

# 감정평가서

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경현
건명	이범섭 소유물건(2025타경10771)
감정서번호	DH2507-02

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

두환감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

**감정평가사** (인)  
유수연

감정평가액	이억일천만원정 (₩210,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이범섭 (2025타경10771)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.07	2025.07.07 ~ 2025.07.07	2025.07.07		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하여	-	210,000,000  백
	합계					₩210,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 금천구 시흥동 소재 “서울신흥초등학교” 북동측 인근에 위치하는 구분건물로서 서울남부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 대상부동산의 특성, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 3. 그 밖의 사항

1) 본건의 명세표상 토지, 건물의 가액배분은 한국부동산연구원에서 제시하는 『집합건물 구분평가지 토지·건물배분 비율에 관한 지침』(2011. 8. 12)상의 토지·건물 배분비율표를 참고하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고바람.

2) 본건의 내부구조 및 이용현황은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 건축물대장상 건축물도면, 주민의 탐문 및 외부관찰, 평가전례 등을 참고하여 도시하였으며, 이는 실제 상황과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이 설비, 자재 및 일반적인 관리상태 등을 기준으로 평가하였는 바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 참고 바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

### 2. 대상물건의 개요

기호	소재지	건물명	용도	사용승인 년도	전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	비고
1	서울특별시 금천구 시흥동 3-100	한솔 시티빌 3층 304호	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	2019	26.04	4.74	20.92	

### 3. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

기 호	소재지	건물 명	사용 승인	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	비고
1	서울특별시 금천구 시흥동 796-00	4층	2019	29.97	2025.04.29	230,000,000	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 인근 유사부동산의 평가전례

기호	소재지	건물명	전유면적 (㎡)	가격시점	평가금액 (원)	평가 목적
가	서울특별시 금천구 시흥동 3-100	한솔 시티빌 4층	26.92	2025.04	210,000,000	경매
나	서울특별시 금천구 시흥동 3-100	한솔 시티빌 4층	26.04	2025.03	202,000,000	경매

## 3) 비교사례의 선정

본건 건물 인근에 소재하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 "사례1"을 선정함.

## 4. 사정보정

본건 적용사례에 비정상적인 거래요소를 포착하지 못하였음.(1.00)

## 5. 시점수정

※ 자료출처 : 한국감정원, 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "서울특별시 강남지역 서남권 월간 매매가격지수(연립주택)"를 활용하여 산정함.

매매사례의 매매시점당시 가격지수	본건의 기준시점당시 가격지수	시점수정치
100	100.2	1.00200

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인 비교

구분	내 용	사 례	대 상
외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등)등	1.00	1.05
내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00
누 계 치		1.00	1.05

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 비준가격

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가격 (원)
1	230,000,000	1.00	1.00200	1.05	26.04/29.97	210,251,495

## Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 210,000,000원
2. 결 정 의견 : 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)을 기준으로 대상부동산의 특성, 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.



# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 금천구 시흥동 소재 "서울신흥초등학교" 인근에 위치하는 구분건물로서, 주위는 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하는 바 대중교통 이용상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 중 3층 304로서,  
외벽 : 돌붙임 마감 등.  
창호 : 샷시마감 등.

## (4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수시설 되어 있으며, 난방 설비, 승강기 설비 등이 되어있음.

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                  (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 약 6M내외, 동측으로 약 4M내외의 도로와 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축허가·착공제한지역(2022-09-15)(제한기간: 2022.9.15.~2024.9.14./2024.9.15.~2025.9.14.)<건축법>, 건축허가·착공제한지역(2025-03-27)(제한기간 : (최초)제한공고(고시)일로부터 2년)<건축법>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2022-08-26)(지정기간:2023.8.31.~2024.8.30./2024.8.31.~2025.8.30.), 토지거래계약에관한허가구역(2025-02-13)(지정기간: 2025.2.18.~2025.8.30.) <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

### (9) 공부와의 차이

없음.

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

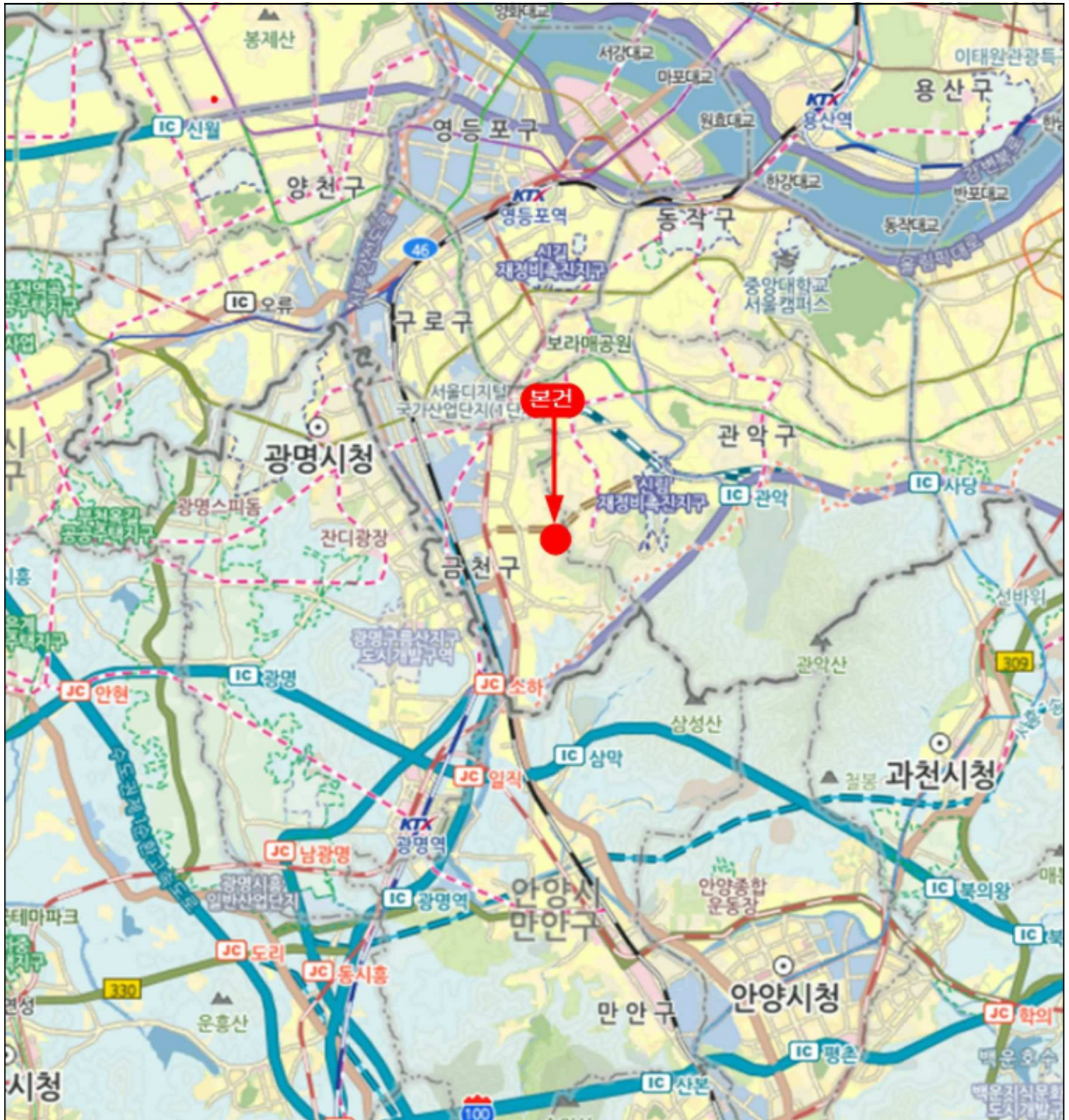
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

# 광역 위치도



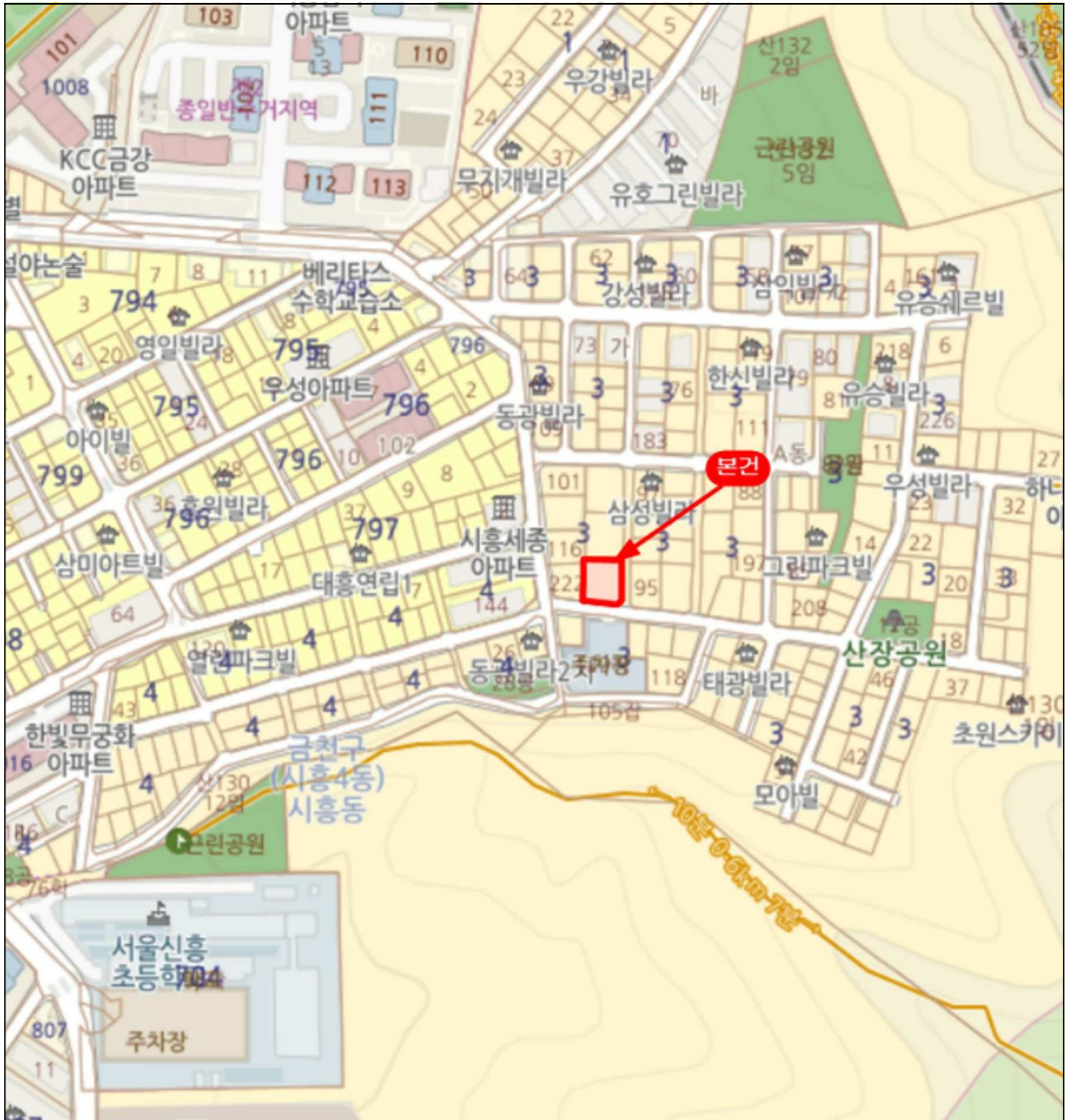
소재지	서울특별시 금천구 시흥동 3-100 한솔시티빌 제3층 제304호
-----	-------------------------------------



# 위 치 도



소재지 서울특별시 금천구 시흥동 3-100 한솔시티빌 제3층 제304호



# 내부구조도



**소재지** 서울특별시 금천구 시흥동 3-100 한솔시티빌 제3층 제304호

*no scale*

호별배치도

1	4
2	3

내부구조도



본건의 내부구조 및 이용현황은 이해관계인의 부재 등으로 건축물대장상 건축물도면, 외부관찰 등을 참고하여 도시한 것으로 발코니 확장 여부 등 실제사항과 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 참고바람.







