

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 조윤림 소유물건(2024타경61526)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원 사법보좌관  
김은희

감정평가서번호: 다우2024-A-39

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

다우감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

최 웅 규

감정평가액	이억육백만원정 (₩206,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조윤림 (2024타경61526)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024.07.02	2024.07.01 ~ 2024.07.02	2024.07.02		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	2	구분건물	2	-	206,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩206,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 시흥시 신천동 소재 "소래초등학교" 북측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, 다세대주택(현대홈타운) 제03층 제302호 전용면적 36.21㎡ 및 다세대주택(두산아트빌) 제5층 제502호 전용면적 39.56㎡)에 대한 수원지방법원 안산지원의 경매(강제) 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.07.02 을 기준시점으로 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기타 참고 사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물 대장 등에 의거하였음.
- 2) 본건 현장 방문 시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 마감자재 등의 확인이 불가능하였는바 "건축물현황도"를 기준으로 위치를 표시하였고, 위치확인은 집합건축물 대장 및 현황도에 의거하여 확인하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개요

\*기호1

소재지	경기도 시흥시 신천동 703 [도로명 주소 :경기도 시흥시 호현로 21번길 32-1]		
건물명, 동, 층, 호수	현대홈타운 제03층 제302호		
용도	다세대주택 및 근린생활시설	사용승인일	2003.04.22.
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
	36.21	4.86	14.02

\*기호2

소재지	경기도 시흥시 대야동 486 [도로명 주소 :경기도 시흥시 대야로 3번길 21]		
건물명, 동, 층, 호수	두산아트빌 제05층 제502호		
용도	근린생활시설 및 다세대주택	사용승인일	2003.06.17
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
	39.56	4.25	15.38

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명, 동	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						거래단가(원/㎡)	사용승인일
#1	인천동 703	현대홈타운	4층 40*호	52.76	9.32	138,000,000	2024.02.24
						2,615,617	2003.04.22.
#2	인천동 703	현대홈타운	2층 20*호	52.76	20.42	138,000,000	2023.04.25
						2,615,617	2003.04.22
#3	대야동 486	두산아트빌	2층 20*	54.7	21.27	163,000,000	2023.07.20
						2,979,890	2003.05.16.
#4	대야동 486	두산아트빌	3층 30*	55.14	21.44	187,000,000	2022.09.01
						3,391,367	2003.05.16.

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

[ 자료출처 : 한국부동산원KAIS]

### 2) 비교사례의 선정

대상물건과 유사한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치, 환경, 물적 유사성이 있는 거래사례 기호 #1 및 #3을 비교사례로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

## 5. 시점수정치의 산정

1) 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 "경기도 서해안권 연립주택 매매가격지수"를 활용하여 시점 수정치를 산정하였음.

### 2) 시점수정치 산정

경기도 서해안권 연립주택 변동률을 기준하여 시점수정치를 산정함.

시점수정치 : 기호1: ( 2024.02.24. ~2024.07.02.) :  $99.8/100.3=0.99501$

기호3: ( 2023.07.20. ~2024.07.02.) :  $99.8/100.1=0.99700$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 개별요인 비교치의 산정(기호1,2)

구분		비교치		비 고
조건	세부항목	기호1	기호2	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
개별적 요인	층별 효용	1.00	0.95	평가대상은 사례대비 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
비교치계		1.00	0.95	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구 분	사례가격(원)	사정보정	시점수정	개별요인비교	면적비교	비준가격(원)
기호1	138,000,000	1.00	0.99501	1.00	36.21/52.76	94,000,000
기호2	163,000,000	1.00	0.99700	0.95	39.56/54.7	112,000,000

\*본건의 비준가격은 십만단위에서 반올림 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 참고가격

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사면적 유사부동산의 가격수준은 동별, 위치별, 향별, 층별 다소 격차가 있으나 기호1)은 전유면적 기준 @2,200,000원/㎡ ~ @2,700,000원/㎡ 내외 수준 및 기호2)는 2,500,000/㎡~3,000,000/㎡으로 탐문 조사됨.

### 2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
#1	신천동 703	현대홈타운	4층 40**호	36.21	83,000,000	경매	2017.05.11
							2003.04.22
#2	신천동 703	현대홈타운	05층 50*호	36.21	112,000,000	조세	2022.08.02
							2003.04.22
#3	대야동 486	두산아트빌	2층 20호	39.56	98,000,000	경매	2016.07.15
							2003.05.16.
#4	대야동 486-12	신세계드림빌	4층 40호	46.45	150,000,000	담보	2023.02.20
							2013.10.28.

[ 자료출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보체계 ]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액

일련 번호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액(원)	
						단가(원/㎡)	
1	신천동 703	현대홈타운	제03층 제302호	36.21	14.02	94,000,000	
						2,595,967	
2	대야동 486	두산아트빌	제05층 제502호	39.56	15.38	112,000,000	
						2,831,142	

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 시흥시 신천동 [도로명주소] 경기도 시흥시 호현로21번길 3	703	다세대주택 및 근린생 활시설	철근콘크리트조			94,000,000	비준가격 공용면적 포함
평슬래브지붕								
5층								
1층				151.10				
2층~4층(각)				159.37				
			5층		154.32			
			(내)					
			철근콘크리트조					
			제3층제302호	36.21	36.21			
1	동소	703	대	제1종일반주거지역	122.1			
2	동소	703-1	대	제1종일반주거지역	145.4			
				1.2)소유권대지권	14.02/267.5	14.02		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 37,600,000 56,400,000
소 계							₩94,000,000	

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2	경기도 시흥시 대야동 [도로명주소] 경기도 시흥시 대야로3번길 21	486	근린생활시 설 및 다세 대주택	철근콘크리트조 평슬래브지붕 5층				
				1층	150.76			
				2층~5층(각)	163.7			
1	동소	486	대	(내) 철근콘크리트조 제5층제502호	39.56	39.56	112,000,000	비준가격 공용면적 포함
				1. 소유권대지권	15.38/281	15.38		
				토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 44,800,000 67,200,000		
소 계							₩112,000,000	
합 계							₩206,000,000.-	

# 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

기호1,2)는 경기도 시흥시 성곡동 소재 "소래초등학교" 북측 인근에 위치하며 인근에는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설, 학교, 등이 소재하여 제반 여건은 보통임.

## (2) 교통상황

기호1,2)는 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통수단은 보통임.

## (3) 건물의 구조

기호1) 철근콘크리트구조 평슬래브지붕 5층건으로서  
외벽 : 시멘물탈위 페인트 마감 등.  
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임.  
창호 : 샷시창호 등임.

기호2) 철근콘크리트조 평슬래브지붕 5층건으로서  
외벽 : 본타일 마감 등  
내벽 : 벽지 도배 및 일부 타일붙임.  
창호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

기호1) 다세대주택(방2, 거실, 주방, 욕실, 발코니 등)

기호2) 다세대주택(방3, 주방 및 거실, 욕실, 현관 등)

## (5) 설비내역

# 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) |          |

기호1,2)에 위생 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등을 갖추었음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

기호1,2)는 인근지와 등고 평탄한 부정형의 다세대주택 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

기호1,2)는 북서측으로 소로와 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1) 도시지역 , 제1종일반주거지역 , 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접합) , 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합)  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

기호2) 도시지역 , 제1종일반주거지역 , 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합)  
도시지역 , 제1종일반주거지역 , 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합)

### (9) 공부와의 차이

없음

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

기호1,2)는 이해관계인 부재로 임대사항은 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 시흥시 신천동 703 3층 302호외
-----	--------------------------



# 위 치 도



소재지 경기도 시흥시 신천동 703 3층 302호

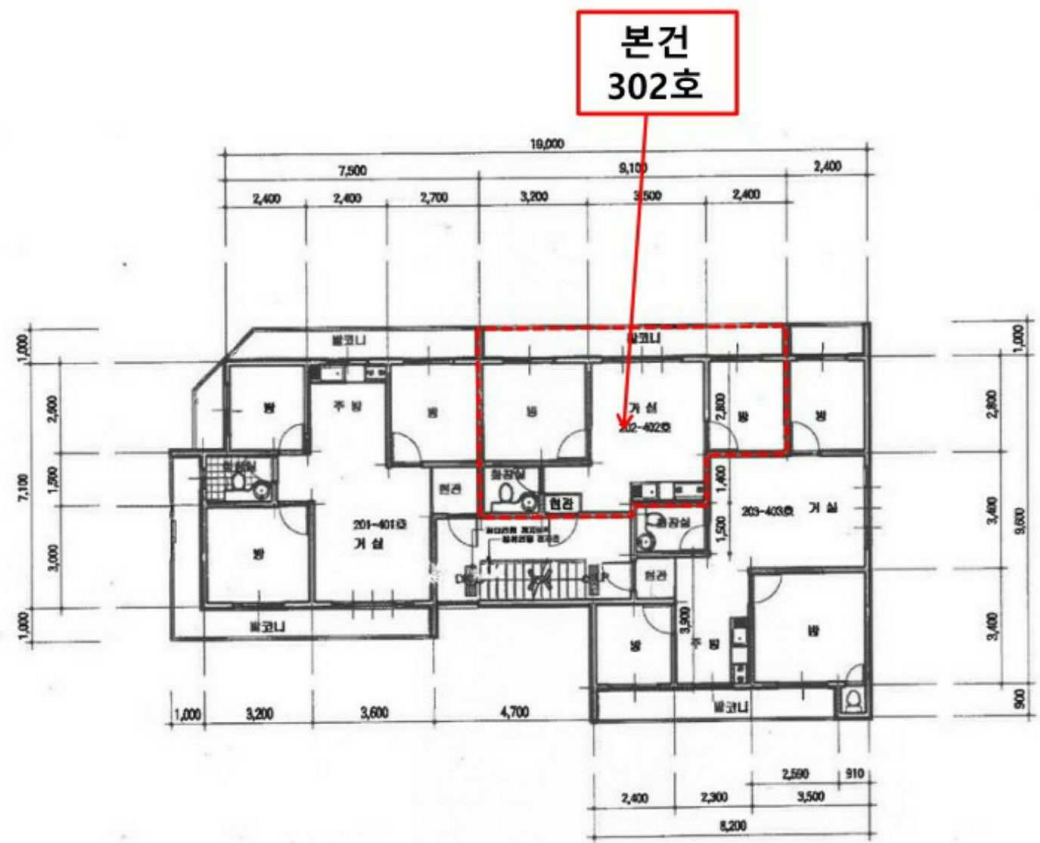




# 내부 구조도



소재지 경기도 시흥시 신천동 703 3층 302호



<3층 호별 배치도>

# 내부구조도



소재지 경기도 시흥시 신천동 703 3층 302호

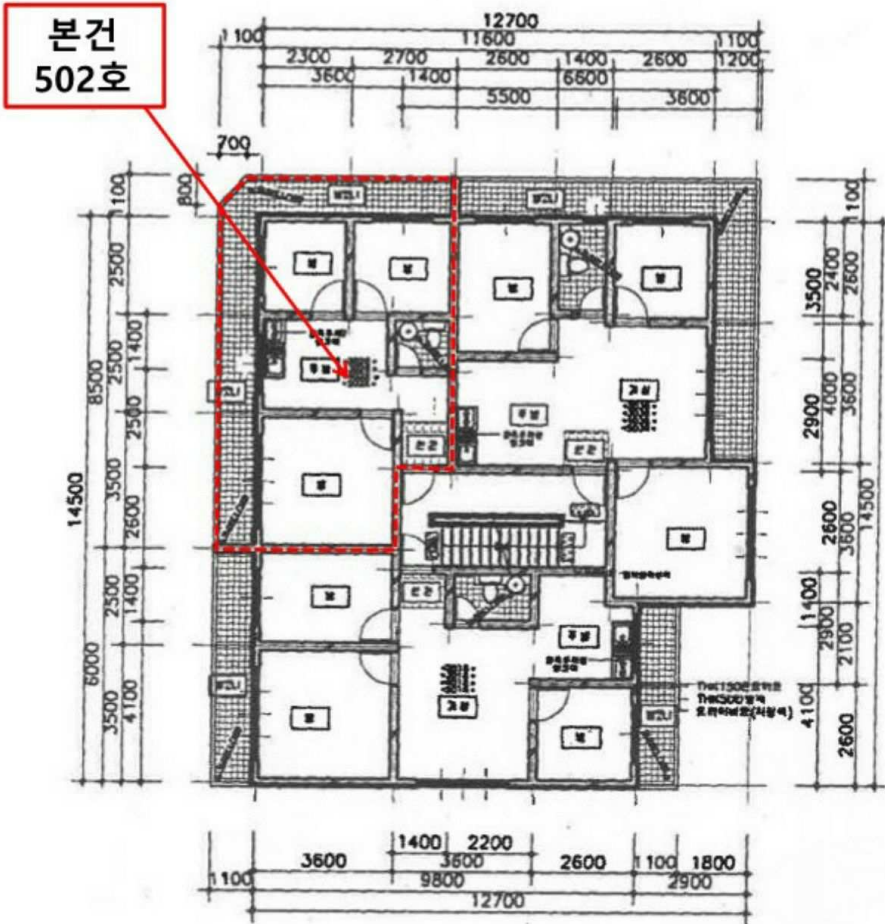


<302호 내부구조도>

# 내부 구조도



소재지 경기도 시흥시 신천동 703 3층 302호

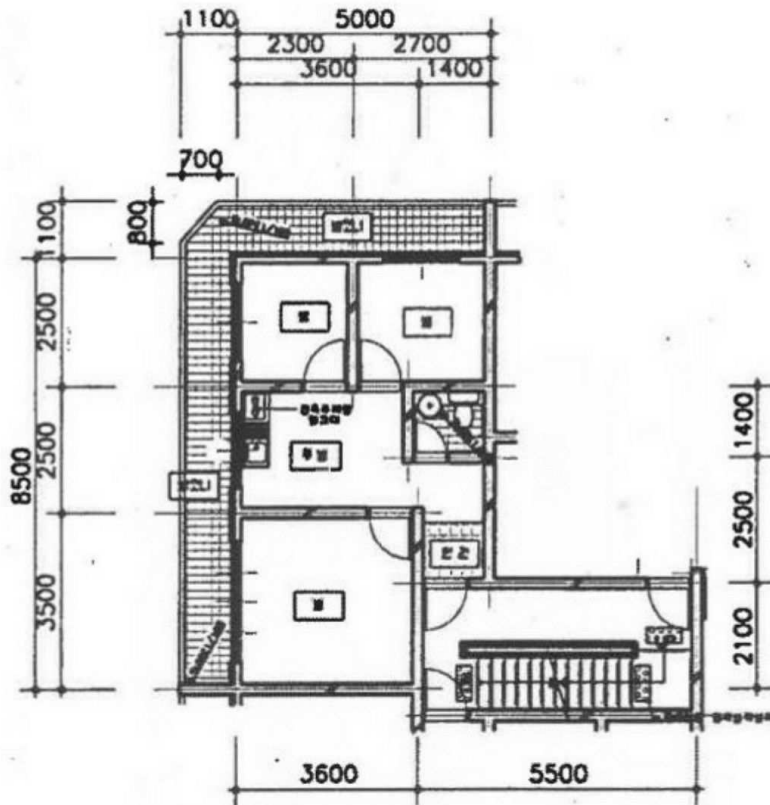


<5층 호별 배치도>

# 내부구조도



소재지 경기도 시흥시 신천동 703 3층 302호



<502호 내부구조도>





1)



1)



1)



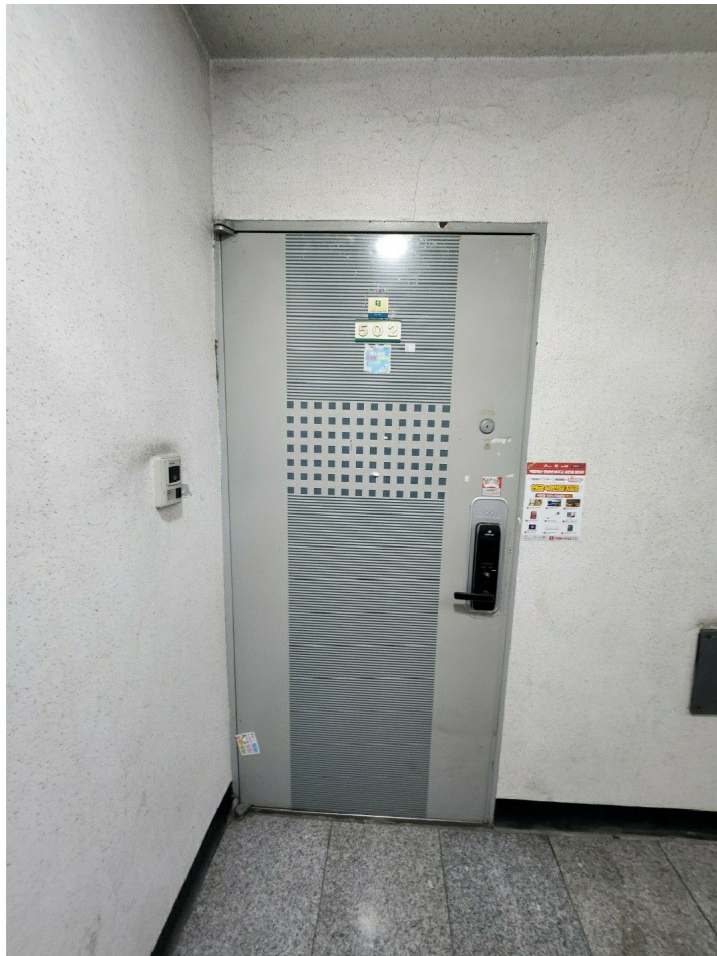
2)



2)



2)



2)