

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희
건명	김구 소유물건 (2024타경68626)
감정서번호	덕산24-10058

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.

덕산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김용백

감정평가액	이억이천만원정 (₩220,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김구 (2024타경68626)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 10. 30	2024. 10. 29 ~ 2024. 10. 30	2024. 10. 31	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	220,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩220,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 시흥시 신천동 소재 “지하철 서해선 신천역” 남서측 인근에 위치하는 다세대주택(행운팰리스) 3층 301호에 대한 수원지방법원 안산지원 법원경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가방법

“감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 다세대주택의 매매사례 및 인근 유사 다세대주택의 가격수준등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 기준가치 및 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제5조에 따라 시장가치를 기준하여 평가하였으며, 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 10월 30일입니다.

4. 기타사항

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 유사 다세대주택의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 대상물건 개요

소재지		경기도 시흥시 신천동 763-2 [도로명주소 : 경기도 시흥시 신천로83번길 7-1(신천동)]		
용도		도시형생활주택 (단지형다세대주택)	사용승인일	2016.03.23
기호	건물명.층.호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권
1	행운팰리스 3층 301호	46.16	7.4259	29.478

3. 거래사례의 선정

본 평가대상 물건과 유사 다세대주택의 거래사례로서 대상물건과 물적유사성이 있고, 비교적 최근에 거래된 아래 사례를 선정하였습니다.

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
					단가(원/㎡)		사용승인일
신천동 757-20	스위트캐슬	5/50X	52.49	31.9349	227,000,000	감정평가 정보체계	2024.09.01
					@4,324,633		2016.02.05

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사정보정

상기 거래사례는 실거래신고된 사례로서 인근 다세대주택 최근 시세와 비교할 때 정상적인 거래로 판단됨. (1.00)

5. 시점수정

시점수정은 한국감정원 발표 경기도 서해안권 연립·다세대주택 매매가격지수 (기준시점 2021.06=100)를 원용하였습니다.

- 시점수정치 산출 -

○ 사례자료 매매시점의 연립다세대주택매매가격지수(2024.08) : 99.7

○ 평가대상물건 가격시점의 연립다세대주택매매가격지수(2024.09) : 99.8

○ 시점수정치 : $99.8 / 99.7 \approx 1.00100$

※ 2024년 10월 이후 연립다세대주택매매가격지수 미발표로 2024년 09월 지수를 원용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

대상물건 : 경기도 시흥시 신천동 763-2 행운팰리스 3층 301호

사례물건 : 경기도 시흥시 신천동 757-20 스위트캐슬 5층 50X호

구 분		격차율 (대상/사례)	비고
조 건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치,경관등)등	1.07	본건의 대중교통의 편의성등 다소 우세함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내면적구성(대형,중형,소형), 단지내통로 구조(복도식/계단식)등	1.00	대등함
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도등에 의한소음 등	1.03	대상물건의 층별효용 다소 우세함
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
격차율 누계		1.10	$1.07 \times 1.00 \times 1.03 \times 1.00$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 인근 유사물건 거래 및 평가전례

1) 인근 유사 다세대주택 평가사례

차례 번호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가시점	비고
1	신천동 751-23	헬시온	4/401	55.0	242,262,800	2021.04.09	매입매각
2	신천동 753-5	신천청운가	2/201	40.36	172,000,000	2024.06.05	담보
3	신천동 758-5	남영라꼬빌 A동	2/202	50.79	261,000,000	2021.10.06	기타담보

2) 거래사례

차례 번호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	매매금액 (원)	거래시점	비고 (사용승인일)
1	신천동 753-5	신천청운가	2/20X	40.36	172,000,000	2024.03.15	2015.05.08
2	신천동 752-5	해피네스트	2/20X	45.97	270,000,000	2024.06.04	2021.12.23
3	신천동 756	신천시티빌 A동	2/20X	56.74	230,000,000	2024.06.17	2016.08.30

3) 인근 유사 다세대주택 유사평형 거래시세

· 거래시세 수준 : 4,000,000원/㎡ ~ 4,500,000원/㎡ 수준

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 시산가격 산정

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가격 (원)
1	227,000,000	1.00	1.00100	1.10	46.16/52.59	219,807,166

9. 평가대상 다세대주택 감정가격 결정

상기 시산가격, 인근 유사 다세대주택 평가사례 및 인근 다세대주택시세등을 고려할 때 시산가격의 합리성이 인정되므로 본건의 감정가격을 아래와 같이 결정하였습니다.

기호	건물명 층 · 호수	감정금액(원)
1	행운팰리스 3층 301호	220,000,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 시흥시 신천동	763-2 행운 팰리스	도시형 생활주택 (단지형 다세대 주택)	1동의 건물의 표시 철근콘크리트조 평스라브지붕 5층 1층 2층 3층 4층 5층	17.61 160.43 160.43 160.43 160.43			
	[도로명주소] 경기도 시흥시 신천로83번길 7-1 (신천동)			전유부분의 건물의표시 3층 301호 철근콘크리트구조 대지권의목적인 토지의표시	46.16	46.16	220,000,000	비준가격
	1. 동소	763-2	대	제2종일반주거지역 1. 소유권 ----- 1. 대지권	362.7 29.478 362.7	29.478		
	합 계						₩220,000,000.-	
			이	하	여	백		

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 경기도 시흥시 신천동 소재 "지하철 서해선 신천역" 남서측 인근에 소재하며 주위 일대는 공동주택, 도로변 근린생활시설, 아파트등이 혼재하는 주거지역입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량통행 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 지하철 서해선 신천역이 소재하여 대중교통사정은 좋은 편입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 5층 도시형생활주택(단지형다세대주택) 중 3층 301호로서
 외벽 : 드라이비트 마감
 내벽 : 몰탈위 벽지붙임등
 창호 : 하이샷시

(4) 이용상태

다세대주택(방3, 거실, 주방, 화장실2, 발코니, 현관등)로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수, 위생설비, 개별난방설비, 도시가스설비, 승강기설비등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

비교적 방형의 평탄한 다세대주택 부지임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

약8미터정도의 포장도로가 본건 북측으로 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭8m~10m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

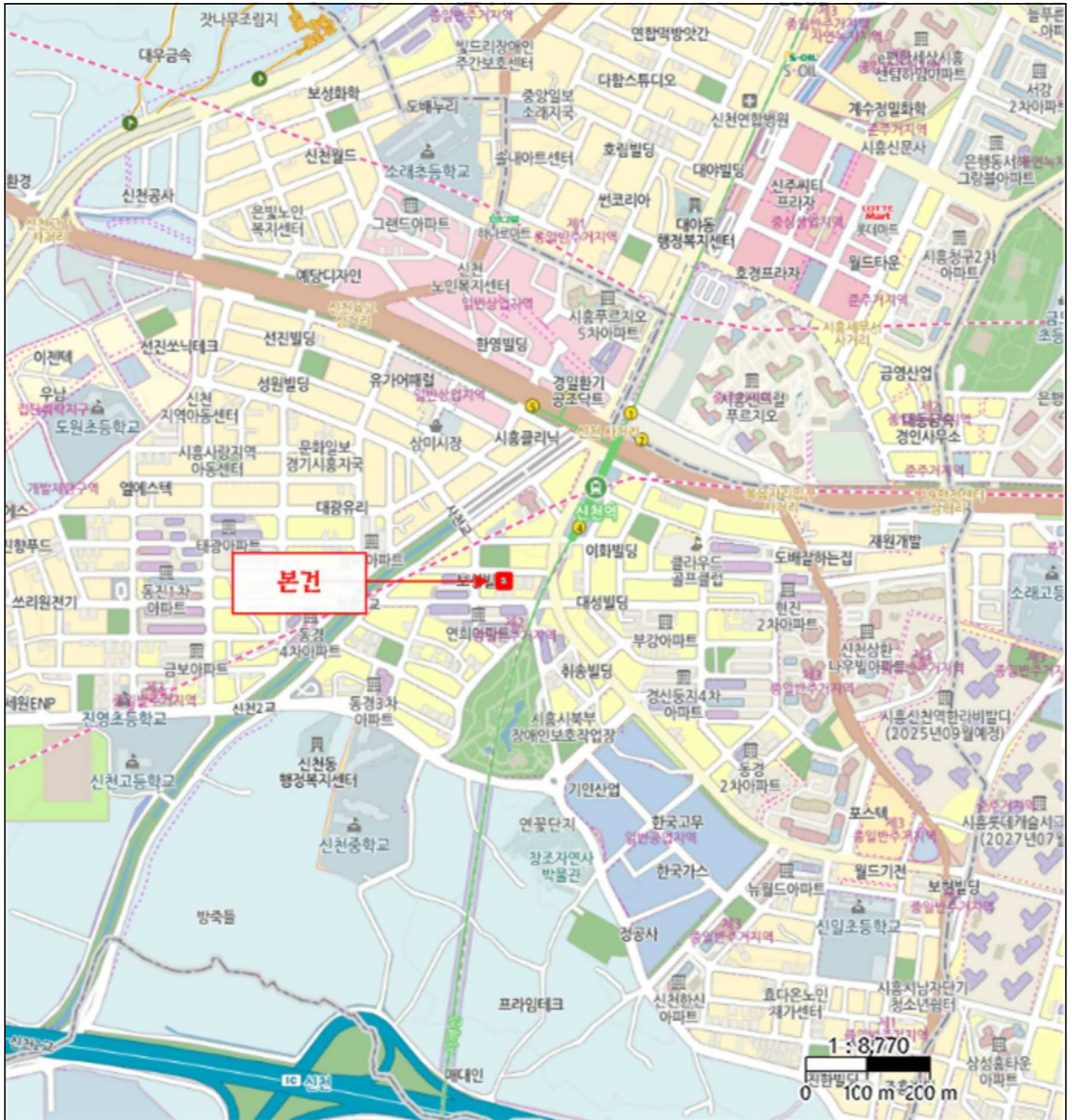
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계등 미상임.
- 2) 본건 현장조사시 이해관계인 부재로 내부구조등은 건축물현황도를 참고하였습니다.

광역위치도



소재지	경기도 시흥시 신천동 763-2 행운팰리스 3층 301호
-----	---------------------------------



위치도



소재지	경기도 시흥시 신천동 763-2 행운팰리스 3층 301호
-----	---------------------------------



내부구조도



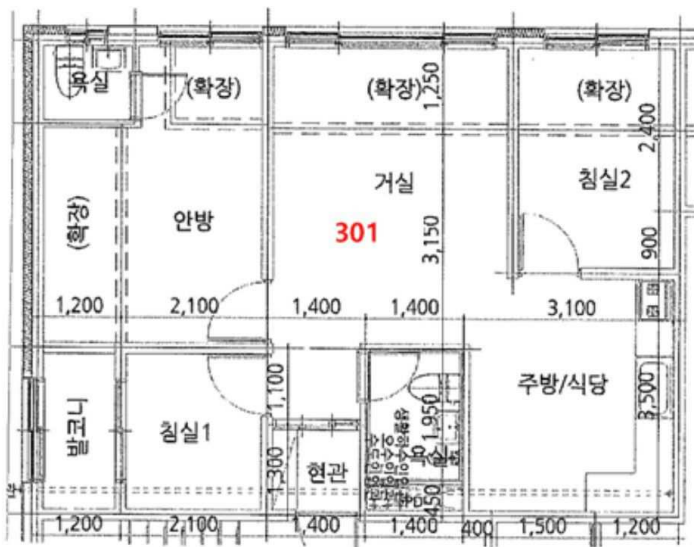
소재지

경기도 시흥시 신천동 763-2 행운팰리스 3층 301호

호별배치도



내부구조도





< >



< (301) >



< >



< (301) >