

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김재식 소유물건(2024타경69179)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원 사법보좌관
김은희

감정평가서번호: T24102501

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.

트레인감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
성 지 현

(인)

감정평가액	이억육천구백만원정 (₩269,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김재식 (2024타경69179)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024.11.06	2024.11.06	2024.11.07		
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	1	구분건물	1	-	269,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩269,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 안산시 시흥시 은행동 소재 '시흥신일초등학교' 남동측 인근에 위치하는 나동 4층 401호에 대한 수원지방법원 안산지원 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙(국토교통부령 제356호)」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였습니다.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024.11.06.을 기준시점으로 합니다.

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

2024.10.28.부터 2024.11.06.까지 각종 공부 서류 및 가격자료를 수집하고 2024.11.06. 실지조사를 행하여 본건의 물리적 현황 및 가치에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였습니다.

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치” 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타참고사항

- 본건 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부확인이 어려워 건축물현황도, 평가전례, 외부관찰, 탐문조사, 인근 유사물건의 통상적인 내부상태 등을 기준으로 감정평가하였는바 경매진행시 참고바랍니다.
- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로는 이에 따라 분양과 거래가 이루어지는 바 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나 귀 법원의 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지 및 건물의 배분가액으로 표시하였으니 참고하시기 바랍니다.

7. 대상물건의 개요

대지위치	경기도 시흥시 은행동 327-48 [도로명 주소 : 경기도 시흥시 시흥대로1056번길 4-8]		
명칭/층/호수	나동 / 4층 / 401호		
용도	도시형생활주택 [단지형다세대주택]	사용승인일	2021.01.25
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	50.97	8.28	32.65

8. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물과 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 결정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출과정

1. 인근지역 유사부동산 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

거래 사례	소재지	층 호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	단가* (원/㎡)	거래시점	사용승인일
A	은행동 327-○ 나동	5층 50○호	42.25	240,500,000	5,692,308	2024.05.06	2017.12.08
B	은행동 327-○○ 나동	2층 20○호	49.78	205,000,000	4,118,120	2024.06.07	2021.05.06
C	은행동 327-○○ 가동	5층 50○호	43.67	235,000,000	5,381,269	2022.12.07	2019.07.19
D	은행동 327-○○ 가동	2층 20○호	43.67	185,000,000	4,236,318	2022.12.11	2019.07.19
E	은행동 327-○○ 가동	2층 20○호	49.62	192,500,000	3,879,484	2024.04.01	2021.01.25

※ 단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 개인정보 보호를 위해 일부사항은 ○으로 표시하였음.

2. 비교사례 선정 및 그 이유

본건과 위치적 유사성·물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능하고 최근 1년 이내의 정상적인 사례로 판단되는 「거래사례 A」를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정요인 없음.	1.000

4. 시점수정

[출처: 경기도 안산시 단원구 아파트 매매가격지수(한국부동산원)]

구분	가격지수	비고
2024.05.06.	100.0	거래시점 (적용: 2024.04.지수)
2024.11.06.	99.8	기준시점 (적용: 2024.09.지수)
시점수정치 (2024.05.06.~2024.11.06)	0.99800	$99.8/100 = 0.99800$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인		비교치	비 고
조건	세항목		
지역적 요인		1.00	본건과 사례는 상호대등함.
단지 외부 요인	1.대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	0.93	본건은 사례 대비 대중교통 및 편익시 설과의 접근성 등이 열세함.
	2.교육시설, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	3.도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	4.자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	1.시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 단지내부요인이 유사함.
	2.단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 규모		
	3.건물의 구조 및 마감 상태, 노후도 등		
	4.단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	5.주차의 편리성		
호별 요인	1.층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용	1.00	본건과 사례는 호별요인이 유사함.
	2.전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	3.내부평면방식(베이)		
	4.간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 기타요인이 유사함.
누 계		0.930	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가액 산출

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성요인	산출단가 (원/㎡)	전용 면적(㎡)	산출가액(원)
1	5,692,308	1.000	0.99800	0.930	5,283,259	50.97	269,287,711

III. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산 가격수준

본건과 위치적 · 물적 유사성이 있는 부동산의 가격수준은 전유면적 기준 약 4,000,000원/㎡ ~ 6,000,000원/㎡ 수준으로 조사됩니다.

2. 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사회]

소재지	층 호수	전유 면적(㎡)	평가가액 (원)	단가※ (원/㎡)	평가목적	기준시점
						사용승인일
은행동 327-○○ 나동	4층 40○호	40.23	171,000,000	4,250,559	법원경매	2024.01.29
						2021.01.25
은행동 327-○○ 나동	3층 30○호	50.97	210,000,000	4,120,071	법원경매	2024.07.30
						2021.01.25
은행동 327-○○ 나동	5층 50○호	44.15	232,000,000	5,254,813	법원경매	2024.05.28
						2021.01.25
은행동 327-○○ 가동	4층 40○호	49.62	212,000,000	4,272,471	법원경매	2024.04.11
						2021.01.25

※ 단가 = 평가가액 / 전유면적

※ 개인정보 보호를 위해 일부사항은 ○으로 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기 참고가격자료 (유사부동산의 가격수준 및 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정합니다.

2. 감정평가액의 결정

기호	소재지	층 호수	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 (원)
1	은행동 327-48 나동	4층 401호	5,283,259	50.97	269,287,711	269,000,000

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		
1.	1동의 건물의	표시						
	경기도 시흥시 은행동	327-48 나동		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층 공동주택				
	[도로명주소] 경기도 시흥시 시흥대로1056번 4-8			1층 2층 3층 4층 5층	18.41 159.23 159.23 159.23 162.7			
	전유부분의	건물의	표시					
	4층 401호			철근콘크리트구조	50.97	50.97	269,000,000	비준가액
	대지권의	목적인	토지의	표시				
	토지의 표시:							
	1. 경기도 시흥시 은행동	327-48	대			726		
	대지권의 종류:			1. 소유권		32.65		
	대지권의 비율:			1.		----- 726	32.65	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 107,600,000 161,400,000	
합 계							₩269,000,000.-	
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 은행동 소재 "시흥신일초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량의 진출입이 가능하고, 인근 및 근거리에 노선버스정류장 및 서해선 "신천역"이 소재하여 접근거리 및 운행빈도 등으로 보아 대중교통이용사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층 건내 4층 401호로서,
외벽: 벽돌 쌓기 마감,
내벽: 벽지도배 및 일부 타일 마감 등,
창호: 하이샤시 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 세장형 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중임.

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

본건 북측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 중로3류(폭 12m~15m)(접함) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-07-18)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 시흥시 은행동 327-48 나동 4층 401호
-----	-------------------------------



위치도



소재지 경기도 시흥시 은행동 327-48 나동 4층 401호









