

감정평가서

| | |
|-------|---------------------------|
| 의뢰인 | 수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희 |
| 건명 | 김윤식 소유물건 (2025타경51635) |
| 감정서번호 | 2025-1-008 |

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.

신후감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
전 홍 규

| | | | | | | |
|---------------------------------------|----------------------------|-------------|-------------------------|-------------|--------------|-------------|
| 감정평가액 | 이억이천팔백만원정 (₩228,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희 | 감정평가 목 적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 수원지방법원 안산지원 경매3계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 김윤식 (2025타경51635) | 감정평가 조 건 | - | | | |
| 목록표시 근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 | | |
| 기 타 참고사항 | - | 2025.02.21 | 2025.02.20 ~ 2025.02.21 | 2025.02.21 | | |
| 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 |
| | 공동주택 | 1개호 | 공동주택 | 1개호 | - | 228,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합 계 | | | | ₩228,000,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 시흥시 정왕동 소재 “정왕역” 북동측 근거리에 위치하는 공동주택(봉우 팰리스) 1동 5층 502호에 대한 수원지방법원 안산지원의 경매목적 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 02월 21일을 기준시점으로 함.

4. 감정평가방법

“감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격 수준, 평가전례등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그밖의 사항

본건 내부구조도는 현장조사시 거주인부재로 집합건축물대장상의 “건축물현황도”에 의거하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

| | | | | |
|-----------|-------|--|---------|------------|
| 소재지 | | 경기도 시흥시 정왕동 2256-3 [도로명주소 : 경기도 시흥시 봉우순환로 25-4] | | |
| 건물명·동·층·호 | | 봉우팰리스 1동 5층 502호 | | |
| 용도 | | 공동주택 (도시형생활주택) | 사용승인일 | 2020.03.24 |
| 기호 | 층/호 | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | 대지권면적(㎡) |
| (1) | 5/502 | 47.78 | 6.18 | 32.48 |

3. 거래사례의 선정

인근 유사 공동주택의 거래사례로 대상물건과 물적유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례(나)를 선정함.

| 사례 | 소재지 | 동/층/호 | 전유면적(㎡) | 대지권(㎡) | 거래금액(천원) | 자료출처 | 거래시점 |
|-----|---------------|---------|---------|---------|----------|-----------------|------------|
| | | | | | | | 사용승인일 |
| (가) | 정왕동 2256-3 | 1/5/5XX | 47.78 | 32.48 | 216,000 | 한국부동산원 실거래자료 | 2021.05.27 |
| | | | | | | | 2020.03.24 |
| (나) | 정왕동 2243-5 | 2/2/2XX | 47.70 | 28.2569 | 240,000 | 한국부동산원 실거래자료 | 2025.01.16 |
| | | | | | | | 2020.05.15 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사정보정

사례(#나)는 주변 시세 및 평가전례등으로 보아 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 서해안권 연립.다세대주택매매가격지수”를 활용하여 산정함. (2021.06 = 100.0)

| | | | |
|--------------------------|------|-------|-----------|
| 기준시점의 매매가격지수(2025.01) | 99.8 | | |
| ----- | ≙ | ----- | ≙ 0.99900 |
| 거래시점(나)의 매매가격지수(2024.12) | 99.8 | | |

※ 본건은 기준시점 현재 2025.02월이후 가격지수가 미발표되어 2025.01월지수를 적용함.

※ 사례(#나)는 거래시점(2025.01.16)까지 발표된 2024.12월지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

■ 기호(1)과 사례(나)의 비교

| 구 분 | 조 건 | 격차율 (대상/사례) | 비고 |
|-------|---|----------------|---|
| 외부요인 | 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 | 0.95 | 대상이 환경조건등 열세함 |
| 건물요인 | 설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태등 | 1.00 | 대등함 |
| 개별적요인 | 층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소 | 1.00 | 대등함 |
| 누 계 | | 0.95 | $0.95 \times 1.00 \times 1.00 \doteq 0.950$ |

7. 거래사례 비교법에 의한 시산가격

| 기호 | 거래사례 | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교 | 산출가격 | 시산가격 |
|-----|-------------|-------|---------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| (1) | 240,000,000 | 1.000 | 0.99900 | 0.950 | 47.78/47.70 | 228,154,008 | 228,000,000 |

※ 십만단위에서 반올림하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

- 본건 공동주택(전용 약47.78㎡) 가격수준 : 210,000,000원 ~ 230,000,000원

2. 본건 공동주택의 평가전례

| 소재지 | 건물명 | 층/호 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 평가목적 | 감정평가액 | 가격시점 | 비고 |
|---------------|-------------|-------|-------------|------------|------|-------------|------------|----|
| 정왕동 2243-5 | 봉현팰리스 2동 | 3/301 | 47.70 | 28.26 | 경매 | 211,000,000 | 2025.02.19 | |
| 정왕동 2256-3 | 봉우팰리스 1동 | 2/202 | 47.78 | 32.48 | 경매 | 212,000,000 | 2024.08.09 | |

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 1동 5층 502호 : 228,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 부동산 조사에 의한 가격수준, 평가전례 등)에 의해 거래사례 비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물감정평가명세표

| 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 정왕동 [도로명주소] 경기도 시흥시 봉우순환로 25-4 | 2256-3 봉우 팰리스 1동 | 공동주택 (도시형 생활주택 (단지형 다세대)) | 1동의건물의표시 | | | | |
| | | | | 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 | | | | |
| | | | | 1층 (연면적제외) | 190.74 | | | |
| | | | | 1층 | 12.96 | | | |
| | | | | 2층 | 161.66 | | | |
| | | | | 3층 | 161.66 | | | |
| | | | | 4층 | 161.66 | | | |
| | | | | 5층 | 161.66 | | | |
| | | | | 옥탑1층 (연면적제외) | 25.59 | | | |
| | | | | 전유부분의 건물의표시 | | | | |
| | | 5층 502호 | 철근콘크리트구조 | 47.78 | 47.78 | 228,000,000 | 비준가액 | |
| | | | 대지권의목적인 토지의표시 | | | | | |
| | 1. 동소 | 2256-3 | 대 | 2층일주 | 397 | | | |
| | | | | 1. 소유권 | 32.48 | | | |
| | | | | ----- 대지권 | 397 | 32.48 | | |
| | | | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | 배분내역 91,200,000 136,800,000 | |
| | 합 계 | | | | | | ₩228,000,000.- | |
| | | | 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 정왕동 소재 "정왕역" 북동측 근거리에 위치하며 주위는 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 기존주택지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 주택까지 차량출입 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는등 제반 대중교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상5층 내 5층 502호로서
외벽 : 외장석재붙임 마감등
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감등
창호 : 하이새시 창호등임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(후첨 내부구조도 참조)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수시설, 승강기설비, 도시가스 개별난방설비 등을 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 평지로서 공동주택 건부지로 이용중임.

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 동측으로 노폭 약6m내외의 아스팔트 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭8m 미만)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



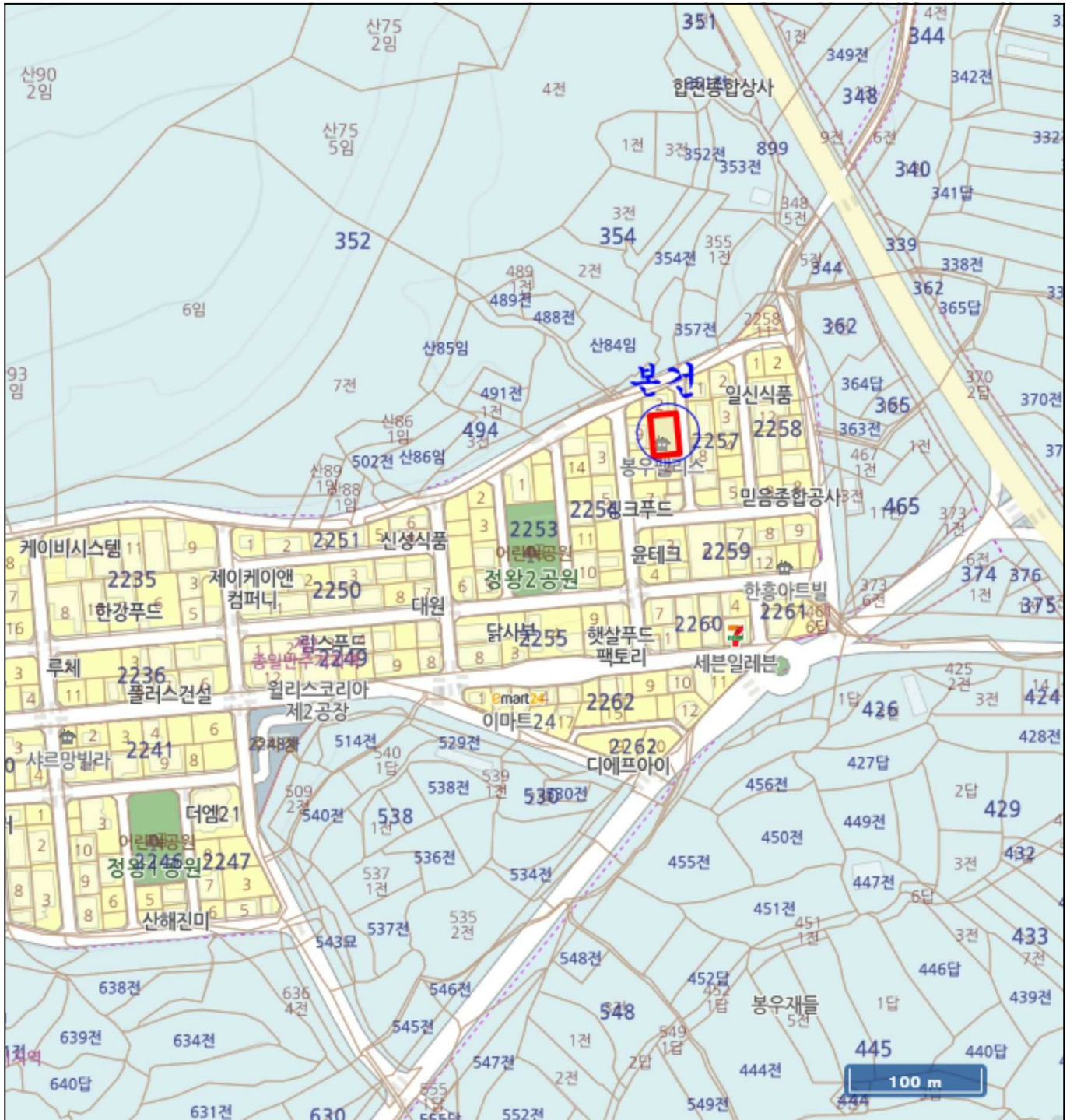
| | |
|-----|------------------------------------|
| 소재지 | 경기도 시흥시 정왕동 2256-3 봉우팰리스1동 5층 502호 |
|-----|------------------------------------|



상세위치도

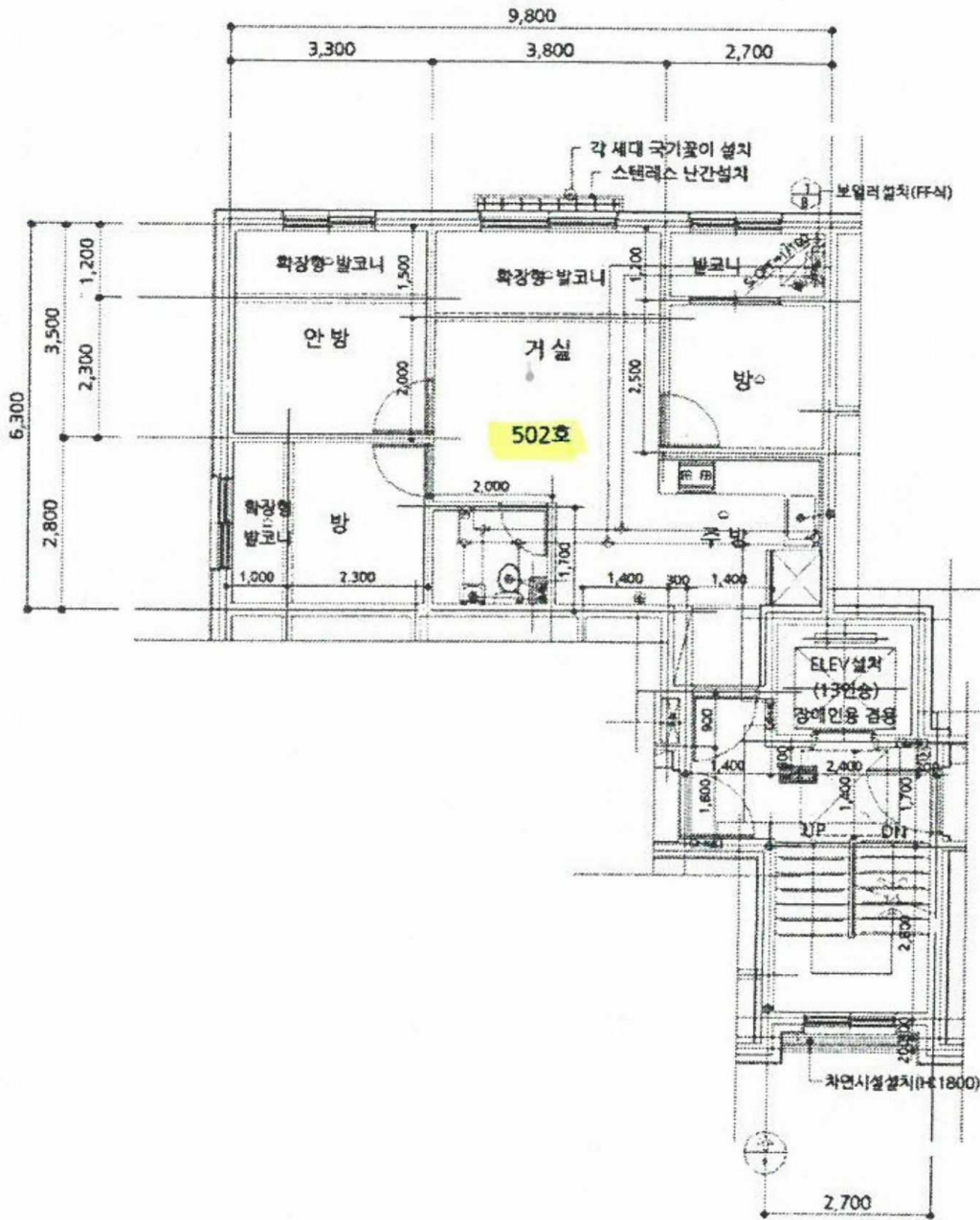


| | |
|-----|------------------------------------|
| 소재지 | 경기도 시흥시 정왕동 2256-3 봉우팰리스1동 5층 502호 |
|-----|------------------------------------|



내부 구조도

소재지 경기도 시흥시 정왕동 2256-3 봉우팰리스1동 5층 502호





()





1

