

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이상덕 소유물건(2025타경50929)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원 사법보좌관  
오용석

감정평가서번호: 인성감25-0401

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.

인성감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
박 운 기

(인)

감정평가액	이억삼천오백만원정 (₩235,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이상덕 (2025타경50929)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.12.24	2025.01.23 ~ 2025.01.24	2025.02.03	
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	--	235,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩235,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 시흥시 신천동 소재 “소래초등학교” 남서측 인근에 위치하는 공동주택 (베네스트) 3층 301호로서, 법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 시흥시 신천동 716외		
건물명,층, 호수	베네스트 3층 301호		
용도	도시형생활주택	사용승인일	2019.02.13
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	53.23	10.15	31.84

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 24일임.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

#### 2) 감정평가조건

-

### 5. 기타 참고사항

없음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

- 1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법은 아래와 같음.
  - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
  - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
  - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
  - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.
- 2) 본 평가에 있어서는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가액 산출과정

#### 1) 감정평가방법

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

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 거래사례의 선정

인근 유사 공동주택의 거래사례(출처:한국부동산원 실거래자료) 중 본건과 물적유사성이 높은 사례(#2)를 선정함.

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
						사용승인일
#1	신천동 314-43	2/2**	34.28	29.09	165,000,000	2023.10.30
						2015.06.03
#2	신천동 314-43	2/2**	37.01	31.41	170,000,000	2024.06.08
						2015.06.03

## 3) 사정보정

상기 거래사례(#2)는 주변시세 및 평가선례등에 비추어 정상적인 거래사례로 판단됨 (1.000).

## 4) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 서해안권 연립,다세대주택매매가격지수”를 활용하여 산정함.

(2021년 06월= 100.0)

구분	적용시점	매매가격지수	산식 (본건/사례)	시점수정치
본건	2024.12	99.9	99.9/99.8	1.00100
사례(#2)	2024.05	99.8		

※ 본건은 기준시점현재 2025년 01월 이후 가격지수가 미발표되어 2024년 12월 지수를 적용함.

※ 사례(#2)는 거래시점(2024.06.08.)까지 발표된 2024년 05월 지수를 적용함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 (#2)	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.96	대상이 전유면적의 크기등 개별적요인 다소 열세함.
	다용도실, 전유면적의 크기			
	주차장등의 유무			
<b>누 계</b>		<b>1.000</b>	<b>0.960</b>	<b>1.00 × 1.00 × 0.96 ≒ 0.960</b>

### 6) 시산가격 결정

사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격 (원)	시산가격 (원)
170,000,000	1.000	1.00100	0.960	53.23/37.01	234,958,745	235,000,000

※ 십만단위에서 반올림 하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준

본건 다세대주택(3층) 가격수준 : 230,000,000원 ~ 240,000,000원.

### 2. 본건 및 인근 유사 다세대주택의 평가사례

소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	사례	평가가액(원)	기준시점
신천동 716외	베네스트 2/202	52.28	31.27	담보	220,000,000	2020.04.03
신천동 716외	베네스트 3/302	52.28	31.27	담보	244,000,000	2023.04.13

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액 : 235,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 동 평가방법에 의하여 산정된 비준가격을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

# 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 호현로 21번길 23-5	베네스트 716 716-1	공동주택 (도시형 생활(단지 형다세대) 주택)	철근콘크리트구조 평지붕 5층	1층	15.75				
					2층	121.26				
					3층	121.26				
					4층	121.26				
					5층	112.15				
				전유부분 3층301호	건물의 표시 철근콘크리트구조	53.23	53.23	235,000,000	비준가액	
		1. 동 소	716	대		124.2				
		2. 동 소	716-1	대		122.8				
					1,2.소유권 /대지권	31.84		31.84		
						----- 247				
<b>합 계</b>										
				이 하		여 백				
							<b>토지·건물 배분내역</b> 토 지 : 94,000,000 건 물 : 141,000,000 <b>₩235,000,000.-</b>			

# 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 "소래초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 부근으로는 아파트, 단독주택 및 다세대주택, 학교, 관공서, 근린생활시설, 공원 등이 소재하며, 주거지로서의 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건주택까지 제반 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(신천역)이 소재하여 대중교통 이용편의는 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 5층건 공동주택 중 3층 301호로서  
 외벽 : 몰탈위 페인트 및 징크판넬 및 치장벽돌쌓기 등.  
 내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 등 마감.  
 창호 : 하이새시 이중창호임.

## (4) 이용상태

도시형생활(단지형)주택으로 이용 중임.(후면 "내부구조도"참조)

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급.배수설비, 개별난방설비, 도시가스설비, 승강기, 공동현관출입문설비 갖추었음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |          |

인접필지와 등고평탄한 2필 일단의 장방형 토지로서 공동주택 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 로폭 약 8미터 도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

신천동 716번지 기준  
도시지역, 제1종일반주거지역, 소로2류(폭8m~10m)(국지도로)(접함), 가축사육제한구역, 상대  
보호구역(2013-07-18), 과밀억제권역임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

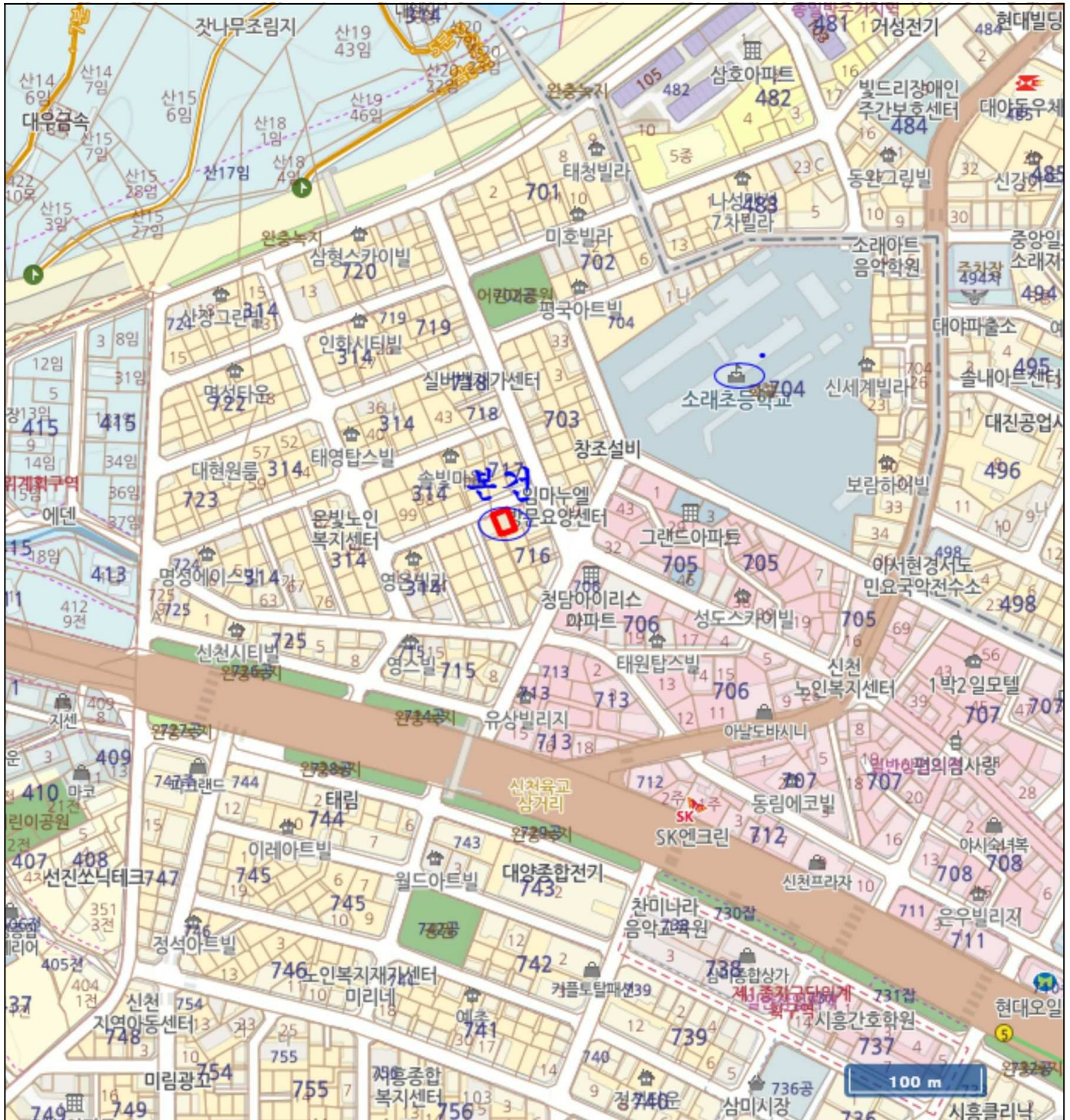
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 시흥시 신천동 716외 베네스트 3층 301호
-----	-------------------------------



# 상 세 위 치 도



소 재 지	경기도 시흥시 신천동 716외 베네스트 3층 301호
-------	-------------------------------



# 내부 구조도

소재지 경기도 시흥시 신천동 716외 베네스트 3층 301호

