

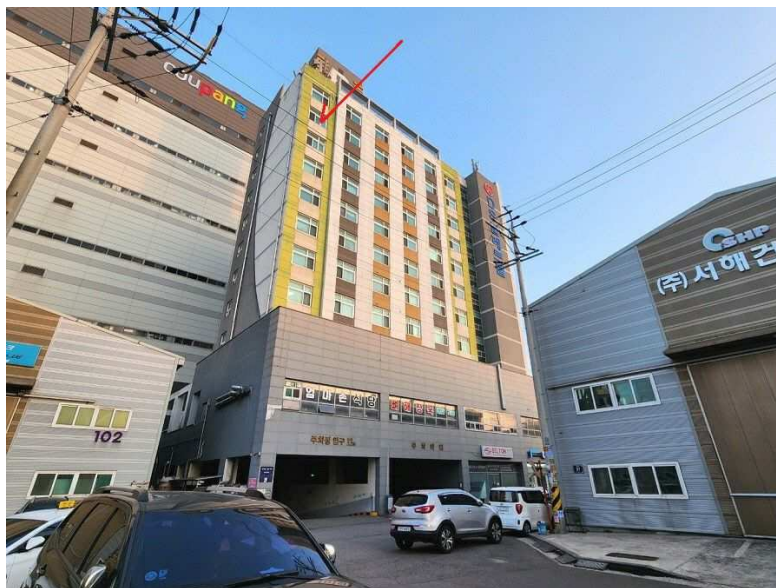
# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김윤식 소유물건(2025타경51974)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원  
사법보좌관 오용석

감정평가서번호: 25-03015



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.

만안감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김용문

감정평가액	구천만원정 (₩90,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 안산지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김윤식 (2025타경51974)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.07	2025.04.07	2025.04.08

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	오피스텔	1개호	오피스텔	1개호	-	90,000,000
	이	하	여	백		
<b>합계</b>					₩90,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 시흥시 정왕동 소재 "한국공학대학교" 남동측 인근에 위치하는 케이피유 디에스벤처타운 101동(DS발레르텔1) 10층 1001호로서 수원지방법원 안산지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 시흥시 정왕동 2123-2 [도로명 주소 : 경기도 시흥시 만해로 41]		
건물명, 동, 층, 호수	케이피유디에스벤처타운 101동(DS발레르텔1) 10층 1001호		
용도 / 사용승인일	업무시설(비주거용오피스텔) / 2015.03.24		
면적	전유 면적(㎡)	공용 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
기호 1	28.59	33.465	10.4111

### 3. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 04월 07일임.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

#### 2) 감정평가조건

-.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 감정평가액 결정의 방법

### 1) 감정평가의 방법

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
비교방식	거래사례비교법	거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
	공시지가기준법	공시지가기준법이란 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 감정평가방법임.
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2) 본건 구분건물의 평가는 「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 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

## 6. 기타 참고사항

- 1) 본 건물은 케이피유디에스벤처타운 내 101동 DS발레르텔1로 명칭 사용 중임.
- 2) 본건은 현장 조사 시 이해관계인의 부재로 인하여 본 건물의 내부구조 및 이용상태 등은 건축물현황도, 평가선례, 주민 등 탐문조사에 의하였는 바, 경매 입찰시 참고하시기 바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법

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

### 2. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 거래사례

(출처: 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	건물명/동/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
					전유면적 단가	사용승인일
A	정왕동 2123-2	케이피유디에스 벤처타운 101동 7층 71*호	22.61	8.2363	69,000,000	2022.07.12
					3,051,747	2015.03.24
B	정왕동 2123-2	케이피유디에스 벤처타운 101동 10층 1001호	28.58	10.4111	111,000,000	2022.02.11
					3,883,835	2015.03.24

※ 거래사례 B는 본건임.

#### 2) 거래사례의 선정

상기사례 중 본건과 위치적·물적 유사성이 있고, 비교적 최근의 거래사례인 기호A를 비교사례로 선정함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 사정보정

상기 거래사례는 실거래신고된 사례로 인근 지역의 시세 수준과 부합하는 등 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

(기준일 2021년 06월 = 100)

구 분	적용시점	매매가격지수	산식 (본건/사례)	시점수정치
본건 (기준시점)	2025.02	97.84	97.84/104.1	0.93987
사례 (거래시점)	2022.06	104.1		

※ 기준시점 : 2025.04.07.는 가장 최근에 발표한 2025년 02월 지수를 적용하였음.

※ 거래시점 : 2022.07.12.는 07월 지수 발표전 시점으로서 2022년 06월 지수를 적용하였하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(주거용)	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시 설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	본건은 사례 대비 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	본건은 사례 대비 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.10	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례 대비 대등함.
누 계		1.000	1.100	$1.00 \times 1.00 \times 1.10 \times 1.00 \approx 1.100$

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 시산가격(비준가격) 결정

사례가격 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
3,051,747	1.00	0.93987	1.100	28.58	90,171,901	90,000,000

### 7. 참고가격자료

#### 1) 인근지역 가격수준

인근 본건과 유사한 물건은 동별, 층별, 향별요인 등에 따라 전유면적 기준 3,000,000원/㎡ 전후 수준 호가함.	조사처 인근부동산
--	--------------

#### 2) 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명/동/호	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	평가 목적	평가가액(원)		기준시점
						전유면적 단가		
#1	정왕동 2123-2	케이피유디에스 벤처타운 101동 3층 30*호	28.58	10.4111	경매	107,000,000	2022.05.30	
						3,740,000		
#2	정왕동 2123-2	케이피유디에스 벤처타운 101동 5층 50*호	28.58	10.4111	경매	118,000,000	2021.03.15	
						4,130,000		

※ 상기 평가가액 전유면적 단가는 천단위에서 반올림함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액 결정의견

부동산 시장상황과 한국감정평가사협회의 감정평가정보에 근거한 평가전례 등을 종합적으로 고려할 때 위 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바 본건 가액을 아래와 같이 결정함.

### 2. 감정평가액의 결정

소재지	건물명 동,층,호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액(원)
경기도 시흥시 정왕동 2123-2	케이피유디에스 벤처타운 101동 10층 1001호	28.58	10.4111	90,000,000



# 구분건물 감정평가명세표

소 재 지	경기도 시흥시 정왕동 2123-2 케이피유디에스벤처타운 101동 10층 1001호
건 물 명	김윤식 소유물건(2025타경51974)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	[대지권의 목적인 토지의 표시] 토지의 표시 : 1. 경기도 시흥시 정왕동 2123-2	대	30,971.5			
	대지권의 종류 : 1. 소유권 대지권의 비율 : 1.		10.4111			
			-----	10.4111		
			30,971.5			
				토지·건물	<b>배분내역</b>	
				토 지 :	27,000,000	
				건 물 :	63,000,000	
	<b>합 계</b>				<b>₩90,000,000.-</b>	
		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 "한국공학대학교" 남동측 인근에 위치하며 주위는 산업단지내, 중.소.대규모의 공장, 오피스텔, 점포, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건은 차량 접근이 용이하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하여 대중교통사정은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상11층 중 10층 1001호로서  
 외벽 : 석재 및 시멘물탈위 페인팅 마감.  
 내벽 : 시멘물탈위 벽지 도배 및 일부 타일 등 마감.  
 창호 : 샷시 이중 창호임.

## (4) 이용상태

오피스텔(후첨 '내부구조도' 참조)로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 소화설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형의 평탄한 토지로서 케이피유디에스벤처타운 내 업무시설(비주거용오피스텔) 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

본건은 주위로 중1류, 중로2류와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 특수지역(반월특수지역)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역(2018-12-27)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 지원시설구역(2018-12-27)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

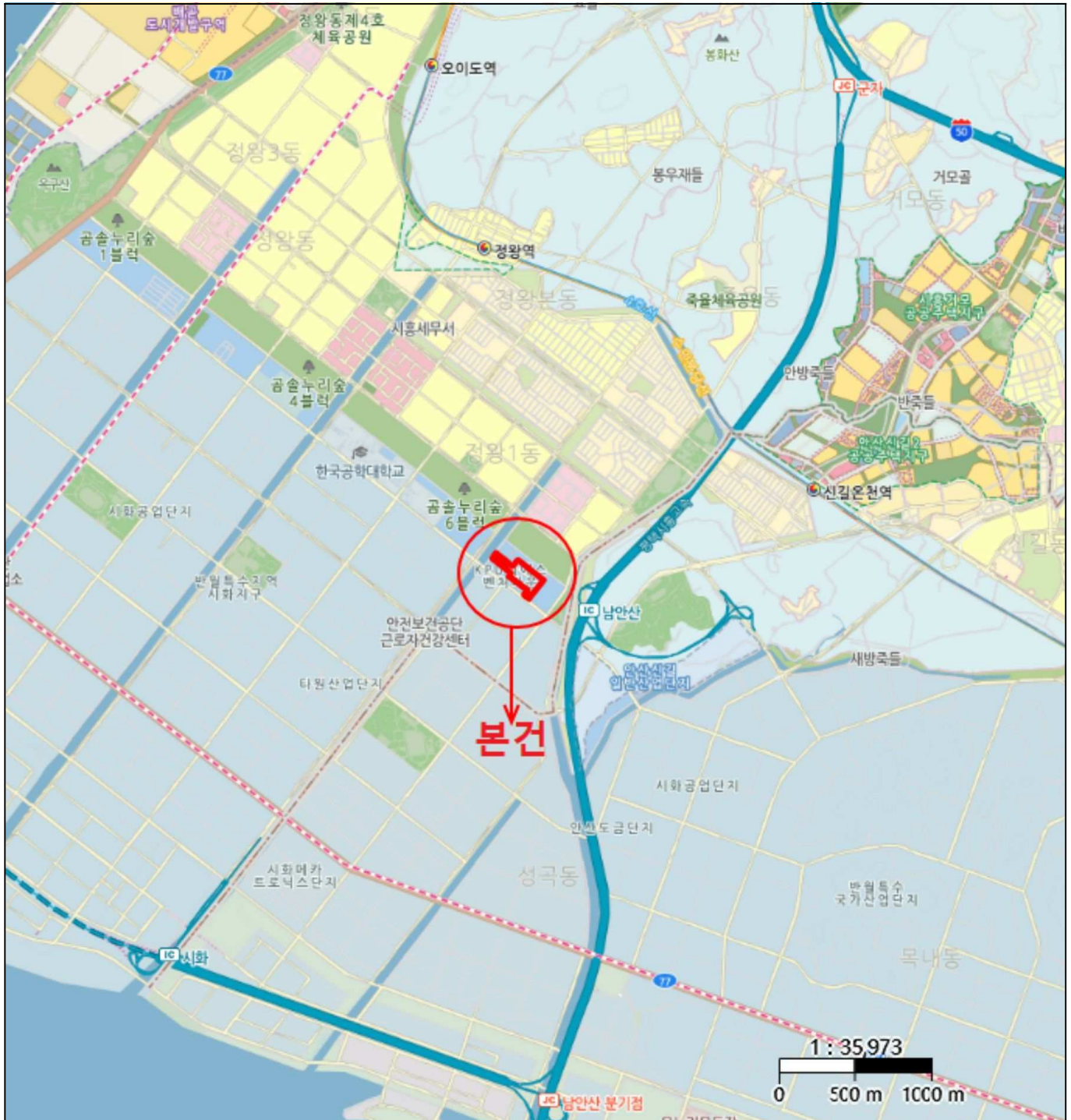
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 등기사항전부증명서상 2024.03.20일 수원지방법원 안산지원의 임차권등기명령(2024카임 50215)으로 2024.03.21일자로 주택임차권이 등재되어 있음.

# 광역 위치도



소재지	경기도 시흥시 정왕동 2123-2 케이피유디에스벤처타운 101동 10층 1001호
-----	---



# 위치도



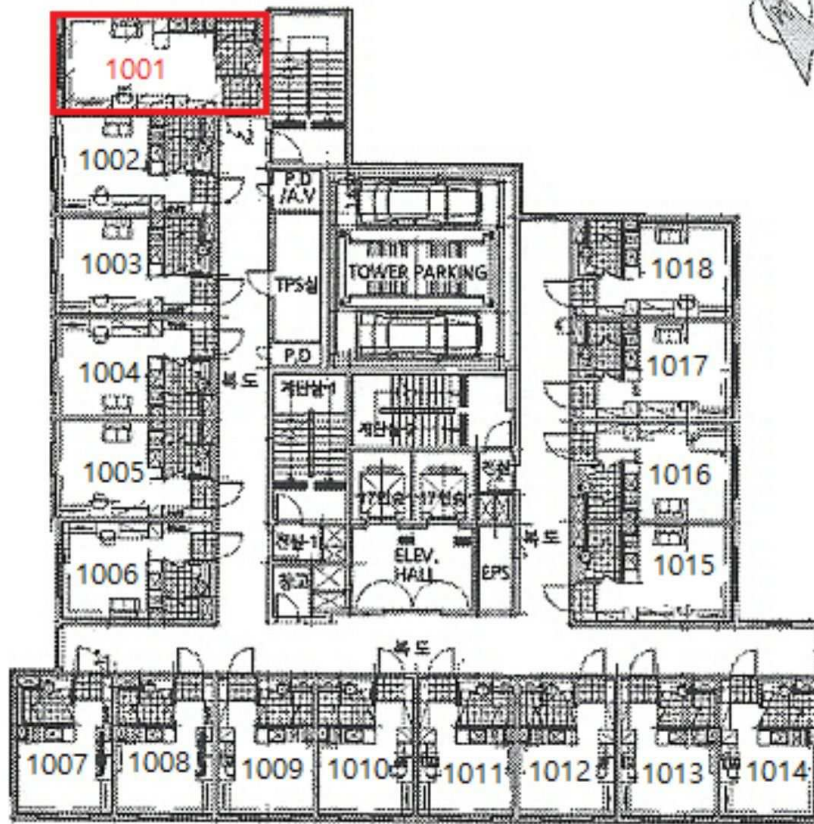
소재지	경기도 시흥시 정왕동 2123-2 케이피유디에스벤처타운 101동 10층 1001호
-----	---



# 내부구조도

소재지 경기도 시흥시 정왕동 2123-2 케이피유디에스벤처타운 101동 10층 1001호

No Scale



<호별배치도>



<내부구조도>





1

