

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이현희 소유물건(2025타경52329)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원 사법보좌관
오용석

감정평가서번호: 다우2025-A-30

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.

다우감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
최웅규

(인)

감정평가액	일십구억삼천팔백이십칠만팔천오백육십원정(₩1,938,278,560.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이현희 (2025타경52329)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.26	2025.05.26 ~ 2025.05.26	2025.05.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	256.2	토지	256.2	-	1,101,660,000
	건물	463.18	건물	463.18	-	819,992,320
	제시외건물	(30.12)	제시외건물	30.12	-	16,626,240
합계					₩1,938,278,560	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 시흥시 장현동 소재 “시흥가온중학교” 남동측 인근에 위치하는 부동산 (토지 및 건물)으로서, 수원지방법원 안산지원의 경매(강제) 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2025.05.26.을 기준으로 평가하였음.

(2) 감정평가조건

별도의 조건은 없음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가 방법

본건은 토지와 건물로 구성된 부동산으로서, 물건의 특성 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식 및 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 감정평가하였음.

(1) 토지평가

본건 토지의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였음.

(2) 건물평가

본건 건물은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용 자재, 시공 정도, 건물의층고, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.,

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 참고사항

- 1) 본건 건물 기호 (1)의 내부구조 및 호수 등은 소유자 및 관계인 부재로 인하여 확인하지 못한바, 건축물대장상 등재된 건축물 현황도를 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 참고 하시기 바람.
- 2) 본건 건물 기호 (1)중 기호ㄱ) 옥탑1층 부분은 건물등기사항전부증명서상 미등재 상태이나, 일반건축물대장상 옥탑1층 15.12㎡로 등재되어 있는바, 이를 고려하여 일반건축물대장상 면적을 기준으로 평가하였으며 기호ㄴ)은 옥탑 참고로서, 면적, 용도 등은 출입할 수가 없어서 외관 및 탐문으로 조사하여 평가하였는바 경매 진행시 참고 하시기 바람.

5. 대상부동산의 개황

구분	일련번호	지번	지목	면적(㎡)	용도지역		이용상황	개별공시지가(2024년, 원/㎡)	
토지	2	616-4	대	256.2	1종일주		근린생활시설 및 다가구주택	1,528,000	
건물	일련번호	지번	층	연면적(㎡)	용도	구조	사용승인일자	관리상태	비고
	1	616-4	4층	463.18	주상용	철근콘크리트 구조 경사지붕	2021.05.11	보통	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 토지가격 산출

(1) 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

본건 인근지역 등에 소재하는 표준지 중에서 본건과 용도지역, 주위 환경, 이용 상황 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높은 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음. (2025.01.01 기준)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)
가	장현동 614-2	대	266.8	1종일주	주상용	가장형 평지	중로각지	1,528,000

2) 지가변동률 (경기도 시흥시 주거지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.05.26	1.01203	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.777 2025.03.01.~2025.0.31 : 0.234 (1 + 0.00777) * (1+ 0.000234 * 56/31) =1.01203

※2025년 03월 이후의 지가변동률 미고시로 2025년 03월 지가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 ‘가’의 인근지역에 소재하는바, 지역요인은 동일시 됨(1.00)

4) 개별요인 비교

① 개별요인 비교항목

개 별 요 인 (주 택 지 대)		
조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 및 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소 등의 유무
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등
	방위, 고저 등	고저, 경사지 등
	접면도로상태	각지 등 접면도로상태
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 지목
		기타규제
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

② 개별요인 비교

일련번호	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
2/가	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95

본건 일련번호 ‘2’은 비교표준지 ‘가’ 대비 가로조건에서 열세함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정 및 대법원 판례 [2003다 38207(2004. 05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)](99두7968), 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 평가대상 토지가 속하고 있는 인근지역 내 평가선례 등을 참작하여 그 밖의 요인으로 보정이 필요함.

② 평가선례 및 거래사례[출처: 감정평가협회 정보, KAIS, 등기사항전부증명서]

구분	소재지	지목	이용상황	용도지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/㎡)	비고
A	장현동 616-5	대	주상용	1종주거	2023.05.09.	경배	4,160,000	
B	장현동 616-2	대	주상용	1종주거	2022.04.08.	담보	4,220,000	
C	장현동 618-1	대	다가구	1종주거	2025.02.04.	실거래	5,219,510	
D	장현동 620-7	대	주상나지	1종일주	2023.03.20	실거래	2,291,974	

*기호(C)의 토지가격 배분내역(다가구 및 근생, 철콘조, 229.34㎡, 사용승인일:2020.10.16.)

$$(1,100,000,000-2,000,000 * 46/50 * 229.34)/129.9=5,219,510$$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 보정치 결정

평가선례 기준가액	선례가격 ※1)	시점수정 ※2)	지역요인 ※3)	개별요인 ※4)	산출 단가(A)	그 밖의 요인산출 (A/B)	그 밖의 요인 결정
		4,160,000	1.04403	1.00	1.05		
공시지가 기준가액	공시 지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출 단가(B)	2.949	2.94
		1,528,000	1.01203	-	-		

※1) 사례선정 : 지리적으로 근접하며 비교 가능성이 있는 평가선례 기호 'A' 를 선정하였음.

※2) 시점수정 : 상업지역(2023.05.09. ~ 2025.05.26) 지가변동률:1.04403

※3) 지역요인 비교 : 평가선례 기호 'A' 는 비교표준지 '가' 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일시 됨.(1.00)

※4) 개별요인비교

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
가/A	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05

비교표준지 '가' 는 평가선례 기호 'A' 대비 가로조건 에서 우세함.

※5) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 사항 및 본건과 유사한 이용 가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 2.94 으로 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지가액의 결정

일련번호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	1,528,000	1.01203	1.00	0.95	2.94	4,319,044	4,300,000

*본건 토지단가는 만원 단위에서 절상하였음.

(2) 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

본건과 용도지역, 이용 상황 등이 유사하고 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였음.(단위: 원/㎡)

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/㎡)
C	장현동 618-1	대	주상용	1종주거	2025.02.04.	실거래	5,219,510

2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 사례는 인근 지가 수준 등을 검토할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됨.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3) 지가변동률 (화성시 상업지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2025.02.04 ~ 2025.05.26	1.00874	거래사례 C

4) 지역요인 비교

본건은 거래사례 인근에 소재하는바, 지역요인은 동일시 됨.(1.00)

5) 개별요인 비교

일련번호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
2/C	0.95	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.855

본건 일련번호 '2' 은 거래사례 'C' 대비 가로조건 및 접근조건에서 열세함.

6) 거래사례비교법에 의한 토지가액의 결정

일련번호	거래사례 토지단가	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	5,219,510	1.00	1.00874	1.00	0.855	4,501,685	4,500,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 토지가액 결정

1) 산정된 시산가액 (단위: 원/㎡)

구분	일련번호 2
공시지가기준법에 의한 시산가액	4,300,000
거래사례비교법에 의한 시산가액	4,500,000

2) 검토 및 토지가액 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는바, 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 건물가격 산출

1. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정 (출처: 한국부동산원 건물신축단가표: 2022연도)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
02-02-05-09	연립주택	철근콘크리트조 평지붕	2	1,687,000	50(45-55)
02-03-05-09	다세대주택	철근콘크리트조 평지붕	2	1650,000	50(45-55)

(2) 부대설비 보정단가 결정

설비종류	기호	단가(원/㎡)	비고
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함	
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	표준단가에 포함	
난방설비	도시가스에 의한 난방설비	표준단가에 포함	
기타	승강기설비	표준단가에 포함	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 재조달원가 결정

기호	층	용도	구조	경제적 내용년수	재조달원가(원/㎡)
2	1층	근린생활시설	철근콘크리트구조 경사지붕	50	1,700,000
	2~4층	단독주택	철근콘크리트구조 경사지붕	50	2,000,000
	옥탑	계단실	철근콘크리트구조 경사지붕	50	600,000

2. 감가수정 및 적용단가의 결정

기호	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수(년)	잔존 내용년수(년)	잔존 가치율	적용단가(원/㎡)
2(1층)	1,700,000	50	46	-	1,564,000
2(2-4층)	2,000,000	50	46		1,840,000
옥탑 (ㄱ,ㄴ)	600,000	50	46	-	552,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 건물가액의 결정

기호	건물면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)	비고
2(1층)	116.88	1,564,000	182,800,320	
2(2-4층)	346.3	1,840,000	637,192,000	
옥탑(ㄱ)	15.12	552,000	8,346,240	
옥탑(ㄴ)	15	552,000	8,280,000	

III. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

구분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고	
토지	기호 2	256.2	4,300,000	1,101,660,000	
건물	기호1(1층)	116.88	1,564,000	182,800,320	
	기호1(2-4층)	346.3	1,840,000	637,192,000	
	옥탑(ㄱ)	15.12	552,000	8,346,240	
	옥탑(ㄴ)	15	552,000	8,280,000	
합 계				₩1,938,278,560	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 결정의견

상기의 평가선례 및 거래사례 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물 가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상 물건의 감정평가액으로 결정하였음.

3. 그 밖의 사항

없음.

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 시흥시 장현동 [도로명주소] 경기도 시흥시 장현서4길 33	장현 지구 단독232 위지상	제2종근린 생활시설 (일반 음식점) 및 단독주택 (다가구 주택)	철근콘크리트 구조 경사지붕 4층 1층 2층 3층 4층	116.88	116.88	1,564,000	182,800,320	1,700,000x 46/50 2,000,000x 46/50
					118.19	346.3	1,840,000	637,192,000	
					118.19				
					109.92				
					소 계			₩819,992,320	
ㄱ	상동	616-4	옥탑 계단실	철근콘크리트 구조 경사지붕	15.12	15.12	552,000	8,346,240	
ㄴ	상동	616-4	옥탑 창고	철근콘크리트 구조 경사지붕	15	15	552,000	8,280,000	
소 계							₩16,626,240		
2	상동	616-4	대	제1종일반 주거지역	256.2	256.2	4,300,000	1,101,660,000	
합 계							₩1,938,278,560.-		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 시흥시 장현동 소재 "시흥가온중학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위에는 단독주택, 다가구주택, 아파트단지 및 근린생활시설 학교 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하며 남동측 근거리에서 지하철역(서해선 시흥능곡역)이 소재 하는 등 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 가장형 평지로서, 현재 다가구주택 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북측으로 폭 약 15미터 및 남측으로 폭 약 10미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제1종일반주거지역 , 지구단위계획구역 , 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접함)
중로2류(폭 15m~20m)(국지도로)(접함)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

없음

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

없음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

이해관계인 부재로 임대사항은 미상임.

건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 4층건으로서,
 외벽 : 외장석재 및 타일 붙임 등
 창호 : 알마늄샷시 유리창임.

(2) 이용상태

1층 : 근린생활시설
 2-4층 : 다가구주택으로 이용 중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비, 도시가스설비, 화재경보기설비 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

- ㄱ) 철근콘크리트구조 옥탑 소재 계단실 약15.12㎡
- ㄴ) 철근콘크리트구조 옥탑 소재 창고 약 15㎡

(5) 공부와의 차이

본 건물의 소재지는 제시목록상 시흥시 장현동 장현지구단독232로 표기 되어 있으나
 실제로 토지정보과-829(2022.1.11)호에 의거 구획정리완료에 따른 지번 변경으로 장현동
 616-4임

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물감정평가요항표

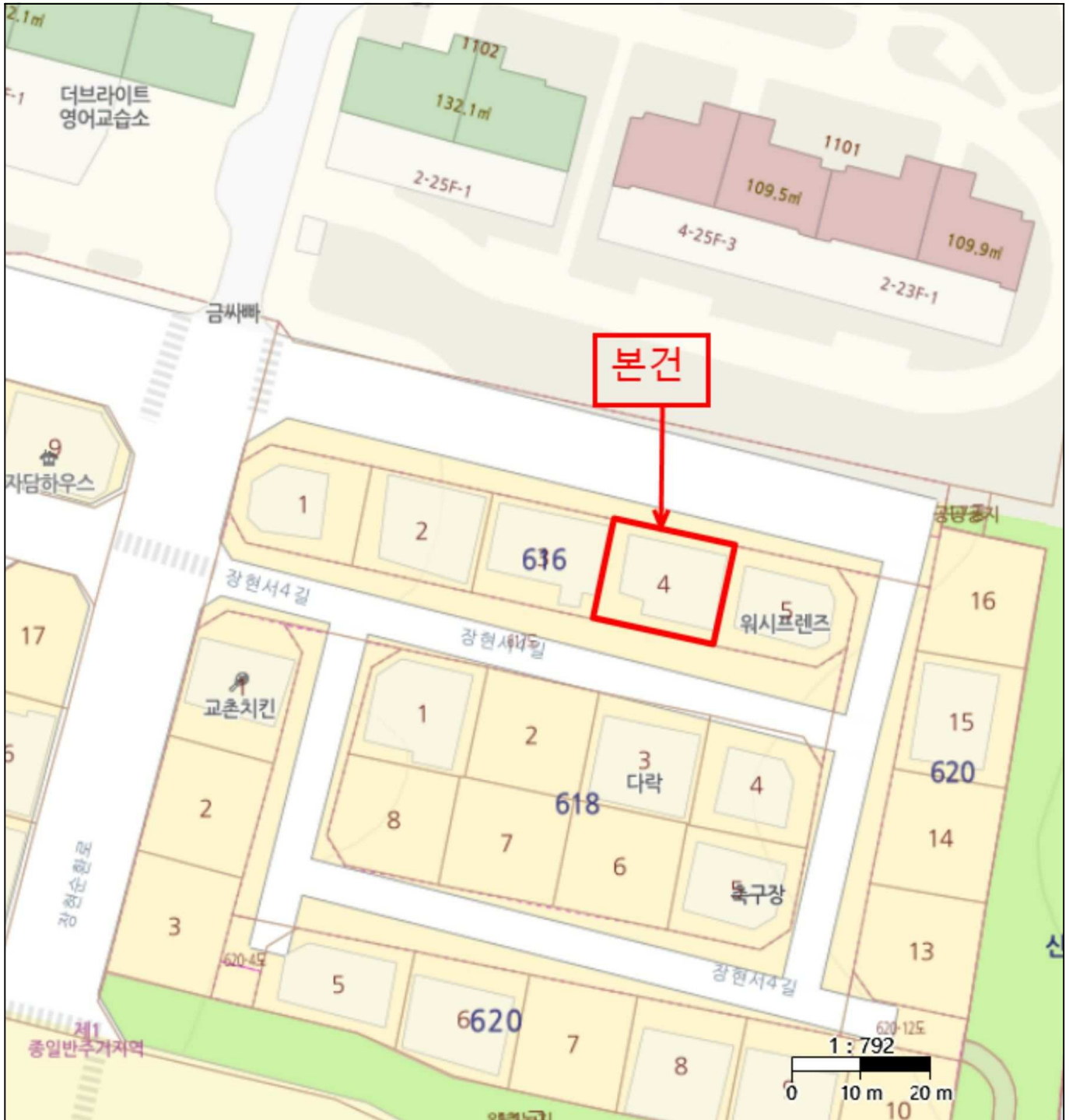
- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

이해관계인 부재로 임대사항은 미상이며, 건축물현황도에는 층별로 호수가 기재되어 있으나 내부 출입이 불가하여 호수 확인은 할수가 없는바 경매 진행시 참고 하시기 바람.

위치도



소재지 경기도 시흥시 장현동 232

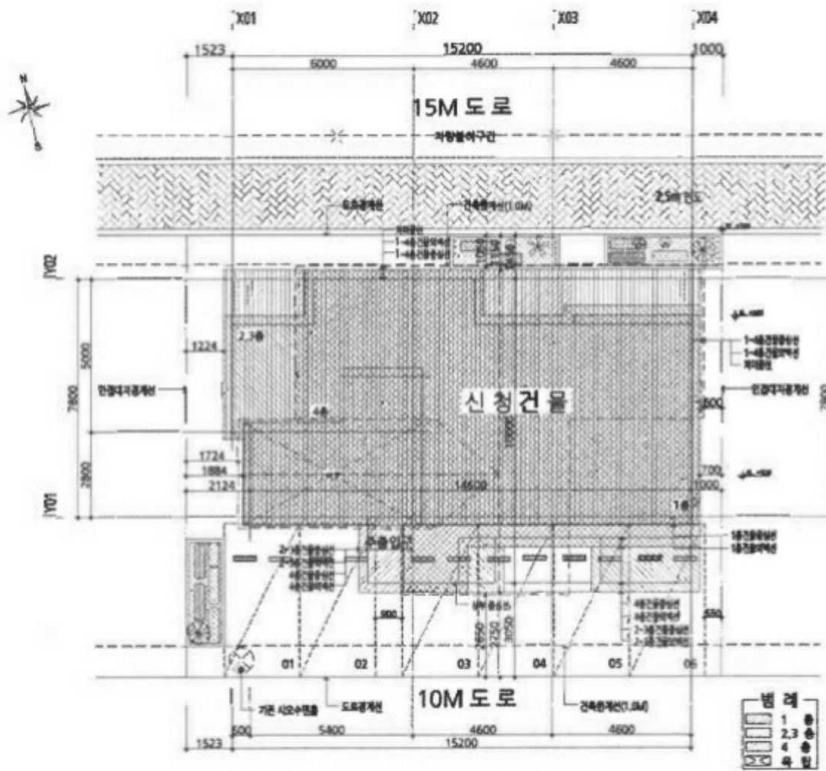


건물개황도



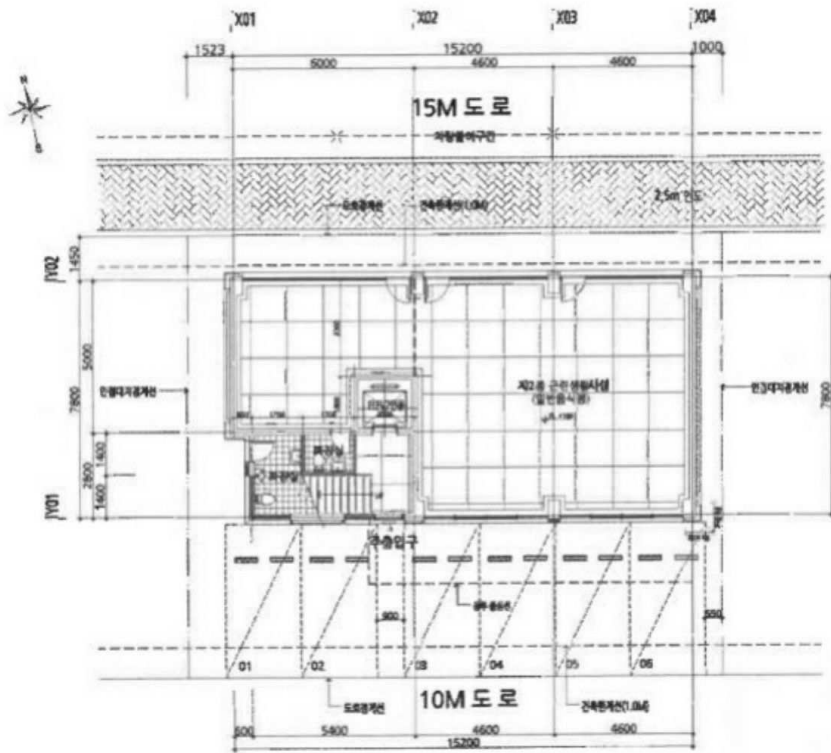
건물개황도

<배치도>



건물개황도

<1층 평면도>



1층면적 : 116.88m²

건물개황도

<2층 평면도>



2층면적 : 118.19m²

건물개황도

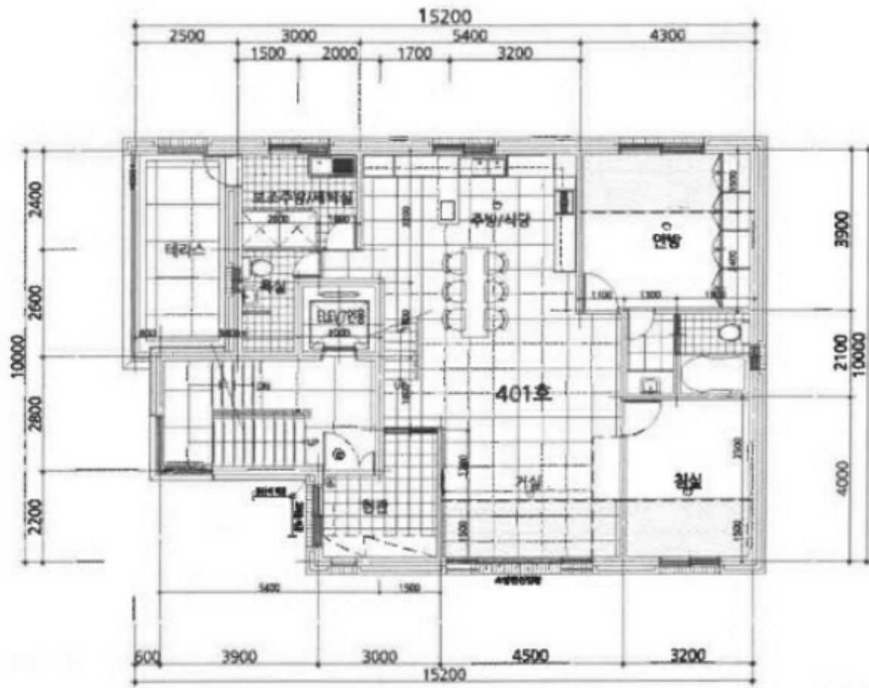
<3층 평면도>



3층면적 : 118.19m²

건물개황도

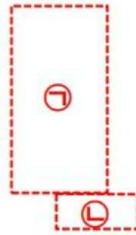
<4층 평면도>



4층면적 : 109.92m²

건 물 개 황 도

<제시 외>



- ㉟ 철근콘크리트조 옥탑 1층 계단실 15.12㎡
- ㊸ 철근콘크리트조 옥탑 창고 약 15㎡









