감 정 평 가 서

건 명	나윤숙 소유물건(2025타경52807)
의 뢰 인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 최송이
감정서번호	K1A2507-035

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

한국자산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

이 훈 (인)

감정평가액	**육억이천만원정(₩620,000,000.-)**			
의 뢰 인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 최송이	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	수원지방법원 안산지원 경매4계	
소 유 자 (대상업체명)	나윤숙 (2025타경52807)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목 록 표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서외	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.07.14	2025.07.11 ~2025.07.14	2025.07.14

감정평가내용	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
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	620,000,000
	합 계					₩620,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 시흥시 은행동 소재 “소래중학교” 동측에 위치하는 은계파크자이 607동 18층 1803호에 대한 수원지방법원 안산지원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 7월 11일 ~ 2025년 7월 14일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 7월 14일임.

2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

소재지	경기도 시흥시 은행동 647 은계파크자이 607동	사용승인 일자	2020.12.03
건물 주용도	공동주택(아파트)	구조	철근콘크리트구조
전체층수	지상29층/지하1층	용도지역	제3종일반주거지역

구 분		전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	공부상 용도
기호	해당 층·호수			
1	18층 1803호	74.95	46.9495	공동주택(아파트)

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

나. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바람.

다. 본건은 수차례 방문하였으나 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부구조와 이용상태는 건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰, 평가전례, 탐문 등에 의해 내부를 도시하였고, 본건 전유부분을 기준으로 감정평가하되 가격에는 공유부분도 포함하여 감정평가하였는 바, 경매진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

(1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원 가 법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례 비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가 기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

(2) 본 평가에서 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건이 비수익용 부동산이라는 점 및 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 산출과정

1) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	건물명 및 동 · 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	기준시점 / 사용승인일	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
a	은행동 6**	****** 6**동 6층 6**호	74.95	46.9495	2025.05.17 / 2020.12.03	590,000,000	7,871,915	-
b	은행동 6**	****** 6**동 7층 7**호	74.95	46.9495	2024.04.29 / 2020.12.03	600,000,000	8,005,337	-

2) 인근지역 평가선례

(출처 :한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명 및 동 · 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	기준시점 / 사용승인일	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
가	은행동 6**	****** 6**동 1층 1**호	74.95	46.9495	2024.02.22 / 2020.12.03	585,000,000	7,805,203	경매
나	은행동 6**	****** 6**동 2*층 2***호	74.95	46.9495	2023.07.26 / 2020.12.03	601,000,000	8,018,679	경매

3) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
본건과 유사한 유형의 경우 전유면적당 8,000,000원/㎡ 내외 수준임. (층별 · 위치별 효용 및 대지 지분 등에 따라 다소 차이가 있음)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 감정평가액의 산출 및 결정

(1) 적용사례의 선정

상기 거래사례들은 인근 지역 내에 위치하며, 시점수정 및 사정보정 등이 가능하고, 건물의 구조와 설비, 관리상태, 입지조건, 주변환경 등 제반 가격형성요인에서 모두 비교가능성이 크나, 이 중 위치, 층별 효용 및 전유면적의 크기가 유사하고, 인근 시세수준을 적정히 반영하고 있다고 판단되는 아래의 사례를 선정함.

기호	소재지	건물명 및 동 · 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	기준시점 사용승인일	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
a	은행동 6**	****** 6**동 6층 6**호	74.95	46.9495	2025.05.17 2020.12.03	590,000,000	7,871,915	-

(2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 제3자인 감정인이 상기 선정된 거래사례의 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로서 인근지역의 유사부동산 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000)

(3) 시점수정

① 시점수정 기준

ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

ㄴ. 사례와 유형적으로 유사한 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 지역별 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

② 시점수정치 내용

지 역	시점수정치 산정	시점수정치
경기도 시흥시 (25.05.17~25.07.14)	2025.05.17 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 99.9 2025.07.14 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 100.0 시점수정치 : 100.0/99.9≒1.00100	1.00100

(4) 가치형성요인 비교

구 분	조 건	격차율(본건/사례)	비 고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 거래사례는 유사함
건물요인 (내부요인)	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내면적구성 (대형,중형,소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등	1.00	본건과 거래사례는 유사함
개별요인 (호별요인)	층별효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.05	본건은 거래사례 대비 층별효용, 위치별 효용 등에서 우세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 거래사례는 유사함
누 계 치		1.050	

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
	7,871,915	1.000	1.00100	1.050	8,273,776	74.95	620,119,511	620,000,000

※ 최종 가격은 십만원 단위에서 반올림하여 결정하였음.

Ⅲ. 감정평가액 결정 의견 및 결정 내역

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가선례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향, 평가목적 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 적정하게 최종 감정평가액을 결정하였음.

기호	소 재 지	층 · 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평 가 액(원)
1	경기도 시흥시 은행동 647 은계파크자이 607동	18층 1803호	74.95	46.9495	620,000,000
합 계					620,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	경기도 시흥시 은행동 [도로명주소] 경기도 시흥시 은계중앙로 65	647 은계파크자이 607동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 29층				
				1층	526.73			
				2층 ~ 29층 각각	503.70			
				지1	122.75			
A	동소	647	대	제3종일반주거지역	81,034			
				(내) 철근콘크리트구조				
1				제18층 제1803호	74.95	74.95	620,000,000	비준가액 공용부분포함
				A. 소유권대지권	46.9495			
					--------	46.9495		
					81,034			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	248,000,000	
						건 물 :	372,000,000	
	합 계						₩620,000,000.-	
			이	하	여	백		

한국자산감정평가사사무소

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 "소래중학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황
본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 29층건 중 18층 1803호로서(사용승인일:2020.12.03)
외 벽:석재붙임, 몰탈위 페인트 등 마감,
창 호:샷시창호 마감.

(4) 이용상태
공부상 공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역
위생 및 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 소화전, 화재탐지설비, 주차장, 승강기 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태
대체로 사다리형 토지로 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등
단지 내 도로 상태 양호하며, 단지 외곽 공도와 접함.

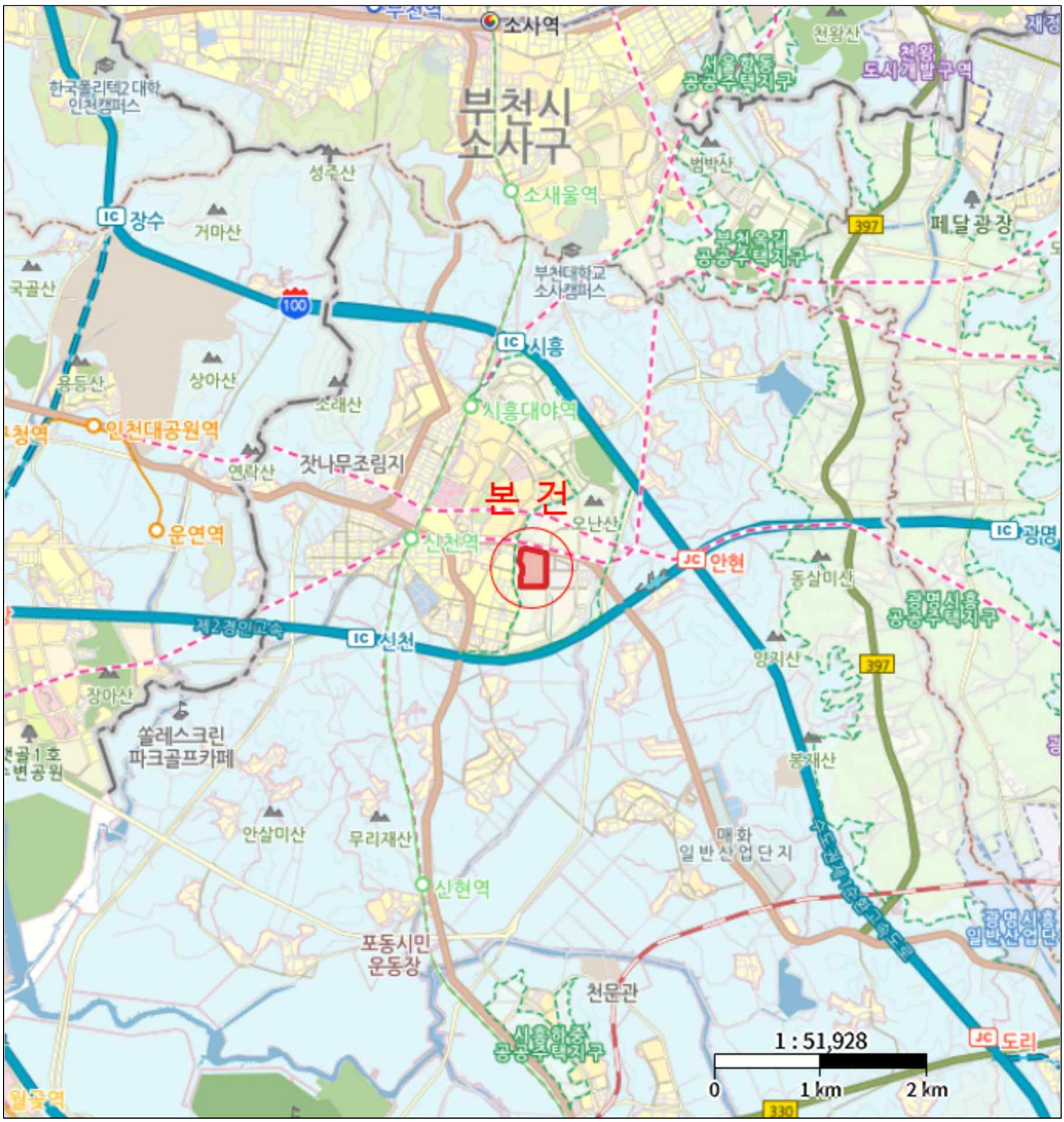
(8) 토지이용계획 및 제한상태
도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(2021-04-01)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(국토해양부 제 2012-187호)<공공주택 특별법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-07-19)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
임대관계 미상임.

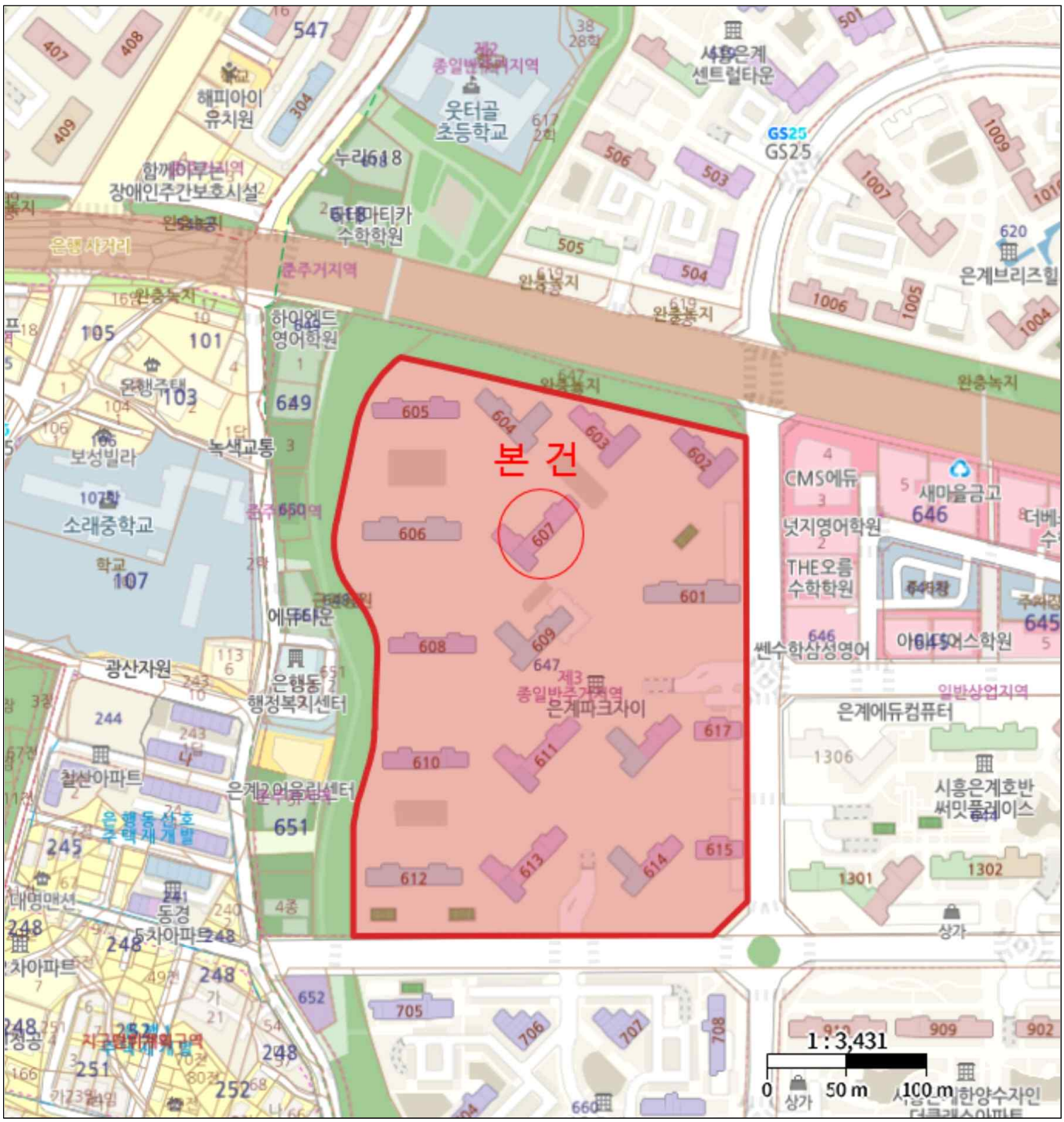
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 시흥시 은행동 647 은계파크자이 607동 18층 1803호



위 치 도

소 재 지	경기도 시흥시 은행동 647 은계파크자이 607동 18층 1803호



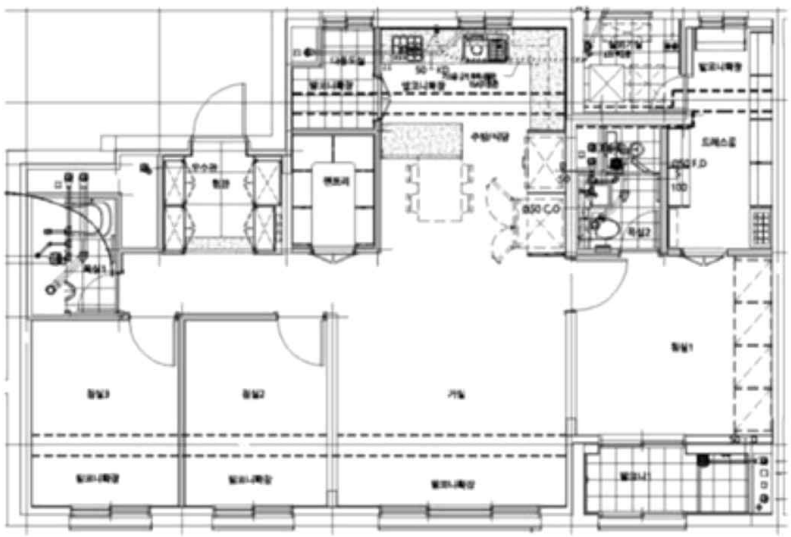
내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 시흥시 은행동 647 은계파크자이 607동 18층 1803호

None Scale

<호별배치도>

<본 건>



사 진 용 지

단지 주위환경

단지 주위환경

사 진 용 지

주위환경

주위환경

사 진 용 지

주위환경

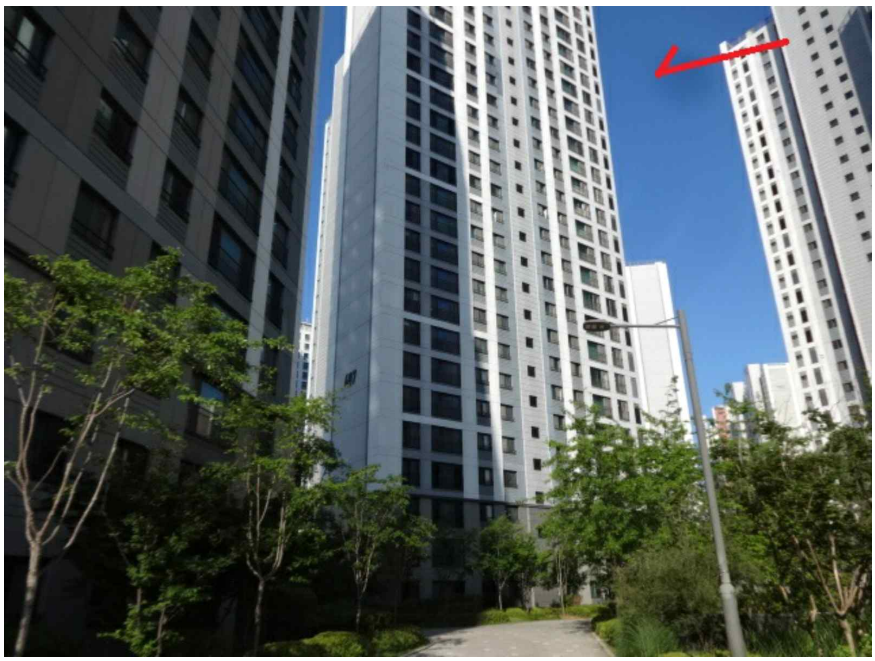
주위환경

사 진 용 지

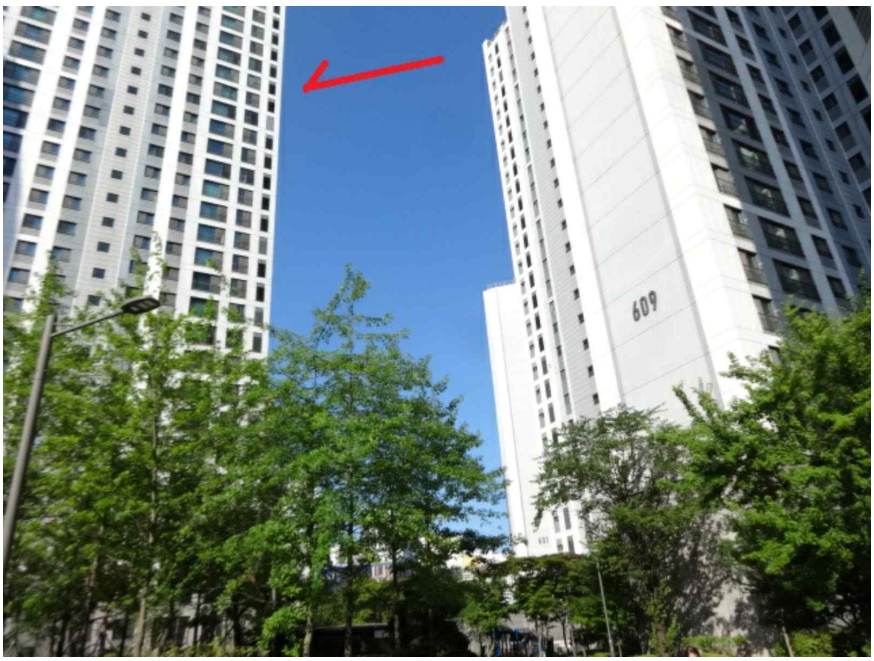
주위환경

주위환경

사 진 용 지

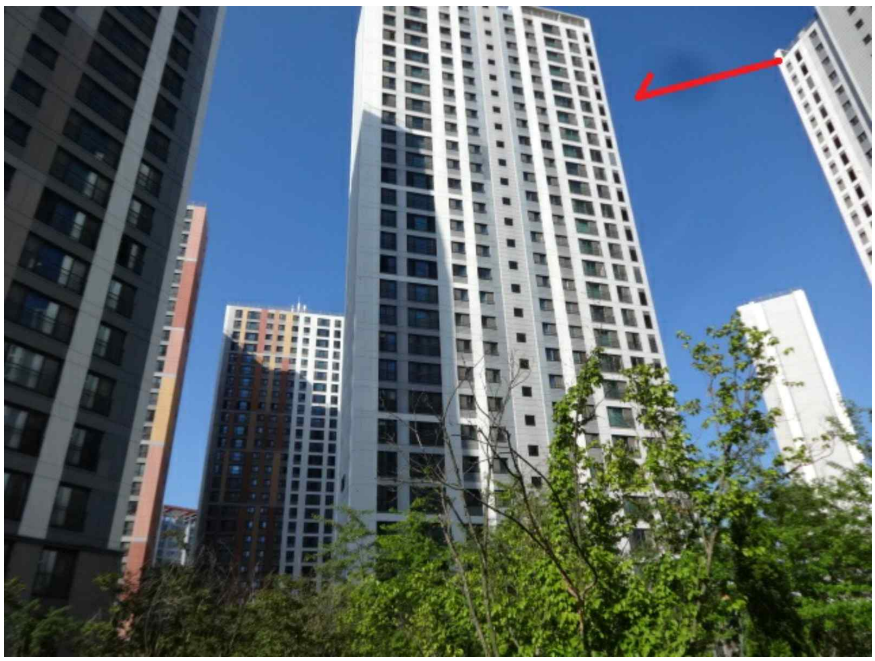


주위환경



주위환경

사 진 용 지



주위환경

주위환경

사 진 용 지

주위환경

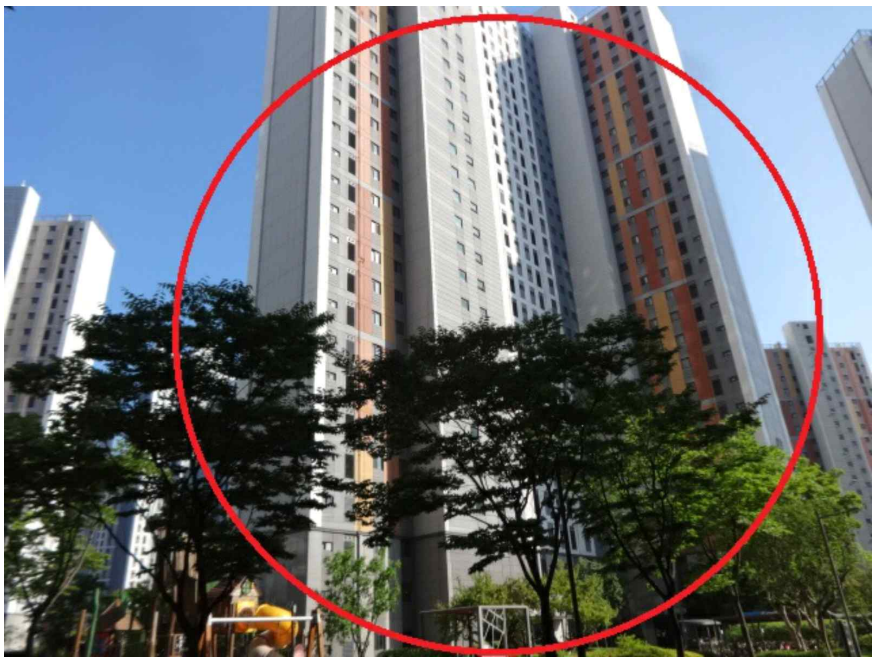
단지 입구

사 진 용 지

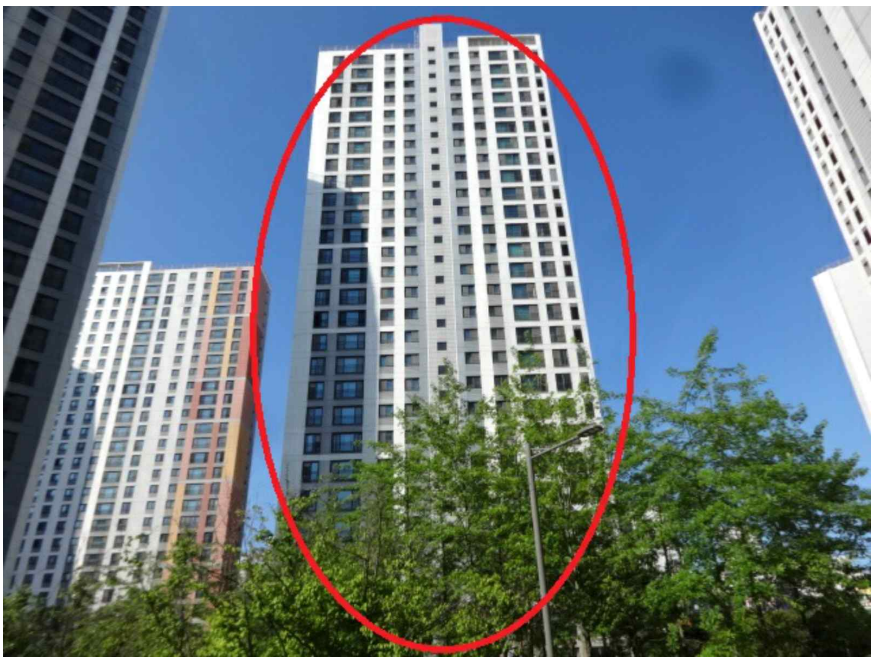
동 전경

동 전경

사 진 용 지



동 전경



동 전경

사 진 용 지

동 전경

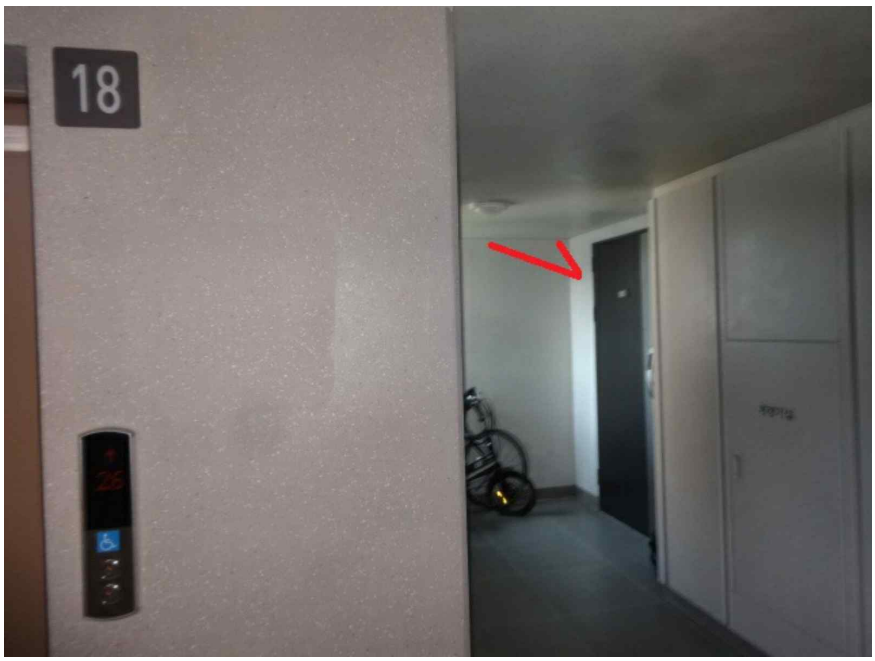
동 전경

사 진 용 지

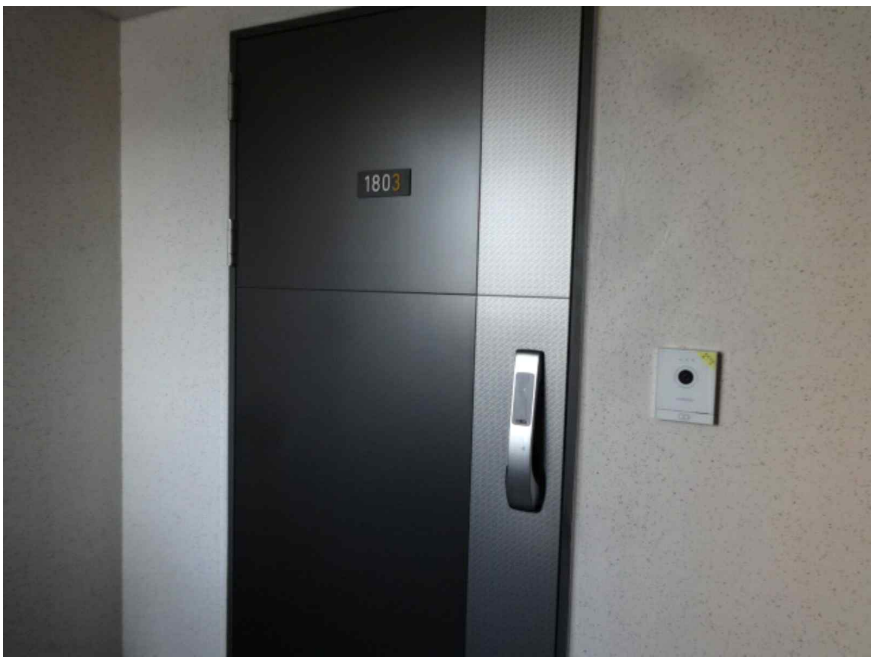
1층 출입구

1층 출입구

사 진 용 지



복도



현관