

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 문성환 소유물건
(2025타경52969)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원
사법보좌관 최송이

감정평가서번호: T2250802

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.

호담감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
신 근 섭

감정평가액	오억사천팔백만원정 (₩548,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 최송이		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	문성환 (2025타경52969)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.08.08	2025.08.07 ~ 2025.08.08	2025.08.11	
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
	아파트	1개호 이	아파트 하	1개호 여	- 백	548,000,000
	합 계					₩548,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 시흥시 배곧동 소재 “배곧해솔초등학교” 북서측 인근에 위치하는 한라 비발디캠퍼스 105동 4층 401호에 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 08월 08일을 기준시점으로 함.

4. 감정평가방법

“감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상, 다른 감정평가방법에 의한 비교가 곤란하기 때문에 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그밖의 사항

본건 내부구조도는 현장답사시 거주인 부재로 집합건축물대장상의 “외부관찰” 및 평가전례 등에 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 배곧동 243 [도로명주소 : 경기도 시흥시 배곧1로 27-15]		
건물명동층호	한라비발디캠퍼스 105동 4층 401호		
용도	아파트	사용승인일	2017.08.23
면적	전유면적(㎡)		대지권면적(㎡)
	84.9906		33.9651

3. 거래사례의 선정

인근 유사 아파트단지내 거래사례로 대상물건과 물적유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례(#2)>을 선정함.

사례	소재지	건물명	동/층	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
#1	배곧동 243	한라비발디 캠퍼스	104/24	84.9906	33.9651	557,000	한국부동산원 실거래자료	2025.03.15
#2	배곧동 243	한라비발디 캠퍼스	105/35	84.9906	33.9651	560,000	한국부동산원 실거래자료	2025.02.15

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사정보정

사례(#2)는 주변 시세 및 평가전례등로 보아 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000)

5. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 시흥시 아파트매매가격지수”를 활용하여 산정함. (2021.06 = 100.0)

$$\frac{\text{기준시점의 매매가격지수(2025.06)} \quad 99.9}{\text{거래시점<#나>의 매매가격지수(2025.01)} \quad 100.1} \approx \frac{\quad}{\quad} \approx 0.99800$$

※ 본건은 기준시점 현재 2025.07월이후 가격지수가 미발표되어 2025.06월지수를 적용함.

※ 사례(#2)는 거래시점(2025.02.15)까지 발표된 2025년 01월지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

구분	조건	격차율 (대상/사례)	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관등) 등	1.00	대등함
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적 구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대등함
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식 (베이), 부지에 대한 대지권의 크기	0.98	대상(4층)이 사례(35층)대비 층별효용 다소 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
격차율계	$1.00 \times 1.00 \times 0.98 \times 1.00 \approx 0.980$		

7. 거래사례 비교법에 의한 시산가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	시산가격
560,000,000	1.000	0.99800	0.980	1.00 (동일면적)	547,702,400	548,000,000

※ 십만단위에서 반올림하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

· 본건(평형) 105동 중간층 아파트의 호가 가격수준 : 530,000,000원 ~ 560,000,000원

2. 유사 아파트의 평가전례

소재지	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	가격시점
배곧동 243	한라 비발디캠퍼스	105/604	84.9264	33.9397	경매	547,000,000	2025.06.26
배곧동 243	한라 비발디캠퍼스	105/2606	84.9906	33.9651	매입 매각	600,000,000	2025.06.19

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 548,000,000원

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.

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 배곧동 [도로명주소] 경기도 시흥시 배곧1로 27-15	243 한라 비발디 캠퍼스 105동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 40층			548,000,000	비준가액				
					1층	467.3035						
					2~33층 (각)	689.7405						
					34~35층 (각)	596.6341						
					36층	680.2187						
					37층	659.487						
					38~40층 (각)	594.7013						
					전유부분 4층401호	84.9906			84.9906			
					1. 동 소	243			대	준주거지역	93,799	
										1. 소유권 /대지권	33.9651 ----- 93,799	33.9651
합 계							₩548,000,000.-					
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 배곧동 소재 "배곧해솔초등학교" 북서측 인근에 위치하며 주위는 유사형의 아파트단지, 근린생활시설, 공원, 각급 학교 등이 소재하는등 주거환경 무난함.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량출입 가능하며 간선도로의 접근성 및 노선버스정류장의 위치, 운행빈도 등을 고려할 때 교통상황은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 40층 건내 4층 401호로서
 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 및 석재붙임 마감등
 내벽 : 몰탈위 벽지, 타일등 마감
 창호 : 하이새시 이중창호임.

(4) 이용상태

아파트 단위세대임. (후면 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

급배수설비 및 위생설비, 난방설비등 주거용 기본설비, 지하주차장, 승강기설비등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

광평수 가장형의 토지로 아파트 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

아파트 단지내 도로개설되어 있으며 아파트단지 주위로 광로 및 대로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 광로3류(폭40m~50m)(접함), 대로2류(폭30m~35m)(접함), 대로3류(폭25m~30m)(접함), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제 권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

상세 위치도



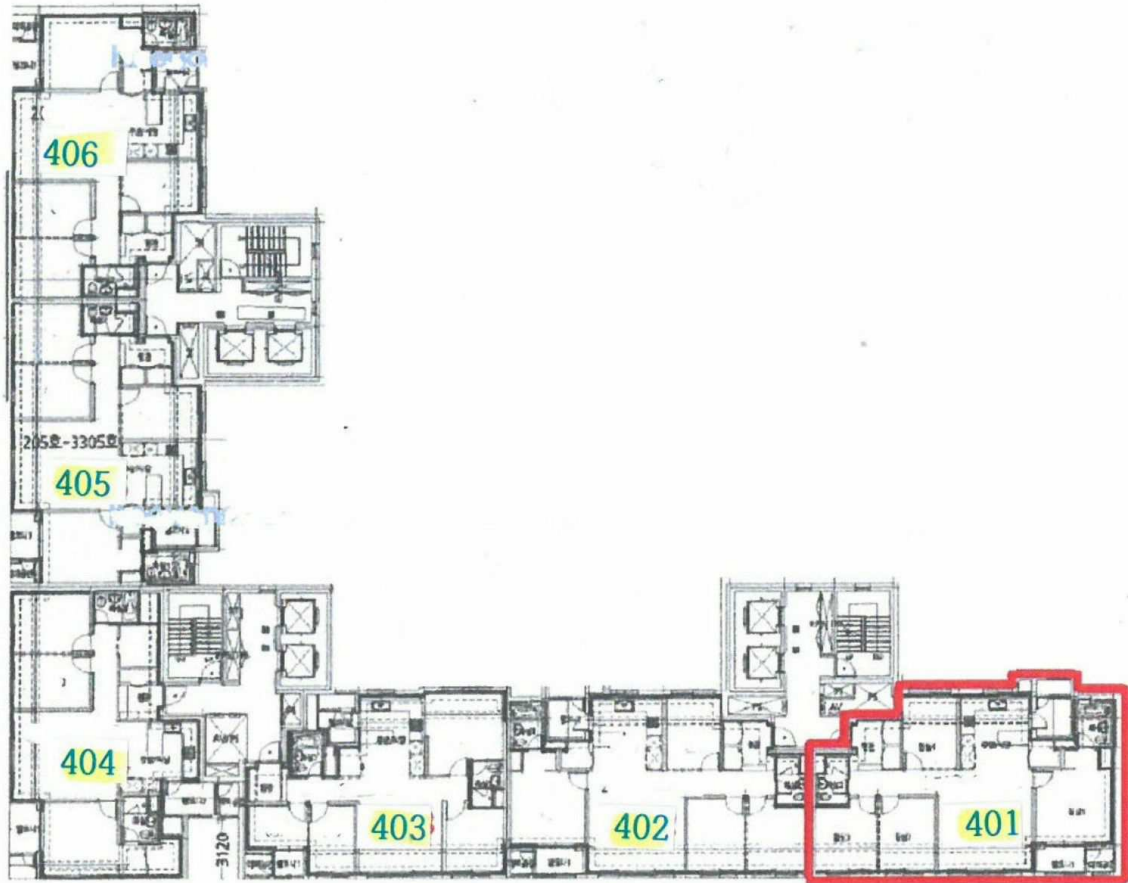
소재지	경기도 시흥시 배곧동 243 한라비발디캠퍼스 105동 4층 401호
-----	---------------------------------------



내부구조도

소재지 경기도 시흥시 배곧동 243 한라비발디캠퍼스 105동 4층 401호

<호별배치도 및 내부구조도>





105





105

