

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김진수 소유물건(2024타경4219)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원  
사법보좌관 문금선

감정평가서번호: L240902

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.

부림감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

윤희보

감정평가액	이억이천일백만원정(₩221,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 안산지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	김진수 (2024타경4219)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.09.19	2024.09.12 ~ 2024.09.19	2024.09.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	221,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩221,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 시흥시 은행동 소재 “은행고등학교” 북동측 인근에 위치하는 부동산(은계호수타운3 1동 4층 402호)으로서 수원지방법원 안산지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령 및 감정평가 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.

### 3. 기준시점 및 실지조사기간

#### 1) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 09월 19일임.

#### 2) 실지조사 기간 및 내용

본건 실지조사 실시기간은 2024년 09월 12일 ~ 09월 19일이며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 대상물건을 확인하고 가격조사를 하였음.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치” 를 기준으로 평가하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

### 5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 대상물건의 소재지, 지번, 위치, 면적, 구조 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등을 기준으로 하였음.
- 2) 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분 등에 의거하여 확인하였습니다.
- 3) 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있어 토지·건물의 구분평가가 곤란하지만, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격을 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 경매업무에 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가방법의 결정

### 1. 감정평가 관련 규정

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액 [이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다] 을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액와 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

### 1. 감정평가방법

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

### 2. 대상물건의 개요 (집합건축물대장 기준)

소재지	경기도 시흥시 은행동 608-8 [도로명주소] 경기도 시흥시 은계중앙로 234				
건물명	은계호수타운3 1동	사용승인일	2022.06.29		
건물 주용도	제1종근린생활시설	건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		
기호	층·호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	집합건축물대장상 용도
가	4층 402호	31.57	34.03	14.09	의원

※ 공용면적은 집합건축물대장상 공용부분 면적임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례의 선정

### 1) 인근 거래사례

【출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계】

기호	소재지	건물명 층/호수	전유 면적(㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
						사용승인일
#1	은행동 6**-*	은계호수타운3 1동 3층 ***호	47.53	367,836,000	7,739,028	2024.06.15
						2022.06.29
#2	은행동 6**-*	은계호수타운3 1동 2층 ***호	43.66	359,688,000	8,238,388	2023.03.15
						2022.06.29

### 2) 거래사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 상기 거래사례 중 물적·위치적 유사성이 높고 비교적 최근의 사례인 기호 #1 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

## 4. 사정보정

사정보정이란 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정 없음.(1.000)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 시점수정

### 1) 개요

시점수정이란 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 정상화하는 작업으로서, 본건은 한국부동산원에서 조사·발표하는 상업용 부동산 자본수익률(집합상가)을 적용하여 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 직전 분기의 자본수익률을 연장적용하였음.

### 2) 시점수정치 산정

#### 집합상가(경기)

산정기간	시점수정치	시점수정치 산정
2024.06.15 ~ 2024.09.19	1.00459	2024년 02분기 : 0.43 $(1+0.0043 \times 16/91) \times (1+0.0043 \times 81/91)$ ≒ 1.00459

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	격차율		비 고
		사례	대상	
단지외부 요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무 시설과의 접근성, 대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량 이용의 편리성(가로폭, 구조 등)	1.00	1.00	대등함.
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기	1.00	0.90	본건이 사례 대비 층별, 위치별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.00	0.900	$1.00 \times 1.00 \times 0.90 \times 1.00 \approx 0.900$

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가격

거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
7,739,028	1.000	1.00459	0.900	31.57	220,898,293	221,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 참고가격 자료

### 1. 인근 유사부동산 가격수준

구분	가격수준	비고
본건 인근 유사 구분건물	6,000,000원/㎡ ~ 7,000,000원/㎡ 내외 수준	전유면적기준 (4층)

### 2. 인근 평가사례 【출처 : 한국감정평가협회】

기호	소재지 지번	건물명 층/호수	전유 면적(㎡)	평가가액(원)	평가 목적	기준시점
				전유면적당 단가(원/㎡)		사용승인일
1	은행동 6***	은계호수타운3 1동 4층 ***호	70.92	420,000,000	담보	2024.07.18
				5,922,166		2022.06.29
2	은행동 6**	신강레이크뷰주건축물 제1동 2층 ***호	73.8	591,000,000	경매	2024.06.20
				8,008,130		2021.07.22
4	은행동 6***	라끄뷰II 5층 ***호	43.4	250,000,000	담보	2024.03.11
				5,760,369		2021.10.05
5	은행동 6***	은계호수타운3 1동 4층 ***호	31.57	206,000,000	담보	2022.07.07
				6,525,182		2022.06.29

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## V. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 시산가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액의 결정

기호	소재지	건물명 층/호수	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액 (원)
가	경기도 시흥시 은행동 608-8	은계호수타운3 1동 4층 402호	31.57	14.09	221,000,000
합 계					221,000,000

# 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  가	경기도 시흥시 은행동  [도로명주소] 경기도 시흥시 은행중앙로 234	608-8 은행호수 타운3 1동	제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층					
		경기도 시흥시 은행동	608-8	대	준주거지역  (내) 철근콘크리트구조 4층 402호  1. 소유권 ----- 대지권	2,138			
<b>합 계</b>							<b>₩221,000,000.-</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 은행동 소재 "은행고등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설 및 아파트 단지, 각급 학교 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건 중 4층 402호로서,  
외벽 : 석재 붙임 등 마감,  
창호 : 알루미늄 프레임 창호임.

## (4) 이용상태

기준시점 현재 근린생활시설이며, 현황 공실 상태임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급.배수설비, 승강기설비 및 소화전설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로서 상업용 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

본건 남서측으로 종로1류에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(국토해양부 제 2012-187호)<공공주택 특별법>, 상대보호구역(2016-06-22)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

### (9) 공부와의 차이

-

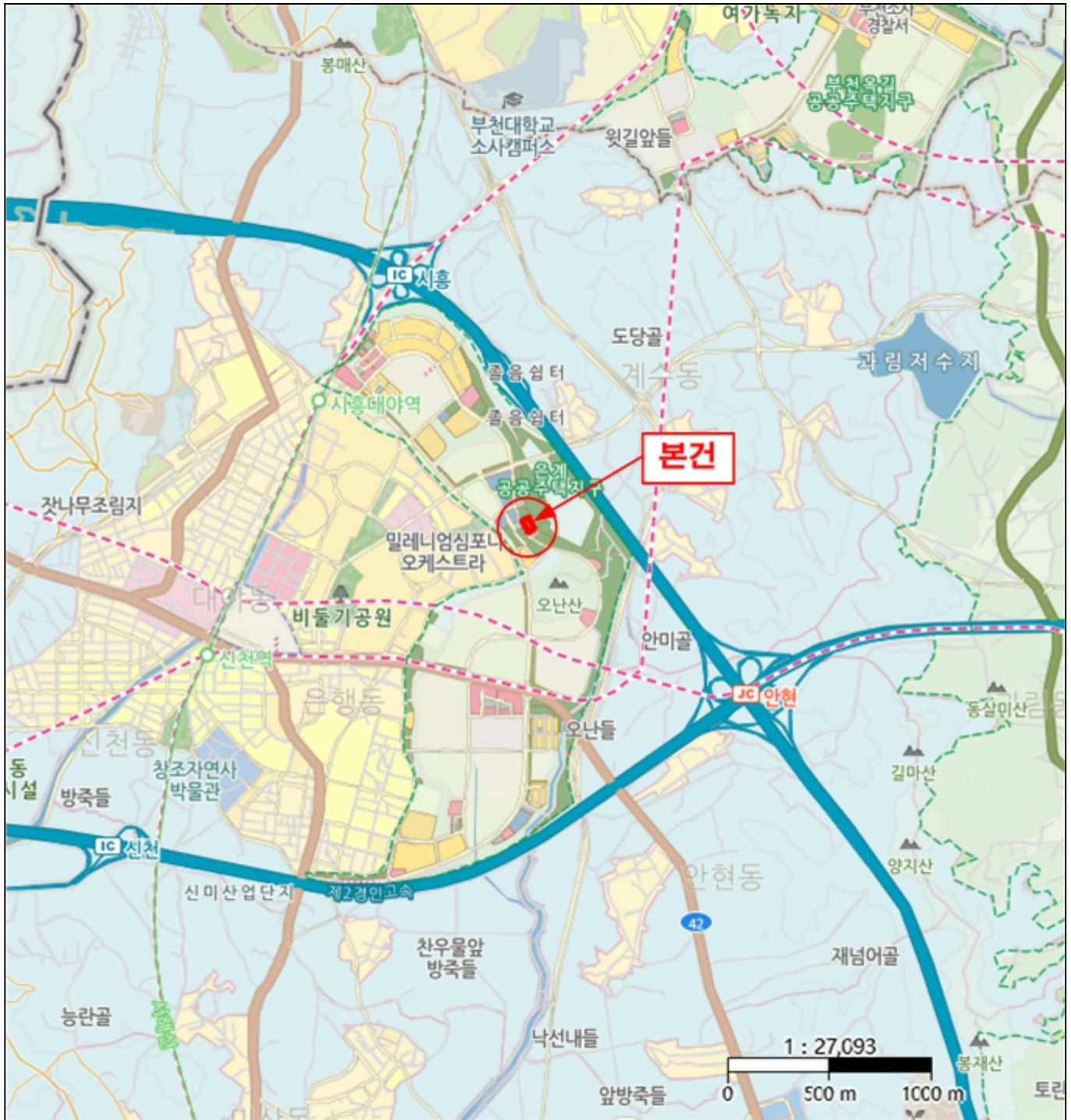
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 시흥시 은행동 608-8 은계호수타운31동 4층 402호
-----	-------------------------------------



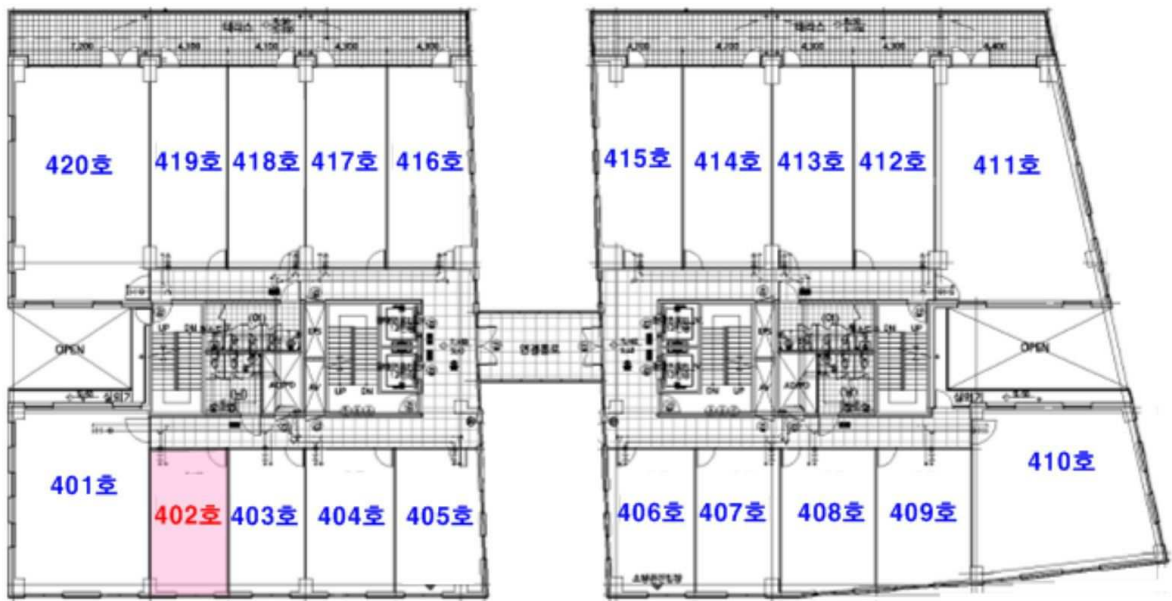


# 내부구조도

소재지	경기도 시흥시 은행동 608-8 은계호수타운31동 4층 402호
-----	-------------------------------------

*No Scale*

〈호별배치도〉



# 내부구조도

소재지

경기도 시흥시 은행동 608-8 은계호수타운31동 4층 402호

*No Scale*

## <내부구조도>

