

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조영찬 소유물건(2025타경51958)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원 사법보좌관
문금선

감정평가서번호: 2025032401

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.

웰스감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 수 현

감정평가액	이억오백만원정 (₩205,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조영찬 (2025타경51958)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.25	2025.03.25	2025.03.31		
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
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	205,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩205,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

I. 평가목적

본건은 경기도 시흥시 은행동에 소재하는 '시흥신일초등학교' 남동측 인근에 위치하는 통칭 한솔그랑쥬테 3층 301호(전유면적 45.77㎡+ 주된 공유면적 7.6㎡≒ 53.37㎡)에 대해 안산지원 경매5계가 경매목적으로 평가의뢰하였습니다.

II. 평가기준 및 방법

1. 본건은 「감정평가에 관한 규칙 제19조」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란함으로 인근 부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 본건이 소재하는 한솔그랑쥬테는 공동주택(도시형생활주택 단지형다세대주택)으로 연면적 659.4㎡ 건폐율 52.49% 용적률 164.52% 사용승인일은 2021.08.25.입니다.

3. 본건은 폐문부재하여 탐문 등을 참조하였습니다.

4. 본건은 집합건축물로 대지권과 건물이 일체거래관행이 있으며 본 평가도 일체

로 거래사례비교법을 적용하였습니다.

5. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

Ⅲ. 비준가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 비교, 가치형성요인의 비교, 전유면적 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 선정하였습니다.

2. 호가, 평가전례, 거래사례의 선정

호가

본건과 유사한 동평형 대 전유면적 당 4,300,000원/m²~5,200,000원/m²이며 가격 하락세에 있습니다.

평가전례

시흥시 은행동 327-56 2층 201호 전유면적 45.77m² 대지권 비율 32.533/402

사용승인 2021.08.25. 평가금액 210,000,000원 경매전례 기준시점 2025.02.25.

시흥시 은행동 327-49 5층 501호 전유면적 53.78m² 대지권 비율 33.40/700

사용승인 2021.05.06. 평가금액 270,000,000원 경매전례 기준시점 2024.05.24.

거래사례

시흥시 은행동 327-49 나동 2층 203호 전유면적 49.78㎡ 대지권 비율

30.91/700 사용승인 2021.05.06. 거래금액 205,000,000원 거래시점

2024.06.07. 로 최근 거래사례이며 동일수급권 내 인근지역의 유사한 부동산으로 수집 선정하였습니다.

3. 사정보정

거래사례는 특별한 사정개입 등이 포착되지 않았습니다(1.00).

4. 시점수정

본건은 경기도 서해안 연립주택지수를 이용하여 시점수정하였습니다(0.99900).

5. 지역요인

거래사례와 본건은 공히 동일수급권내 인근지역으로 지역요인이 동일합니다(1.00).

6. 가치형성요인 비교

1) 개별요인 비교항목

단지외부요인(대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등), 단지내부요인(시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고

층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식), 호별요인(층별효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등), 기타요인(기타 가치에 영향을 미치는 요인)이 있습니다.

2) 개별요인 비교치 결정

본건은 거래사례와 단지 외부요인 유사(1.00), 호별요인 유사(1.00), 기타요인 유사하나(1.00) 대지권 비율이 유리 단지 내부요인 우세(1.09), 개별요인 비교치는 우세합니다(1.090).

7. 가격결정

$205,000,000 \times 1.00 \times 0.99900 \times 1.00 \times 1.090 \times 45.77 / 49.78 \approx 205,244,660$

로 호가 등을 종합 참작하여 동호는 205,000,000원으로 보았습니다.

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 은행동 [도로명 주소] 경기도 시흥시 시흥대로 1056 번길 4-7	327-56	공동주택 (도시형 생활주택 단지형 다세대 주택)	철근콘크리트구조 기타지붕 5층 1층 2층 3층 4층 5층					
						18.77			
						156.38			
						156.38			
						171.5			
	경기도 시흥시 은행동	327-56	대	제1종일반주거지역 (내) 3층 301호 철근콘크리트구조 1. 소유권 대지권	402		205,000,000		
						45.77			45.77
						32.533			
					402x-----	32.533			
						402			
					토지·건물	배분내역			
					토 지 :	82,000,000			
					건 물 :	123,000,000			
합 계							₩205,000,000.-		
			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 은행동에 소재하는 ‘시흥신일초등학교’ 남동측 인근에 위치하는 통칭 한솔그랑쥬테 3층 301호로 주위는 단독주택, 다세대주택, 아파트, 학교, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대로 주위환경은 보통시됩니다.

(2) 교통상황

본건은 인근에 시내버스정류장이 소재하고 본건까지 차량접근이 가능하여 대중교통상황은 보통시됩니다.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 기타지붕 5층 중 3층 301호로
외 벽: 몰탈 위 석재붙임
내 벽: 벽지 마감 및 일부 타일 마감
창 호: 샷시 이중 창호입니다.

(4) 이용상태

본건은 도시형생활주택(단지형 다세대주택: 방3, 주방, 욕실2, 거실, 현관, 발코니)으로 이용중입니다.

(5) 설비내역

본건은 급배수설비, 전기설비, 도시가스에 의한 난방설비, 위생설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 주차장 설비 등이 되어 있습니다.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 대체로 삼각형 인접토지 대비 등고평탄한 다세대주택 부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건은 남측 및 북동측으로 노폭 8~9미터의 포장도로와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(2013-07-18)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2013-07-18)<교육환경
보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

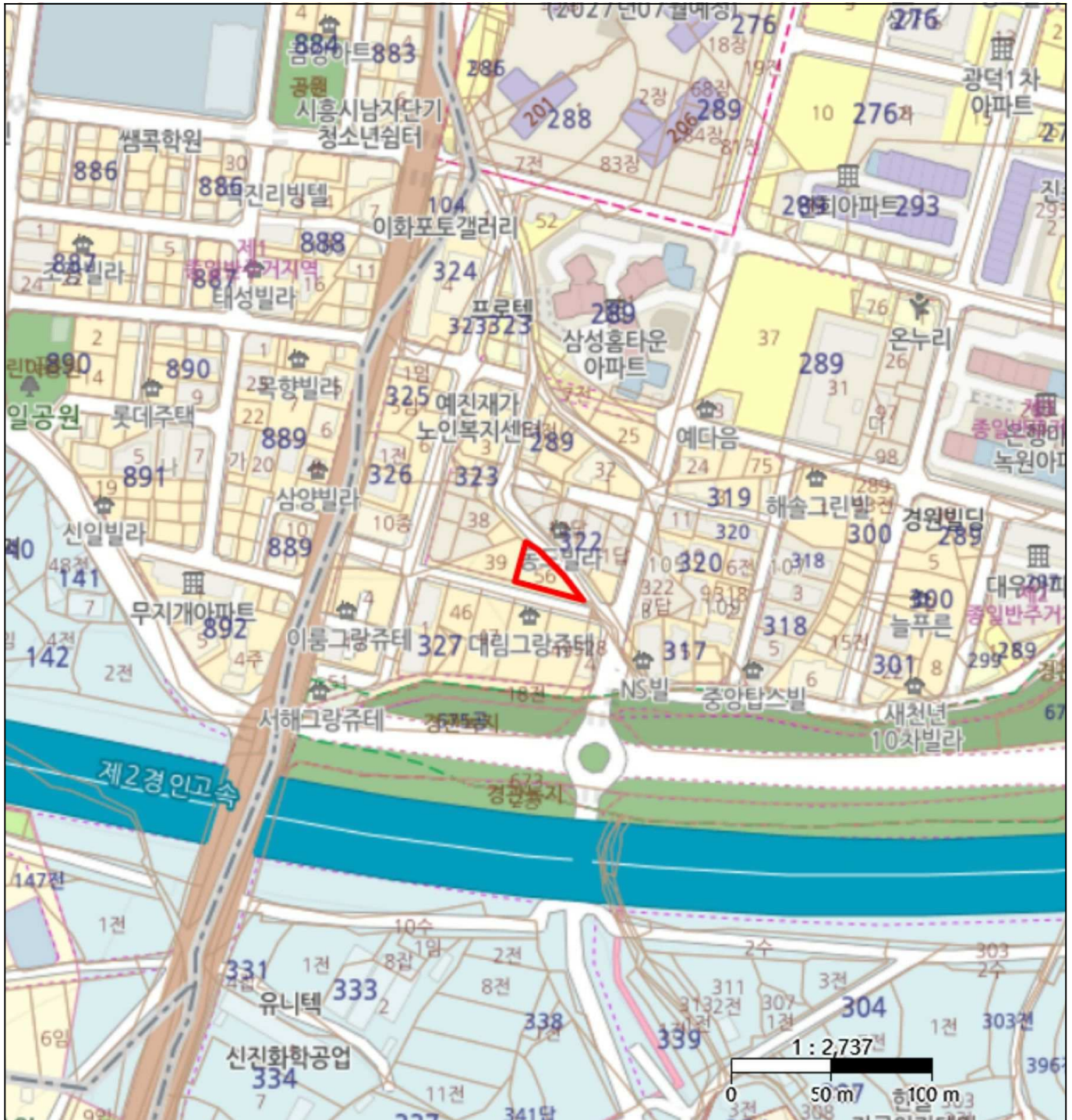
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

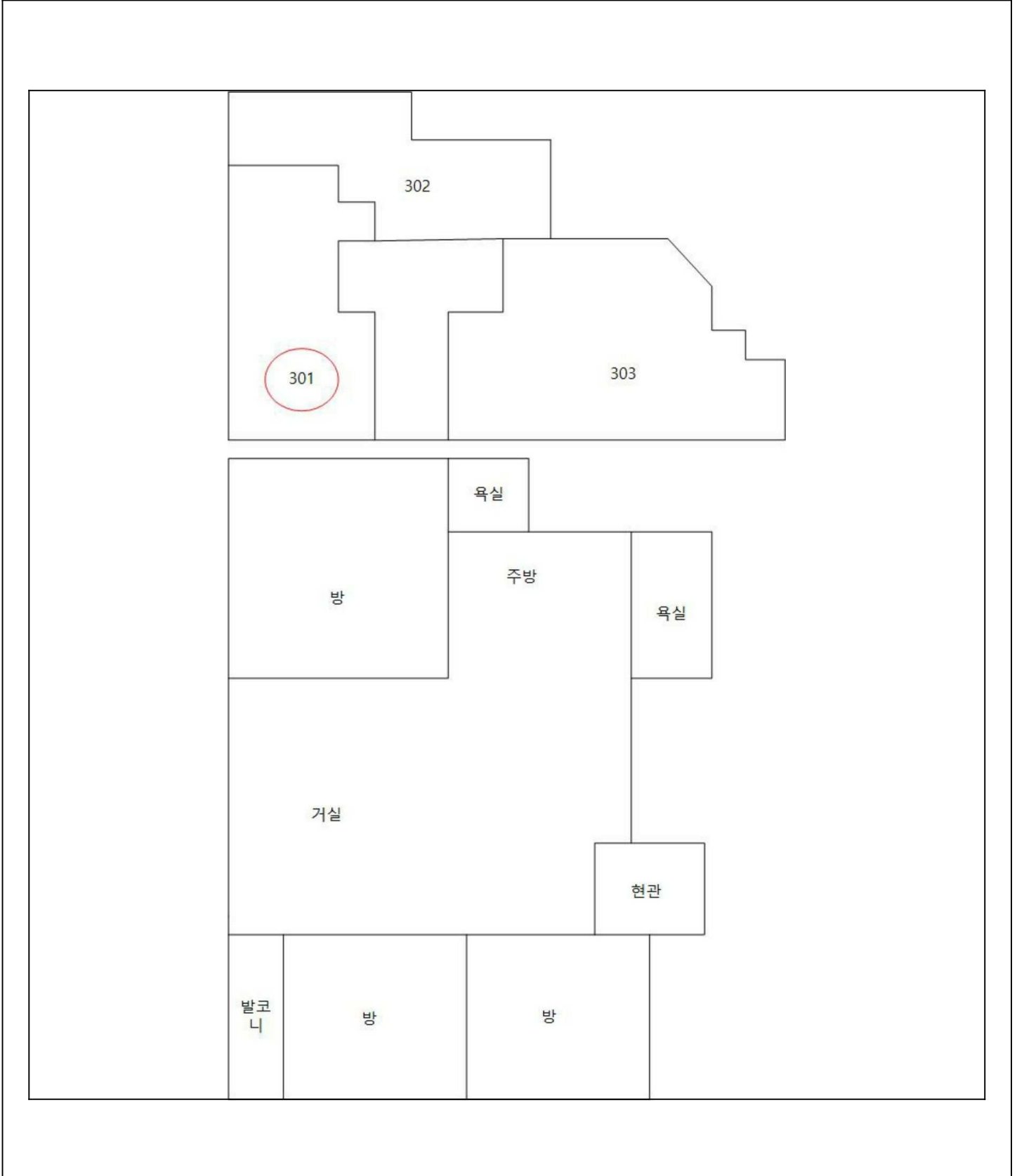
위치도



소재지	경기도 시흥시 은행동 327-56 3층 301호
-----	----------------------------



건물개황도



사 진 용 지



본건 소재하는 건물



본건 1층 피로티 주차장



본건 출입구



본건 주변도로