

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 고완석 소유물건(2025타경52023)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원  
사법보좌관 문금선

감정평가서번호: 0401-125-03417

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.

신우감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
차 연 경

(인)

감정평가액	이억사천오백만원정 (₩245,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	고완석 (2025타경52023)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.10	2025.04.09 ~ 2025.04.10	2025.04.10		
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	-	245,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩245,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 시흥시 대야동에 소재하고 있는 “대야초등학교” 남측 인근에 위치한 구분건물로서, 수원지방법원 안산지원에서 의뢰한 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치, 기준시점, 감정평가 조건

#### 1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

#### 2) 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 10일임.

#### 3) 감정평가 조건

없음.

### 3. 감정평가 방법

구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가액을 결정하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 동 규칙 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교는 하지 아니하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 이해관계인의 부재로 내부를 확인하지 못하여 동유형의 통상적인 경우를 기준으로 하여 평가하였으며, 본건의 호별 위치는 “건축물현황도” 및 외부표기 등을 기준하였습니다.
- 2) 귀 원의 요청에 따라 대상물건의 감정평가액을 토지부분과 건물부분의 가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고바람.
- 3) 본건은 등기사항전부증명서상 2023년 08월 21일자로 주택임차권(확정일자 2021년 04월 29일, 임차보증금 258,000,000원)이 설정되어 있으므로 경매진행시 유의바람.

## II. 감정평가액의 산출근거

### 1. 평가대상 물건

소재지	경기도 시흥시 대야동 471-20번지 [도로명 주소] 경기도 시흥시 대야로13번길 4 (대야동)					
건물명, 동, 층, 호수	해즈빌 제3층 제303호					
면적	구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
	1	48.2	7.42	55.62	36.6764	86.66
용도	단지형 다세대주택			사용승인일	2020.03.30	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 거래사례 선정

가치형성요인이 비슷한 인근지역 내의 거래사례로서 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 높으며, 비교적 최근에 거래된 사례인 <사례 A>를 선정함.

(출처 : 등기사항전부증명서)

구분	소재지	건물명 동, 호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					단가(원/전유㎡)	사용승인일
A	대야동 493-10	신원로알팰리스 102동 2층	37.49	29.66	189,000,000	2024.08.15
					5,041,000	2016.09.28
B	대야동 485-7외	뜨란하우스 3층	53.93	35.91	228,000,000	2024.04.23
					4,228,000	2017.05.01

### 3. 사정보정

거래당사자간에 정상적으로 거래된 것으로 판단됨.

### 4. 시점수정

한국부동산원 부동산통계정보시스템에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 “경기도 서해안권 연립다세대 매매가격지수”를 적용함.

$$\frac{\text{기준시점의 매매가격지수}}{\text{거래시점의 매매가격지수}} = \frac{2025년 02월}{2024년 07월} = \frac{99.70}{99.70} \approx 1.00000$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 가치형성요인 비교

#### 1) 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형 중형 소형), 단지내 통로 구조(복도식/계단식) 등
개별요인	층별 · 향별 · 위치별(동별 및 라인별) 효용 차이, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

#### 2) 가치형성요인 비교

구분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	누계치
1	1.00	1.05	0.96	1.00	1.008
	본건은 사례대비 개별요인(전유면적 크기 등)에서 열세하나 건물요인(노후도 등)에서는 우세하여, 본건이 전반적으로 다소 우세함.				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 비준가액

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
1	5,041,000	1.000	1.00000	1.008	48.2	244,920,010	245,000,000

※ 비준가액은 유효숫자 세자리까지 표시함.

### 7. 참고가격 자료

1) 인근지역의 평가사례 (출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

평가 목적	소재지	건물명 동, 호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액(원)	기준시점
					단가(원/전유㎡)	사용승인일
경매	대야동 471-20	해츠빌 4층	49.05	37.3232	244,000,000	2024.10.04
					4,975,000	2020.03.30
경매	대야동 471-20	해츠빌 4층	48.20	36.6764	245,000,000	2024.10.10
					5,083,000	2020.03.30

2) 인근 유사물건의 가격수준

가격수준
본건과 유사한 다세대주택의 경우 호가는 약 240,000,000원 내외 수준으로 탐문조사 됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 감정평가액의 결정

상기의 평가사례 및 인근 유사물건의 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액은 그 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분	물건별 감정평가액(원)	감정평가액(원)
1	245,000,000	-
합 계		245,000,000

# 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)	경기도 시흥시 대야동	471-20 해츠빌	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층			245,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	[도로명주소]			1층	59.06			
	경기도			1층	16.16			
	시흥시			2층	160.52			
	대야로13번길			3층	160.52			
	4			4층	160.52			
				5층	160.52			
				옥탑1층	22.88			
				옥탑2층	22.88			
				동소	471-20	대		
1				소유권 (1)-----	36.6764			
				대지권	479	36.6764		
<b>합 계</b>							<b>₩245,000,000.-</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 대야동에 소재하고 있는 "대야초등학교" 남측 인근에 위치하며, 본건 주위는 다세대주택 및 근린생활시설 등으로 이루어진 주택 및 상가 혼용지대로서 제반 주위 환경은 무난시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량통행이 가능하며, 본건 인근에 버스정류장 및 근거리에 서해선(시흥대야역, 신천역)이 소재하는 등 대중교통상황은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 중 3층으로서,

외벽 : 돌붙임 등 마감.

창호 : 샷시창임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

# 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

인접필지와 등고평탄한 대체로 정방형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 소로변에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접함)임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

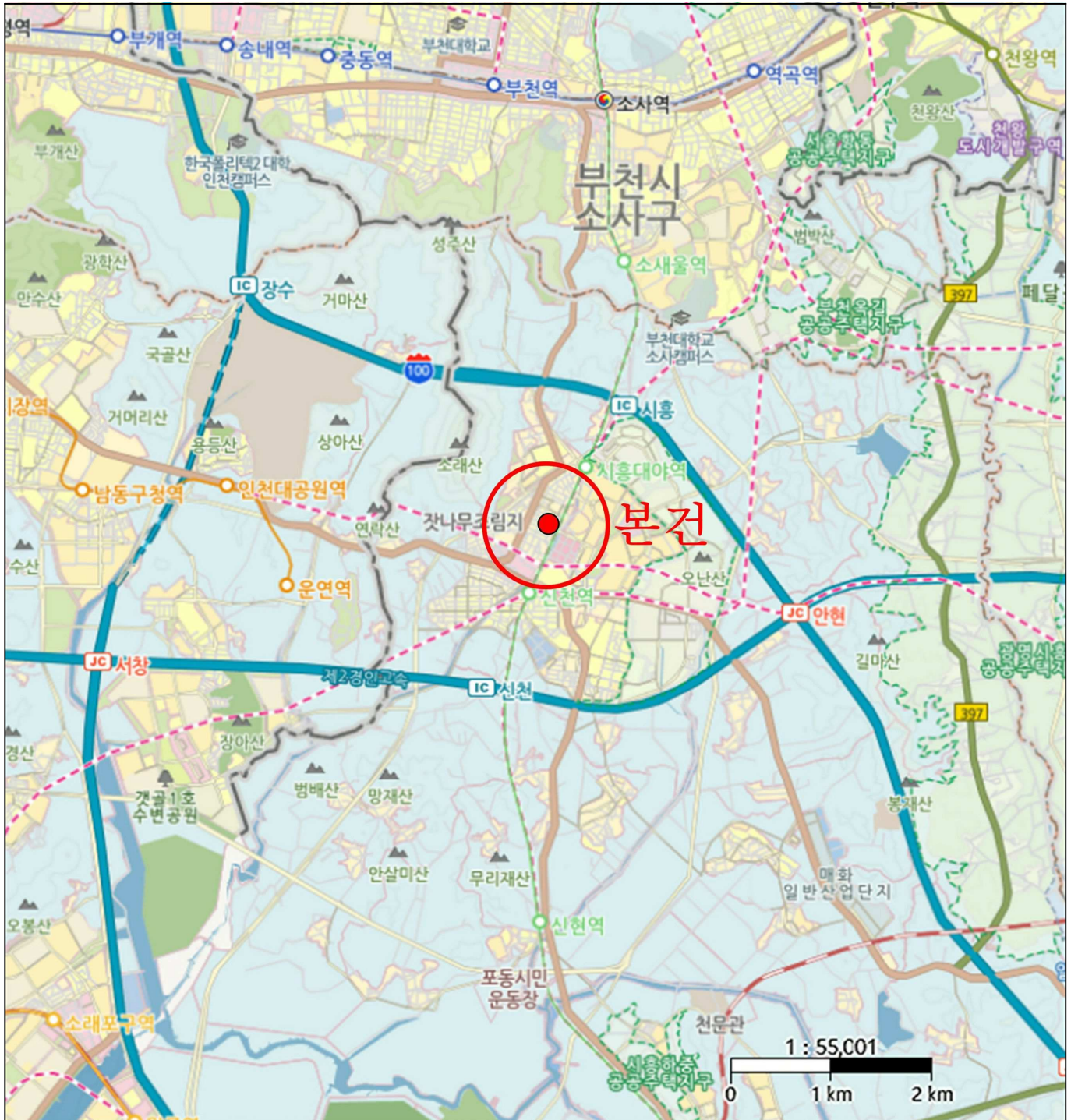
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 위 치 도



소재지	경기도 시흥시 대야동 471-20번지 해츠빌 3층 303호
-----	----------------------------------



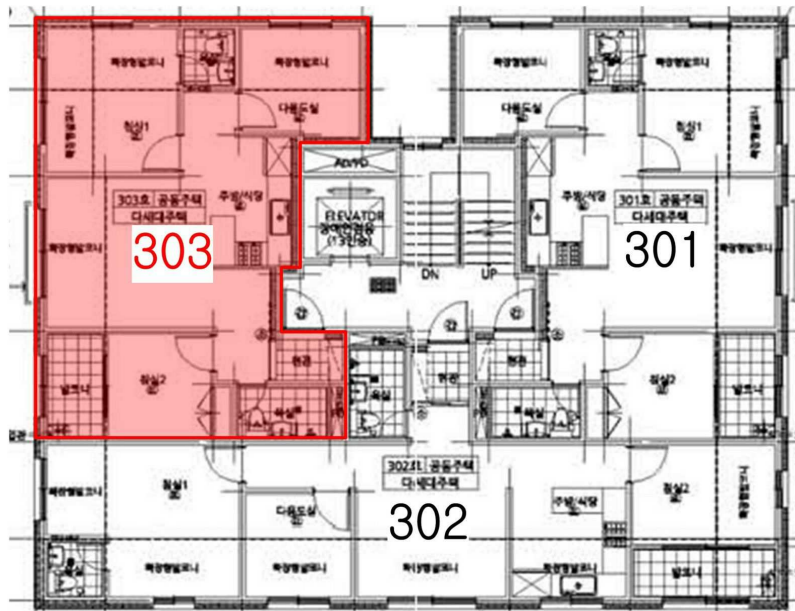
# 위 치 도



소재지	경기도 시흥시 대야동 471-20번지 해츠빌 3층 303호
-----	----------------------------------



# 건물개황도



본 건

해츠빌 제3층 제303호



( )



