

감정평가서

의뢰인	수원지법 안산지원 김용원
건명	유병취 소유물건 (2025타경51564)
감정서번호	2025-8005

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

신화감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 용 부

(인)

감정평가액	이억구천일백만원정 (₩291,000,000.-)		
의뢰인	수원지법 안산지원 김용원	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	수원지법 안산지원 경매1계
소유자 (대상업체명)	유병휘 (2025타경51564)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.02.13	2025.02.12 ~ 2025.02.13
		작성일	2025.02.13

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	-	291,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩291,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 시흥시 배곧동 소재 “배곧고등학교” 남측 인근에 위치하는 서영베니스스퀘어 4층 438호로서 수원지방법원 안산지원의 경매 목적을 위한 감정건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립된 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 평가하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 02월 13일로 하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 02월 12일부터 02월 13일에 시행하여 대상물건의 현황등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가 방법의 적용

1) 감정평가 방법

- 부동산 및 동산등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가 기준법등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법등)이 있음.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
 - 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상 물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있음.
- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 시정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)를 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법), 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가 기준법’ 등이 있음.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’ 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있음.

2) 감정평가 방법의 적용

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 사항

본건은 집합건물로서 호별 위치확인은 집합건축물대장상의 “건축물현황도 및 현장확인”에 의거하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례 비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지		시흥시 배곧동 204		용도	제2종근린생활시설 (일반음식점)
건물명		서영베니스스퀘어		사용승인일	2017.12.15
기호	층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)		대지권면적(㎡)
1	4/438	85.05	80.4007		29.2653

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계)

기호	소재지 층/호	전유면적 (㎡)	거래가액 (원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점	비고
A	서영베니스스퀘어 4/4**	97.61	300,000,000	3,073,000	2024.05.08	
B	서영베니스스퀘어 4/4**	88.46	300,000,000	3,391,000	2024.05.08	

(2) 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성이 있고 비교적 최근에 거래된 사례(B)를 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

거래사례(B)는 인근 평가전례 및 주변시세로 보아 정상 거래사례로 판단되어 별도의 보정요인은 없음. (1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 “상업용부동산 임대동향지수” 수익률정보 중 경기, 배곧신도시 집합상가의 자본수익률 변동치를 적용하여 시점수정치를 결정하였으며 기준시점 현재 2025년 1분기 이후 자본수익률이 미발표되어 직전 분기 자본수익률을 연장적용하였음.

▶ 기간 (2024.05.08 ~ 2025.02.13)

구분	2024년 2분기	2024년 3분기	2024년 4분기	2025년 1분기
자본수익률	0.36	0.43	0.32	미발표
시점수정치	$(1+0.0045 \times 54/91) \times (1+0.0031) \times (1+0.0032) \times (1+0.0032 \times 44/92)$ ≒ 1.01054			

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치 형성요인 비교

< 기호(1)과 사례(B)의 비교 >

구 분		격차율	비 고
조 건	세항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 주도로와의 접근성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관등)등	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)등	1.00	대등함.
호별요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 내부이용상태 등	1.00	대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.000	1.00×1.00×1.00×1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 시산가격

기호	층/호	사례(B) 단가(원)	사정 보정	시점수정	가격형성 요인	대상면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
1	4/438	3,391,000	1.00	1.01054	1.000	85.05	291,444,334	291,000,000

※ 십만단위에서 반올림하였음.

III. 참고 가격자료

1. 인근 부동산 탐문조사

대상 구분건물 가격수준	4층 : @3,300,000 ~ @3,500,000원/㎡ (전유면적 기준)
-----------------	---

2. 인근 유사 구분건물의 평가전례

출처(한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (전유면적 단가(원))	기준시점
#1	배곧동 204	서영베니스스퀘어	4/438	85.05	담보	280,000,000	2024.02.22
						@3,292,000	
#2	배곧동 204	서영베니스스퀘어	4/405	62.76	담보	201,000,000	2024.12.17
						@3,203,000	
#3	배곧동 204	서영베니스스퀘어	4/407	69.03	담보	228,000,000	2024.08.29
						@3,303,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정가격의 산정 및 결정

1. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사 구분건물 평가전례 등) 검토시 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액

기호	층/호	감정평가액(원)
1	4/438	291,000,000
합 계		₩291,000,000

구분건물감정평가명세표

페이지: 2

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
						건 물 :	203,700,000	
	합 계			이 하	여	백	₩291,000,000.-	

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 "배곧고등학교" 남측 인근에 위치하며 부근은 대규모 아파트단지 및 업무시설, 각종 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로서 기타 제반 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 빌딩까지 차량출입이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는등 대중교통여건 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평슬라브지붕 지상8층 건물내 4층 438호로서
외벽 : 외장석재 마감등
내벽 : 벽지도배 및 인테리어 마감등
창호 : 알루미늄새시 창호등임.

(4) 이용상태

근린생활시설(외관상 중동건설(주)사무실)로서 조사일 현재 폐문부재임.

(5) 설비내역

건물내 위생 및 급.배수설비, 시스템에어컨설비, 화재탐지설비, 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

가장형의 토지로서 근린생활시설, 판매시설, 교육연구시설, 운동시설, 업무시설, 문화 및 집회시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남동측 및 남서측, 북서측으로 아스팔트 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭20m~25m)(접함), 종로2류(폭15m~20m)(접함), 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 시흥시 배곧동 204 서영베니스스퀘어 4층 438호
-----	----------------------------------



상세위치도



소재지	경기도 시흥시 배곧동 204 서영베니스스퀘어 4층 438호
-----	----------------------------------

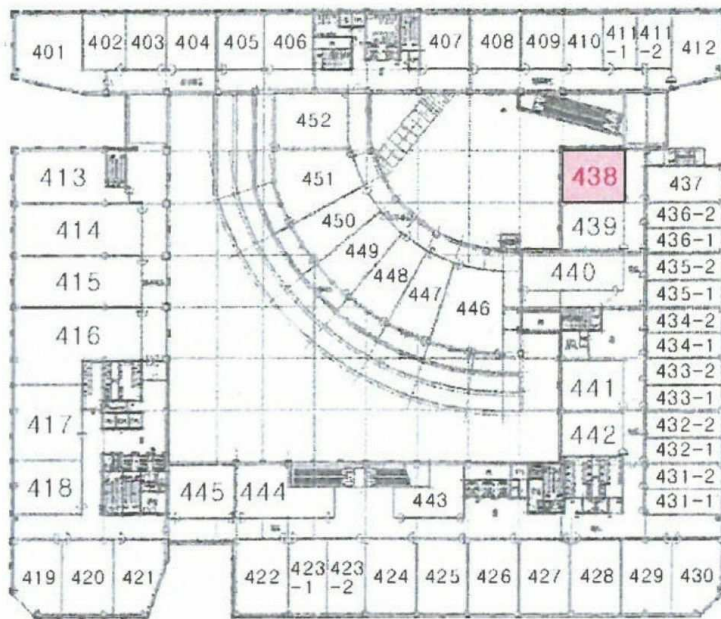


내부 구조도

소재지 경기도 시흥시 배곧동 204 서영베니스스퀘어 4층 438호

【None-Scale】

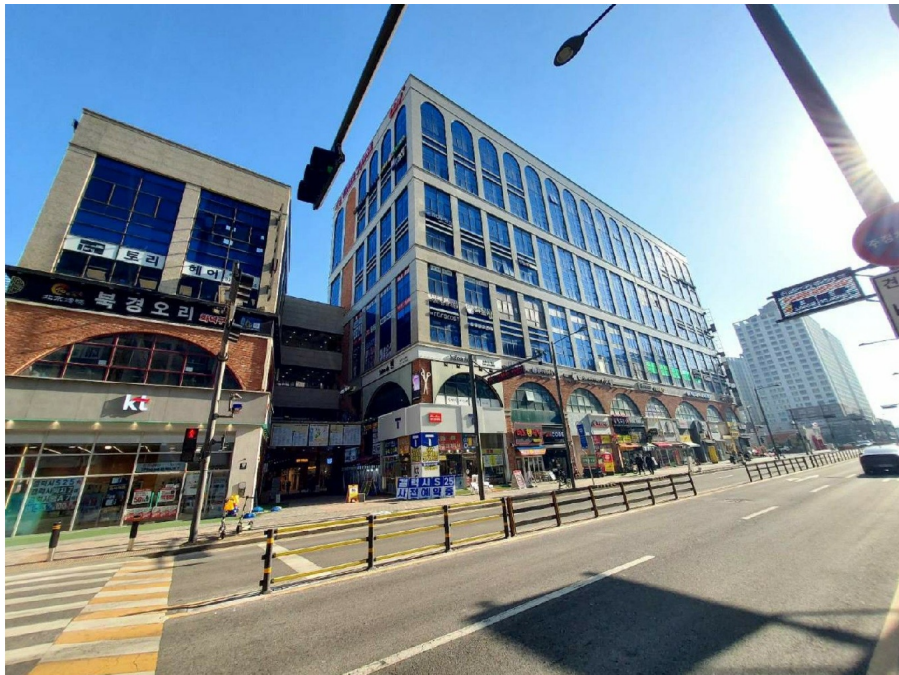
호별 배치도



본건(서영베니스스퀘어 제4층 제438호)



()





4 438

