감 정 평 가 서

의 뢰 인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석
건 명	시흥시대야동주택재개발정비사업조합 소유물건(2025타경52603)
감정서번호	2025-8034

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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 (인)

이 용 부

감정평가액	삼억칠백만원정(₩307,000,000.-)				
의 뢰 인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석	감정평가목적	법원경매		
채 무 자	-	제 출 처	수원지방법원 안산지원 경매6계		
소 유 자 (대상업체명)	시흥시대야동주택재개발정비사업조합 (2025타경52603)	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가 조 건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간		작 성 일
		2025.06.23	2025.06.20 ~ 2025.06.23		2025.06.23

감정평가내용	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	1개호 하	- 여	307,000,000 백
	합 계					₩307,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 시흥시 대야동 소재 “시흥대야역” 서측 인근에 위치하는 대야역두산위브더파크 115동 4층 402호로서 수원지방법원 안산지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

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 06월 23일로 하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 06월 20일 ~ 2025년 06월 23일까지 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 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)를 산정하는 '거래사례비교법(임대사례비교법), 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인증되는 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

1) 구분 소유물건은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나 귀원 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

2) 본건 현장답사시 폐문부재로 내부구조의 확인이 어려워 인근 부동산 탐문 및 평가전례상의 도면 등을 참조하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

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 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

<table>
<tr><td>소재지</td><td>시흥시 대야동 694</td><td>용도</td><td>아파트</td></tr>
<tr><td>건물명/
층호수</td><td>대야역두산위브더파크
115동 4층 402호</td><td>사용승인일자</td><td>2021.07.22</td></tr>
<tr><td rowspan="2">면적</td><td colspan="2">전유면적(㎡)</td><td>대지권면적(㎡)</td></tr>
<tr><td colspan="2">39.9741</td><td>22.84</td></tr>
</table>

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 같은 아파트 단지내의 거래사례

기호	아파트명 동/층	면 적(㎡)		거래가액	거래시점
		건물 전유면적	대지권 면적		
A	대야역두산위브더파크 115동 15층	39.9741	22.84	312,000,000	2024.11.17
B	대야역두산위브더파크 114동 9층	39.9741	22.84	310,000,000	2025.04.29

(2) 비교사례의 선정

위 사례중 본건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 사례 B를 비교사례로 채택함.

4. 사정보정

실거래 가격은 매도자와 매수자간의 정상적인 거래로 판단되어 사정보정의 필요성은 미미한 것으로 판단됨. (1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 시흥시 아파트매매가격지수”를 활용하여 산정함.

(2021년 06월 = 100.0)

구 분	적용시점	매매가격지수	산식 (본건/사례)	시점수정치
본건	2025.05	100.0	100.0/100.0	1.00000
사례(B)	2025.03	100.0		

※ 본건은 기준시점 현재 2025년 06월 이후 가격지수가 미발표되어 2025년 05월 지수를 적용함.

※ 사례(#B)는 거래시점(2025.04.29)까지 발표된 2025년 03월 지수를 적용함.

6. 가치 형성요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

요 인 구 분	항 목
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관등)등
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)등
호 별 요 인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도등에 의한 소음등
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인 비교치의 결정

사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계치
B	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
대상(4층)이 사례(9층) 대비 호별요인(층별효용) 다소 열세함.					

7. 시산가격

실거래 가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	시산가격
310,000,000	1.000	1.00000	0.990	1.00 (동일면적)	306,900,000	307,000,000

※ 십만단위에서 반올림하였음.

Ⅲ. 참고 가격자료

1. 인근 부동산 탐문조사

115동 본건 평형 가격수준(중간층)	300,000,000 ~ 315,000,000원

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 같은 단지내의 평가전례

기호	소재지	면적(㎡)		평가금액	평가시점	평가 목적등
		건물 전유면적	대지권 면적			
#1	시흥시 대야동 674 대야역두산위브더파크 115동 5층 502호	39.9741	22.84	310,000,000	2025.06.18	경매
#2	시흥시 대야동 674 대야역두산위브더파크 115동 13층 1303호	39.9741	22.84	312,000,000	2024.11.19	경매

Ⅳ. 감정평가격액의 결정

1. 감정평가액 : **115동 4층 402호 - 307,000,000원**

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 부동산 조사에 의한 가격수준, 거래사례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
				1동의 건물의 표시				
1	경기도 시흥시 대야동 [도로명주소] 경기도 시흥시 서해안로 1645	694 대야역 두산위브 더파크 115동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층				
				1층	364.9344			
				2층	344.6296			
				3~17층 (각)	392.3659			
				18~19층 (각)	168.131			
				20층	103.1262			
				전유부분의 건물의표시				
			4층 402호	철근콘크리트구조	39.9741	39.9741	307,000,000	비준가액
				대지권의목적인 토지의표시				
	1. 동소	694	대	제2종일반주거지역	54,605			
				1.소유권	22.84			
				----------	--------	22.84		
				1.대지권	54,605			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	122,800,000	
						건 물 :	184,200,000	
	합 계						₩307,000,000.-	
			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 대야동 "시흥대야역" 서측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 소규모공장 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량출입 용이하고 인근에 노선버스정류장 및 서해선 지하철역(시흥대야역)이 소재하는등 교통여건은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 중 4층 402호로서
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 일부 석재마감
내벽 : 벽지 및 일부 타일마감
창호 : 하이샷시 창호등임.

(4) 이용상태

아파트(후첨 내부구조도 참조)로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수, 위생, 도시가스, 승강기설비, 소화설비, 화재탐지설비 등을 갖추고 있으며 개별난방구조임.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

부정형의 평지로서 아파트 부지임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 포장도로 및 지하주차장시설 정비되어 있고 외곽공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로1류(폭10m~12m)(국지도로)(접합), 소로2류(폭8m~10m)(국지도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축허가·착공제한지역(건축허가제한지역)<건축법>, 상대보호구역(2013-07-18)<교육환경 보호에 관한 법률>, 정비구역<도시 및 주거환경정비법>, 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

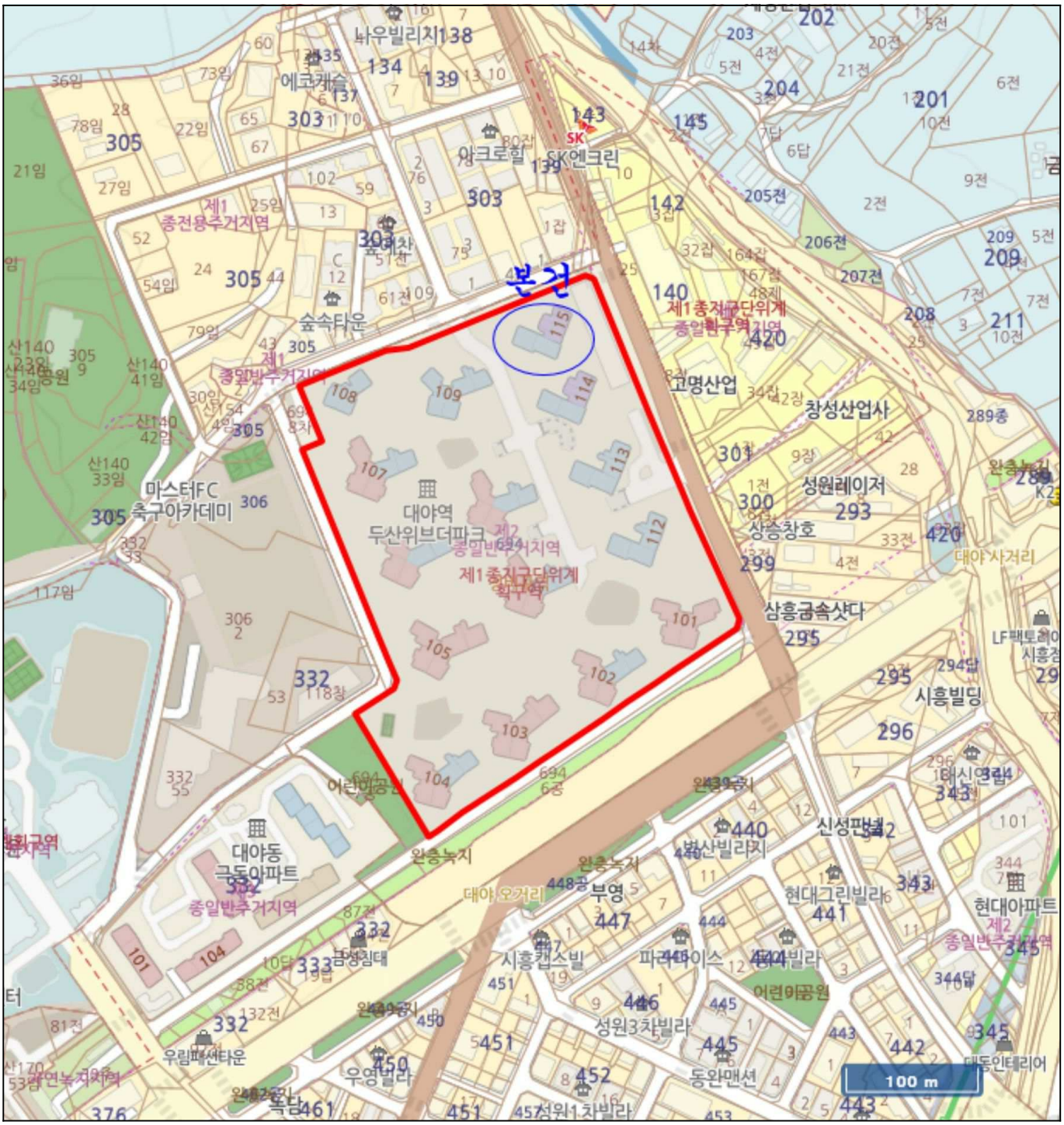
임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 시흥시 대야동 694 대야역두산위브더파크 115동 4층 402호

상 세 위 치 도

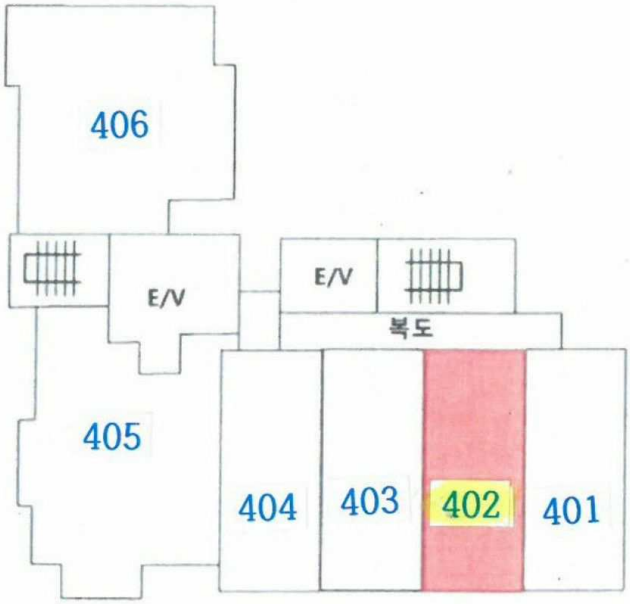
소 재 지	경기도 시흥시 대야동 694 대야역두산위브더파크 115동 4층 402호



내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 시흥시 대야동 694 대야역두산위브더파크 115동 4층 402호

호 별 배 치 도



내 부 구 조 도

115

115

115 1