

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 최송이
건명	이희철 소유물건 (2025타경52892)
감정서번호	J2250708

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.

온전감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
탁 재 열

감정평가액	사억일천삼백만원정 (₩413,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 최송이		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이희철 (2025타경52892)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.07.30	2025.07.29 ~ 2025.07.30	2025.07.31	
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
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	413,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩413,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 시흥시 배곧동 소재 “배곧누리초등학교” 서측 인근에 위치하는 시흥배곧신도시이지더원1차더퍼스트 102동 25층 2501호로서, 법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 시흥시 배곧동 14		
건물명, 층, 호수	시흥배곧신도시이지더원1차더퍼스트 102동 25층 2501호		
용도	아파트	사용승인일	2017.08.11
면적	전유면적(㎡)		대지권면적(㎡)
	59.5476		50.6742

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 31일임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

2) 감정평가조건

-

5. 기타 참고사항

본건 내부구조도는 현장답사시 거주인 부재로 “외부관찰” 및 평가전례 등에 의거하였는 바 참고바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II . 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

- 1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법은 아래와 같음.
 - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,
 - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.
- 2) 본 평가에 있어서는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 산출과정

1) 감정평가방법

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 거래사례의 선정

① 본건 및 인근유사 아파트의 거래사례(출처:한국부동산원 실거래자료) 중에서 본건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 사례(#2)를 선정함.

기호	소재지	건물명 동/층	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)		거래시점
					거래단가(원/㎡)		
#1	배곧동 14	이지더원1차 105/26	59.5476	50.6742	410,000,000		2024.10.14
					@6,885,000		
#2	배곧동 14	이지더원1차 105/13	59.3423	50.4995	410,000,000		2025.03.04
					@6,909,000		

3) 사정보정

사례(#2)는 매도자와 매수자간의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

4) 시점수정

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

(2021년 06년 = 100.0)

구분	적용시점	매매가격지수	산식 (본건/사례)	시점수정치
본건	2025.06	99.9	99.9/99.9	1.00000
사례(#2)	2025.02	99.9		

※ 본건은 기준시점 현재 2025년 07월 이후 가격지수가 미발표되어 2025년 06월 지수를 적용함.

※ 사례(#2)는 거래시점(2025.03.04.)까지 발표된 2025년 02월 지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 (#2)	대상 (1)	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대상(102동 25층)이 사례(105동 13층) 대비 동별효용 다소 열세하나 층별효용 다소 우세하여 전체적으로 대등함.
	다용도실, 발코니등의 크기			
	대지권의 크기			
누 계		1.000	1.000	1.00×1.00×1.00 ≒ 1.000

6) 시산가격 결정

사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격 (원)	시산가격 (원)
410,000,000	1.000	1.00000	1.000	59.7476/ 59.3423	412,800,245	413,000,000

※ 십만단위에서 반올림 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준

단지내 동일 평형 아파트의 중간층 가격수준 : 400,000,000원 ~ 420,000,000원.

2. 인근 유사평형 평가전례

소재지	건물명 동/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	사례 구분	평가가액(원)	기준시점
배곧동 14	이지더원1차 108/1501	59.5476	50.6742	경매	415,000,000	2025.07.17
배곧동 14	이지더원1차 101/204	59.5476	50.6742	경매	397,000,000	2025.04.16

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 : 413,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

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 배곧동 [도로명주소] 경기도 시흥시 해송십리로 472-12	14 시흥배곧 신도시 이지더원 1차 더 퍼스트 102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 27층	1층	309.3404		413,000,000	비준가액	
					2~24층 (각)	324.047				
					26,27층 (각)	162.1845				
					전유부분 25층2501호	59.5476				59.5476
					1. 동 소	14				대
			1. 소유권 /대지권	50.6742	50.6742					
				43,462						
합 계							₩413,000,000.-			
			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 배곧동 소재 "배곧누리초등학교" 서측 인근에 위치하며 주위는 아파트 단지, 각급학교, 공원, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 무난함.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는등 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 27층 건물내 25층 2501호로서
 외벽 : 몰탈위페인팅 마감 및 석재붙임 마감등
 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일마감등
 창호 : 샷시 창호등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.(후첨 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수시설, 가스시설, 승강기, 1층 공동현관문 자동개폐시설 등이 구비되어 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

광평수 부정형 평지로 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 포장도로 및 지하주차장시설 되어있고 외곽공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 중로1류(폭20m~25m)(접합), 상대보호구역 <교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역 <수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 시흥시 배곧동 14 시흥배곧신도시이지더원1차더퍼스트 102동 25층 2501호
-----	---



상세위치도



소재지	경기도 시흥시 배곧동 14 시흥배곧신도시이지더원1차더퍼스트 102동 25층 2501호
-----	---



내부 구조도



소재지 경기도 시흥시 배곧동 14 시흥배곧신도시이지더원1차더퍼스트 102동 25층 2501호

공급면적 81.87㎡ | 전용면적 59.54㎡ | 현관구조 계단식 기본형



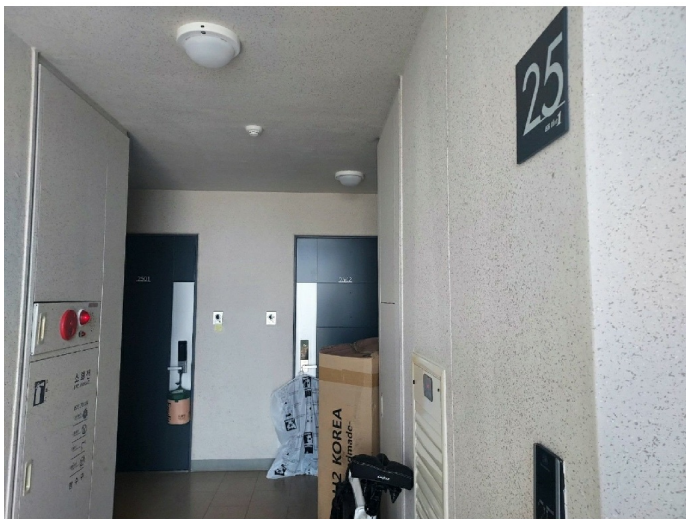


102





102 25 2501



102 25



102 1