

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 정만수 소유물건(2025타경51662)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원 사법보좌관  
김용원

감정평가서번호: HUB250214-01

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.

감정평가사사무소 키스톤

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
윤지현

감정평가액	삼억칠천삼백만원정 (₩373,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정만수 (2025타경51662)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등기사항증명서, 집합건축물대장 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.21	2025.02.14 ~ 2025.02.21	2025.02.22		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	373,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>				₩373,000,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감정평가사 (인)					

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 시흥시 신천동 소재 "소래초등학교" 남측 인근에 소재하고 있는 업무시설내 구분건물로써, 수원지방법원 안산지원 2025타경51662 경매사건을 위한 경매목적의 감정평가건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음. 이 때 “시장가치”라 함은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호에서 평가대상 토지 등 (이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 의미한다고 정의하고 있음.

### 3. 감정평가 근거 법령 및 감정평가 방법 결정

#### 가. 감정평가 근거 법령

본 건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 거래사례, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나. 감정평가 관련 규정의 검토

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별, 향별, 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 비교가능성 있는 임대사례 등을 찾기가 힘들어 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 등을 통해 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 그 밖의 사항

- (1) 본 건의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 집합건축물 대장 등 관련 공부에 의거하였음.
- (2) 본 건은 귀 요청에 의거 대상부동산의 평가액을 한국감정평가협회가 제시한 토지\*건물의 배분비율에 관한 지침을 기준으로 토지와 건물의 가격을 배분하여 구분건물 감정평가명세표 상에 표기하였으니 업무에 참고바람.
- (3) 본 건의 내부현황은 이해관계인의 부재로 인하여 인근탐문 주변 관측, 집합건축물대장, 도면, 부동산 인터넷사이트 등에 의하였는바 현황과 상이할 수 있으니, 경매진행시 이에 유의하시기 바람.

### 5. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 02월 21일로 함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 대상부동산의 확정

명칭	성지타워 3차	건물유형	업무시설
소재지	경기도 시흥시 신천동 706-9 [도로명 주소] 경기도 시흥시 호현로 13		
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용승인일	2021.01.22

내

평가 번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	건축물 대장용도
가	-	제12층	제1202호	68.04	59.86	11.2	오피스텔

### 단지 정보

세대수	33세대(총1개동)	저/최고층	15층/15층
사용승인일	2021년 01월 22일	총주차대수	32대(세대당 0.96대)
용적률	867%	건폐율	79%
건설사	성지종합건설(주)		
난방	개별난방, 도시가스		
관리사무소	-		
주소	경기도 시흥시 신천동 706-9 [도로명] 경기도 시흥시 호현로 13		
면적	127㎡, 128B㎡, 129A㎡		

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

### 가. 감정평가 방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

### 나. 인근 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 ]

기호	소재지	건물명 동,층/호	전유면적(m <sup>2</sup> )		거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/m <sup>2</sup> )	거래시점	
			대지권(m <sup>2</sup> )				사용승인일	
①	신천동 706-9	성지타워3차 120*호	67.77		400,000,000	5,902,316	2022.09.05	
			11.32				2021.01.22	
②	신천동 706-9	성지타워3차 150*호	67.77		400,000,000	5,902,316	2022.04.07	
			11.32				2021.01.22	
③	신천동 706-12	아도니스의 꿈 190*호	53.15		280,630,000	5,279,962	2024.04.03	
			8.6887				2019.08.27	
④	신천동 706-9	성지타워3차 150*호	67.95		398,000,000	5,857,247	2022.09.05	
			11.25				2021.01.22	

### 다. 거래사례의 선정

본건 평가대상 집합건물은 건물별 가격동향이 유사한 점을 고려하여, 가급적 동일건물내 가능한 최근의 사례중에서 사정개입이 안된 사례를 선정하는 것을 원칙으로 하되, 사용승인일 시점, 전유면적, 층호별 배치, 인근 지역여부, 건물 관리상태 등을 고려하여 본건과 동일건물, 사용승인시점, 전유면적, 층별, 호별 효용이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례 <①> 을 선정함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 다. 사정보정

거래사례 <①>는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000)

### 라. 시점수정

본건은 한국부동산원이 발표하는 <오피스텔 매매가격지수> 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 매매가격지수 (60㎡초과 85㎡이하)”를 활용하여 산정함.

기간	변동률 (시점수정치)	비고
2022.09.05 ~2025.02.21	-7.045% (0.92955)	오피스텔 지역 :경기도(22.09.05~25.02.21)  거래시점 : 2022.09.05, 2022년08월 지수를 적용함 기준시점 : 2025.02.21, 2025년01월 지수를 적용함 2022.09.05 매매 가격지수 (적용:2022년08월) : 106.18 2025.02.21 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 98.70 시점수정치 : $98.70/106.18=0.92955$

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 가치형성요인의 비교

■ 본건 기호 “가” / 거래사례 ①

요인구분	세부항목	비교치	비 고
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	사례와 본건은 동일 건물내에 위치하여 고객유동성등 외부요인 측면에서 상호 유사함
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성		
건물요인	단지내 주차의 편의성	1.00	본건과 사례는 동일 건물내로 건물요인 동일함
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종설비의 유무		
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
개별적 요인	층별효용	1.00	본건과 사례는 주출입구와의거리, 엘리베이터와의 거리 등 및 층별효용, 대지권 크기 등이 상호 유사하다고 판단됨.
	위치별효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례 대비 대등함.
개별요인 비교치 계		1.000	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 바. 비준가액 산출

의뢰 기호	거래사례단가 (원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	(전유) 면적	산출가격 (원)	비준가액 (원)
가	5,902,316	1.00	0.92955	1.000	68.04	373,301,313	373,000,000

### 3. 거래사례의 적정성을 검토하기 위한 참고가격 검토

#### 가. 인근 감정평가 전례

기호	소재지	건물명칭 동,층/호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/m <sup>2</sup> )	비고
㉑	신천동 706-9	성지타워3차 120*호	67.77	2024.05.21	386,000,000	5,695,736	경매
㉒	신천동 706-9	성지타워3차 150*호	67.95	2025.01.14	380,000,000	5,592,347	경매

#### 다. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준 (전유면적 기준)
오피스텔	본건과 유사한 규모의 인근 오피스텔의 가격수준은 사용승인일, 층별, 위치별, 전유면적 등에 따라 5,000,000원/m <sup>2</sup> ~ 6,000,000원/m <sup>2</sup> 수준임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 감정평가액 결정 (최종)

### 1. 결정의견

거래사례비교법에 의한 비준가액과 참고가격 자료를 종합 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가액

구 분	감 정 평 가 액
기호 가 구분건물	373,000,000 원

본 감정평가는 관련규정에 의거 성실하게 수행하였음. 이하여백

# 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		
	경기도 시흥시 신천동	706-9 성지타워 3차	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층				
	[도로명주소] 경기도 시흥시 호현로 13			지1층	283.18			
				1층	297.67			
				2층	301.42			
				3층	301.42			
				4층	301.42			
				5층	271.12			
				6층	271.12			
				7층	271.12			
				8층	271.12			
				9층	271.12			
				10층	271.12			
				11층	271.12			
				12층	271.12			
				13층	271.12			
				14층	271.12			
				15층	271.12			
				옥탑1층	30.55			
				옥탑2층	30.55			

# 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 신천동	706-9	대	일반상업지역	377.3			
가	동소	위지상		(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1202호	68.04	68.04	373,000,000	비준가격 공용면적포함
				1. 소유권대지권	11.2			
					-----	11.2		
					377.3			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 111,900,000 261,100,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩373,000,000.-</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 신천동 소재 '소래초등학교' 남측 인근에 위치하며, 인근은 주로 업무시설, 오피스텔, 근린생활시설, 각종 생활지원시설 등이 소재하는 상업지대로 주위여건은 무난한 수준임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하며 도보가능 거리에 지하철 '신천역' 이 소재하는 등 대중교통 여건은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층건 (사용승인일 : 2021.01.22) 내 12층 1202호로서,

외벽: 석재 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등.

내벽: 벽지도배 및 타일 붙임 마감 등.

창호: 샷시 등 이중창호임.

## (4) 이용상태

현재 오피스텔로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 지하 주차장설비, 지상 주차리프트 설비 및 화재탐비,경보설비, 옥내소화전설비등 소화설비 구비함.

# 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

인접지와 대체로 등고평탄한 세로장방형 토지로서 업무시설 건부지로 이용중임

### (7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 폭 약 13m의 포장도로와 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 일반상업지역 , 특정용도제한지구 , 종로3류(폭 12m~15m)(보조간선도로)(접함) , 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> , 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

없음

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임

# 광역위치도



소재지	경기도 시흥시 신천동 706-9 성지타워3차 12층 1202호
-----	------------------------------------



# 위치도



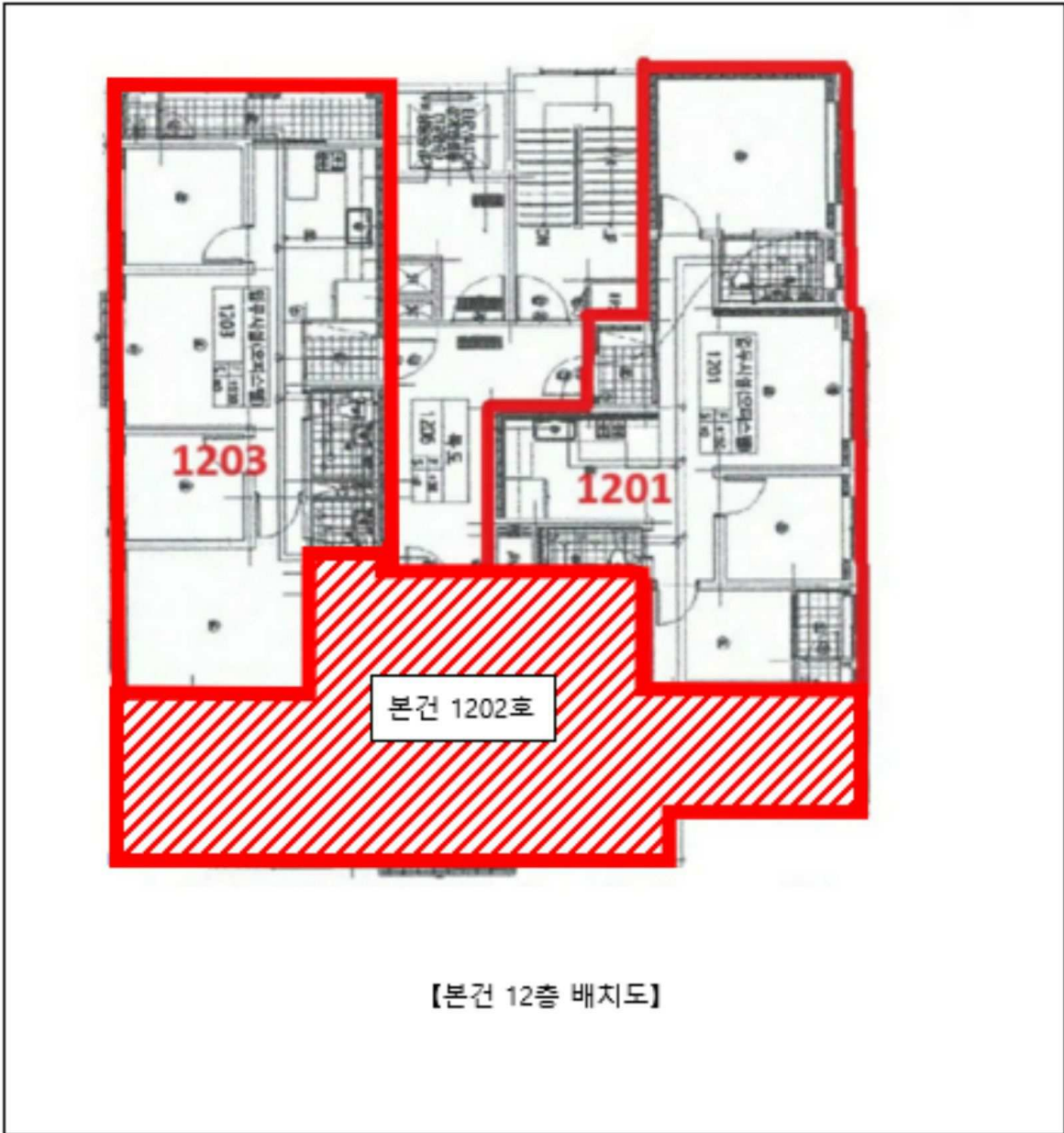
소재지	경기도 시흥시 신천동 706-9 성지타워3차 12층 1202호
-----	------------------------------------



# 호 별 배 치 도



소 재 지 경기도 시흥시 신천동 706-9 성지타워3차 12층 1202호



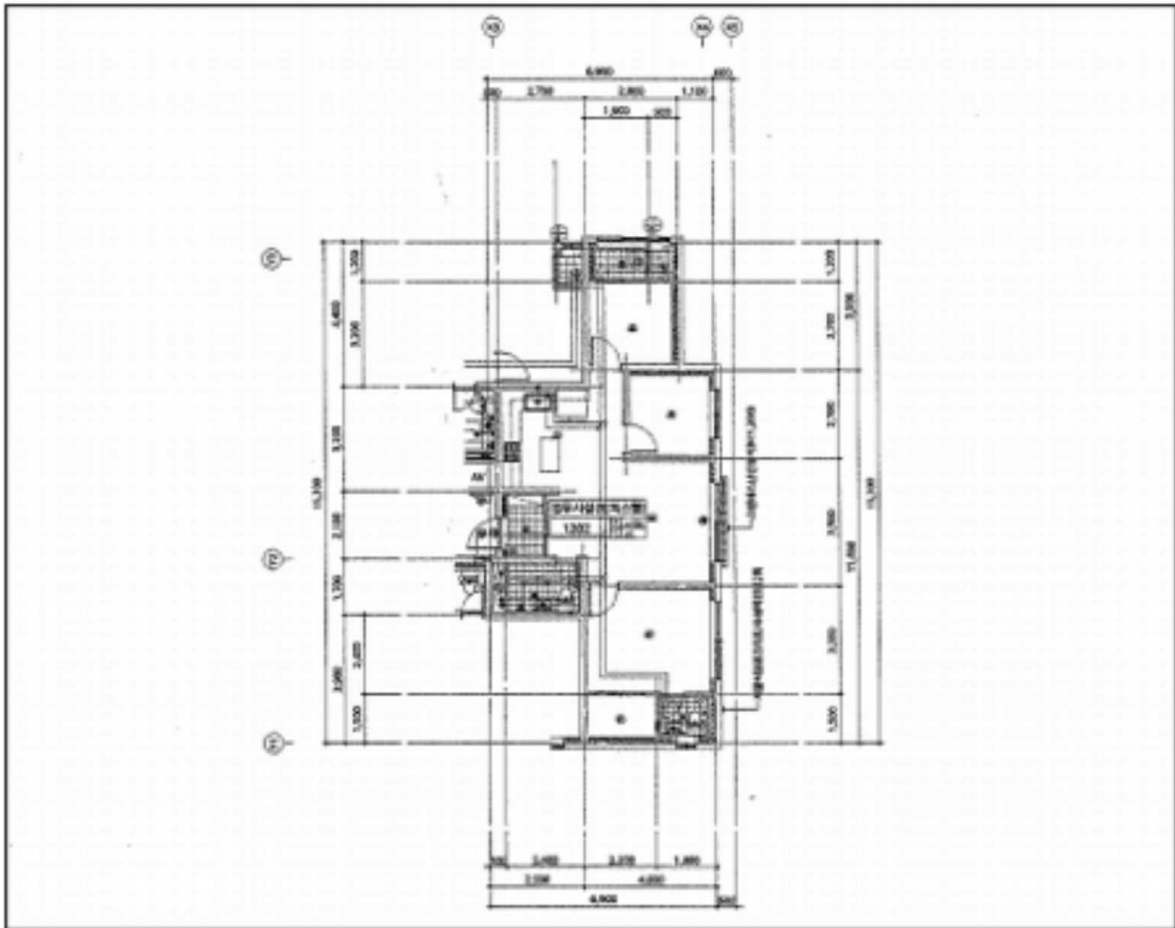
【본건 12층 배치도】

# 내부 구조도



소재지

경기도 시흥시 신천동 706-9 성지타워3차 12층 1202호



【본건 제12층 제1202호】



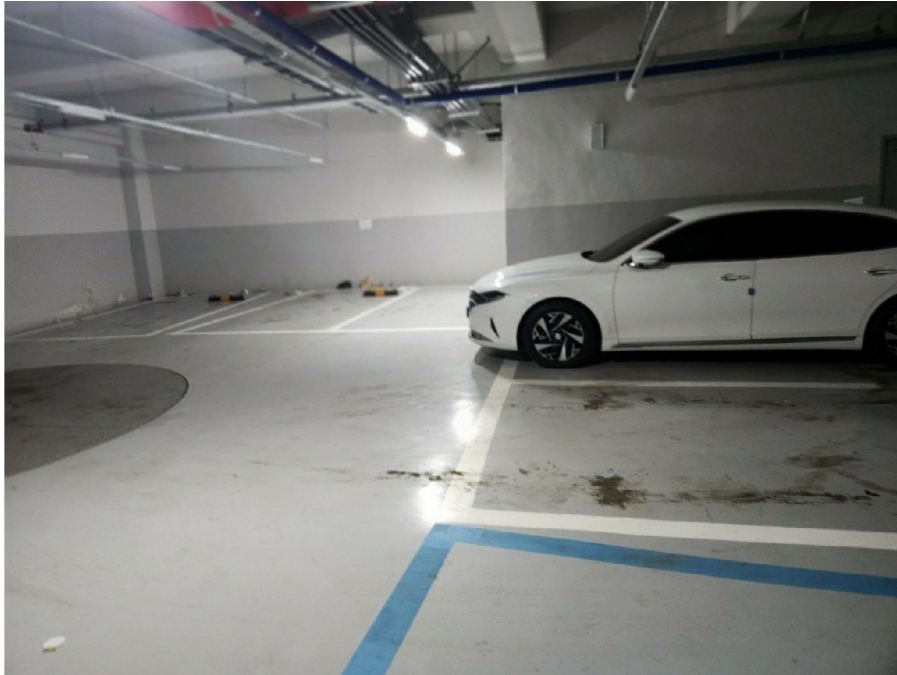




12



1202





( )



( )