

# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원
건명	홍은이 소유물건(2025타경52079)
감정서번호	H2250404

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.

약수감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
이 해 용

감정평가액	이억삼천구백만원정 (₩239,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	홍은이 (2025타경52079)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.11	2025.04.10 ~ 2025.04.11	2025.04.11		
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
	도시형 생활주택	1개호  이	도시형 생활주택	1개호  하  여	--  백	239,000,000
	합 계					₩239,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 시흥시 은행동 소재 “검바위초등학교” 남서측 근거리에 위치하는 공동주택 (한양그랑쥬테) 나동 3층 301호로서, 법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 시흥시 은행동 327-49		
건물명, 층, 호수	한양그랑쥬테 나동 3층 301호		
용도	도시형생활주택 (단지형다세대주택)	사용승인일	2021.05.06
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	49.58	7.86	30.79

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 11일임.

### 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 평가전례상의 도면등을 참고하였음.

# 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

인근 유사 공동주택의 거래사례(출처:한국부동산원 실거래자료) 중 본건과 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 사례(#2)를 선정함.

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
						사용승인일
#1	은행동 327-49	가/2/2**	48.36	30.03	239,000,000	2021.04.05
						2021.05.06
#2	은행동 327-4외	나/3/3**	45.047	36.71	235,000,000	2022.04.18
						2017.12.08

### 3) 사정보정

상기 거래사례(#2)는 주변시세 및 평가선례등에 비추어 정상적인 거래사례로 판단됨 (1.000).

### 4) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 서해안권 연립,다세대주택매매가격지수”를 활용하여 산정함.

(2021년 06월= 100.0)

구분	적용시점	매매가격지수	산식 (본건/사례)	시점수정치
본건	2025.02	99.7	99.7/104.7	0.95224
사례(#2)	2022.03	104.7		

※ 본건은 기준시점현재 2025년 03월 이후 가격지수가 미발표되어 2025년 02월 지수를 적용함.

※ 사례(#2)는 거래시점(2022.04.18.)까지 발표된 2022년 03월 지수를 적용함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 (#2)	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.02	대상이 건물노후도에서 다소 우세함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.95	대상이 전유면적의 크기에서 열세함.
	다용도실, 전유면적의 크기			
	주차장등의 유무			
<b>누 계</b>		<b>1.000</b>	<b>0.969</b>	<b><math>1.00 \times 1.02 \times 0.95 \approx 0.969</math></b>

### 6) 시산가격 결정

사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격 (원)	시산가격 (원)
235,000,000	1.000	0.95224	0.969	49.58/ 45.047	238,659,490	239,000,000

※ 십만단위에서 반올림 하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준

본건 공동주택(3층) 가격수준 : 220,000,000원 ~ 240,000,000원.

### 2. 인근 유사 공동주택의 평가사례

소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	사례	평가가액(원)	기준시점
은행동 327-48	공동주택 나/3/301	50.97	32.65	경매	246,000,000	2021.10.04
은행동 327-49	공동주택 나/4/401	49.58	30.79	경매	225,000,000	2025.02.21

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액 : 239,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 동 평가방법에 의하여 산정된 비준가격을 대상 부동산의 감정평가액으로 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 은행동 [도로명주소] 경기도 시흥시 시흥대로 1056번길 4-10(은행동)	327-49	공동주택 나동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층	1층	18.41				
					2층	157.91				
					3층	157.91				
					4층	157.91				
					5층	162.63				
		1. 동 소	327-49	대	제1종일반주거지역	건물의 표시 철근콘크리트구조	49.58	49.58	239,000,000	비준가액
						1. 소유권 /대지권	30.79	30.79		
							700			
							700			
<b>합 계</b>										
			이 하		여	백				
							배분내역 토 지 : 95,600,000 건 물 : 143,400,000 <b>₩239,000,000.-</b>			

# 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 은행동 소재 "검바위초등학교" 남서측 근거리에 위치하며 주위는 공동주택, 단독주택, 공원 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 자유로우며 인근에 버스정류장이 소재하는 등, 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층 중 3층 301호로서  
 외벽 : 석재붙임 및 타일붙임 마감 등.  
 내벽 : 벽지도배 마감 등.  
 창호 : 하이새시 이중창호임.

## (4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대주택)(후첨 "내부구조도" 참조)으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비 등 되어 있음.

## (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) |          |

인근 토지와 등고평탄한 세장형 토지로서 공동주택 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

북동측으로 노폭 약 8m의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 소로2류(폭8m~10m)(국지도로)(접함), 소로2류(폭8m~10m)(접함), 중로3류(폭12m~15m)(접함), 가축사육제한구역, 상대보호구역(2013-07-18), 과밀억제권역임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



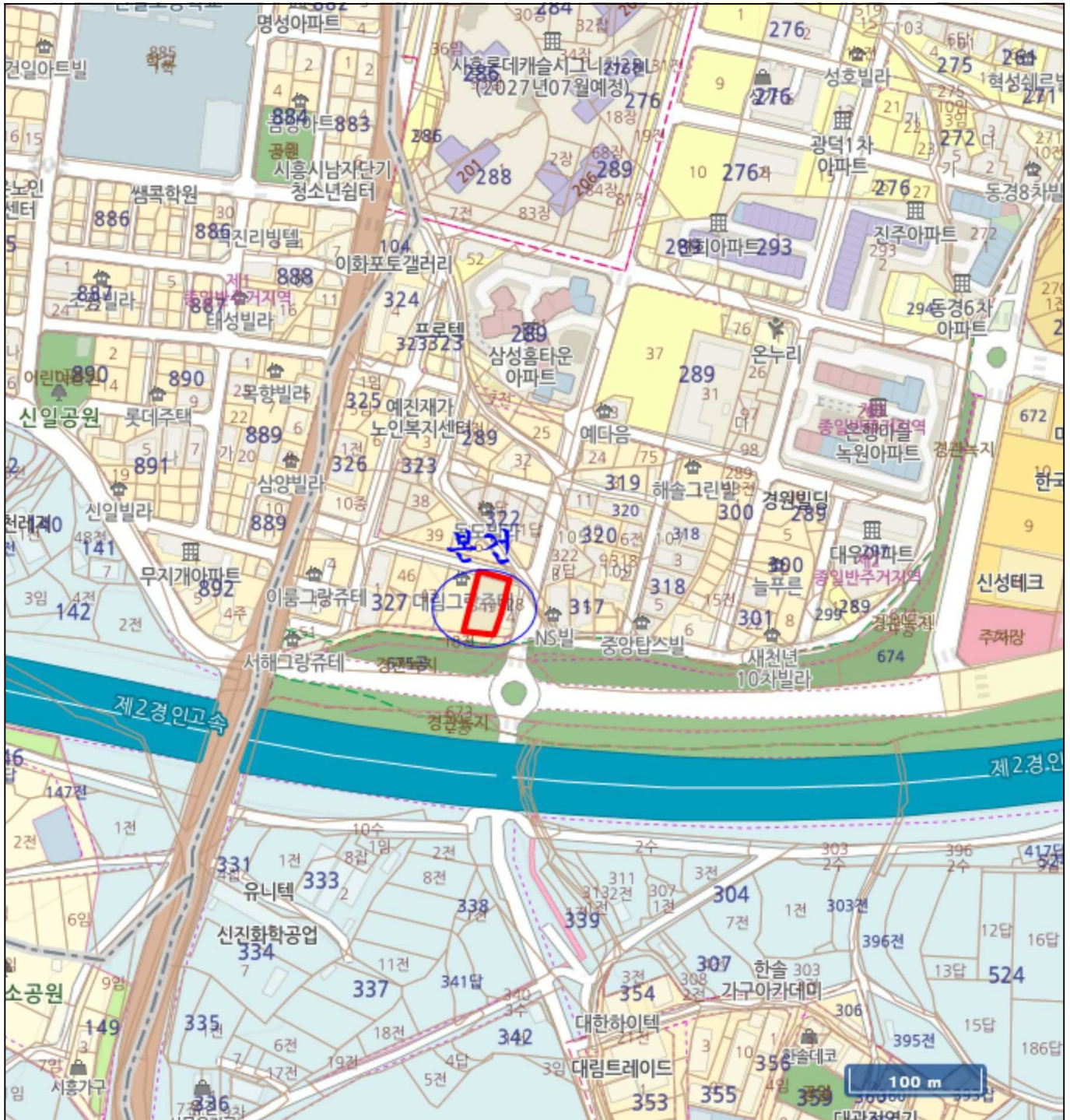
소재지	경기도 시흥시 은행동 327-49 나동 3층 301호
-----	-------------------------------



# 상세위치도

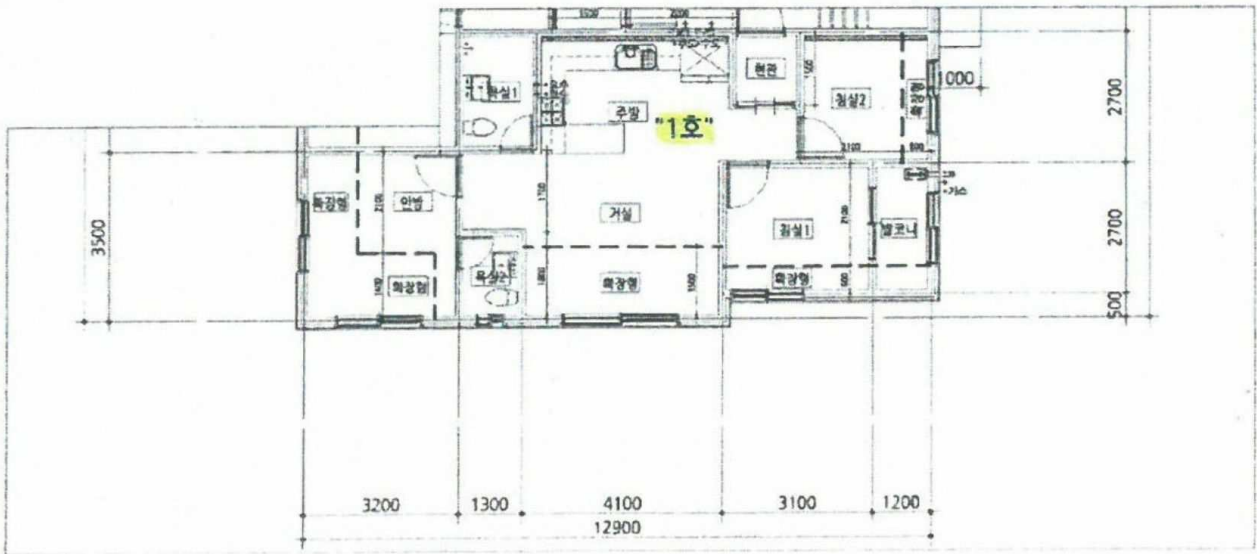


소재지	경기도 시흥시 은행동 327-49 나동 3층 301호
-----	-------------------------------



# 내부 구조도

소재지 경기도 시흥시 은행동 327-49 나동 3층 301호





( )



1

