

# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원
건명	박승준 소유물건 (2025타경52338)
감정서번호	2025-1-026

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.

신후감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
전홍규

감정평가액	칠천만원정(W70,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박승준 (2025타경52338)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.20	2025.05.19 ~ 2025.05.20	2025.05.21		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	70,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>				<b>W70,000,000</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 시흥시 거모동 소재 “군자초등학교” 북서측 인근에 위치하는 경동타운 3동 지하층 비3호에 대한 수원지방법원 안산지원의 경매목적 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 05월 20일을 기준시점으로 함.

### 4. 감정평가방법

“감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격 수준, 평가전례등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그밖의 사항

본건 내부구조도는 현장조사시 거주인부재로 “외부관찰” 및 “평가전례상의 도면” 등에 의거하였는바 참고바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.  
(거래사례비교법)

### 2. 대상물건 개요

소재지		경기도 시흥시 거모동 1759-3 [도로명주소 : 경기도 시흥시 군자로 533번길 19]		
건물명·동·층·호		경동타운 3동 지하층 비3호		
용도		다세대주택	사용승인일	1998.09.30
기호	층/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
(1)	지하/비3	36.59	7.28	28.8633

### 3. 거래사례의 선정

인근 유사 공동주택의 거래사례로 대상물건과 물적유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례(나)를 선정함.

사례	소재지	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
							사용승인일
(가)	거모동 1748-14	1/1XX	58.69	28.3466	113,500	한국부동산원 실거래자료	2025.02.27
							2000.05.04
(나)	거모동 1748-16	지하/BXX	54.73	24.981	100,000	한국부동산원 실거래자료	2025.01.17
							2000.12.22

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 사정보정

사례(#나)는 주변 시세 및 평가전례등으로 보아 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000)

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 서해안권 연립.다세대주택매매가격지수”를 활용하여 산정함. (2021.06 = 100.0)

$$\begin{array}{r} \text{기준시점의 매매가격지수(2025.04)} \\ \hline \text{거래시점(나)의 매매가격지수(2024.12)} \end{array} \div \begin{array}{r} 100.0 \\ 100.2 \end{array} = \begin{array}{r} \text{-----} \\ \text{-----} \end{array} \div 0.99800$$

※ 본건은 기준시점 현재 2025.05월 이후 가격지수가 미발표되어 2025.04월지수를 적용함.

※ 사례(#나)는 거래시점(2025.01.17)까지 발표된 2024.12월지수를 적용함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인 비교

### ■ 기호(1)과 사례(나)의 비교

구분	조건	격차율 (대상/사례)	비고
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건	1.00	대등함
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태등	1.00	대등함
개별적요인	층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소	1.05	대상이 사례대비 면적등에서 다소 우세함
누 계		1.050	$1.00 \times 1.00 \times 1.05 \doteq 1.050$

## 7. 거래사례 비교법에 의한 시산가격

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	시산가격
(1)	100,000,000	1.000	0.99800	1.050	36.59/54.73	70,057,849	70,000,000

※ 십만단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

- 본건 다세대주택(전용 약36.59㎡) 가격수준 : 60,000,000원 ~ 75,000,000원

### 2. 본건 공동주택의 평가전례

소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액	가격시점	비고
거모동 1776-15	다세대주택	지층/ 비02호	59.49	28.30	경매	67,000,000	2023.11.09	
거모동 1777-7	다세대주택 가동	지층/ 비01호	59.82	36.49	경매	69,000,000	2022.06.18	

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 : 3동 지층 비3호 : 70,000,000원

### 2. 결정의견

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



# 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 거모동 소재 "군자초등학교" 북서측 인근에 위치하며 부근은 다세대주택이 밀집한 일반주택지대이며 간선도로변은 소규모의 점포, 음식점 등이 소재한 노선상가지대임.

## (2) 교통상황

본건 주택까지 차량접근 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하여 일반적인 대중 교통여건은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 4층 중 지하층 비3호(B03호)로서  
외벽 : 인조석 및 적색오지타일붙임 마감  
내벽 : 시멘물탈위 벽지도배 및 타일등 마감  
창호 : 하이새시 이중창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택(후첨 내부구조도 참조)으로 이용중이며 관리상태 보통임.

## (5) 설비내역

위생설비 갖추었고 가스보일러에 의한 난방구조이며 도시가스설비등 되어있음.

# 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

평탄하게 부지조성한 사다리형의 토지로서 다세대주택부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 부지 북동측으로 폭 약8m의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭8m~10m)(국지도로)(접함), 가축사육제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-07-18)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2013-07-18)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2013-07-19)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 시흥시 거모동 1759-3 경동타운 3동 지하층 비3호
-----	------------------------------------



# 상세위치도



소재지	경기도 시흥시 거모동 1759-3 경동타운 3동 지하층 비3호
-----	------------------------------------



# 내부구조도



<b>소재지</b>	경기도 시흥시 거모동 1759-3 경동타운 3동 지하층 비3호
------------	------------------------------------



No Scale

## [호별배치도]



< 경기도 시흥시 거모동 1759-3 경동타운 제3동 제지하층 >

## [내부이용도]



<지하층 비03호>

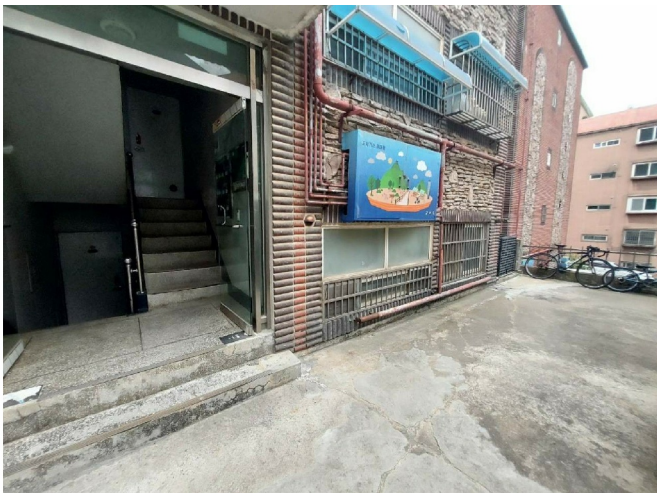


( 3 )





3



3

