감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	이정훈 소유물건(2025타경52906)
의 뢰	인:	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 최송이
감정평가서번호:		HH202507-03-014

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.

호행감정평가사합동사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 창 윤

감정평가액	이십삼억구천만원정(₩2,390,000,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 최송이	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 안산지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이정훈 (2025타경52906)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.08.08	2025.07.30 ~ 2025.08.08	2025.08.11

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
	구분건물	3개호 이	구분건물	3개호 하	- 여	2,390,000,000 백
	합 계					₩2,390,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 시흥시 배곧동 소재 "배곧지구대" 남서측 인근에 위치하는 "배곧헤리움어반크로스1차" 제에이동 제1층 제111호 외 2개호로서, 수원지방법원 안산지원 임의경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건

가. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구 분	내 용
명 칭	배곧헤리움 어반크로스 1차 A동
소 재 지	경기도 시흥시 배곧동 234
용 도 지 역	일반상업지역
구 조 및 규 모	철골철근콘크리트구조, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 / 지하: 층, 지상: 20층
사용승인일자	2018.07.24
주 용 도	업무시설(오피스텔), 근린생활시설
비 고	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상 부동산의 현황

[출처 : 집합건축물대장 등]

일련번호	층	호	용 도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	비고
가	1	111	제1종근린생활시설(휴게음식점)	45.24	42.3071	87.5471	9.2842	
나	1	115	제1종근린생활시설(휴게음식점)	82	76.6839	158.6839	16.8083	
더	1	116	제1종근린생활시설(소매점)	45.24	42.3071	87.5471	9.2842	

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 시장가치란 대상물건이 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 가액(價額)을 말함.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사

가. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 08월 08일로 하였음.

나. 실지조사 내용 및 기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 대상물건의 권리관계 및 물적사항 등을 확인하였으며, 실지조사는 2025년 08월 08일에 실시하였고, 조사기간은 2025년 07월 30일부터 2025년 08월 08일까지임.

5. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『감정평가에 관한 규칙』,『감정평가 실무기준』등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로『감정평가에 관한 규칙』제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 기타 참고 사항

1) 본건은 기호(나, 다)는 현장조사 당시 내부벽체 일부를 일시적으로 철거하여 인접 호수인 '117호'와 벽체 구분없이 일체로 이용 중인 것으로 조사되었으나, 이는 일시적인 것으로 벽체의 복원이 가능하여 구분건물로서의 구조상·이용상 독립성이 인정되는 것으로 판단되오니, 경매진행 시 참고하시기 바람.

2) 본건은 구분건물로서, 귀 법원의 요청에 따라 토지 및 건물의 배분가액을 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니, 경매진행시 참고 바람.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 & KAIS 등]

사례 기호	소재지 명칭	동/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
#1	배곧동 233 배곧헤리움 어반크로스2차	에이동/ 101, 102호	90.48	18.2166	1,612,000	17,816,000	2024.11.27 2018.09.19	
#2	배곧동 234 배곧헤리움 어반크로스1차	비동/ 103호	28.17 중 2분의 1	5.7811 중 2분의 1	221,500	15,726,000	2023.07.26 2018.07.24	
#3	배곧동 233 배곧헤리움 어반크로스2차	비동/ 103~105호	135.72	26.7249	2,151,000	15,849,000	2023.04.14 2018.09.19	
#4	배곧동 229-1 배곧유호엔씨티 2차	-/ 102호	34	7.6055	400,000	11,765,000	2024.09.28 2019.01.03	
#5	배곧동 206-4 문영퀸즈파크 배곧	-/ 108호	45.14	8.4657	550,000	12,184,000	2025.07.10 2018.06.29	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 적정거래사례로 판단되고, 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있다고 판단되는 <**거래사례 #1**>을 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

선정 비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.
(사정보정치 = **1.000**)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 부동산 관련지수(경기 배곧신도시 자본수익률)를 활용하여 산정함.

해당지역 적용지수	시점수정치(2024.11.27 ~ 2025.08.08)	비고
경기 배곧신도시 집합상가	2024년 04분기 : 0.32 2025년 01분기 : -0.02 2025년 02분기 : -0.13 2025년 03분기 : -0.13 (2025년 02분기 자료) (1+0.0032*35/92)*(1-0.0002)*(1-0.0013)*(1-0.0013*39/91) ≒ 0.99916	

※ 자본수익률은 기준시점 현재 2025년 02분기 이후 미공시되었는바, 직전 분기를 기준으로 연장사정하여 적용하였음.

5. 가치형성요인 비교

가. 근린생활시설

요인구분	세부항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성
	건물 전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나. 개별요인 비교치의 결정

기호	비교 사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	누계치	비고
가	#1	0.95	1.00	0.89	1.00	0.846	본건은 사례대비 상업, 업무시설과의 접근성 등 단지외부요인에서 열세, 위치별 효용 등 호별 요인에서 열세함.
나	#1	0.95	1.00	0.82	1.00	0.779	본건은 사례대비 상업, 업무시설과의 접근성 등 단지외부요인에서 열세, 위치별 효용 등 호별 요인에서 열세함.
다	#1	0.95	1.00	0.75	1.00	0.713	본건은 사례대비 상업, 업무시설과의 접근성 등 단지외부요인에서 열세, 위치별 효용 등 호별 요인에서 열세함.

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래 사례	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
기호	전유면적 (㎡)								
가	45.24	#1	17,816,000	1.000	0.99916	0.846	15,059,675	681,299,697	680,000,000
나	82	#1	17,816,000	1.000	0.99916	0.779	13,867,006	1,137,094,492	1,140,000,000
다	45.24	#1	17,816,000	1.000	0.99916	0.713	12,692,138	574,192,323	570,000,000

※ 비준가액은 백만원 단위에서 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가전례

[출처 : 감정평가정보체계]

소재지 명칭	동/호	전유면적(㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
				단가(원/㎡)	사용승인일	
배곧동 234 배곧헤리움 어반크로스1차	에이동/ 111호	45.24	담보	679,000,000	2025.01.20	본건 기호(가)
				15,009,000	2018.07.24	
배곧동 234 배곧헤리움 어반크로스1차	에이동/ 122호	30.6	담보	344,000,000	2025.01.17	
				11,242,000	2018.07.24	
배곧동 234 배곧헤리움 어반크로스1차	비동/ 104호	60.48	법원경매	959,000,000	2024.11.06	
				15,856,000	2018.07.24	
배곧동 234 배곧헤리움 어반크로스1차	비동/ 119호	41.71	법원경매	628,000,000	2024.06.17	
				15,056,000	2018.07.24	

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준
근린생활시설	본건과 유사한 부동산은 전유면적 기준 12,500,000원/㎡ ~ 15,000,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문조사됨.

III. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	비준가액(원)	감정평가액(원)	비고
가	45.24	45.24	680,000,000	680,000,000	
나	82	82	1,140,000,000	1,140,000,000	
다	45.24	45.24	570,000,000	570,000,000	
합계				**2,390,000,000**	

2. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 시장상황, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 위와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

"끝"

구분건물 감정평가명세표

기호(가~다)

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 시흥시 배곧동 [도로명주소] 경기도 시흥시 서울대학로 264번길 74	234 배곧 헤리움 어반 크로스 1차 제에이동	업무시설 (오피 스텔), 근린생활 시설	철골철근콘크리트, 철근콘크리트구조 콘크리트지붕 20층 부속건물 지하6층 지하5층 지하2~4층 지하1층 (부속건물 지하6층 부터 지하1층은 에이동. 비동 공동면적임) 1층 2층 3~20층 옥탑1층 옥탑2층 (연면적제외)	 4,626.2470 4,731.8230 각 4,740.1300 4,723.7730 1,951.2180 1,556.5520 각 956.5100 74.9650 114.219			
1	동소	234	대	일반상업지역	5,315.7			
가				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제111호	45.24	45.24	680,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	9.2842			
				------	5,315.7x------	9.2842		
				대지권	5,315.7			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**136,000,000**	
						건 물 :	**544,000,000**	

구분건물 감정평가명세표

기호(가~다)

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
나				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제115호	82	82	1,140,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권 ------ 대지권	16.8083 5,315.7x------ 5,315.7	16.8083		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**228,000,000**	
						건 물 :	**912,000,000**	
다				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제116호	45.24	45.24	570,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권 ------ 대지권	9.2842 5,315.7x------ 5,315.7	9.2842		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**114,000,000**	
						건 물 :	**456,000,000**	
	합 계						**₩2,390,000,000.-**	
			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 "배곧지구대" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 각종 근린생활시설 및 업무시설 등이 혼재하는 성숙중인 상가지대로 제반 입지여건은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트, 철근콘크리트구조 콘크리트지붕 20층 건 내 제1층 제111호 외 2개호로서,
(사용승인일 : 2018.07.24)
외 벽 : 인조석재붙임 등 마감,
내 벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,
창 호 : 강화유리 등임.

(4) 이용상태

기호 (가~다) 공히 근린생활시설로 이용 중임.(후첨 '호별배치도 및 내부구조도'참조)

(5) 설비내역

기본적 위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 화재경보설비, 지하주차장설비 등이 되어 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

인접 도로대비 등고평탄한 사다리형 토지로서 상업용(업무시설(오피스텔), 근린생활시설) 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 20~25m, 남서측 및 남동측으로 노폭 약 15m의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 실지조사 당시 기호(나, 다)는 인접 호수인 '117호'와 벽체 구분없이 일체로 이용중임.

광 역 위 치 도

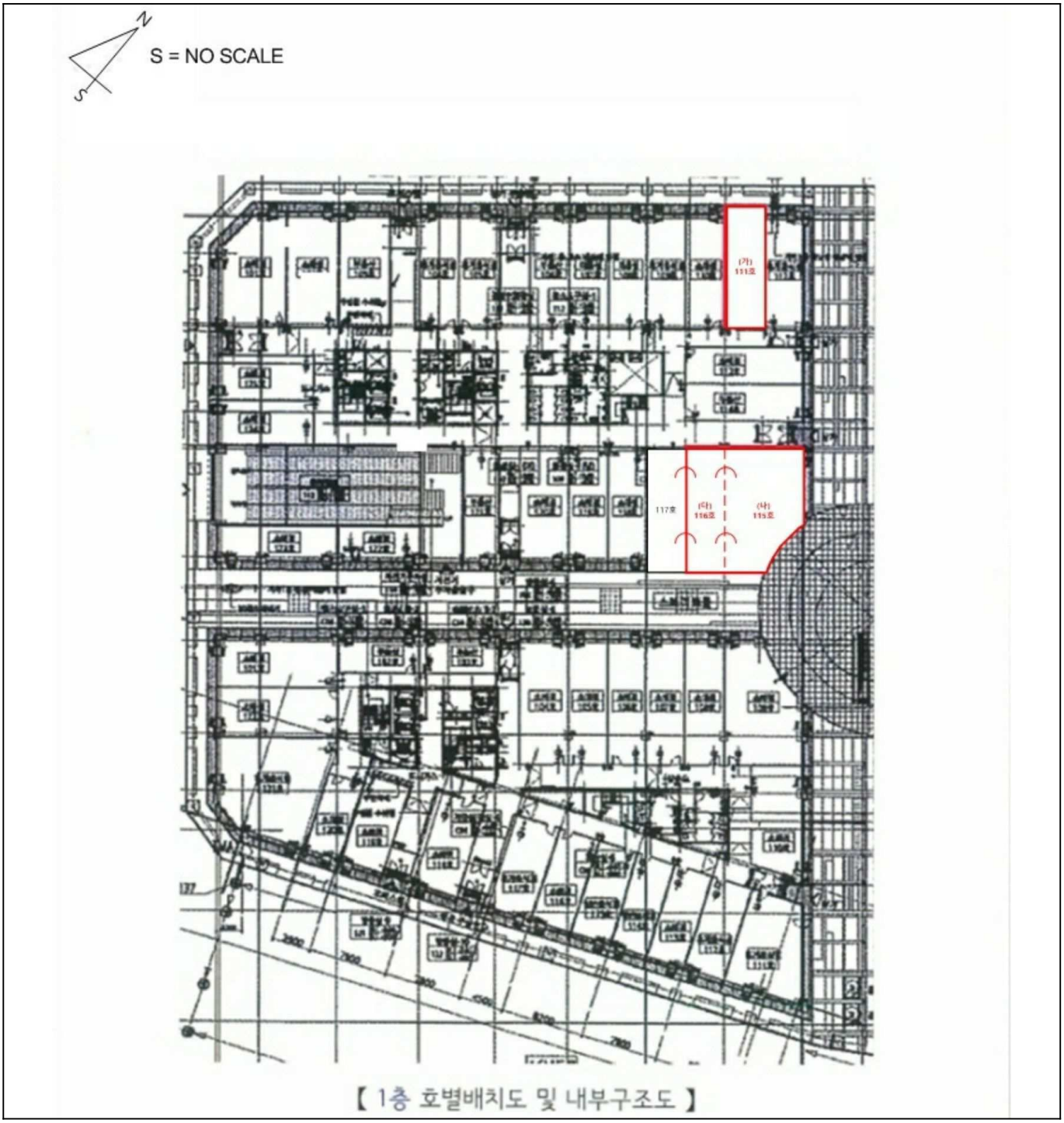
소 재 지	경기도 시흥시 배곧동 234 배곧헤리움어반크로스1차 에이동 제1층 제111호 외

상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 시흥시 배곧동 234 배곧헤리움어반크로스1차 에이동 제1층 제111호 외

호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도

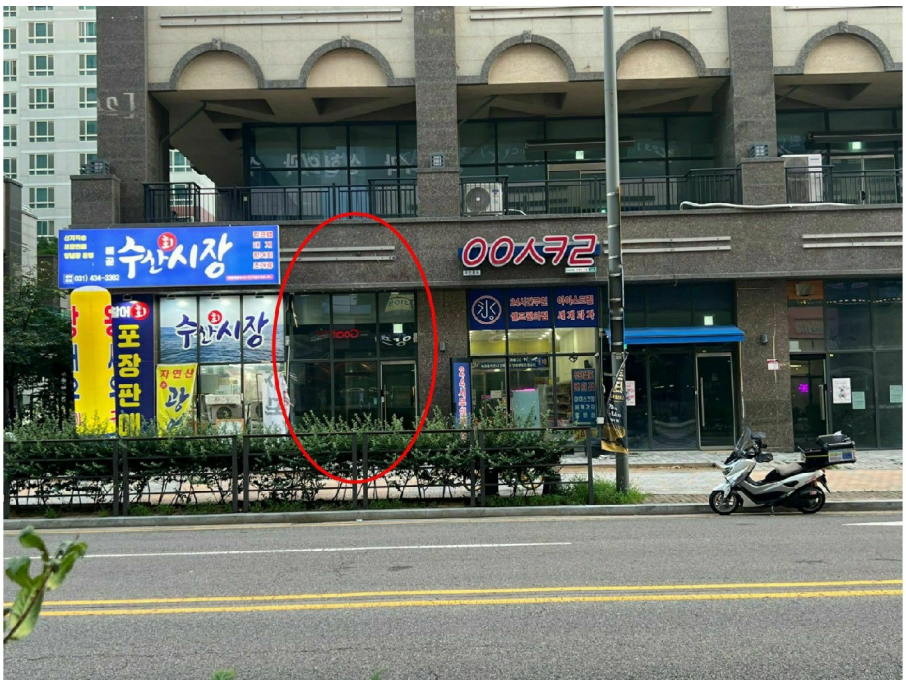
소 재 지	경기도 시흥시 배곧동 234 배곧헤리움어반크로스1차 에이동 제1층 제111호 외



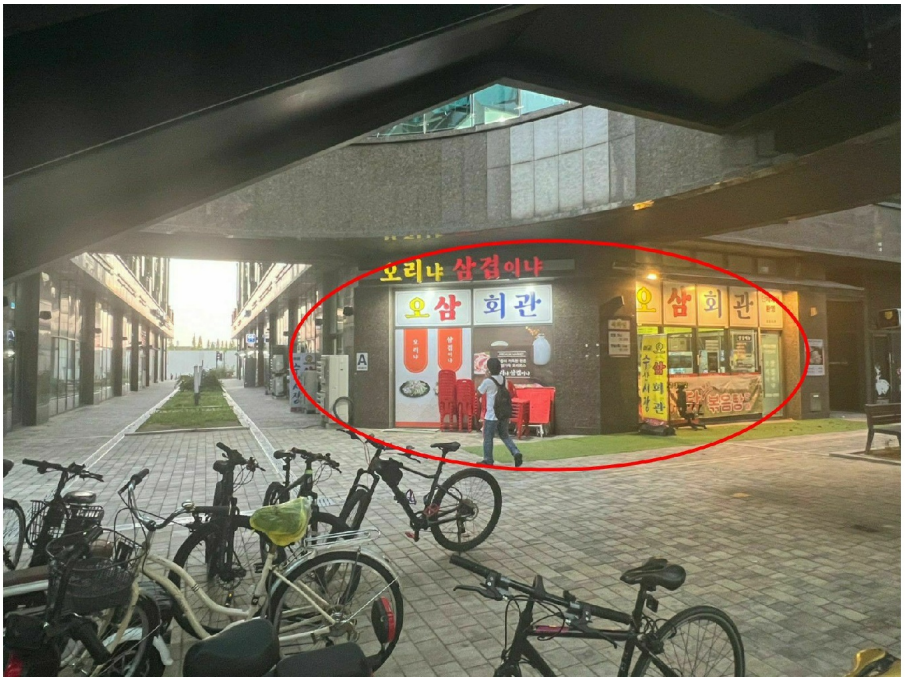
【 1층 호별배치도 및 내부구조도 】

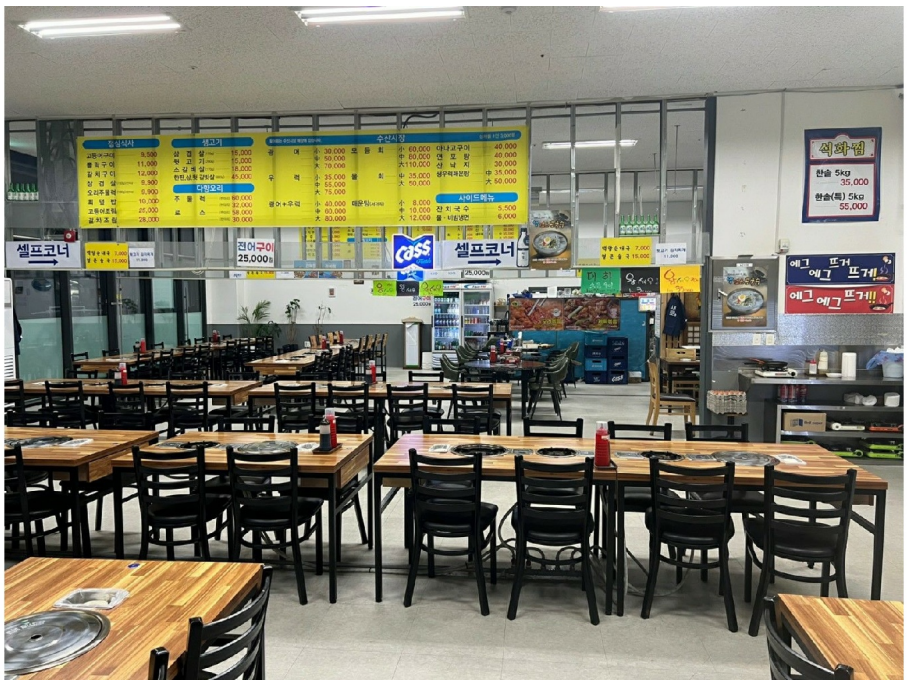
" 1 "

" 1 "

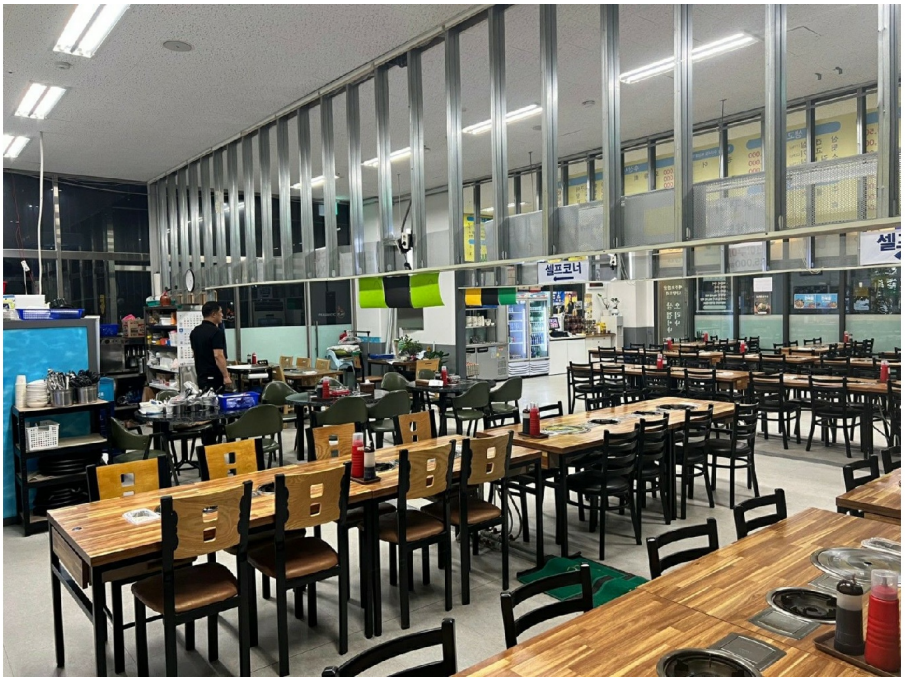
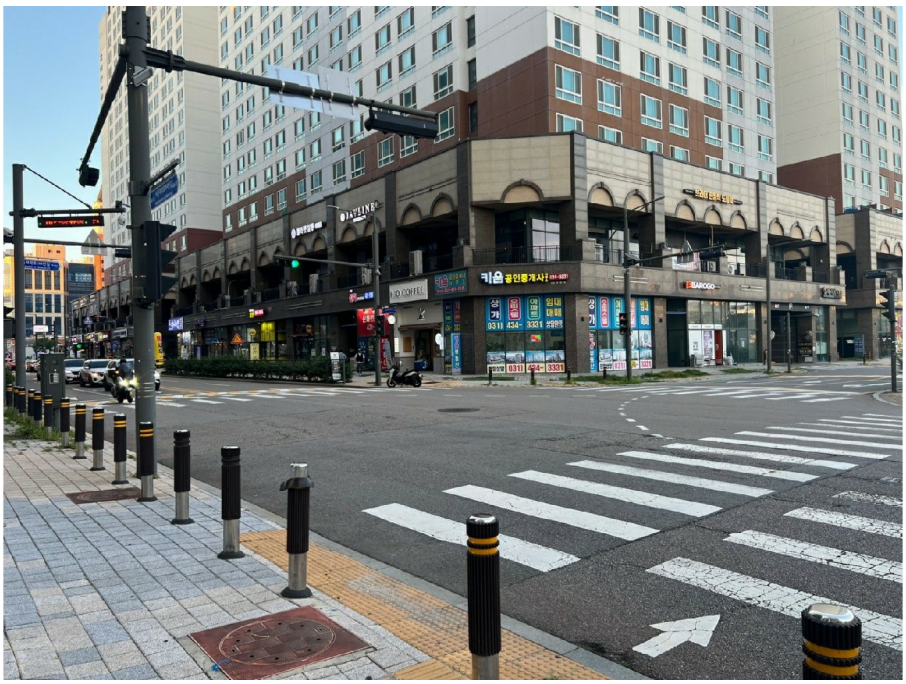
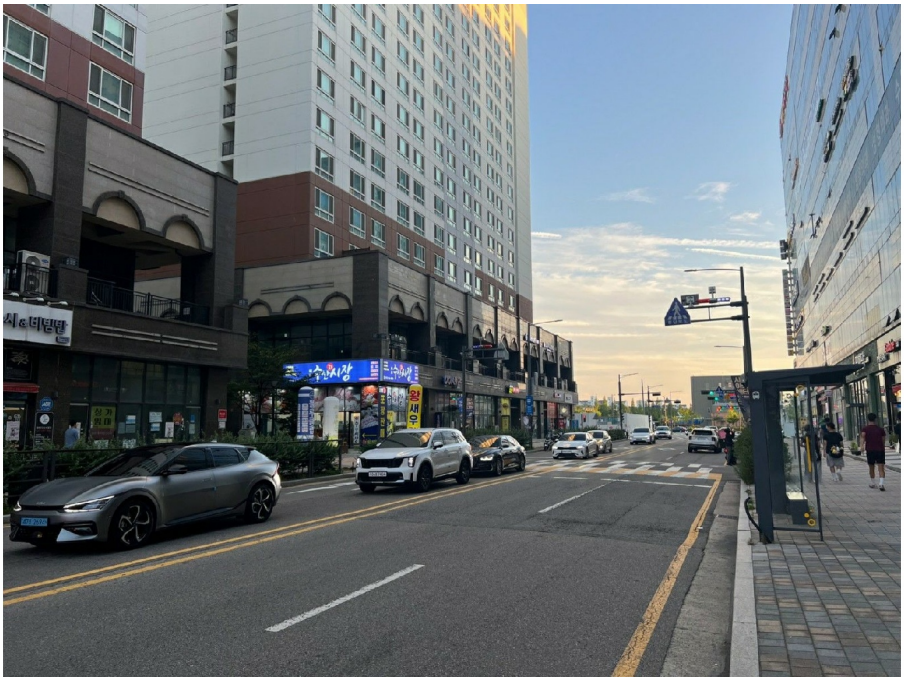

수산시장
00스크린
수산시장
포장판매

오리냐 삼겹이냐
오삼 회관


오리냐 삼겹이냐
오삼 회관


셀프코너
전어구이
25,000
셀프코너
식화점
한솥 5kg
35,000
한솥(특) 5kg
55,000
에그 에그 뜨거!
에그 에그 뜨거!!

(,) 117


셀프코너

(,) 117