

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 손관식 소유물건(2025타경624)

의뢰인 : 수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석

감정서번호 : 이스턴250526-216

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

이스턴감정평가사사무소

TEL. 070-8241-6017 FAX. 0505-355-6017

## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사  
이석규

(날인  
생략)

감정평가액	일십삼억오천이백만원정 (₩1,352,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	손관식 (2025타경624)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 05. 29	2025. 05. 26 ~ 2025. 05. 29	2025. 05. 30	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	1,352,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩1,352,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		은계레이크파크 제2층 제213호 외 1개호										
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고				
					공 부	사 정						
1.	1동의 건물의 경기도 시흥시 은행동  [도로명주소] 경기도 시흥시 은계호수로 50 (은행동)	표시 606-1 은계레이크 파크	제1종근린 생활시설, 업무시설 오피스텔	철근콘크리트구조 철근콘크리트 지붕 8층								
					지5층	1,327.4						
					지4층	1,182.1						
					지3층	1,182.1						
					지2층	1,154.01						
					지1층	1,205.36						
					1층	719.09						
					2층	1,001.26						
					3층	995.83						
					4층 ~ 6층 각	956.71						
					7층	976.51						
					8층	956.71						
					전유부분의	건물의	표시	철근콘크리트구조 제2층 제213호	61.88	61.88	572,000,000	비준가격
					대지권의	목적인	토지의	표시				
토지의 표시	1. 경기도	606-1	대		1,535.2							
대지권의 종류:	1.소유권				17.45							
대지권의 비율:	1.	15352	분의 17.45	1,535.2 x----	17.45							
					1,535.2							

## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		은계레이크파크 제2층 제213호 외 1개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
2.	1동의 건물의 경기도 시흥시 은행동  [도로명주소] 경기도 시흥시 은계호수로 50 (은행동)	표시 606-1 은계레이크 파크	제1종근린 생활시설, 업무시설 오피스텔	철근콘크리트구조 철근콘크리트 지붕 8층  지5층 지4층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 ~ 6층 각 7층 8층		토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 171,600,000 400,400,000	
	전유부분의	건물의	표시	철근콘크리트구조 제2층 제214호	82.59	82.59	780,000,000	비준가격
	대지권의 토지의 표시 1. 경기도 시흥시 은행동	목적인 606-1	토지의 대	표시	1,535.2			

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		은계레이크파크 제2층 제213호 외 1개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	대지권의 종류:	1.소유권						
	대지권의 비율:	1.	15352	분의 23.29	23.29 1,535.2 x---- 1,535.2	23.29		
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 234,000,000 546,000,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩1,352,000,000.-</b>	
				이 하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 시흥시 은행동 소재 '은행고등학교' 북측 인근에 위치하는 '은계레이크파크' 제2층 제213호 외 1개 호수에 대한 수원지방법원 안산지원 의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 5월 29일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 26일 ~ 2025년 5월 29일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

·

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 별첨 건물개황도와 같이 2층 전체를 한방병원으로 이용하기 위해 가벽 설치하여 여러 구획으로 변경 공사중에 있으며 감정평가시에는 건축물현황도를 참조하여 감정평가하였는 바 경매 진행시 재확인하시기 바람.
  
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 시흥시 은행동 606-1 은계레이크파크 제2층 제213호 외 1개호	
도로명주소	경기도 시흥시 은계호수로 50 (은행동)	
주용도	제1종근린생활시설, 업무시설(오피스텔) 182개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2022.01.28	
건물규모	층수	지하 5층/지상 8층
	연면적	13,570.5 m <sup>2</sup>
비고	2층 전체 한방병원으로 개조 공사중임.	

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	2/213	한방병원	61.88	64.05	125.93	17.45	49.14
2	2/214	한방병원	82.59	85.49	168.08	23.29	49.14
합계 (2개호)			144.47	149.54	294.01	40.74	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	은행동 606-1	2/205	의료시설 (한방병원)	38.23	77.79	373,787,669 (@9,780,000)	2023.06.19 (2022.01.28)	-
#2	은행동 606-1	3/312	의료시설 (한방병원)	34.14	69.48	285,964,045 (@8,380,000)	2023.08.11 (2022.01.28)	-

(출처: 감정평가정보체계(KAIS))

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1, 2

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
		거래시점 / 기준시점	
경기 집합상가	1.567% (1.01567)		2023.06.19/ 2025.05.29
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 경기 2023년 02분기 : 0.01 2023년 03분기 : -0.04 2023년 04분기 : 0.22 2024년 01분기 : 0.36 2024년 02분기 : 0.43 2024년 03분기 : 0.32 2024년 04분기 : 0.15 2025년 01분기 : 0.07 2025년 02분기 : 0.07 (2025년 01분기 자료)
		산식	$(1+0.0001 \times 12 \div 91) \times (1-0.0004) \times (1+0.0022)$ $\times (1+0.0036) \times (1+0.0043) \times (1+0.0032) \times$ $(1+0.0015) \times (1+0.0007) \times (1+0.0007 \times 59 \div 90)$ $\approx 1.01567$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 1) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.93	본건은 사례대비 위치별효용 등 호별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.930	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업용[일련번호 2) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.95	본건은 사례대비 위치별 효용등 호별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		0.950	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
1	2/213	61.88	#1	9,780,000	1.000	1.01567	0.930	9,240,000	571,771,200	572,000,000
2	2/214	82.59	#1	9,780,000	1.000	1.01567	0.950	9,440,000	779,649,600	780,000,000
합계		144.47	-	-	-	-	-	-	-	1,352,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
은계레이크파크 2층	8,000,000-10,000,000	

본건 은계레이크파크의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	은행동 606-1 2/208	의료시설 (한방병원)	33.59	68.35	361,000,000	2025.04.22 (2022.01.28)	법원경매
					(@10,700,000)		
(2)	은행동606-1 2/216	의료시설 (한방병원)	57.99	118.01	488,000,000	2025.05.13 (2022.01.28)	법원경매
					(@8,420,000)		
(3)	은행동606-1 3/312	의료시설 (한방병원)	34.14	69.48	285,000,000	2025.05.14 (2022.01.28)	법원경매
					(@8,350,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	경기 시흥시 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린상가	47,082,947,870	24,385,258,196	51.8	524	68	13.0

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1	제2층 제213호	61.88	17.45	572,000,000
2	제2층 제214호	82.59	23.29	780,000,000
합계		144.47	40.74	1,352,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 시흥시 은행동 소재 '은행고등학교' 북측 인근에 위치하는 은계레이크파크 2층 213호 외 1개호로서, 주위는 은계공공주택지구 내 신흥상가지대로 근린상가, 아파트, 공원 등으로 이루어져 있습니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하고, 북서측 인근에 전철 시흥대야역이 위치하고 인근에 버스정류장 소재하여 제반 교통여건 무난한 편입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 8층 중 2층 213호, 214호로서  
(사용승인일자 : 2022.01.28)  
외 벽 : 석재붙임 및 몰탈위 페인팅 마감  
내 벽 : 석고보드 마감  
창 호 : 하이샷시 등.

## (4) 이용상태

현장조사일 현재 2층 전체 한방병원으로 내부 공사중에 있으며 치료실, 원장실, 상담실, 조제실, 엑스레이실 등으로 구획되어 있음.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 천정부착형 에어컨, 화재탐지 및 경보설비 등 설치 되어 있습니다.

## 구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	
---	--	---	--

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건물이 소재하는 토지는 사다리형의 평지로서, 근린생활시설 및 오피스텔 부지로 이용중입니다.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남서측, 남동측으로 중로에 접합니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 중로3류(폭 12M~15M)(2021-04-01)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(국토해양부 제2012-187호)<공공주택 특별법>, 상대보호구역(2015-12-22)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

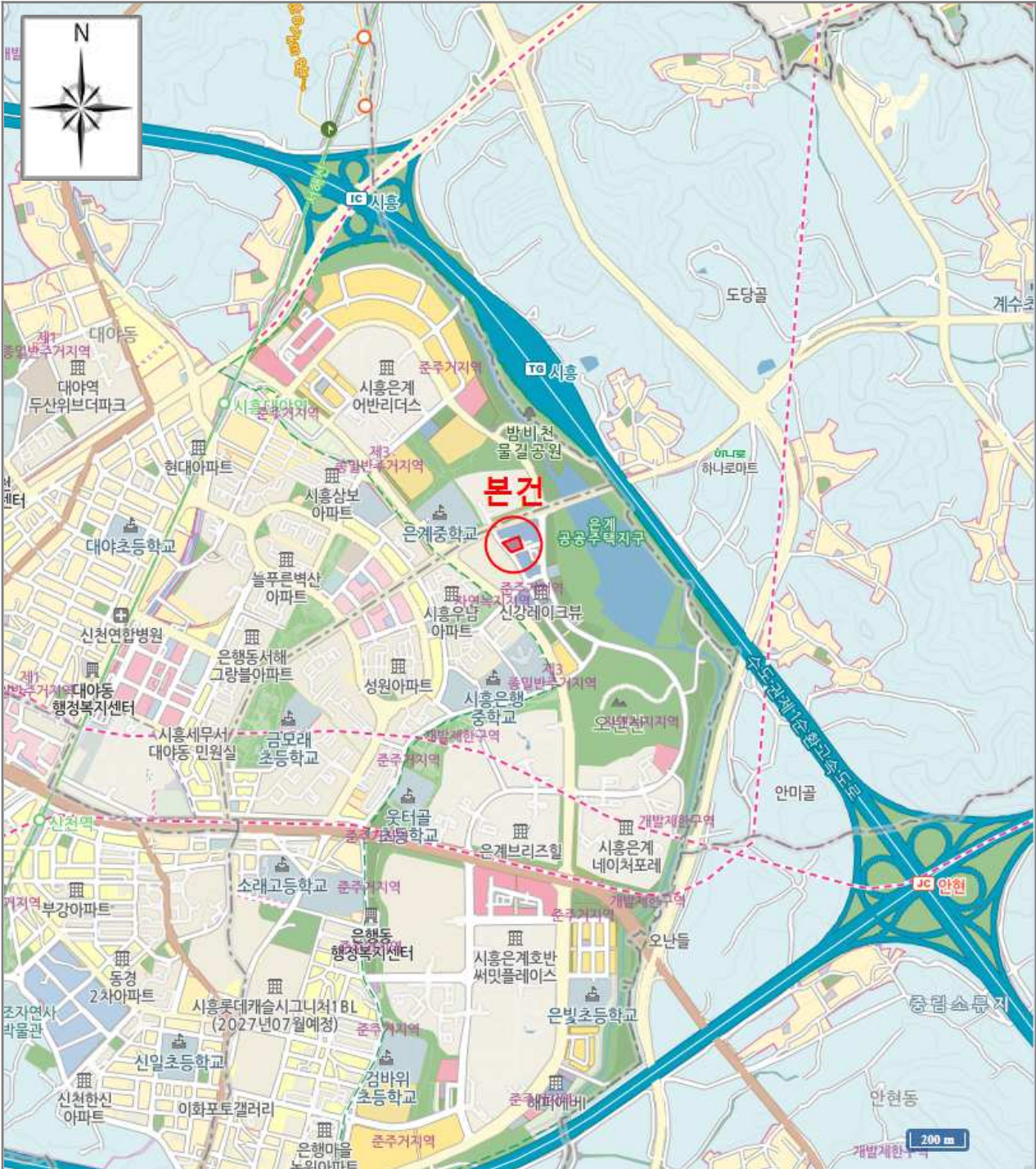
없습니다.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상입니다.
- 2) 본건을 포함한 2층 전체는 한방병원으로 인테리어 공사중으로 내부구획 변경되었는 바 경매 진행시 재확인하시기 바랍니다.

# 광역위치도

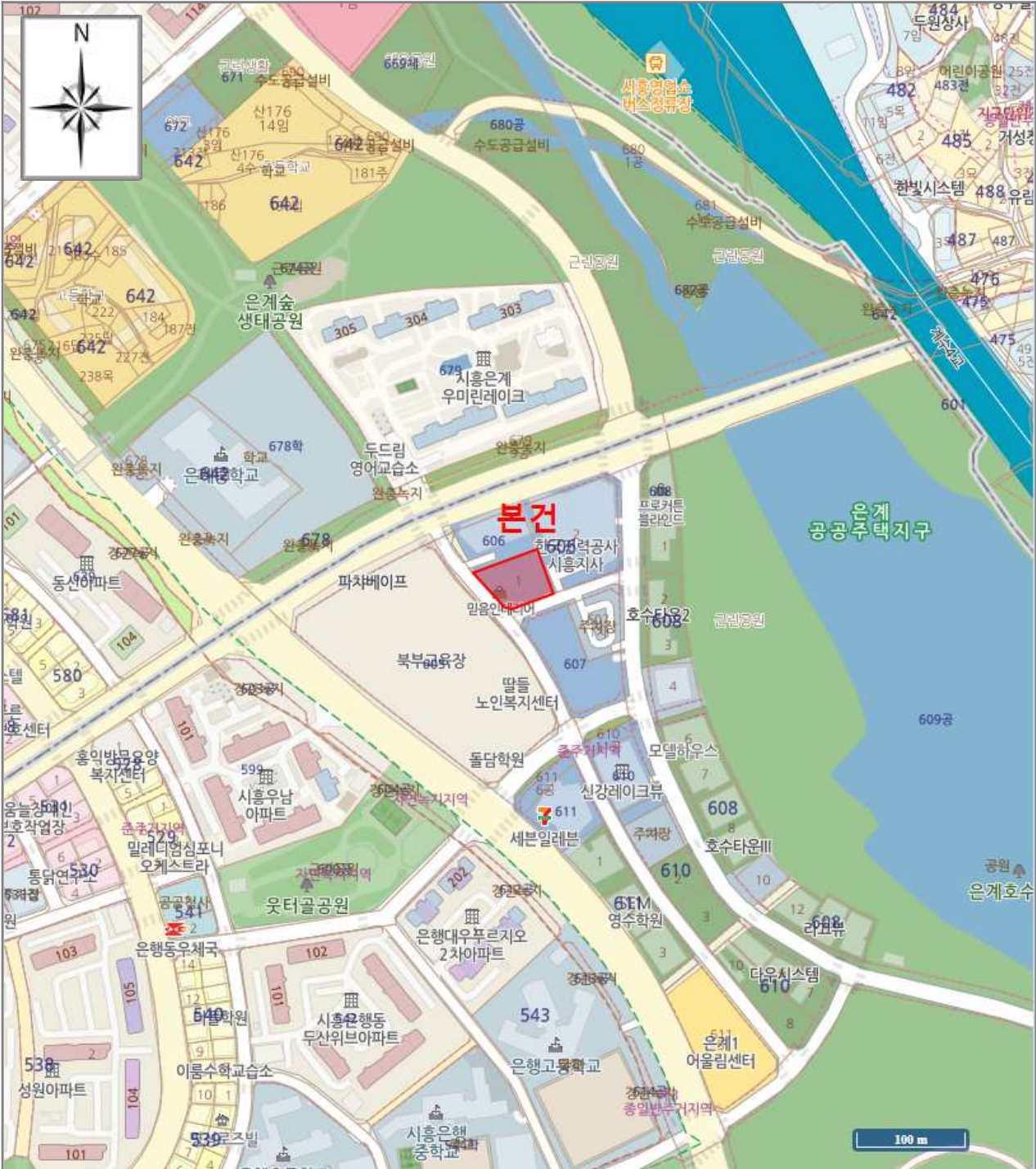
소재지	경기도 시흥시 은행동 606-1 은계레이크파크 제2층 제213호 외
-----	---------------------------------------



[ 범례 ]	■ 본건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	------	--------	--------

# 상세 위치도

소재지	경기도 시흥시 은행동 606-1 은계레이크파크 제2층 제213호 외
-----	---------------------------------------

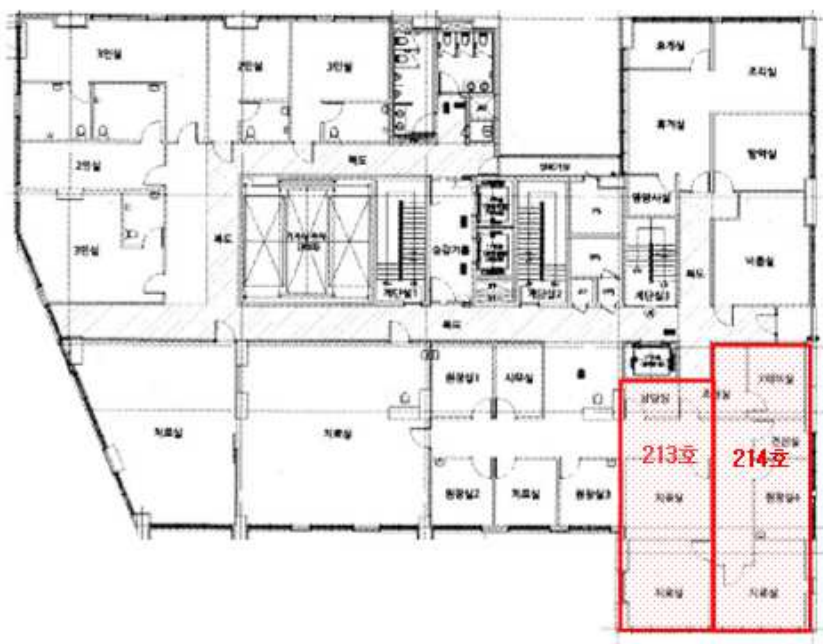


[ 범례 ]	■ 본건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	------	--------	--------

# 내부구조도

소재지	경기도 시흥시 은행동 606-1 은계레이크파크 제2층 제213호 외
-----	---------------------------------------

## 2층 내부구조도



# 사 진 용 지

소재지

경기도 시흥시 은행동 606-1



은계레이크파크 전경



은계레이크파크 전경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 시흥시 은행동 606-1



은계레이크파크 2층 213호



은계레이크파크 2층 214호

# 사 진 용 지

소재지

경기도 시흥시 은행동 606-1



213호 및 214호(상담실, 엑스레이실)



213호 및 214호(원장실, 치료실)