감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	정만수 소유물건(2025타경51076)
의 뢰	인:	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희
감정평가서번호:		나래-25-202

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.

나래감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

신 혜 경

감정평가액	이억삼천이백만원정(₩232,000,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 안산지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정만수 (2025타경51076)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.02.14	2025.02.12 ~ 2025.02.14	2025.02.17

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	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	232,000,000 백
	합 계					₩232,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본 평가는 경기도 시흥시 신천동 소재 소래초교 남서측 인근에 위치한 구분건물(청담아이리스아파트) 제2층 제202호에 대한 수원지방법원 안산지원 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거 및 기준가치

본 평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 관련규정에 의거하여 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

3. 기준시점 및 실지조사기간

기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조에 따라 대상 물건의 가격조사를 완료한 2025.02.14.입니다.

4. 감정평가의 조건

본건 감정평가와 관련한 별도 감정평가 조건은 없습니다.

Ⅱ. 감정평가방법

1. 구분건물은「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 관계법령과 감정평가에 관한 일반 이론 등에 의거 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 구분건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

2. 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적을 고려하여 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

3. 본건 위치확인 및 내부구조 등은 외부관찰, 건축물대장 현황도면 등을 참조하였으니 참고바라며 업무진행시 내부현황 등은 재확인바랍니다.

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 평가물건 개요

1동의 건물	소재지	구조	층수	사용승인일
	경기도 시흥시 신천동 706 [청담아이리스아파트]	철근콘크리트구조 평스라브지붕	지1층/ 지상10층	2016.05.11.
본건	층·호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	용도
	2층 202호	61.43	16.668	오피스텔

Ⅳ. 가격산출개요

1. 비교사례의 선정

다음 사례 중 본건과 유사성이 있는 사례(가)를 선정하였습니다.

기호	소재지	층수	전유면적 (㎡)	용도	사용승인일	금액(원)	단가 (원/㎡)	시점
가	신천동 708번지대	2층	57.48	오피스텔	2016.11.	218,000,000	@3,792,623	2024.10.
나	신천동 705번지대	2층	58.66	오피스텔	2017.04.	190,000,000	@3,239,004	2024.10.

2. 사정보정

해당 거래사례는 거래당사자간에 특수한 사정이나 개별적 동기가 개제되어 있지 않은 정상적인 거래인 것으로 판단됩니다.[1.00]

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정

집합건물 가격동향조사 중 경기 오피스텔 매매가격지수를 적용하였습니다.

기간	산식	시점수정치
거래시점~기준시점	97.95 / 98.46	0.99482

-거래시점 매매 가격지수(2024.09) : 98.46

-기준시점 매매 가격지수(2025.01) : 97.95

4. 가격형성요인비교

구분	항목	격차율	비고
외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 교육시설 등의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	대등합니다.
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부,건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 공용시설 규모, 구성, 상태 등	1.00	대등합니다.
개별요인	층별 효용 ,위치별 효용(동별, 향별 및 라인별), 부지에 대한 지분면적의 대소 베란다의 유무 및 내부 평면방식(베이)	1.00	대등합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등합니다.
누 계 치		1.000	

5. 거래사례비교법에 의한 비준가격

거래단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	면적(㎡)	산정금액	결정금액(원)
3,792,623	1.00	0.99482	1.00	61.43	231,773,990	232,000,000

.

구분건물 감정평가명세표

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 신천동 [도로명주소] 경기도 시흥시 호현로21번길 17	706 청담 아이리스 아파트	업무시설 도시형생활 주택	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 10층				
				지1층	334.48			
				1층	31.74			
				2층	295.36			
				3층~5층 각	223.08			
				6층~10층 각	223.08			
				옥탑1층	21.84			
				옥탑2층	21.84			
1	경기도 시흥시 신천동	706	대	일반상업지역 (내)	450.6			
[1]				철근콘크리트구조 2층 202호	61.43	61.43	232,000,000	
					16.668			
				1.소유권대지권	450.6x------ 450.6	16.668		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	92,800,000	
						건 물 :	139,200,000	
	합 계						**₩232,000,000.-**	
			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 신천동 소재 소래초교 남서측 인근에 위치하며 부근은 소매점 및 판매점, 공동주택, 오피스텔, 학교 등 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕으로서
외벽 : 석재타일붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등
창호 : 새시창 등임.

(4) 이용상태

건축물대장상 오피스텔임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 화재관련설비, 승강기설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가각정리된 장방형 토지로서 업무시설 및 도시형생활주택부지임.

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)

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 북측 및 서측으로 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 특정용도제한지구, 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접함), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 과밀억제권역임.

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계는 미상임.

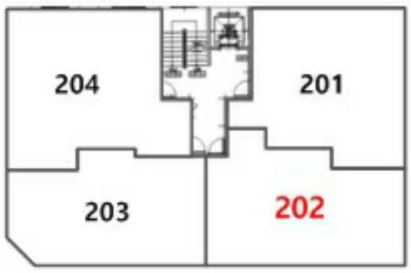
나. 본건 위치확인, 내부구조 등은 외부관찰 및 건축물대장 현황도면 등을 통해 확인하였음.

위 치 도

소 재 지	경기도 시흥시 신천동 706 청담아이리스아파트 2층 202호

내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 시흥시 신천동 706 청담아이리스아파트 2층 202호



기호[1] 청담아이리스아파트 2층 202호

*본건 위치확인, 내부구조 등은 건축물대장 현황도면 참조하였음.

202

313-4949