

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선
건명	김용 소유물건 (2025타경52090)
감정서번호	2025-1-017

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.

감 정 평 가 사 (인)
전 흥 규

감정평가액	일억육천오백만원정(₩165,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김용 (2025타경52090)	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	2025.04.14		
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
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	-	165,000,000 백
	합 계					₩165,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 시흥시 장현동 소재 “시흥시청” 남동측 인근에 위치하는 시티프론트561더파이브 3층 307호로서, 법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지		경기도 시흥시 장현동 671-5		
건물명, 층, 호수		시티프론트561더파이브 3층 307호		
용도		사용승인일	2023.06.02	
기호	층/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
(1)	3/307	26.02	25.73	6.92

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

-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기타 참고사항

없음.

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

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

기호	소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
					거래단가(원/㎡)	사용승인일
#1	장현동 671-5	시티프론트561 더파이브 4/4XX	25.18	6.70	160,160,000	2023.12.21
					6,361,000	2023.06.02
#2	장현동 671-5	시티프론트561 더파이브 5/5XX	26.25	6.98	165,540,000	2024.08.12
					6,306,000	2023.06.02

3) 사정보정

상기 거래사례(#2)는 매도, 매수인간의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000).

4) 시점수정

(출처 : 한국부동산원발표 집합상가 자본수익율 : 경기)

분기	2024년 3분기	2024년 4분기	2025년 1분기
수익률	0.32	0.15	미발표

※ 2025년 01분기 이후는 미발표되어 직전분기의 자본수익률을 연장적용함.

▶ 기간 (2024.08.12 ~ 2025.04.11)

$$(1+0.0032 \times 50/92) \times (1+0.0015) \times (1+0.0015 \times 101/92) \approx 1.00489$$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례(#2)	대상	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	대등함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대등함
	다용도실, 발코니등의 크기			
	주차장등의 유무			
누 계		1.000	1.000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 시산가격 결정

기호	층/호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격 (원)	시산가격 (원)
(1)	3/307	165,540,000	1.000	1.00489	1.000	26.02/26.25	164,891,952	165,000,000

※ 십만단위에서 반올림하였음.

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준

대상빌딩(3층) 구분건물 가격수준 :

@6,000,000원/㎡ ~ @6,500,000원/㎡ (전유면적 기준)

2. 본건 건물내 평가사례

소재지	층/호	전유면적 (㎡)	목적	평가단가 (원/㎡)	평가가액(원)	기준시점
장현동 671-5	3/314	25.47	경매	@6,360,000	162,000,000	2025.03.14
장현동 671-5	3/315	23.69	경매	@6,163,000	146,000,000	2025.03.21

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 : 165,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 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 장현동 소재 "시흥시청" 남동측 인근에 위치하는 시티프론트561 더파이브 3층 307호로서 주위는 근린생활시설, 오피스텔, 업무시설, 아파트등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 빌딩까지 차량접근 가능하며 인근에 버스정류장 및 지하철역(시흥시청역:서해선)이 소재 하는등 대중교통여건 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층/지상10층 건물 내 3층 307호로서
외벽 : 커튼월 및 석재붙임 마감등
내벽 : 몰탈위 페인팅 및 인테리어 마감등
창호 : 샷시 창호등임.

(4) 이용상태

업무시설(사무소)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 주차장설비, 승강기등의 설비가 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

사다리형의 평지로 건부지(업무시설 및 근린생활시설)로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 노폭 약20미터 내외, 동측으로 노폭 약15미터 내외, 남서측으로 노폭 약12미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭20m~25m)(집산도로)(접함), 종로2류(폭15m~20m)(집산도로)(접함), 종로3류(폭12m~15m)(집산도로)(접함) 가축사육제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 과밀억제권역 <수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 시흥시 장현동 671-5 시티프론트561더파이버 3층 307호
-----	--



상세위치도



소재지	경기도 시흥시 장현동 671-5 시티프론트561더파이버브 3층 307호
-----	---



내부 구조도

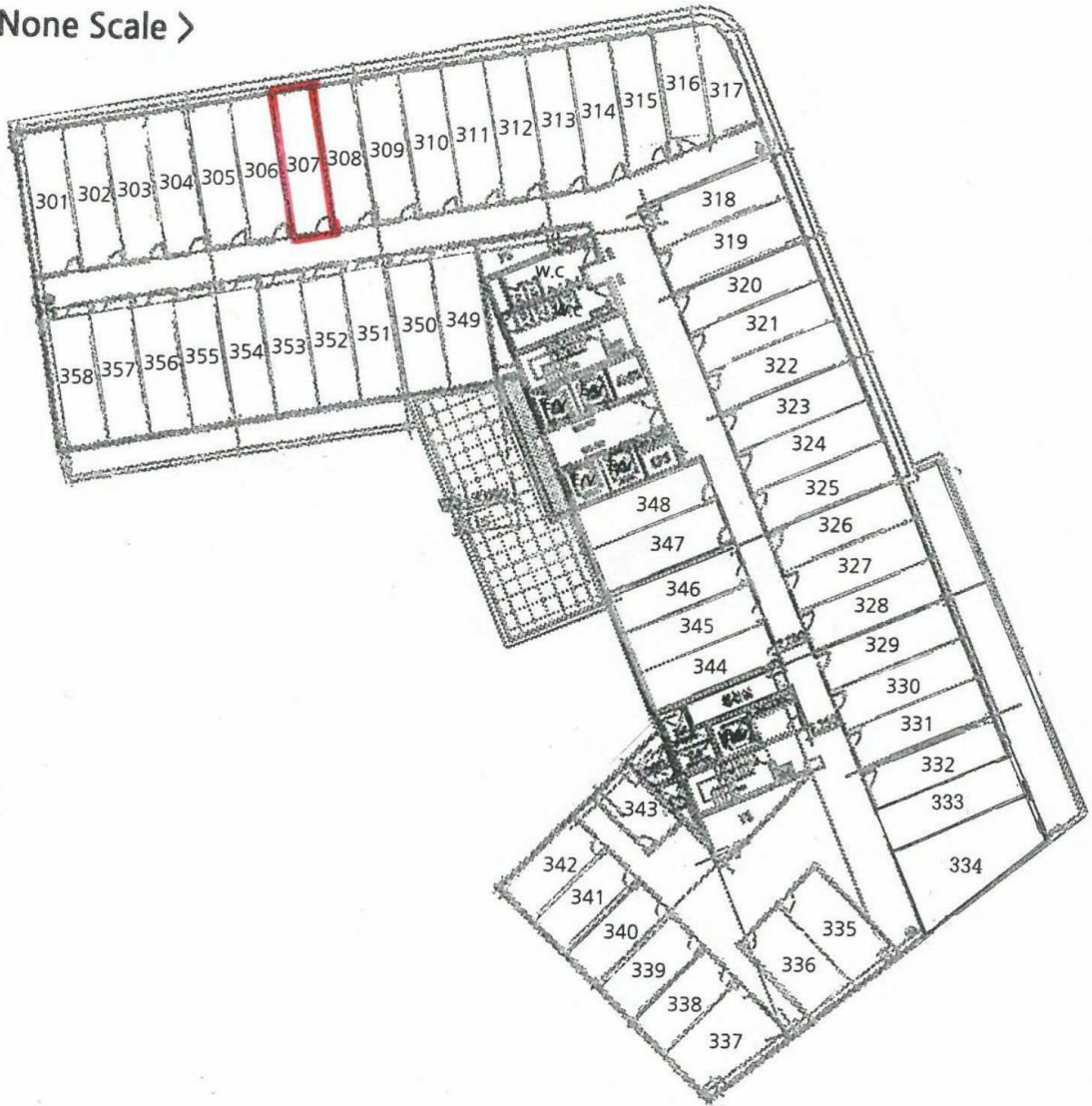


소재지

경기도 시흥시 장현동 671-5 시티프론트561더파이버 3층 307호



< None Scale >



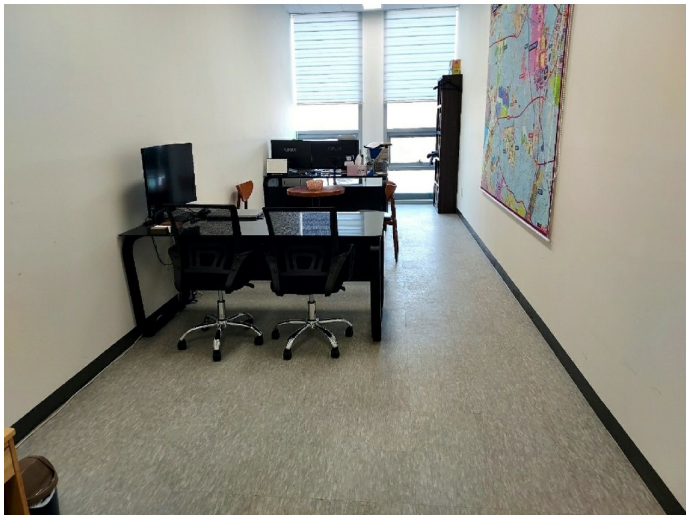




3 307



3



3 307 ()