

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정동섭 소유물건(2025타경52062)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원 사법보좌관
오용석

감정평가서번호: 20250409-720160

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.

소망감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
최 병 주

감정평가액	일십일억육천오백만원정(₩1,165,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석		감정평가 목적	법원경매(강제)		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정동섭 (2025타경52062)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.17	2025.04.16 ~ 2025.04.17	2025.04.18	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	- 백	1,165,000,000
	합계					₩1,165,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 시흥시 배곧동 소재 "배곧라라초등학교" 북동측 인근에 위치하는 시흥배곧씨1호반 씨밋플레이스 108동(상가동) 1층 비-135호(기호(1)) 및 비-136호(기호(2))에 대한 수원 지방법원 안산지원의 경매(강제) 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 4월 17일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건 내역

1동의 건물	소재지	주용도	층수	사용승인일
	배곧동 191	판매시설 (108동)	지상2층 지하1층	2019.6.28.
본건	층.호수	전유면적	공유면적	대지지분
	(1)1층 비-135호	68.5324㎡	79.6517㎡	26.0643㎡
	(2)1층 비-136호	25.8438㎡	30.0368㎡	9.8289㎡

※본건이 속한 단지의 상가동은 총2개동, 219개호수이며, 아파트동은 총6개동 890개호수로 구성되어 있음.

6. 그 밖의 사항

—

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가방법의 종류

구분소유부동산의 평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 평가방법을 적용하고 있음.

- 1)구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 “거래사례 비교법”
- 2)1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로 평가하고, 건물은 원가법으로 평가한 후 대상 구분소유권에 배분하는 “원가법”
- 3)수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적절한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 “수익환원법”

2. 감정평가방법의 적용 및 검토

본건 집합건물은 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근의 상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별/향별/위치별 효용성 등 제반 가격형성 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용 하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함을 규정하고 있는 바 대상 및 인근 유사부동산의 수익성 및 원가성을 참작하되 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정 평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하므로 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 비교사례의 선정

같은건물 내의 비교사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근의 거래사례인 <사례 #1>을 선정함.

[거래사례]

(출처:등기사항전부증명서 및 한국부동산원KAIS)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (전유단가)	거래시점
							사용승인일
#1	배곧동 191	○○○	1/○○	39.84	15.152	506,044,000 (@12,701,910)	24.10.2
							19.6.28
#2	배곧동 191	○○○	1/○○	39.84	15.152	509,792,000 (@12,795,980)	24.9.11
							19.6.28
#3	배곧동 191	○○○	1/○○	39.84	15.152	550,000,000 (@13,805,220)	24.3.30
							19.6.28

[평가전례]

(출처:감정평가정보체계)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가목적	평가시점
								사용승인일
#4	배곧동 191	○○○	1/○○	39.84	15.152	510,000,000 (@12,801,200)	담보	24.12.12
								19.6.28
#5	배곧동 191	○○○	1/○○	28.35	10.78	258,000,000 (@9,100,530)	담보	24.6.7
								19.6.28
#6	배곧동 191	○○○	1/○○	58.11	22.1	721,000,000 (@12,407,500)	담보	22.6.24
								19.6.28

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

3. 시점수정

- 한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 자본수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “분기별 배곧신도시 집합매장용부동산 자본수익률”을 활용하여 산정함.

- 시점 수정치 산출(2024.10.2.~2025.4.17.)

▶ 자본수익률 : 2024년 04분기 : 0.32

2025년 01분기 이후 : 0.32 (2024년 04분기 자료)

▶ 시점수정치 : $(1+0.0032*91/92)*(1+0.0032*107/92) \approx 1.0069$

4. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적요인	층별, 위치별 차이, 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 기호(1):비-135호 개별요인 비교치 결정

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	같은단지 내에 소재하는 바 외부요인은 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	제반 건물요인은 대체로 유사함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.96	비교사례보다 위치별 요인, 형상 등에서 약4% 열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		0.96		1.00 x 1.00 x 0.96

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 기호(2):비-136호 개별요인 비교치 결정

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	같은단지 내에 소재하는 바 외부요인은 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	제반 건물요인은 대체로 유사함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.98	비교사례보다 위치별 요인 등에서 약2%열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		0.98		1.00 x 1.00 x 0.98

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 비준가격

기호	비교사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
(1)	506,044,000	1.00	1.0069	0.96	68.5324 /39.84	841,000,000 (@12,271,570)
(2)	506,044,000	1.00	1.0069	0.98	25.8438 /39.84	324,000,000 (@12,536,860)
					계 :	1,165,000,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
	경기도 시흥시 배곧동 시흥배곧씨1 호반써밋 플레이스 108동 [도로명주소] 경기도 시흥시 서울대학로 278번길 19-13 1. 동소	191	판매시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층					
				1층	3,362.7324				
				2층	3,271.0192				
				지1층	127.3221				
(1)		191	대	(내) 철근콘크리트구조 1층 비-135호	68.5324	68.5324	841,000,000	비준가격	
				1. 소유권 대지권	26.0643 ----- 33,376	26.0643			
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	252,300,000		
						건 물 :	588,700,000		
(2)				(내) 철근콘크리트구조 1층 비-136호	25.8438	25.8438	324,000,000	비준가격	
				1. 소유권 대지권	9.8289 ----- 33,376	9.8289			
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	97,200,000		
						건 물 :	226,800,000		
합 계								₩1,165,000,000.-	
			이	하	여	백			

구분건물감정평가요항표

- (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

시흥시 배곧동 소재 "배곧라라초등학교" 북동측 인근에 위치하는 시흥배곧씨1호반써밋플레이스 108동(상가동) 내에 소재하며, 인근일대는 아파트단지, 근린생활시설, 공원 등으로 이루어진 지역임.

(2) 교통상황

본 단지까지 차량출입 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하며, 차량으로 약5분 정도 거리에 정왕I.C(제3경인고속도로) 진출입로가 위치함. 남동측 직선거리 약1.3km지점에 오이도역(4호선,수인분당선)이 위치함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층건 내 1층 비-135호(기호(1)) 및 비-136호(기호(2))로서

외벽 : 돌붙임, 몰탈위 페인팅, 타일, 그라스월 등 마감.

내벽 : 페인팅, 인테리어 등 마감.

창호 : 알루미늄샷시 창호 등.

(4) 이용상태

기호(1): 판매시설(하우톤급창)로 이용중임.

기호(2): 판매시설(윤이나헤어)로 이용중임.

(5) 설비내역

공용위생설비, 엘리베이터설비, 지하주차설비, 화재경보설비 등 되어있음.

구분건물감정평가요항표

- (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

장방형의 평지로서 아파트단지(아파트 및 판매시설) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 4면이 포장도로에 접하며, 본건이 소재하는 단지 북동측으로는 왕복8차로의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.

광역 위치도



소재지	경기도 시흥시 배곧동 191 시흥배곧씨1호반써밋플레이스 108동 1층 비-135호외
-----	--



위치도

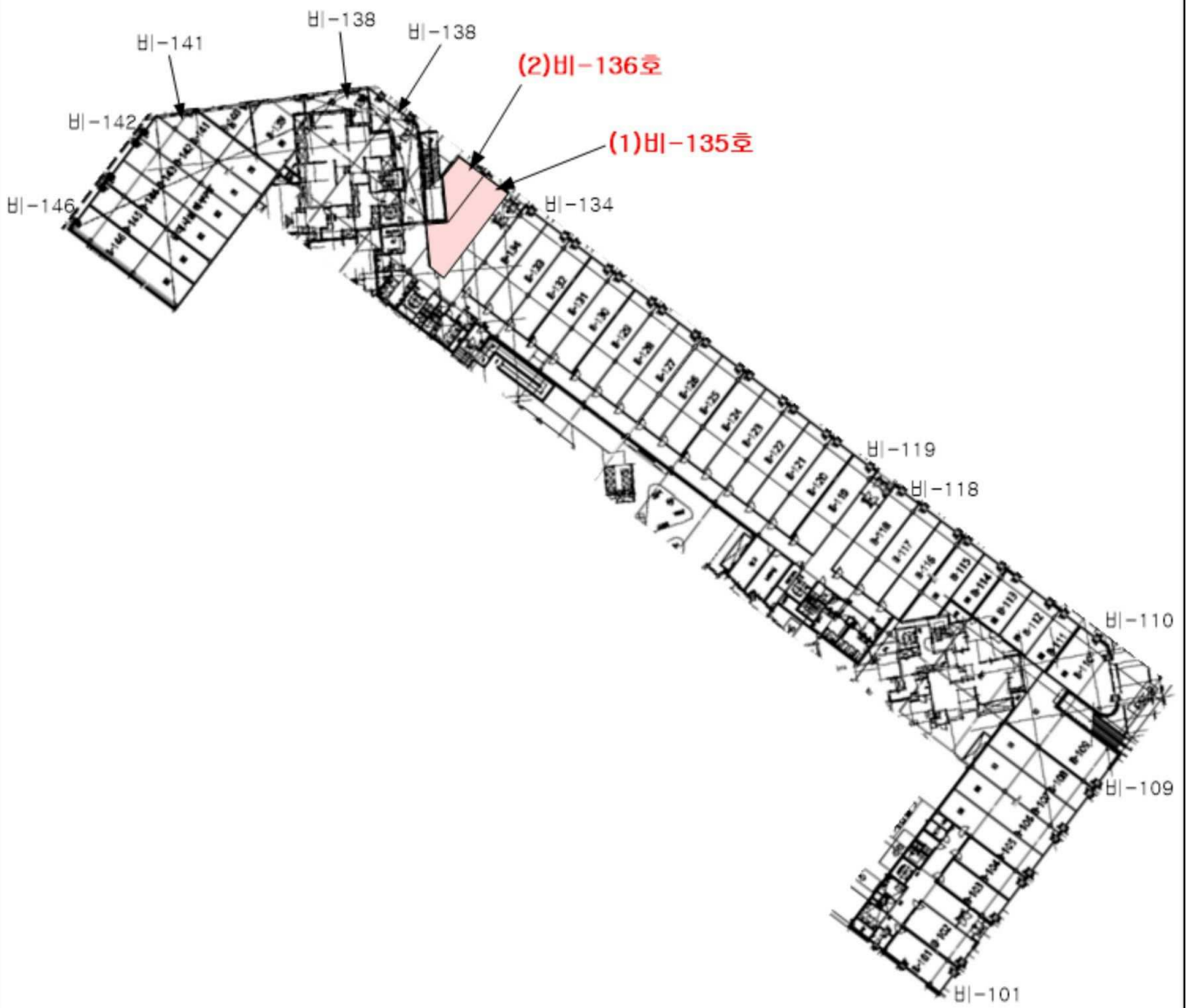


소재지	경기도 시흥시 배곧동 191 시흥배곧씨1호반써밋플레이스 108동 1층 비-135호외
-----	--



건물개황도

1층 호별배치도



내부 구조도



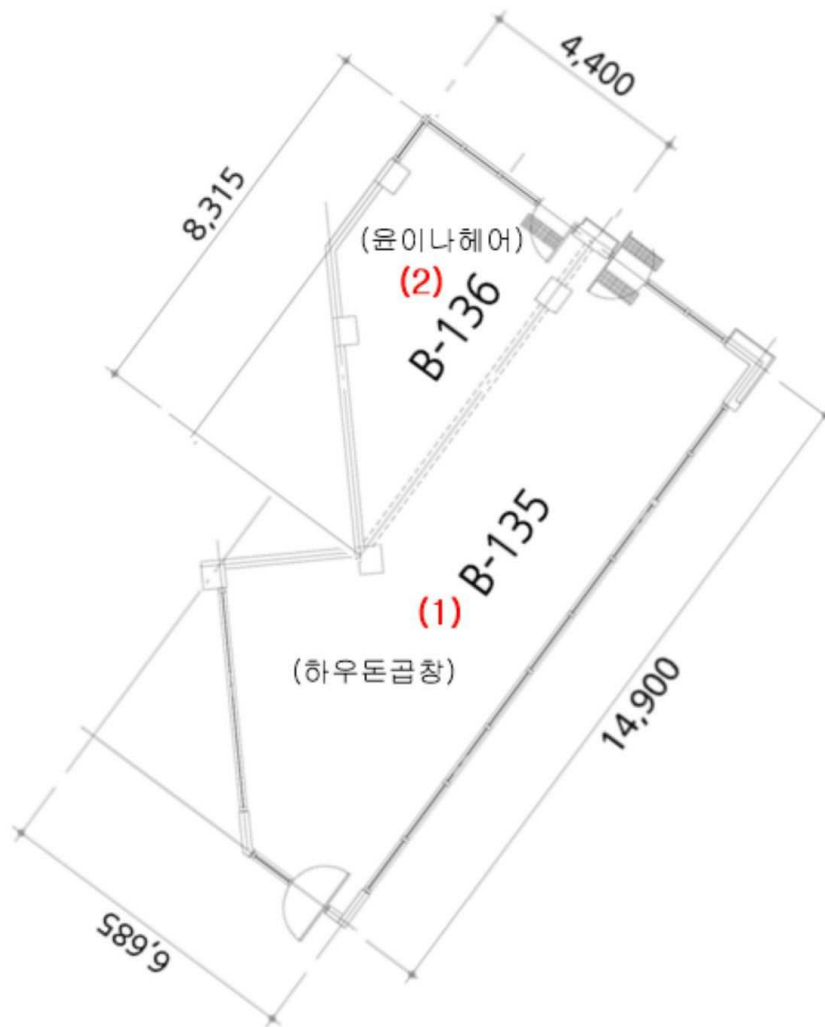
소재지

경기도 시흥시 배곧동 191 시흥배곧씨1호반써밋플레이스 108동 1층 비-135호외

비-135호(기호(1))

비-136호(기호(2))

평면도



항공 사진

NONE SCALE





<

>

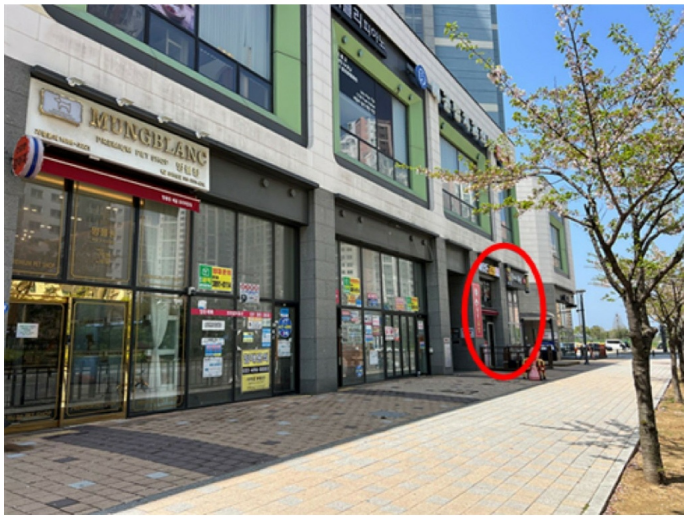


<

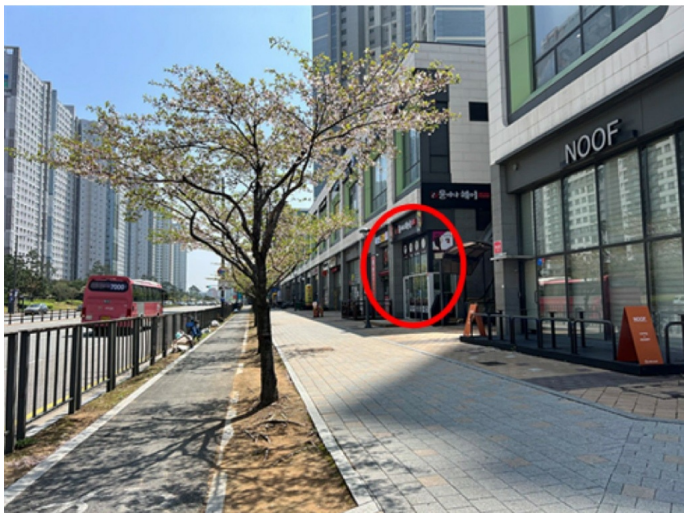
>



< >



< >



< >



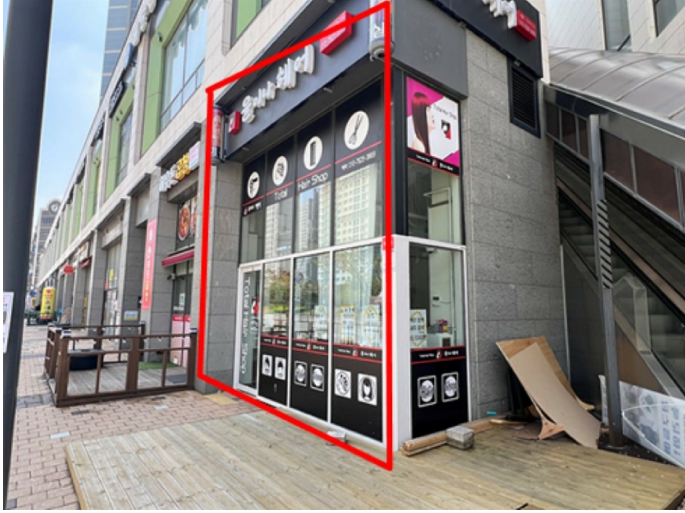
< (1) >



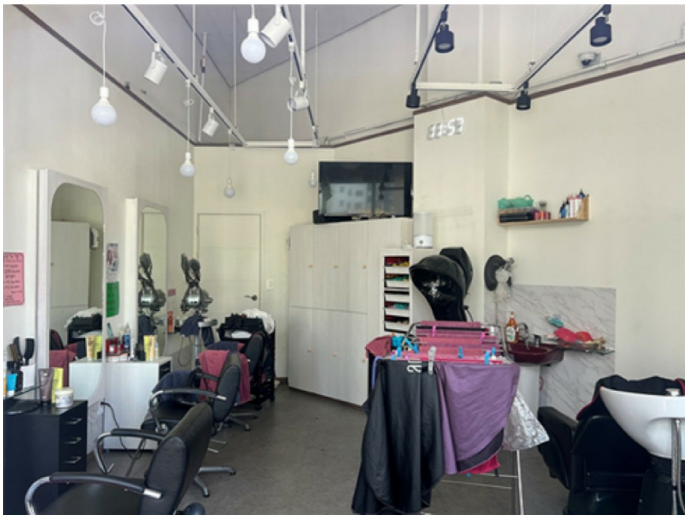
< (1) >>



< (1) >



< (2) >



< (2) >



< >