

감정평가서

건명	정만수 소유물건(2025타경52143)
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석
감정서번호	다임2025-04-005

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.

다임감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
주 용 표

감정평가액	삼억칠천만원정 (₩370,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정만수 (2025타경52143)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.28	2025.04.25 ~ 2025.04.28	2025.04.28		
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	구분건물	1개호	-	370,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩370,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의	건물의	표시					
	경기도 시흥시 신천동	706-9 성지타워 3차	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층				
	[도로명주소] 경기도 시흥시 호현로 13			지1층 1층 2층~4층 각 5층~15층 각 옥탑1층 옥탑2층	283.18 297.67 301.42 271.12 30.55 30.55			
	전유부분의	건물의	표시	제14층 제1402호 철근콘크리트구조	68.04	68.04	370,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
	대지권의	목적인	토지의	표시				
	1.동 소	706-9	대		377.3			
	대지권의	종류		1.소유권	11.2			
	대지권의	비율		대지권	377.3			
						11.2		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	
						배분내역 111,000,000 259,000,000		
						₩370,000,000.-		
				이 하	여 백			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 시흥시 신천동 소재 ‘소래초등학교’ 남측 인근에 위치하는 ‘성지타워 3차’ 제14층 제1402호(전유면적 : 68.04㎡)로서, 수원지방법원 안산지원의 경매목적에 의한 감정평가 건임.

2. 감정평가기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

3. 대상부동산 개요

소재지	경기도 시흥시 신천동 706-9 [도로명주소: 경기도 시흥시 호현로 13]		
층/호수	성지타워3차’ 제14층 제1402호		
용도	오피스텔	사용승인일자	2021.01.22
면적 (집합건축물대장)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)-주	대지권면적(㎡)
	68.04	59.86	11.2

4. 기준시점

기준시점은 가격조사 완료일자인 2025년 04월 28일로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

2025년 04월 25일부터 2025년 04월 28일까지 실지조사를 실시하였으며, 그 내용은 사전 조사, 공부와 현황과의 일치여부, 현장실사, 가격조사 등임.

6. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 및 관련 규정에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가 사례 등 참고가격자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 집합건물로서 토지와 건물을 일체로 하여 거래되는바 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀 원의 요청에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 표기하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- 2) 오피스텔 관리비 납부 관련하여, 기준시점 현재 엘리베이터 운행정지 및 청소 불량 상태로 조사되었는바, 경매진행 및 경매참여시 재확인 및 유의바람.
- 3) 본건의 내부구조는 집합건축물대장도면, 표준적인 이용상황 등으로 조사하였는바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매참여시 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

동일 건물내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성 등을 고려하여 <사례 #1>을 선정함.

사례	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액	기타 사항	거래시점
							사용승인일
#1	인천동 ****-*	성지타워3차	12/****	68.04	396,000,000 (@5,820,105)	실거래 가액	2022.04.09
							2021.01.22

3. 사정보정

매수자와 매도자간 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

4. 시점수정

- ① 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- ② 본건의 시점수정을 위하여 국토교통부장관이 조사 발표하는 경기도 시흥시 상업지역 지가변동률과 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사를 검토하였으나, 지가변동률 및 유형별매매가격지수는 적정하지 아니하다고 보여지는바, 오피스텔가격동향 조사의 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

‘경기도 오피스텔 매매가격지수’ 를 참작하여 하기와 같이 시점수정함.

③ 시점수정치

구 분		기준시점	거래시점	시점수정치
본 건	사 례			
기호 1	기호 #1	97.69	103.92	$97.69 / 103.92 \approx 0.94005$

5. 가치형성요인비교-기호(1)

요인구분	세부항목	격차율	비고
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	유사함.
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등	1.00	유사함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
개별요인 비교치		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 시산가격(전유면적)

거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교치	시산가격 (원/㎡)
5,820,105	1.00	0.94005	1.000	1.000	5,471,189

7. 비준가격

기호	단가(원/㎡)	전유면적	비준가격
1	5,471,189	68.04	372,259,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 참고가격자료

1. 가격수준

동유형 오피스텔의 경우 개별요인 등에 따라 약 4,500,000 ~ 5,500,000원/㎡ 수준으로 조사되었음.

2. 인근 실거래가액

소재지	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	기준시점 거래시점	평가금액 (원)	기타사항
신천동 ***-*	성지타워3차	15/****	67.95	2022.09.05	398,000,000 (@5,857,247)	실거래가
신천동 ***-**외	아도니스의 꿈	19/****	53.15	2024.04.03	280,630,000 (@5,279,962)	실거래가
신천동 ***-*	성지타워3차	12/****	68.04	2025.02.21	373,000,000 (@5,482,069)	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

기호	소재지	층·호수	전유면적	대지권	감정평가액
1	경기도 시흥시 신천동 706-9 성지타워3차	제 14층 제 1402호	68.04	11.2	370,000,000
합 계					370,000,000

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 가격자료 등을 통해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되는바 비준 가격을 기준으로 평가목적과 인근 유사물건의 평균적인 시세수준, 시세동향 등을 종합적으로 고려하여 본건의 최종 감정평가액을 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

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 "소래초등학교" 남측 인근에 소재하며, 주위는 근린생활시설, 다세대주택, 주상용건물 및 업무시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 서해안선(신천역)이 소재하는바 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물내 제14층 제1402호로서,
 (사용승인일자 : 2021.01.22)
 외 벽 : 돌붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감.
 내 벽 : 벽지 등 마감.
 창 호 : 샷시창 구조임.

(4) 이용상태

오피스텔로 조사되었음.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 주차장설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

사다리형 평지로서, 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 폭 약12m내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 특정용도제한지구, 종로3류(폭 12m~15m)(보조간선도로)(접함)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에
관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계는 미상임.

2. 오피스텔 관리비 납부 관련하여, 기준시점 현재 엘리베이터 운행정지 및 청소 불량상태로
조사되었는바, 경매진행 및 경매참여시 재확인 및 유의바람.

광역위치도



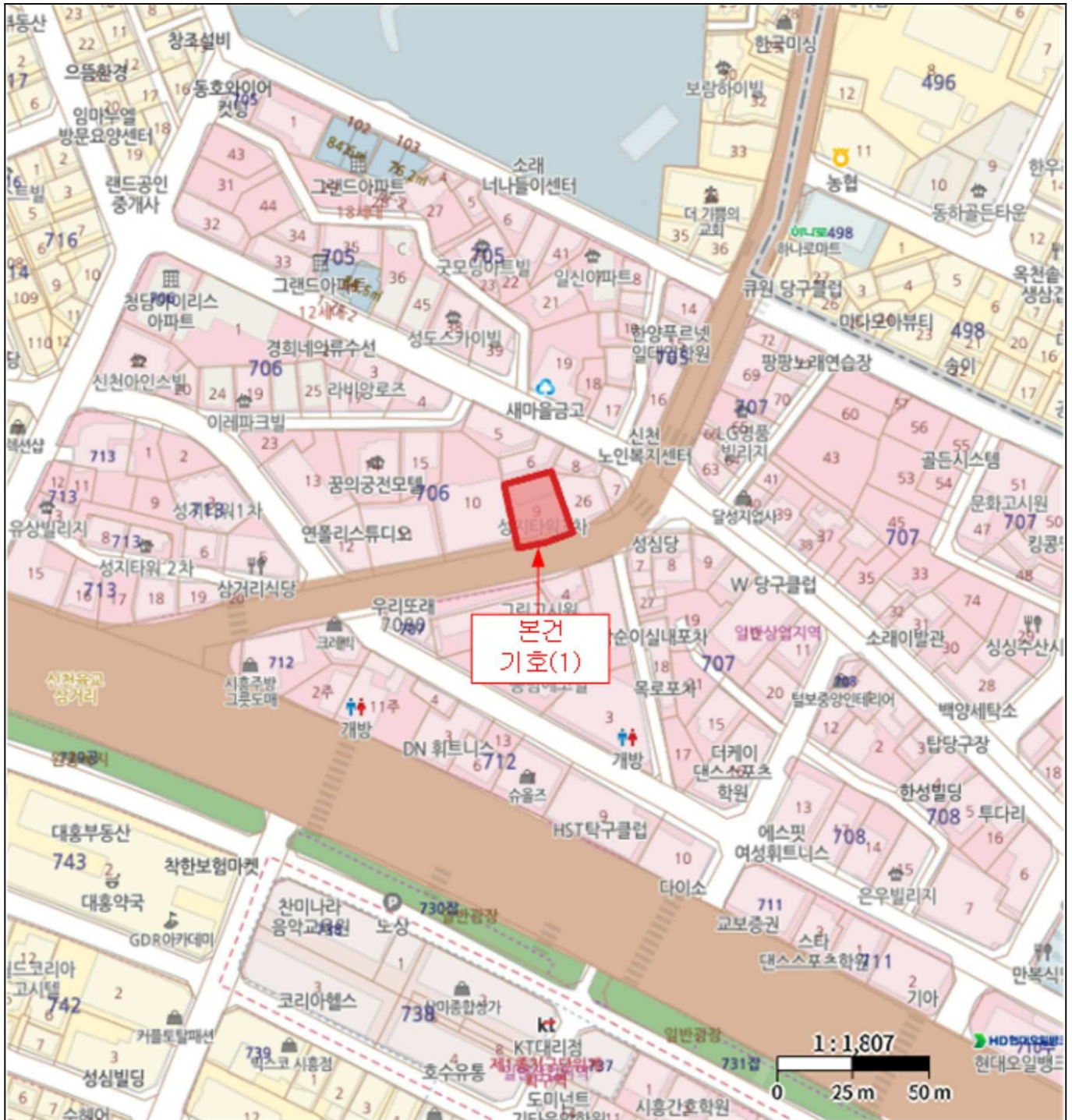
소재지	경기도 시흥시 신천동 706-9 성지타워3차 14층 1402호
-----	------------------------------------



위치도



소재지	경기도 시흥시 신천동 706-9 성지타워3차 14층 1402호
-----	------------------------------------



내부구조도



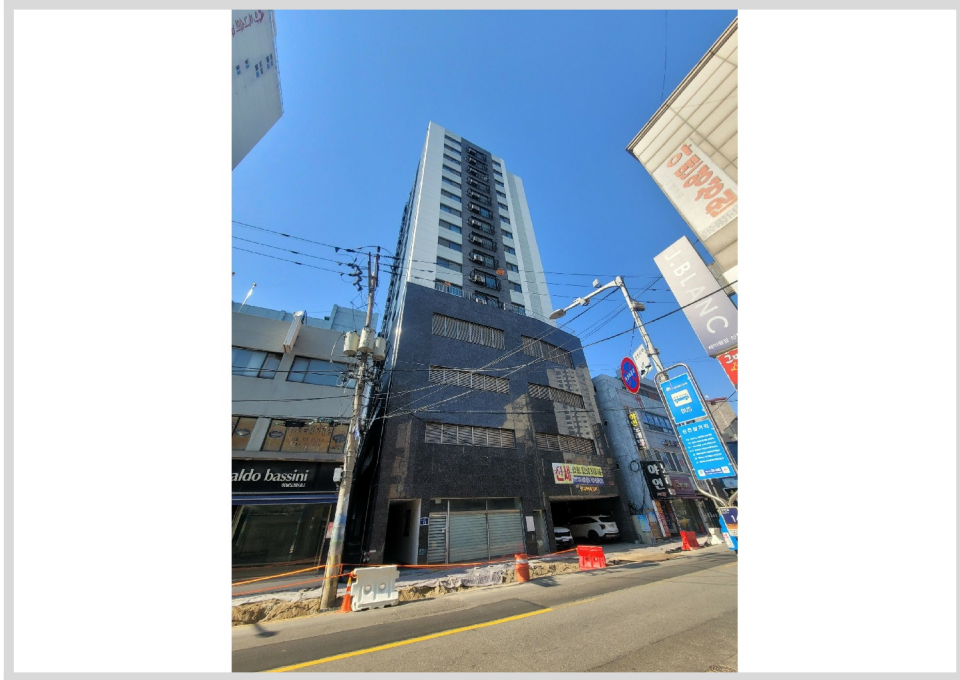
소재지

경기도 시흥시 신천동 706-9 성지타워3차 14층 1402호

Scale = No Scale



< 호별배치도 및 내부구조도 >







1



2

