

감정평가서

건명	전병술 소유물건(2025타경52246)
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선
감정서번호	VS2025-042901

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.

비전감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 재 현

감정평가액	이억오천사백만원정 (₩254,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	전병술 (2025타경52246)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.12	2025.05.11 ~ 2025.05.12	2025.05.12		
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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	-	254,000,000 백
	합 계					₩254,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 시흥시 월곶동 소재 "월곶초등학교" 남측 인근에 위치하는 구분건물(진주마을 품림1차아이원 111동 1층 102호)에 대한 수원지방법원 안산지원의 경매목적 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

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

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 대상물건이 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, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025.05.12.일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.05.11.~2025.05.12.일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

4. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1) 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
- ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
- ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2) 본건 집합건물(아파트)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 집합건물의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비 상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3) 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가조건

해당사항 없음.

6. 그 밖의 사항

본건 부동산의 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상태 등은 건축물현황도, 외부관찰, 탐문조사 등을 기준으로 작성하였으며, 일반적인 구조 및 마감재, 표준적 이용상황 등을 상정하여 평가하였는 바, 실제 내부구조와 이용상태 등이 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 재확인 등 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

소재지	경기도 시흥시 월곶동 1010- 4 [도로명주소] 경기도 시흥시 월곶중앙로70번길 11			건물명	진주마을풍림1차아이원 111동	
구조	철근콘크리트벽식조 박공지붕			규모	지하-층/지상20층	
용도	공동주택(아파트)			사용승인일	2002.12.04.	
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	용도
1	1층/102호	20.761	59.985	15.633	75.618	아파트

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부) “주” 공용부분 면적임.

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인, 기타요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 비교 거래사례의 선정

1) 인근지역 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(한국부동산원)]

기호	소재지	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인
A	월곶동 1010-4	진주마을풍림1차아이원 1**동/2층/2**호	59.965	262,000,000	4,369,215	2025.01.08. 2002.12.04.
B	월곶동 1010-4	진주마을풍림1차아이원 1**동/19층/19**호	59.985	275,000,000	4,584,479	2025.01.19. 2002.12.04.
C	월곶동 1010-4	진주마을풍림1차아이원 1**동/1층/1**호	59.965	255,000,000	4,252,480	2023.10.13. 2002.12.04.

2) 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상 물건과 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 거래사례(A)를 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

4. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사 중 “아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되 기준시점 현재의 가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정치 산정

[경기도 시흥시 아파트 매매가격지수, 2021.06 = 100기준]

구분	가격지수	비교
2025.01.08	92.6	거래시점(적용:2024. 12. 지수)
2025.05.12	92.4	기준시점(적용:2025.03. 지수)
시점수정치	0.99784	$92.4/92.6 \approx 0.99784$

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

요인구분	세부항목(주거용)
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식 / 계단식) 등
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
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	비교치
1	A	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별효용 등)이 대체로 열세함.						

6. 전유면적당 적용단가의 결정

일련 번호	사례(A) 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가 (원/㎡)
1	4,369,215	1.00	0.99784	0.970	4,228,984

7. 인근 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기 호	소재지	건물명 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인
가	월곶동 1010-4	진주마을풍림1차아이원 1**동/1층/1**호	59.965	경매	255,000,000	4,252,481	2024.03.08. 2002.12.04.
나	월곶동 1010-4	진주마을풍림1차아이원 1**동/17층/17**호	59.985	경매	289,000,000	4,817,871	2024.03.15. 2002.12.04.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산정금액 (원)	감정평가액 (원)
1	111동/1층/102호	59.985	4,228,984	253,675,605	254,000,000

2. 결정의견

본건 감정평가액은 비교사례분석, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였고 평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하여 원가법 및 수익환원법 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였으며, 본건 평가목적 등을 고려할 때 감정평가액은 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 월곶동 소재 "월곶초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하며 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철 월곶역(수인분당선)이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식조 박공지붕 20층 건물내 1층 102호로서,
외벽 : 시멘트 몰탈위 페인팅 마감 등.
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일마감 등.
창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.
(후첨 건물개황도 참조)

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스 및 개별난방설비, 소방설비, 승강기설비 등 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

대체로 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

아파트단지 남동측, 북서측 정문 및 후문을 이용하여 단지출입이 가능하며 외부공도와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(특수도로)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-07-18)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-07-19)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2013-07-18)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2013-07-19)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



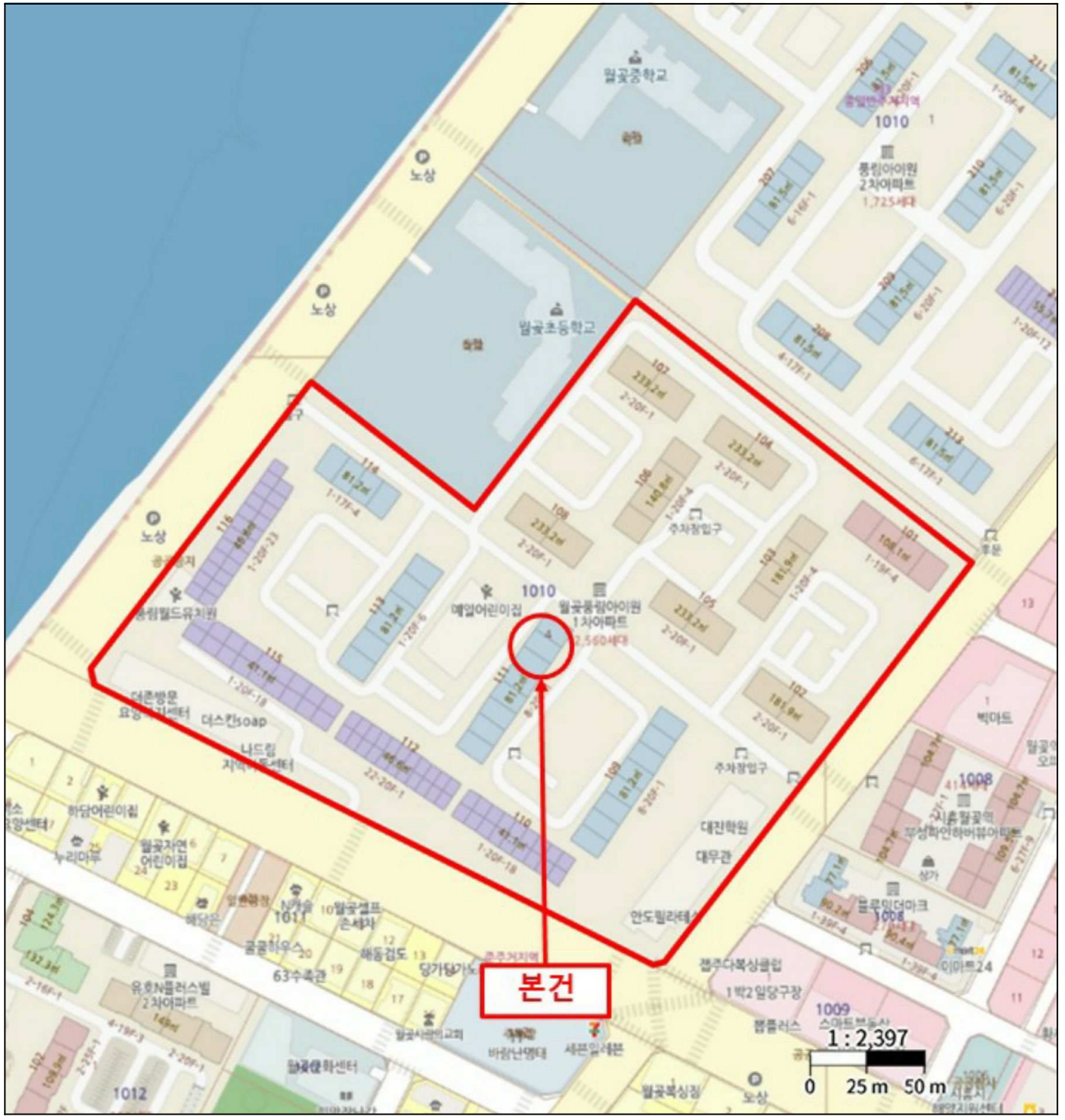
소재지	경기도 시흥시 월곶동 1010-4 진주마을풍림1차아이원 111동 1층 102호
-----	---



위치도

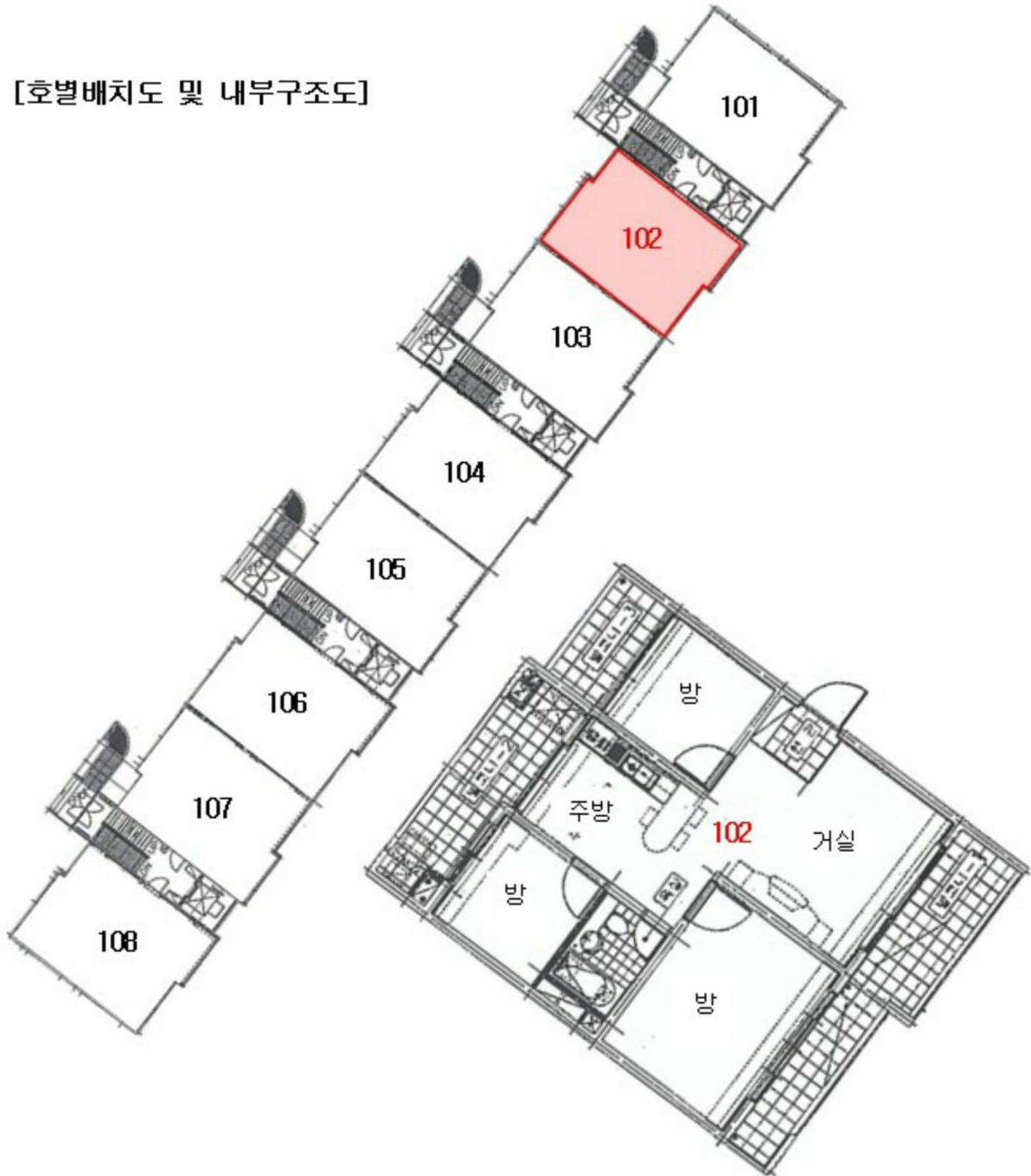


소재지 경기도 시흥시 월곶동 1010-4 진주마을풍림1차아이원 111동 1층 102호



건물개황도

[호별배치도 및 내부구조도]







1

