

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김남순 소유물건  
(2024타경68596)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원  
사법보좌관 문금선

감정평가서번호: 이스턴241021-230

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.

이스턴감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이 석 규

감정평가액	일억삼백만원정 (₩103,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 안산지원 경매11계		
소유자 (대상업체명)	김남순 (2024타경68596)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.25	2024.10.25	2024.10.28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	103,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩103,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 시흥시 배곧동 소재 “배곧1동행정복지센터” 남서측 인근에 위치하는 배곧 헤리움어반크로스2차 에이동 20층 2012호로서 수원지방법원 안산지원의 경매 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치(시장가치)

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

#### (2) 감정평가조건

없 음.

### 3. 기준시점

본건의 현장조사 및 가격조사는 2024년 10월 25일이고 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 25일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거, 시장성의 측면인 비교방식에 의하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 감정평가 하였음.

## 5. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.
- (2) 본건 구분건물에 대해 공부(등기사항전부증명서, 건축물대장 등)와 현황 구분건물의 위치, 이용상황, 면적, 구조 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정되며 현장조사시 폐문부재로 내부 이용상황 등은 외관관측, 건축물현황도 등을 참고하였음.
- (3) 본건 구분건물은 현장조사일 현재 대지권 미정리된 상태이며 구분건물과 대지사용권이 일체로 분양 및 거래가 되므로 향후 적정 대지지분이 정리될 것을 전제로 건물과 토지의 대지권을 일체로 한 비준가격으로 감정평가하였음.
- (4) 본건 구분건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 원 요청에 의거 대상 부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 제시한 '구분건물 토지, 건물 배분비율표'상의 지역별 배분비율을 참고하여 토지가격과 건물가격으로 구분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 대상물건의 개요

소재지	경기도 시흥시 배곧동 233	사용승인 일자	2018.09.19				
건물명칭	배곧헤리움어반크로스2차 에이동	구조	철골철근콘크리트,철근콘크리트구조 (철근)콘트리트지붕				
전체층수	지상20층	용도지역	일반상업지역				
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	용도	대지권 (㎡)	비고
기호	해당 층·호수						
1	20층 2012호	21.64	34.9681	56.6081	오피스텔	-	대지권 미정리

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 거래사례

(출처 : KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	건물명 및 동·층수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
1	배곧동 233	배곧헤리움 어반크로스2차 에이동 6층	21.64	4.3569	2024.04.08	101,000,000	4,667,282	오피스텔
2	배곧동 233	배곧헤리움 어반크로스2차 에이동 10층	21.64	4.3569	2024.03.05	99,000,000	4,574,861	오피스텔
3	배곧동 233	배곧헤리움 어반크로스2차 에이동 8층	21.64	4.3569	2023.12.13	107,500,000	4,967,652	오피스텔

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 적용사례의 선정

본건과 인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 본건과 평형별 효용이 유사하며 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경등 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 **거래사례(1)** 선정함.

## 3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

## 4. 시점수정

- (1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- (2) 사례는 주거용 오피스텔로서 유형적으로 유사한 한국부동산원이 발표하는 지역별 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

### (3) 시점수정치 산정

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
경기도 오피스텔 매매가격지수	0.99034	거래시점 : 2024.04.08, 2024년03월 지수를 적용함 기준시점 : 2024.10.25, 2024년09월 지수를 적용함 2024.04.08 매매 가격지수 (적용:2024년03월) : 99.42 2024.10.25 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 98.46 시점수정치 : $98.46/99.42 \approx 0.99034$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인비교

조건	항목	격차율		비고
		사례 (1)	대상	
외부요인	외부진출의 용이성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	1.00	본건은 사례 대비 층 별효용, 조망 등 개별 적 요인에서 우세함
건물요인	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 단지내 승강기 설치 및 대수, 단지내 주차의 편리성, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 전용률 등 공용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	1.00	
개별적요인	층별효용, 위치별효용, 향별효용 공용부분의 전용사용권 여부 부지에 대한 지분면적, 내부 평면방식 등	1.00	1.03	
<b>계</b>		<b>1.00</b>	<b>1.03</b>	

## 6. 비준가격

기호	거래사례 단가(원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	전유 면적 (m <sup>2</sup> )	산정금액 (원)	결정금액 (원)
1	4,667,282	1.000	0.99034	1.03	4,760,861	21.64	103,025,032	103,000,000

\* 결정금액은 산정금액의 십만단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준(전유면적 기준)	시흥시 배곧동 배곧헤리움어반크로스2차 에이동 오피스텔은 전유면적당 4,700,000원/m <sup>2</sup> 내외 수준이며, 가격 약보합세를 나타내고 있음.
---------------	---

### 2. 인근 감정평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	평가목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/m <sup>2</sup> )
A	배곧동 233	배곧헤리움 어반크로스2차 에이동 613호	21.64	담보	2024.04.30	100,000,000	4,621,072
B	배곧동 233	배곧헤리움 어반크로스2차 에이동 1523호	21.64	공매	2023.11.16	104,000,000	4,805,915
C	배곧동 234	배곧헤리움 어반크로스2차 에이동 717호	21.64	경매	2024.03.13	103,000,000	4,759,704

### 3. 경매 낙찰 통계

(출처 : 부동산태인)

지역, 용도	총낙찰가율	입찰경쟁률	낙찰건수	비고
시흥시 배곧동 오피스텔	64.53%	9.8대1	12건	최근 1년 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액

기호	소재지	층·호수	평가액(원)
1	경기도 시흥시 배곧동 233	배곧해리움어반크로스2차 에이동 20층 2012호	103,000,000

### 2. 감정평가액 결정 의견

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가전례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 상기와 같이 감정평가액을 결정하였음.



## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	전유부분의	건물의	표시	19층 20층	962.213 962.213			
	대지권의 토지의 표시 1. 경기도 시흥시 배곧동	목적인 233	토지의표시 대	20층 2012호 철근콘크리트구조	21.64	21.64	103,000,000	비준가격 (공용면적 포함, 적정대지 지분포함) 토지 31,000,000 건물 72,000,000
<b>합 계</b>							<b>₩103,000,000.-</b>	
				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 배곧동 소재 "배곧1동행정복지센터" 남서측 인근에 위치하는 배곧헤리 움어반크로스2차 에이동 20층 2012호로서 주위는 정비된 상가밀집지대로서 집합상가, 연구소 공원, 아파트단지 등으로 이루어져 있습니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장 및 남동측 근거리 4호선 전철 오이도역이 위치하여 대중교통여건은 양호한 편입니다.

## (3) 건물의 구조

철골철근콘크리트 및 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 20층 건물 중 20층 일부로서  
외벽 : 돌붙임 및 몰탈위 페인팅  
내벽 : 몰탈위 페인팅 등

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중입니다.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소방설비, 개별난방설비 등 갖추어져 있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고평탄한 사다리형 토지로서 근린상가 및 오피스텔용 건부지로 이용중입니다.

# 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

본 건물 북서측, 북동측, 남동측으로 중로에 접합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 중로1류(폭 20M~25M)(접합), 중로2류(폭 15M~20M)(접합), 도시개발구역(본 도시개발구역에 대한 지역지구 등의 도시개발사업(공영사업) 전반), 과밀억제권역.

## (9) 공부와의 차이

없습니다.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

# 위 치 도



<b>소재지</b>	경기도 시흥시 배곧동 233 배곧헤리움어반크로스2차 에이동 20층 2012호
------------	--

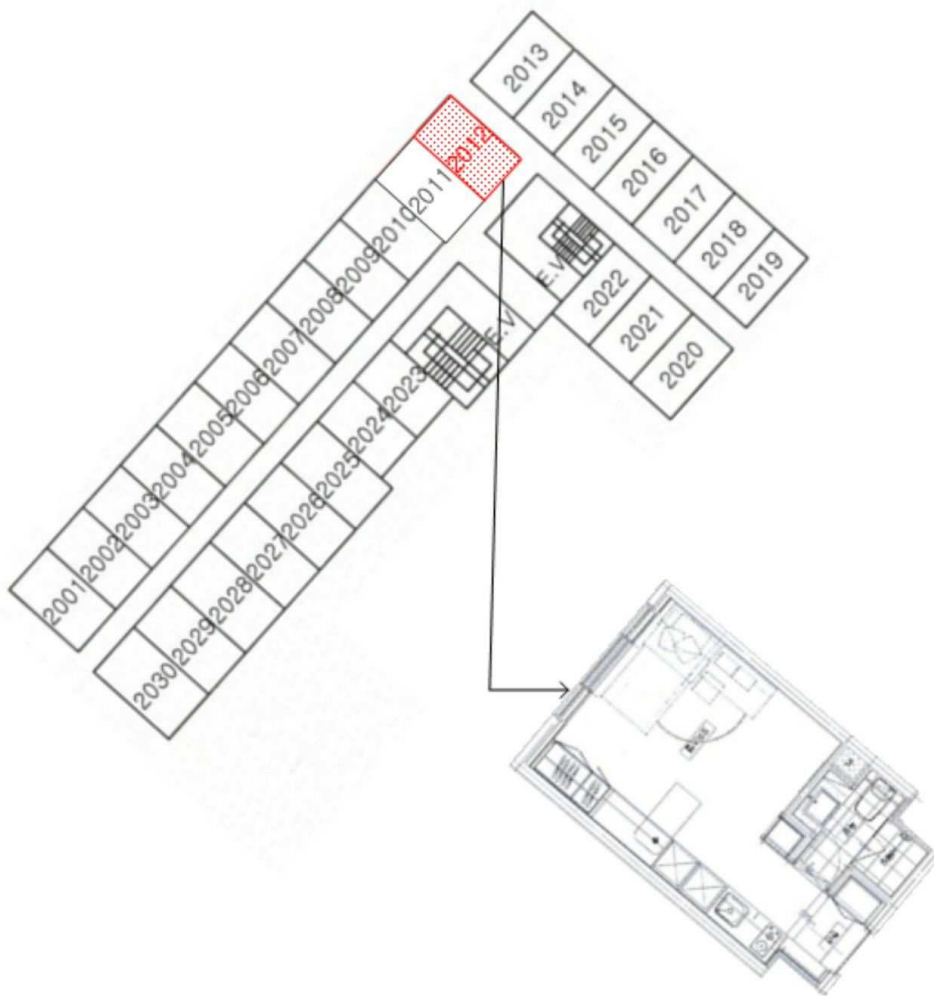


# 내 부 구조 도



소재지

경기도 시흥시 배곧동 233 배곧헤리움어반크로스2차 에이동 20층 2012호



배곧헤리움어반크로스 2차 에이동 20층 2012호



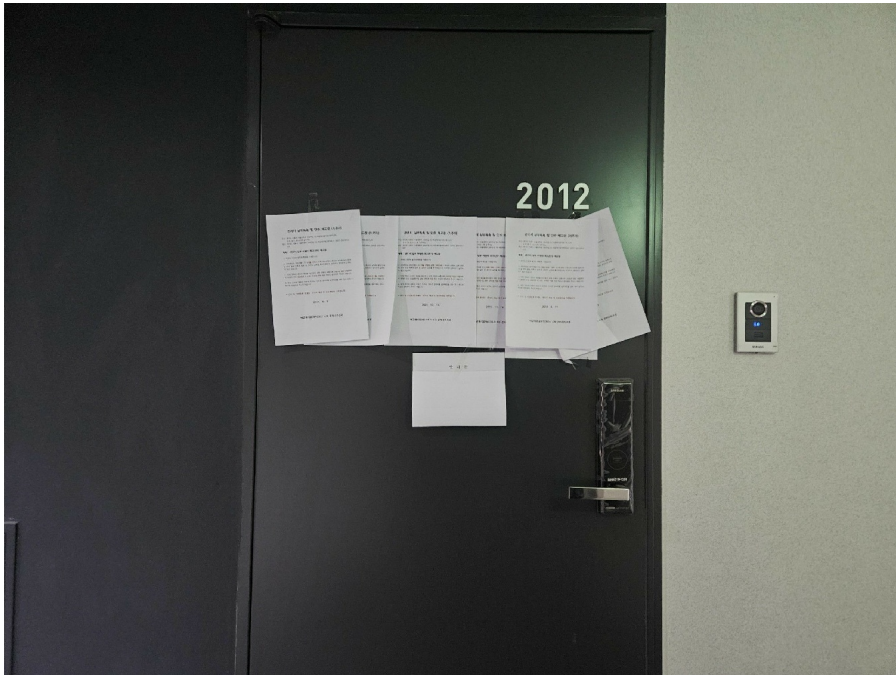
2 ( )



2 ( )



2 20



2 2012