

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박기태 소유물건(2025타경51744)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원 사법보좌관
문금선

감정평가서번호: T2250205

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.

호담감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
신근섭

감정평가액	이억구백만원정 (₩209,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 안산지원 경매11계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박기태 (2025타경51744)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.28	2025.02.27 ~ 2025.02.28	2025.02.28

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
	아파트	1개호 이	아파트 하	1개호 여	- 백	209,000,000
합 계					₩209,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 시흥시 은행동 소재 “은행초등학교” 북서측 인근에 위치하는 신명아파트 101동 1층 102호로서, 법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 시흥시 은행동 538-1		
건물명, 층, 호수	신명아파트 101동 1층 102호		
용도	아파트	사용승인일	1995.10.06
면적	전유면적(㎡)		대지권면적(㎡)
	48.84		23.252

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 28일임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

2) 감정평가조건

-

5. 기타 참고사항

본건 내부구조도는 현장답사시 거주인 부재로 외부관찰 및 건축물현황도등에 의거하였는바 참고 바랍니다.

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

① 같은 아파트 단지내의 거래사례(출처:한국부동산원 실거래자료)

기호	동/층	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
				거래단가(원/㎡)	
#1	102/17	48.84	23.252	220,000,000	2024.04.10
				@4,505,000	
#2	102/16	48.84	23.252	228,000,000	2025.01.21
				@4,668,000	

② 거래사례의 선정

상기 거래 사례중 본건과 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 기호(#2)사례를 선정함.

3) 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

4) 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 시흥시 아파트매매가격지수”를 활용하여 산정함.

(2021년 06월 = 100.0)

구분	적용시점	매매가격지수	산식 (본건/사례)	시점수정치
본건	2025.01	92.4	92.4/92.6	0.99784
사례(#2)	2024.12	92.6		

※ 본건은 2025년 02월 이후 가격지수가 미발표되어 2025년 01월 지수를 적용함.

※ 사례(#2)는 거래시점(2025.01.21.)까지 발표된 2024년 12월 지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 (#2)	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.92	대상이 층별, 위치별효용에서 열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	승강기의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00	0.92	$1.00 \times 1.00 \times 0.92 \approx 0.920$

6) 시산가격 결정

사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	대상면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
4,668,000	1.000	0.99784	0.920	48.84	209,293,258	209,000,000

※ 십만단위에서 반올림 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준

단지내 동일평형(전용 48.84㎡) 가격수준 : 1층 - 200,000,000원 ~ 210,000,000원

중간층 - 210,000,000원 ~ 230,000,000원

2. 단지 내의 평가전례

소재지	건물명 동/층	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가 목적	평가가액(원)	기준시점
은행동 538-1	신명아파트 102/1503	48.84	23.252	경매	221,000,000	2021.06.24
은행동 538-1	신명아파트 102/2012	48.84	23.252	경매	245,000,000	2023.09.01

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 : 209,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례등)에 의해 거래 사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정 평가액을 결정함.

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		
1.	경기도 시흥시 은행동 [도로명주소] 경기도 시흥시 은행로 149번길 13	538-1 신명 아파트 101동	아파트	철근콘크리트조 경사스라브지붕20층 1~20층(각) 지층	767.18		209,000,000	비준가액
					653.94			
					48.84	48.84		
					12,564.2			
1. 동 소	538-1	대	전유부분 1층 102호	건물의 표시 철근콘크리트조	23.252	23.252		
				1. 소유권 /대지권	-----			
					12,564.2			
합 계							₩209,000,000.-	
			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 은행동 소재 "은행초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 근린생활시설, 각급학교 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 무난함.

(2) 교통상황

본건단지까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 일반 교통사성은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사스라브지붕 20층 건물내 1층 102호로서
 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.
 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등.
 창호 : 하이새시 이중창호임.

(4) 이용상태

아파트(후첨 "내부구조도" 참조)로 이용 중임.

(5) 설비내역

난방설비, 승강기설비, 위생설비, 급.배수설비, 도시가스설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 광평수 평지로 아파트 건부지로 이용 중임.

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

단지내 포장도로 정비되어 있고, 외곽 공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭10m~12m)(국지도로)(접합), 소로1류(폭10m~12m)(특수도로)(접합), 중로1류(폭20m~25m)(보조간서도로)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 상대보호구역(2013-07-18), 절대보호구역(2013-07-18), 과밀억제권역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

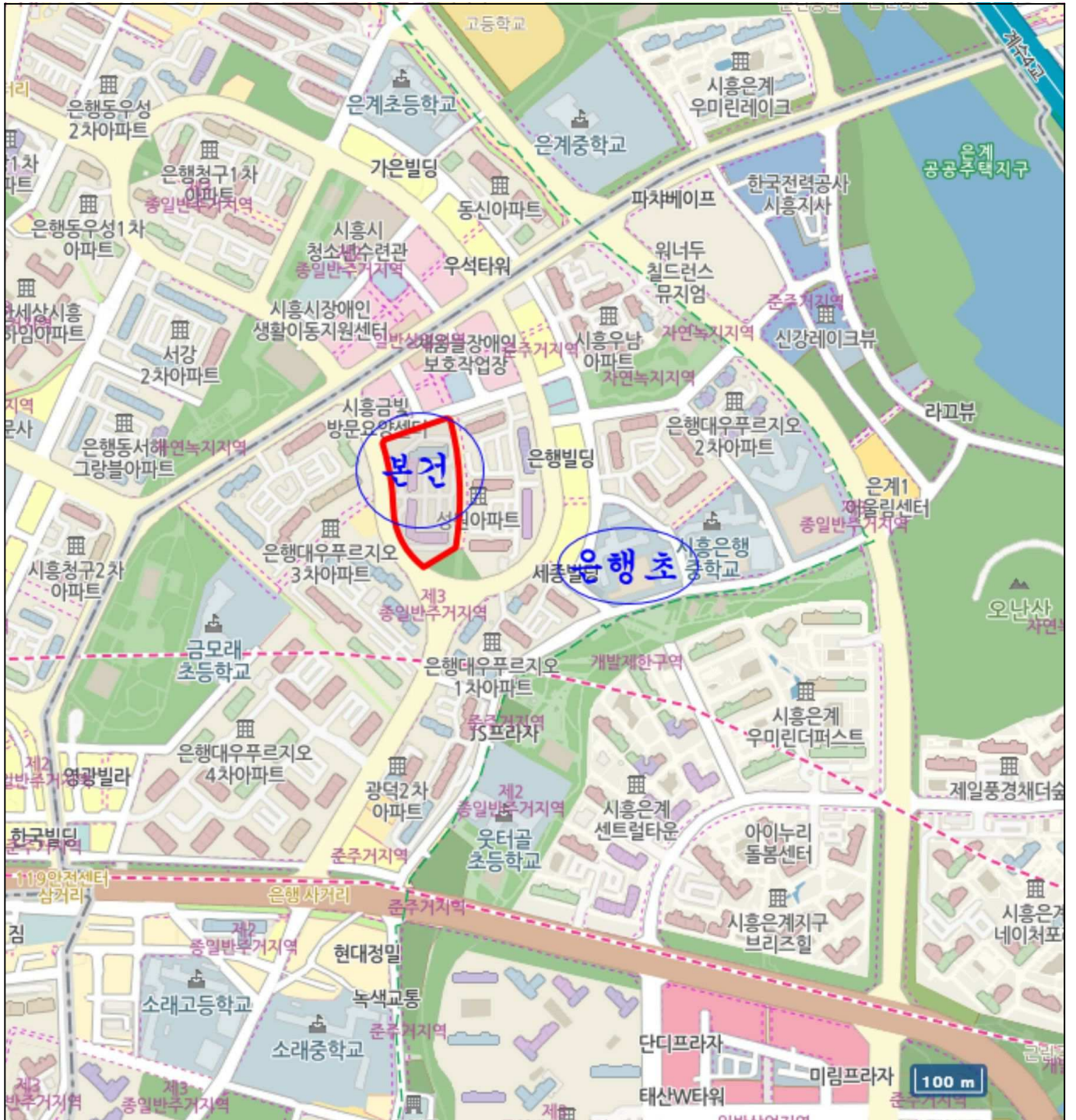
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역위치도



소재지	경기도 시흥시 은행동 538-1 신명아파트 101동 1층 102호
-----	--------------------------------------



상 세 위 치 도



소 재 지	경기도 시흥시 은행동 538-1 신명아파트 101동 1층 102호
-------	--------------------------------------

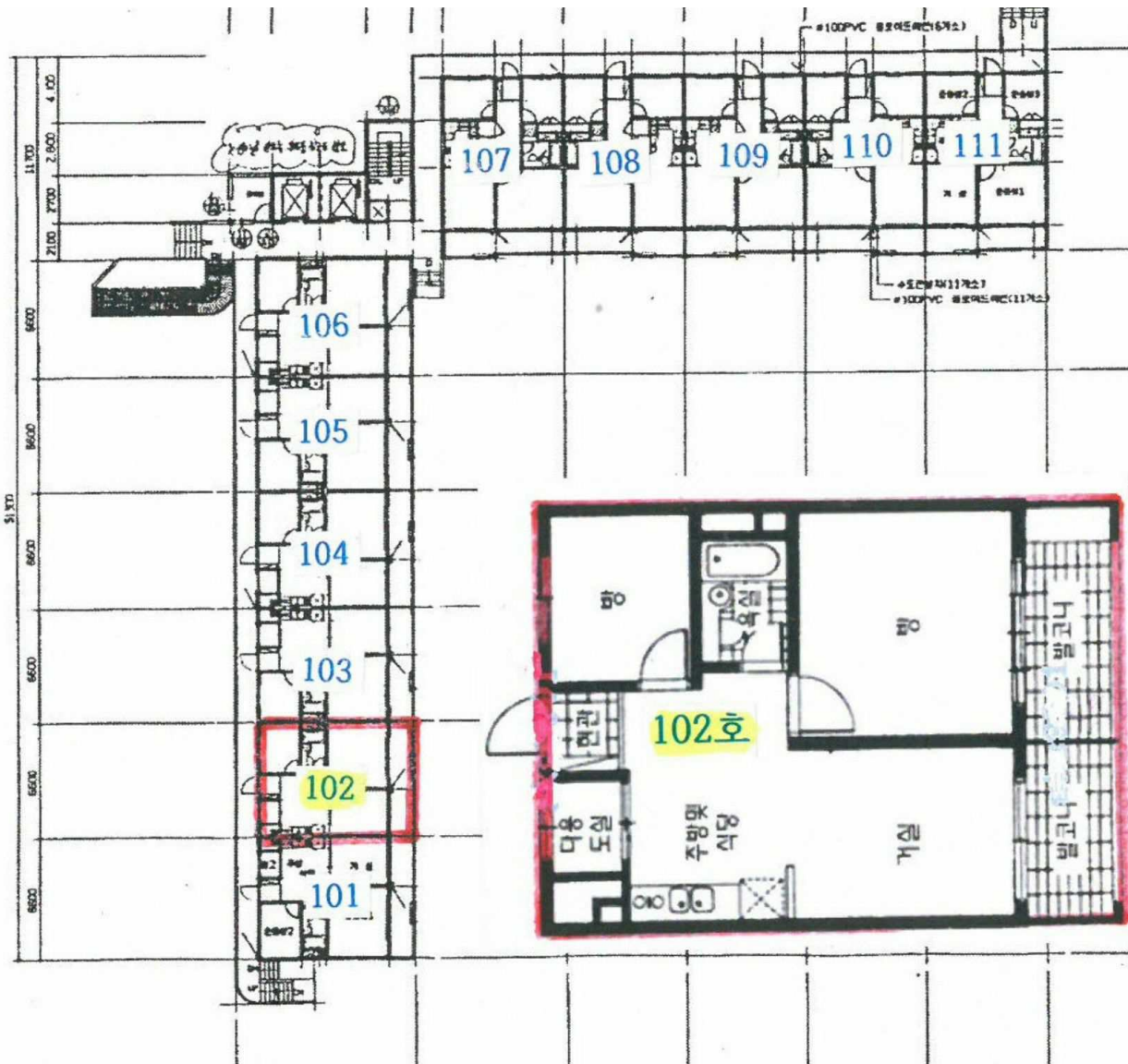


내부 구조도



소재지

경기도 시흥시 은행동 538-1 신명아파트 101동 1층 102호





101





1 102



1