

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이해전 소유물건(2025타경52002)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원
사법보좌관 문금선

감정평가서번호: 2025-a-19

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

서건감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
방 병 국

감정평가액	사억일천만원정 (₩410,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이해전 (2025타경52002)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.04.08	2025.04.03 ~ 2025.04.08	2025.04.09	
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	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	410,000,000
	합 계					₩410,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 시흥시 은행동 소재 ‘소래고등학교’ 서측 인근에 위치하는 아파트(시흥신천삼환 나우빌 제102동 제14층 제1404호)에 대한 수원지방법원 안산지원의 ‘경매’ 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 근거

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 및 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

본건은 구분건물로서 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 제규정 및 거래관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 한국부동산연구원에서 제시한 『주거용/비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표』 상의 배분비율을 참고하여 대상 부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으며, 해당 배분가격은 본건 평가 목적 이외의 용도로 사용할 수 없음을 알려드립니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.04.08.을 기준시점으로 함.

5. 기타

본건은 수차례의 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 부득이 내부이용상황은 건축물대장, 주민탐문, 평가전례 및 외부관찰 등을 통하여 통상적인 이용상황으로 조사하였으며, 건축물대장상 호도면과는 상이하게 전실이 소재하니 경매시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 시흥시 신천동 949,949- 1,949- 2,949- 3,949- 4 [도로명주소] 경기도 시흥시 시흥대로 1144				
건물명 및 층·호수	시흥신천삼환나우빌 제102동 제14층 제1404호				
용도	아파트	사용승인		2012.03.06	
면적 (㎡)	전유	주거공용	합계	대지권	전용률
기호(1)	59.938	24.16	84.098	33.394	약 71.3%

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례¹⁾

기호	소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	사용승인	거래시점	거래가액(원) (전유면적 ㎡당단가)
A	신천동 949외	102동 100호	1종 일주	59.938	33.394	2012.03.06	2024.06.10	390,000,000 (약@6,506,724)

1) 거래단가 = 거래금액/전유부분, 자료출처 한국부동산원KAIS 및 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	사용승인	거래시점	거래가액(원) (전유면적 ㎡당단가)
B	신천동 949외	102동 2000호	1종 일주	59.938	33.394	2012.03.06	2023.12.04	410,000,000 (약@6,840,402)
C	신천동 949외	102동 1800호	1종 일주	59.938	33.394	2012.03.06	2023.09.04	380,000,000 (약@6,339,885)
D	신천동 949외	102동 1400호	1종 일주	59.938	33.394	2012.03.06	2023.04.08	385,000,000 (약@6,423,304)

2) 비교사례의 선정

상기 사례는 본건과 동일건물 내에 소재하며, 거래시점, 규모, 향 등이 유사하여 비교성이 높다고 판단되며, 그 중 비교성이 가장 높다고 판단되는 상기 **사례A**를 비교 거래사례로 선정하였음.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨 (1.00).

5. 시점수정치의 산정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “경기도 시흥시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정치의 산정

아파트

지역 :경기도 시흥시(24.06.10~ 25.04.08)

거래시점 : 2024.06.10., 2024년 05월 지수를 적용함

기준시점 : 2025.04.08., 2025년 03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로

2025년 02월 지수를 적용함

2024.06.10 매매 가격지수 (적용:2024년 05월) : 90.97

2025.04.08 매매 가격지수 (적용:2025년 02월) : 92.34

시점수정치 : $92.34/90.97 \approx 1.01506$

6. 개별요인 비교치의 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지에 소재하고 있어 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 단지 외부요인은 대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지에 소재하는 부동산으로 시공업체, 구조, 마감, 신축연도 등 제반 단지내요인 대등함
	단지 내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)			
	주차의 편의성			
개별적 요인	층별 효용	1.00	1.05	사례 대비 본건은 층별효용에서 우세함
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(Bay)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누계		1.000	1.050	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	비교 거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	비준가격 단가(원/㎡)
기호(1)	6,506,724	1.00	1.01506	1.050	6,934,951

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	적용단가(원/㎡) (전유면적㎡당 단가)	시산가액(원)
1	시흥시 신천동 949외	시흥신천 삼환나우빌 제102동 제14층 제1404호	59.938	33.394	6,934,951	415,667,093

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은 6,500,000~7,000,000원/㎡ 내외(전유면적기준)임.

2. 인근 평가사례²⁾

기호	소재지	건물명및 동·호수	용도 지역	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	사용승인	기준시점	거래가액(원) (전유면적 ㎡당단가)	평가 목적
E	신천동 949외	104동 100호	1종 일주	84.89	47.30	2012.03.06	2024.06.06	496,000,000 (약@5,842,855)	법원 경매
F	신천동 949외	102동 1200호	1종 일주	59.94	33.39	2012.03.06	2023.11.23	402,000,000 (약@6,706,707)	법원 경매
G	신천동 949외	101동 200호	1종 일주	84.89	47.30	2012.03.06	2023.09.05	485,000,000 (약@5,713,276)	법원 경매
H	신천동 949외	102동 300호	1종 일주	59.94	33.39	2012.03.06	2023.04.04	362,000,000 (약@6,039,373)	법원 경매

2) 한국감정평가사협회 전례전산시스템 발취

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기 호	소재지	건물명 및 동·호수	면 적(㎡)		감정평가액 (원)	비 고
			전 유	대지권		
1	시흥시 신천동 949외	시흥신천 삼환나우빌 제102동 제14층 제1404호	59.938	33.394	410,000,000	
감 정 평 가 액					₩410,000,000	

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	(1동의 경기도 시흥시 신천동 [도로명주소] 경기도 시흥시 시흥대로 1144 (전유부분의 (대지권의 1. 경기도 시흥시 신천동 2. 동 소 3. 동 소 4. 동 소 5. 동 소	건물의 949, 949-1, 949-2, 949-3, 949-4 시흥신천 삼환 나우빌 제102동 건물의 목적인 949 949-1 949-2 949-3 949-4	표시) 아파트 표시) 토지의 대 도로 도로 도로 도로	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하1층 지상22층 지1층 1층 2층~22층(각) (내) 철근콘크리트구조 제14층 제1404호 표시) 제1종일반주거지역 제1종일반주거지역 제1종일반주거지역 제1종일반주거지역 제1종일반주거지역 대지권 1,2,3,4,5.----- 소유권 배분내역	79.234 262.059 332.156	59.938 20,646.7 137.4 478.4 152.9 442 33.394 21,857.4x----- 21,857.4	59.938 33.394 107,000,000 303,000,000	410,000,000 ₩410,000,000.-	비준가격		
					합 계		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 '소래고등학교' 서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트를 위주로 근린생활시설 및 학교 등으로 형성된 주거지대로서, 제반여건은 보통임.

(2) 교통상황

본건동까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 전철역(신천역, 4호선)이 소재하여 제반교통사정은 보통 이상임.

(3) 건물의 구조

2012.03.06.자로 사용승인된 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하1층 지상22층 건내 제14층 제1404호로서,
 외벽 : 몰탈 위 페인팅 및 하단 화강석 붙임, 벽돌타일 붙임
 내벽 : 벽지 및 일부 타일마감
 창호 : 하이새시 이중창임.

(4) 이용상태

본건은 아파트(방3, 욕실2, 거실, 주방/식당, 다용도실, 발코니, 현관, 전실 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

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)

위생설비 및 급배수설비가 되어 있으며, 개별난방설비, 도시가스설비, 승강기설비, 화재탐지및경보설비, 실내소화전설비, 지하주차장설비, cctv 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

남서하향 완경사된 토지를 계단식으로 조성한 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 도로는 서측 및 북측으로 왕복 3차선 및 2차선 내외의 아스콘포장도로에 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일단으로 도시지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로2류(폭8m~10m)(접합), 소로1류(폭10m~12m)(2021-03-16)(국지도로)(접합), 소로3류(폭8m 미만)(접합), 중로2류(폭15m~20m)(2021-03-16)(접합), 중로2류(폭15m~20m)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

본건은 건축물대장 호도면에는 현관 앞 전실이 없으나, 실제로는 전실이 소재함.

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

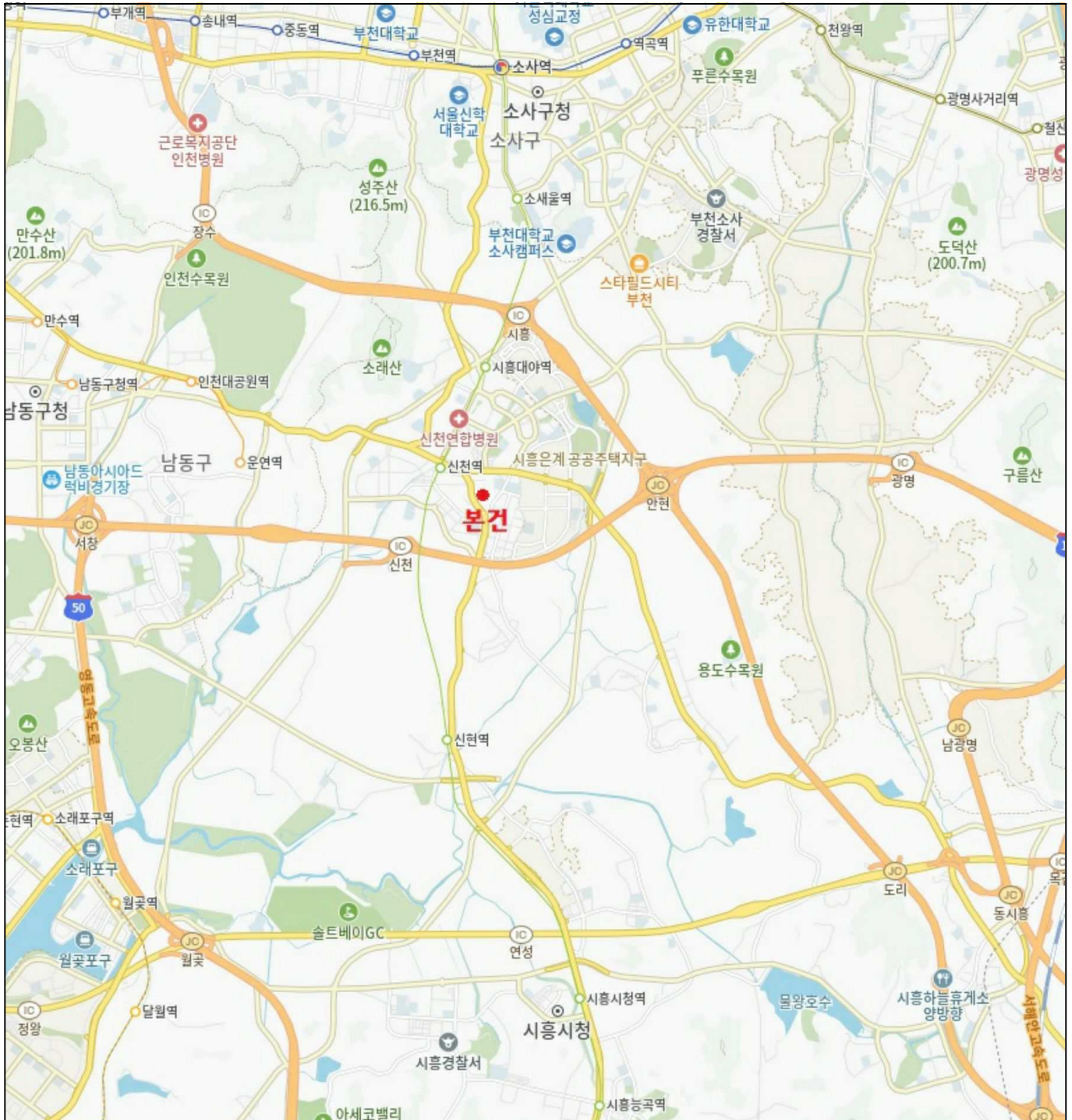
임대관계는 이상임.

위 치 도



소재지

경기도 시흥시 신천동 949 시흥신천삼환나우빌 102동 14층 1404호

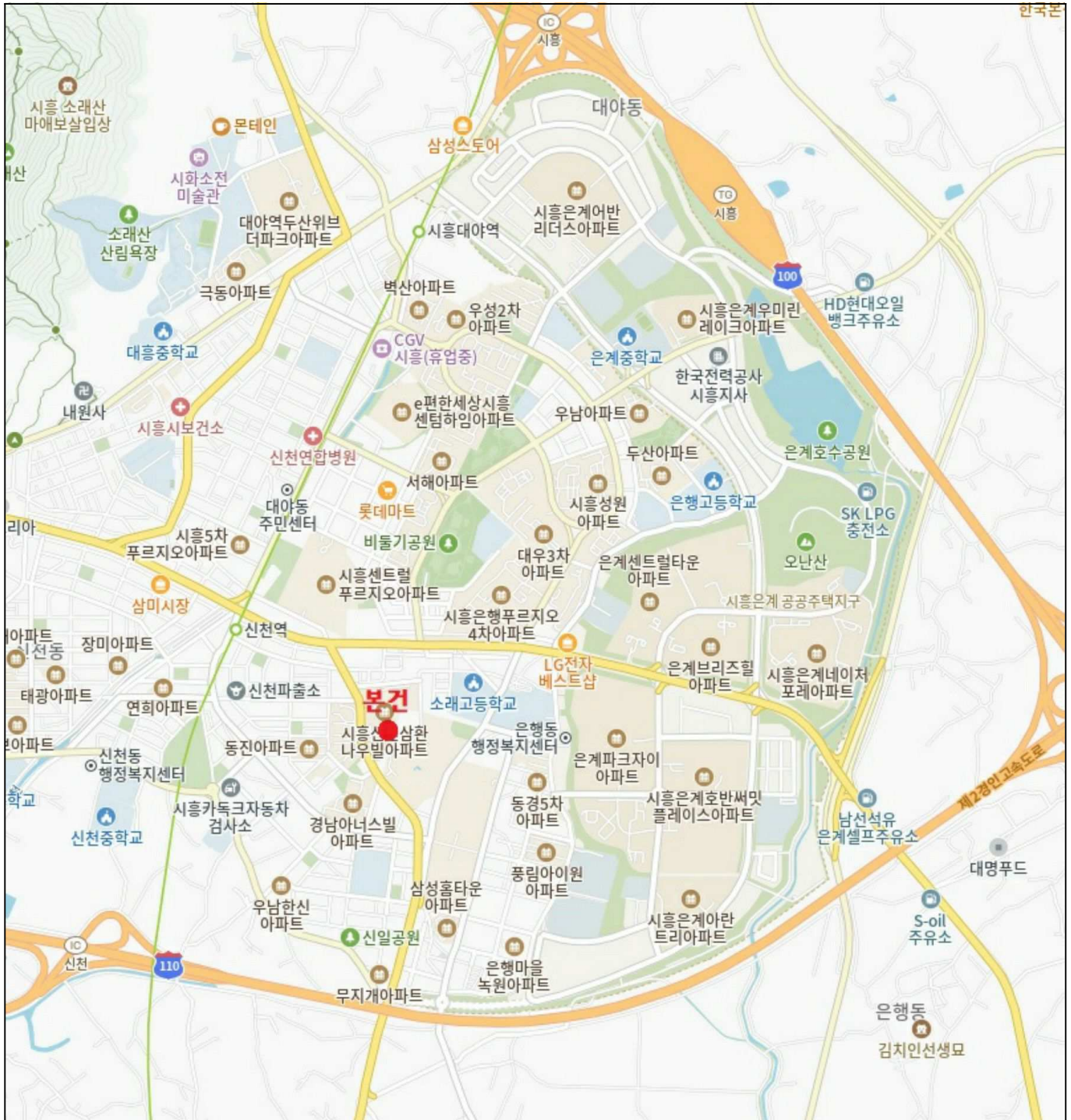


위치도



소재지

경기도 시흥시 신천동 949 시흥신천삼환나우빌 102동 14층 1404호



위치도



소재지

경기도 시흥시 신천동 949 시흥신천삼환나우빌 102동 14층 1404호



위 치 도



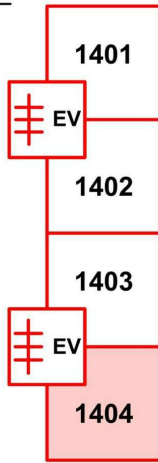
소재지

경기도 시흥시 신천동 949 시흥신천삼환나우빌 102동 14층 1404호



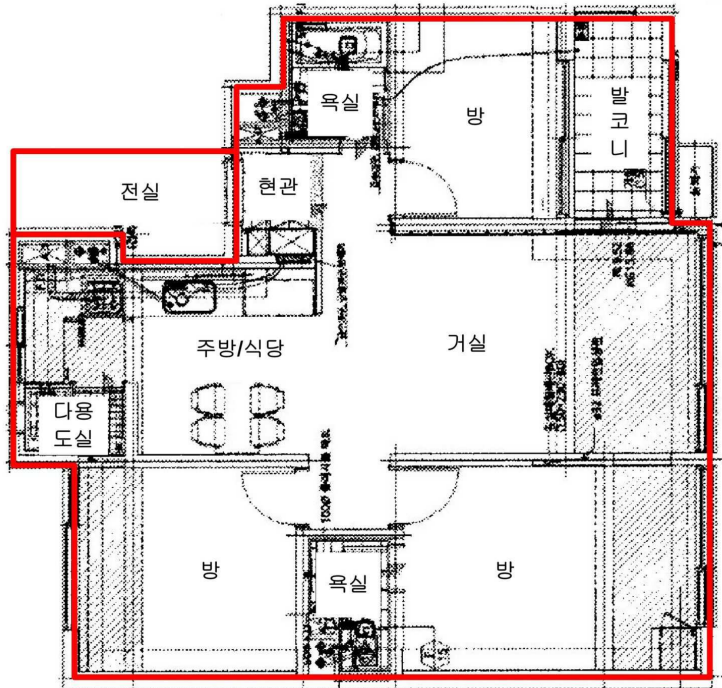
건물개황도

호별배치도



본건(시흥신천삼환나우빌 제102동 제14층 제1404호)

내부구조도



* 본 도면은 건축물대장 호도면을 기준으로 한 것으로 실제와 다소 상이할 수 있음.











