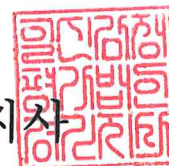


# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희
건명	이승규 소유물건(2024타경61090)
감정서번호	B3240624-002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 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.

(주)일신감정평가법인 경기지사



# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
신방철

신방철



(주)일신감정평가법인 경기지사 지사장 경응수

(서명또는인)



감정평가액	오억오천팔백만원정 (₩558,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 안산지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	이승규 (2024타경61090)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.07.04	2024.07.04	2024.07.04	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	558,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩558,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 한명수		한명수		(인)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상 물건 개요

### 1. 평가대상 위치 및 평가 목적

본건은 경기도 시흥시 장현동 소재 '시흥가온중학교' 북동측 인근에 위치하는 시흥능곡역모아미래도에듀포레 1111동 1층 102호로서, 수원지방법원 안산지원(2024타경 61090)의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

#### 2.1 대상물건의 기본적 사항

소재지	경기도 시흥시 장현동 608 [도로명주소 : 경기도 시흥시 장현순환로 81]							
건물명, 동, 층, 호수	시흥능곡역모아미래도에듀포레 1111동 1층 102호							
용도	아파트		사용승인일			2020.07.21		
기호	동	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적(㎡)	대지권 (㎡)	비고
1	1111	1	102	84.9613	75.2717	160.2330	55.2019	-

※ 위 공용면적은 지하주차장 등을 포함한 면적임.

#### 2.2 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

제3종일반주거지역 등 임.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 07월 04일임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2024년 07월 04일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 사항

본건의 내부구조는 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 확인하지 못하였는 바, 외부관찰 등을 참고하여 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였으니 업무진행 시 참고 바랍니다.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 평가하였음. 여기서 '시장가치'란 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 가액을 말함.

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가 방법

- 1) 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 2) 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 3) 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

### 2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

1) 본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 제반 감정평가 이론 등에 의거하여 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였음.

2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 이에 대한 가격 결정은 부근지대의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 지상 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층, 향, 위치별 효용도 및 동유형 물건의 인근 시세 등을 종합 참작하였음.

### 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하여 평가하되, 다른 방식으로 산출된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건이 비수익용 부동산이라는 점과 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는 바 「감정평가규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 토지·건물 일괄하여 감정평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 산출과정

### 1. 인근 유사부동산의 거래사례

〈인근 유사부동산의 거래사례〉

기호	소재지	명칭/동/호수	거래시점	전유면적(㎡)	거래가액(원)	사용승인일
				대지권면적(㎡)	단가(원/㎡)	
A	장현동 608	시흥능곡역모아 미래도에듀포레 1111동 203호	2023. 08.22	84.9613	570,000,000	2020. 07.21
				55.2019	6,708,936	
B	장현동 608	시흥능곡역모아 미래도에듀포레 1101동 202호	2024. 05.02	84.9613	532,000,000	2020. 07.21
				55.2019	6,261,674	
C	장현동 608	시흥능곡역모아 미래도에듀포레 1110동 501호	2024. 06.04	84.9613	584,000,000	2020. 07.21
				55.2019	6,873,717	

(자료): 등기사항전부증명서 및 KAIS, 단가는 전유면적 기준임.  
#거래사례#B,C는 기준시점 현재 미등기 상태임.

### 2. 비교사례의 선정

위의 거래사례 (A)은 같은 아파트 단지내 거래사례로서, 대상물건과 물적 유사성이 높은 바 이를 비교사례로 선정함.

### 3. 사정보정

위의 비교사례는 적정한 시세가 반영된 정상적인 거래사례로 판단되는 바 사정보정은 고려하지 않았음(1.00).

### 4. 시점수정

시점수정은 한국부동산원 발표 아파트 매매가격지수(경기 시흥시)로 산정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## <시점수정>

(2021년 6월 지수 = 100.0)

구분	시점	아파트 매매가격지수	비고
거래시점	2023.08.22	90.1	2023년 7월 매매가격지수
기준시점	2024.07.04	91.0	2024년 5월 매매가격지수
시점수정치		1.00999배 (91.0/90.1)	-

※ 거래시점 : 2023.08.22, 시점은 2023년 7월 지수를 적용함.  
 ※ 기준시점 : 2024.07.04, 시점은 2024년 5월 지수를 적용함.

## 5. 가치형성요인비교

### <비교항목>

조건	비교조건
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	향별·층별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### <개별요인 비교>

기호	비교사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1	거래사례 (A)	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
	- 본건과 거래사례는 외부요인, 내부요인, 기타요인이 대등함. - 본건이 거래사례 대비 호별요인(층별효용)에서 열세함.					

## 6. 비준가격

### 6.1 단가산정

기호	비교사례단가 (원/㎡)	시정보정	시점수정	격차율	산출단가 (원/㎡)
1	6,708,936	1.00	1.00999	0.970	6,572,679

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6.2 비준가액

기호	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비준가액(원)
1	84.9613	6,572,679	558,423,352	558,000,000

## V. 참고가격 자료

### 1. 인근 평가사례

〈인근 유사부동산의 평가사례〉

기호	소재지	명칭/호수	기준 시점	평가 목적	전유면적(㎡)	평가금액(원)	사용 승인일
					대지권면적(㎡)	단가(원/㎡)	
a	장현동 608	시흥능곡역모아 미래도에듀포레 1111동 1302호	경매	2023. 09.05	84.9613	600,000,000	2020. 07.21
					55.2019	7,062,038	
b	장현동 608	시흥능곡역모아 미래도에듀포레 1107동 901호	경매	2023. 04.15	84.9613	530,000,000	2020. 07.21
					55.2019	6,238,134	

(출처) : Kapa Hub 단가는 전유면적 기준임.

### 2. 시세수준

기호	시세수준
1	560,000,000 내외 수준

## VI. 감정평가액 결정의견

본건 감정평가액은 시장가치를 기준으로 하여 다음과 같이 결정함.

**금오억오천팔백만원정(₩558,000,000.-)**

# 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		
	경기도 시흥시 장현동  [도로명주소] 경기도 시흥시 장현순환로 81	608 위지상 시흥 능곡역 모아 미래도 에듀포레 제1111동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 25층				
					1층	437.8071		
					2층	437.8071		
					3층	437.8071		
					4층	437.8071		
					5층	437.8071		
					6층	437.8071		
					7층	437.8071		
					8층	437.8071		
					9층	437.8071		
					10층	437.8071		
					11층	437.8071		
					12층	437.8071		
					13층	437.8071		
					14층	437.8071		
					15층	437.8071		
					16층	437.8071		
					17층	437.8071		
					18층	437.8071		
					19층	437.8071		
					20층	437.8071		
					21층	437.8071		
					22층	437.8071		
					23층	437.8071		
					24층	218.7524		
25층	218.7524							
(1)	동소	608	대		56,670			
1	동소			(내) 철근콘크리트구조 1층 102호	84.9613	84.9613	558,000,000	비준가액
				(1) 소유권 -----	55.2019	55.2019		
				대지권	56,670			

## 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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 279,000,000 279,000,000	
	합 계			이 하	여 백		₩558,000,000.-	

# 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 장현동 소재 '시흥가온중학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 대규모 아파트단지, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 아파트지대로서 제반 주위환경은 보통인 편임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진입이 가능하며, 인근 및 근거리에 노선버스정류장 및 시흥능곡역(서해안선)이 위치하는 바, 정류장까지의 거리 및 운행상태 등으로 보아 제반 대중교통사정은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층 건물내 1층 102호로서,  
외 벽 : 몰탈위 페인트 마감,  
내 벽 : 벽지 및 일부 타일 마감,  
창 호 : 하이샷시 창호임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중이며, 상세이용상태는 후첨 '건물이용 및 임대현황도' 참조바람.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 지하주차장, 소화전설비, 난방설비 등이 되어 있음.

# 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

인접지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

아파트 단지 내부도로를 이용하여 외부공도와 연계됨.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(2021-05-07)(국지도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2021-05-07)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역, 공공주택지구, 상대 보호구역, 상대보호구역(2021-02-02), 상대보호구역(2021-03-23), 상대보호구역(2021-10-01), 절대보호구역(2021-03-23), 과밀억제권역임.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

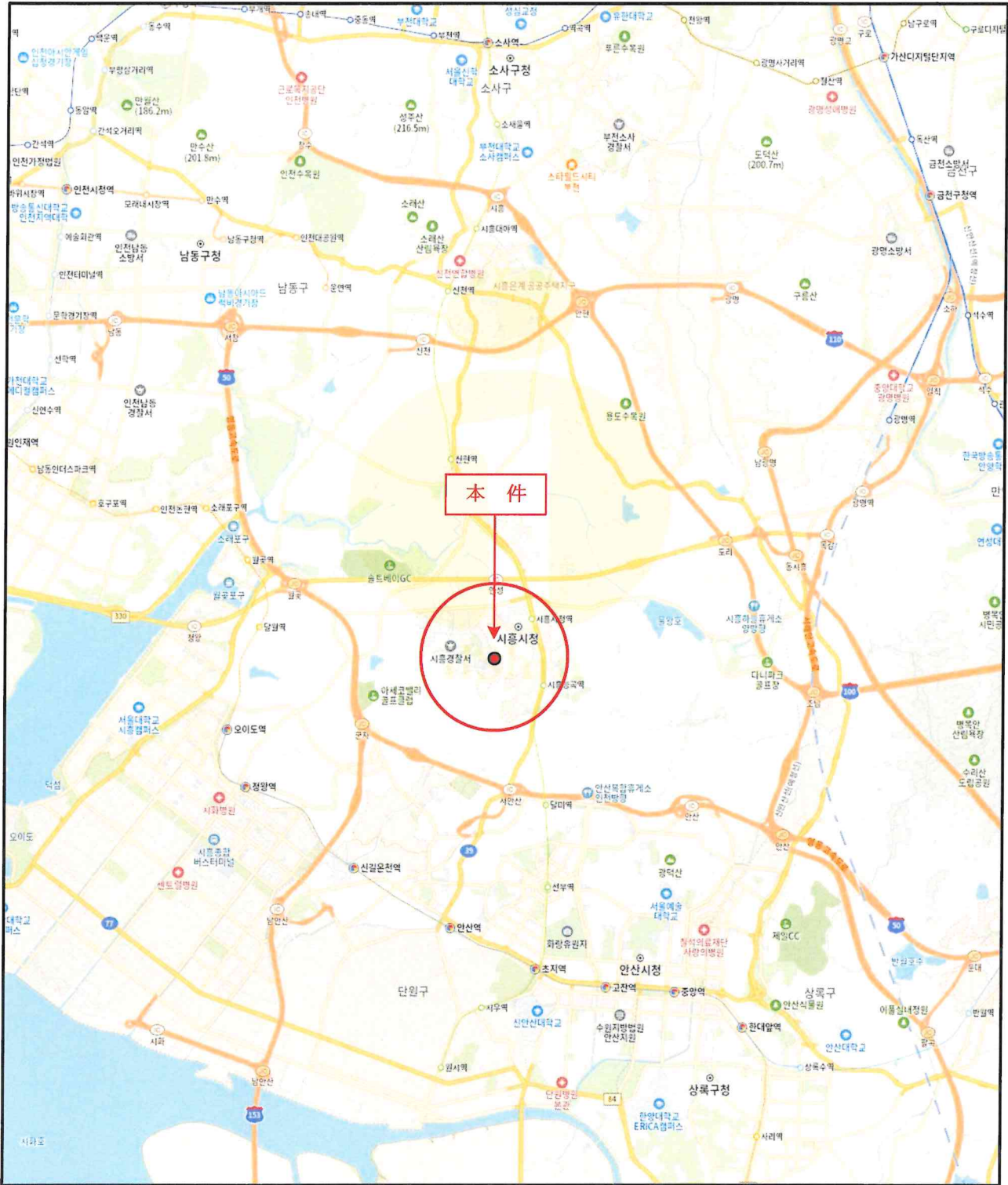
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 위 치 도



경기도 시흥시 장현동 608 [장현순환로 81]



# 위 치 도



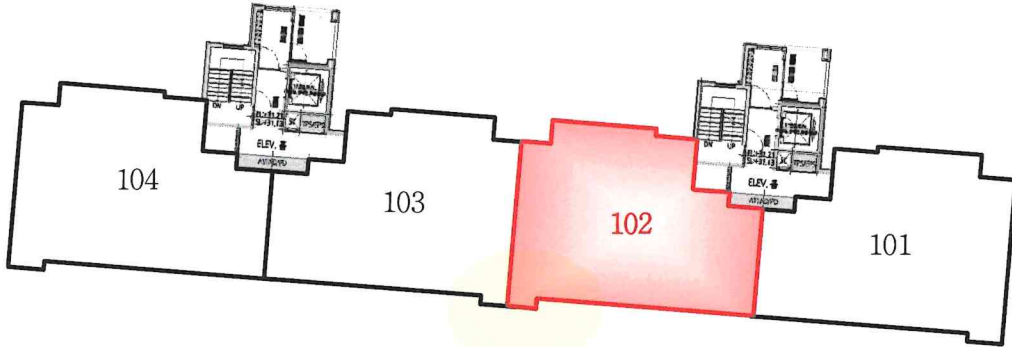
경기도 시흥시 장현동 608 [장현순환로 81]



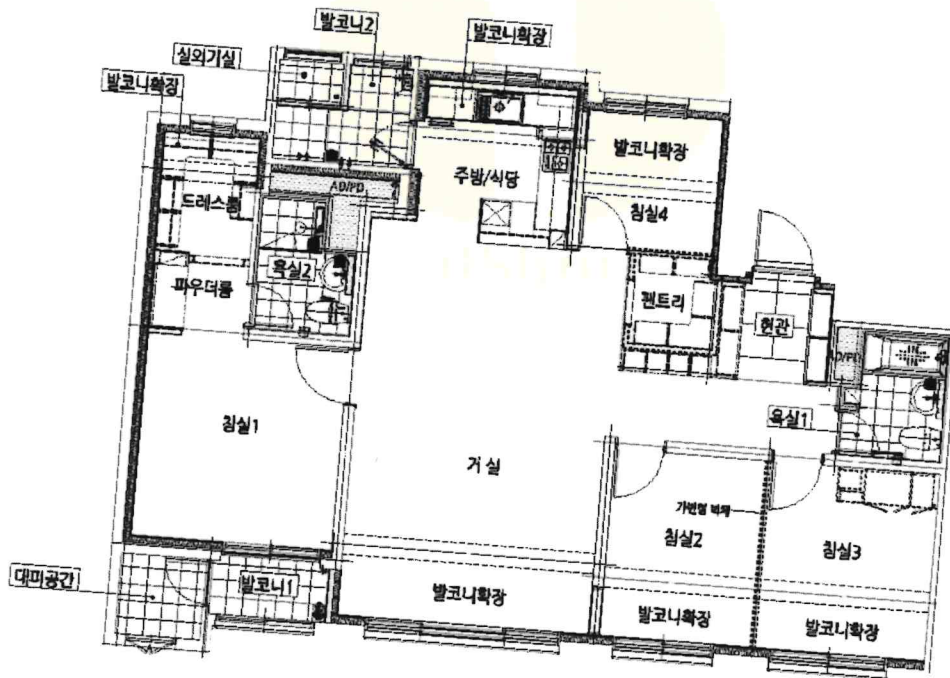
# 건물이용 및 임대현황도



【 시흥능곡역 모아미래도 에듀포레 1111동 1층 102호 】



(호별배치도)



(내부구조도)

임대 현황	임대부분	임차인성명	임대	내역	비고
			보증금액	월세내역	
			▶ 임대미상		

# 사진용지



본건전경1



본건전경2

# 사진용지



본건전경3



주변전경