

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석
건명	염기혁 소유물건(2025타경52089)
감정서번호	H2504-1-005



감정평가사협동사무소

**알이엠프로퍼티**

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.

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
**황 동 열**

감정평가액	일억구천오백만원정(₩195,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	염기혁 (2025타경52089)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.04.29	2025.04.24 ~ 2025.04.29	2025.04.29	
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	1개호	구분건물	1개호	-	195,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>					₩195,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)					

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 시흥시 거모동 소재 "도일초등학교" 북서측 인근에 위치하는 구분건물(동보아파트 제103동 제5층 제502호)로서 수원지방법원 안산지원의 경매목적에 의한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항 규정에 의거 대상물건의 가격조사완료일자인 2025. 04. 29일이고, 실지조사는 2025. 04. 24 ~ 04. 29일에 시행하여 대상물건의 현황을 직접 확인하였음.

### 6. 그 밖의 사항

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로는 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바 토지, 건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물감정평가명세표” 상에 기재하였으니 참고바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 대상 물건 및 평가방법 적용

### 1. 건물개요

소재지	경기도 시흥시 거모동 612-1			
명칭, 해당동	구조	지붕	용도	사용승인일
동보아파트 제103동	철근콘크리트조	경사슬래브지붕	아파트	1999.11.04

### 2. 대상물건 현황

기호	해당층, 호수	용도	면적		
			전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	제5층 제502호	아파트	59.72	21.1411	30.9256

### 3. 감정평가방법 적용

#### ① 감정평가3방식

부동산에 대한 감정평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며, 이에 부응하기 위한 방법으로,

1) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,

2) 대상물건의 재조달원가에 감가수정하여 대상물건 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”,

3) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 이 있음.

#### ② 본건 감정평가방법의 적용

본건과 같은 구분건물은 신축시 토지매입비, 건축비 등 비용자료 확보가 어려워 원가법의 적용이 곤란하고, 임료의 지행성 관련된 적정임료 포착이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 점을 종합고려하여 토지·건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 비교·검토하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 "거래사례비교법"으로 평가하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

### 2. 인근 지역내 거래사례

대상물건이 소재하는 인근지역 내 비교가능성이 있는 유사 거래사례는 다음과 같음.

기호	소재지	건물명 동호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적 당 단가(원/㎡)	거래시점
A	거모동 612-1	동보아파트 10*동 15층 150*호	59.72	30.9256	208,000,000	3,482,920	2023. 10. 15
B	거모동 612-1	동보아파트 10*동 19층 190*호	59.72	30.9256	190,000,000	3,181,513	2024.09.07
C	거모동 612-1	동보아파트 10*동 3층 30*호	59.72	30.9256	170,000,000	2,846,617	2024.04.10

### 3. 거래사례의 선정

대상물건과 유사성이 높으며 비교적 최근 거래사례인 기호A를 선정하였음.

### 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 정상적으로 거래된 것으로 보임.(1.000)

### 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하였으며, 기준시점 당시 가격지수가 공시되지 않은 경우 가장 최근의 가격지수를 적용하였음.

- 본건의 기준시점 당시 가격지수(2025년 03월 지수) : 92.4
- 사례의 매매시점 당시 가격지수(2023년 09월 지수) : 91.7
- 시점수정치 :  $92.4 / 91.7 = 1.00763$

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 가치형성요인 비교

- 지역(일반)요인 : 대상물건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 유사함.
- 개별요인

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대상물건은 거래사례에 비하여 단지외부요인에서 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
자연환경				
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상물건은 거래사례에 비하여 단지내부요인에서 유사함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성			
단지 내 통로구조				
호별 요인	층별효용	1.00	0.93	대상물건은 거래사례에 비하여 층별효용 등 호별요인에서 열세함.
	향별효용			
	위치별효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식			
간선도로 및 철도 등에 의한 소음				
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대상물건은 거래사례에 비하여 기타요인에서 유사함.
개별요인 비교치		0.930		본건 ÷ 사례

### 7. 비준가액

기호	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가액 (원)
1	208,000,000	1.000	1.00763	0.930	59.72/59.72	194,915,947 ≒ 195,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 인근지역 참고사례(거래사례 또는 평가사례)

기호	소재지	건물명 동호수	전유면 적 (㎡)	대지권 (㎡)	금액(원)	전유면적 당 단가(원/㎡)	거래시점 (기준시점)	비고
a	거모동 612-1	동보아파트 10*동 19층 190*호	59.72	30.9256	190,000,000	3,181,513	2024.09.07	실거래
b	거모동 612-1	동보아파트 10*동 3층 30*호	59.72	30.9256	170,000,000	2,846,617	2024.04.10	실거래
c	거모동 612-1	동보아파트 10*동 7층 70*호	59.72	30.9256	203,000,000	3,399,196	2023.07.25	실거래
d	거모동 612-1	동보아파트 10*동 6층 60*호	59.72	30.9256	208,000,000	3,482,920	2024.03.13	법원경매 평가

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계)

### 2. 인근지역 유사부동산 가격수준

인근지역에 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 전유면적기준 3,000,000원 ~ 3,600,000원/㎡으로 탐문조사되었음.

### 3. 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근지역의 평가선례, 거래가능가격수준 등을 검토해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바 비준가액을 기준으로 본건 부동산의 감정평가액을 195,000,000원으로 결정하였음.

# 구분건물감정평가명세표

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 거모동  [도로명주소] 경기도 시흥시 군자로335번길 11	612-1 동보 아파트 제103동	아파트	철근콘크리트조 경사슬래브지붕 20층					
					1층	312.60			
					2층	305.64			
					3층	309.12			
					4층	305.64			
					5층	296.00			
					6~7층	각 299.48			
					8층	302.96			
					9층	299.48			
					10층	296.00			
					11~12층	각 299.48			
					13층	302.96			
					14층	306.44			
					15층	302.96			
					16층	299.48			
					17~18층	각 154.96			
					19층	148.00			
					20층	151.48			
						지하1층	289.44		
					①	"	612-1	대	제3종일반주거지역
가				(내) 철근콘크리트조 제5층 제502호	59.72	59.72	195,000,000	비준가액	
				①. 대지권 (종류: 소유권)	30.9256 29,247 × --- 29,247	30.9256			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 97,500,000 97,500,000	
	합 계						₩195,000,000.-		
			이	하	여	백			

# 구분건물 감정평가 요항표

- |                   |                   |               |                        |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (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 거모동 소재 "도일초등학교" 북서측 인근에 위치하는 구분건물(동보아파트 제103동 제5층 제502호)로서 주위는 다세대주택, 근린생활시설, 공장, 농경지 등이 소재하고 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량 진출입 가능하며 대중교통사정은 버스정류장이 인근에 위치하는 등 거리 및 운행빈도 등으로 보아 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사슬래브지붕 20층 건물내 5층 502호로서,  
(사용승인일 : 1999.11.04)

외벽 : 몰탈 위 페인팅 등 마감  
내벽 : 벽지도배 등 마감  
창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

난방설비, 위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 주차장 등을 갖추고 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

단지 내 도로가 외곽 공도와 연계되어있음.

# 구분건물 감정평가 요항표

- (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)

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접합),  
 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(중로 1-21)(접합),  
 가축사육제한구역, 상대보호구역(2013-07-18), 절대보호구역(2013-07-18),  
 시도지정문화유산구역(시도지정문화재로부터300미터이내의지역), 과밀억제권역임.

### (9) 공부와의 차이

-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

본건 502호의 건축물현황도면이 현황과 대칭으로 도식되어 있고, 공부상 전유면적은 502호와 인접호수 모두 59.72㎡로 동일하므로 호수위치 등 건축물현황도면 관련 사실관계는 지자체 등에 확인을 요하는 바 경매 업무에 참고하기 바람.

# 광역위치도



소재지	경기도 시흥시 거모동 612-1 동보아파트 103동 5층 502호
-----	--------------------------------------



# 위치도



소재지 경기도 시흥시 거모동 612-1 동보아파트 103동 5층 502호



# 건물개황도

추첨없음  
국적없음

경기도 시흥시 거모동 612-1  
동보아파트 제103동 제5층 제502호



< 호별 배치도 >



< 내부 구조도 >

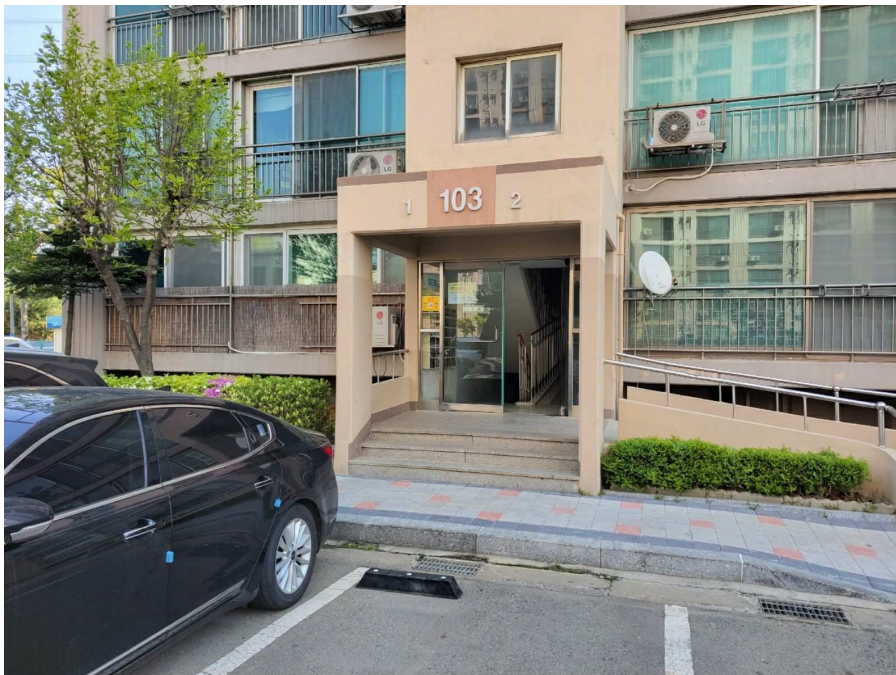
※ 본건 건물개황은 점유자의 폐문부재로 인하여 관련공부름 토대로 표준적 이용상황 및 현지조사사항을 참조하였으며, 임대관계는 미상임.

※ 상기 내부구조도는 건축물현황도면을 기준으로 작성하였으며, 실제 현황은 상기 도면 내부구조의 좌우 대칭적인 구조임.

# 사 진 용 지



건물 전경



건물 출입구

# 사 진 용 지



세대 현관



주차장 출입구