감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	김성곤 소유물건 (2025타경52619)
의 뢰	인:	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석
감정평가서번호:		J25-0620-01

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.

제이에이치감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 상 범

감정평가액	오억육천구백만원정(₩569,000,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 안산지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김성곤 (2025타경52619)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.23	2025.06.23	2025.06.23

감정평가내용	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	1세대 하	- 여	569,000,000 백
	합 계					₩569,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

J25-0620-01

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 시흥시 능곡동 소재「서울능곡초등학교」서측 인근에 위치하는「상록힐스테이트 제803동 제10층 제1001호(아파트)」에 대한 수원지방법원 안산지원의 경매목적 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」 및「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 6월 23일로 하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 6월 23일에 시행하여 대상물건의 현황, 지역특성, 제반 가격형성 요인, 가격자료 등을 조사하였음.

J25-0620-01

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6 . 감정평가방법

가. 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

나. 감정평가방법

1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.
2) 본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하고, 인근 유사 부동산의 평가선례, 거래사례 등 가격참고자료를 수집한 후 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

7 . 그 밖의 사항

가. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 일반적으로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 평가명령에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분해서 구분건물평가명세표에 기재하였으며, 배분기준은 한국부동산연구원의 「2021년 공동주택 토지·건물 배분비율표」를 참조하되 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 적의 조정하였으니 업무에 참고바람.

나. 본건의 내부구조도 및 이용상황 등 표기는 집합건축물대장의 ‘건축물현황도’를 기준으로 인접 유사물건에 대한 탐문 등의 방법에 의한 것이므로 경매 진행시 참고바람.

J25-0620-01

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

가. 대상 건물 개요

소재지	경기도 시흥시 능곡동 775 [도로명주소] 경기도 시흥시 능곡중앙로 33		
건물(단지)명	상록힐스테이트		
구 조	철근콘크리트구조	**층수(지하/지상)**	-/15
주용도	아파트	**규 모**	321 세대
연면적(㎡)	12,205.78	**대지면적(㎡)**	24,605.1
사용승인일	2009-11-13	**비 고**	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	동 층/호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지(권)면적 (㎡)	전용률 (%)
가	803 동 10 층/1001 호	아파트	85.00	28.94	113.94	75.9369	74.6%

※ 공용면적은 집합건축물대장상 주거용 공용부분인 '주' 부분 면적을 표기하였음. (34 평형)

※ 2025.1.1. 기준 공동주택 가격 : ₩326,000,000 원

J25-0620-01

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3 . 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

<출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계>

기호	구분	소재지, 건물명, (동)/층/호수	전유 면적 (㎡)	대지(권) 면적 (㎡)	거래 금액 (원)	전유 단가 (원/㎡)	거래시점 (사용승인일) (이전등기일)
1	매매	능곡동 775 상록힐스테이트 803 동 9 층 90*호	85.00	75.94	570,000,000	6,706,000	2024-11-30 (2009-11-13) (2025-02-28)
2	매매	능곡동 775 상록힐스테이트 803 동 11 층 110*호	85.00	75.94	565,000,000	6,647,000	2024-07-28 (2009-11-13) (2024-10-11)

나. 비교사례의 선정

상기 거래사례는 본건 아파트단지 내 동일·유사평형의 중개매매사례로서, 본건과 같은 동 내 동일평형의 매매건이고 비교적 최근에 거래되었으며 층별효용 등 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례 1>을 비교거래사례로 선정함.

4 . 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5 . 시점수정

가. 시점수정 방법

한국부동산원에서 매월 조사 발표하는 ‘전국주택 가격동향조사’의 유형별 매매가격지수 중에서 본건과 물적특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 주택 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 결정함.

나. 시점수정치 산정

유형	아파트
지역(기간)	지역 :경기도 시흥시(24.11.30~25.06.23)
본건	기준시점 : 2025.06.23, 2025 년 05 월 지수를 적용 함 - 2025.06.23 매매 가격지수 (적용:2025 년 05 월) : 100.0
매매사례	거래시점 : 2024.11.30, 2024 년 10 월 지수를 적용 함 - 2024.11.30 매매 가격지수 (적용:2024 년 10 월) : 100.2
시점수정	시점수정치 : 100.0/100.2≒0.99800

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6 . 가치형성요인 비교

□ 기호(가) / 거래사례(1)

요인	세부항목	격차율	비교내용
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 접근성		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도	1.00	대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	1.00	대등함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		**1.000**	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

7 . 거래사례비교법에 의한 시산(비준)가액

본건 기호	비교 거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정 단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정가액(원)
	기호	단가 (원/㎡)						비준가액(원)
가	1	6,706,000	1.00	0.99800	1.000	6,692,588	85.00	568,869,980
								569,000,000

J25-0620-01

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 시산가액의 검토

1. 인근 유사부동산의 평가선례

<출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS>

기호	구분	소재지, 건물명, 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	대지(권) 면적 (㎡)	평가 가액 (원)	전유 단가 (원/㎡)	기준 시점 (사용승인)
1	법원 경매	능곡동 782 시흥능곡신안인스빌 1203 동 8 층 80*호	85.00	72.5	531,000,000	6,250,000	2024-02-16 (2008-12-04)
2	법원 경매	능곡동 782 시흥능곡신안인스빌 1209 동 9 층 90*호	84.96	72.47	550,000,000	6,470,000	2023-09-22 (2008-12-04)
3	법원 경매	능곡동 775 상록힐스테이트 804 동 4 층 40*호	85.00	75.94	516,000,000	6,070,000	2023-07-21 (2009-11-13)
4	법원 경매	능곡동 789 엘드수목토아파트 1005 동 7 층 70*호	84.69	74.02	500,000,000	5,900,000	2023-09-01 (2008-10-14)

2. 유사부동산의 가격수준

인근지역에서 본건과 유사한 평형의 공동주택의 시세수준은 대체로 전유면적 기준하여 약 @5,900,000 ~ @6,800,000원/㎡ 수준으로 조사되었음.

J25-0620-01

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기 호	동 층 / 호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
가	803 동 10 층 1001 호	85.00	569,000,000	6,690,000

2. 결정의견

상기 평가선례, 인근 부동산의 가격수준 등 가격참고자료를 종합 검토한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
				[1동의 건물의 표시]				
	경기도 시흥시 능곡동 [도로명주소] 경기도 시흥시 능곡중앙로 33	775 (위지상) 상록힐스테이트 제803호	아파트	철근콘크리트구조 15층				
				1층	467.85			
				2층	460.34			
				3층	460.34			
				4층	451.42			
				5층	451.42			
				6층	451.42			
				7층	451.42			
				8층	451.42			
				9층	451.42			
				10층	451.42			
				11층	451.42			
				12층	451.42			
				13층	451.42			
				14층	451.42			
				15층	451.42			
				[대지권의 목적인 토지의 표시]				
1	동소	775	대	(내)	24,605.1			
				[전유부분의 건물의 표시]				
가				철근콘크리트구조 제10층 제1001호	85	85	569,000,000	공용면적: 28.94㎡
				1 소유권대지권	75.9369 24,605.1x----- 24,605.1	75.39369		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	284,500,000	
						건 물 :	284,500,000	
	합 계						**₩569,000,000.-**	

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 능곡동 소재 '서울능곡초등학교' 서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 아파트, 근린생활시설 등이 소재하는 아파트지대로서 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 제 차량의 접근이 용이하며, 본건 인근에 일반시내버스, 마을버스 등이 정차하는 노선버스정류장이 소재하고, 본건 북서측 인근에 수도권전철 서해선 '시흥능곡역'이 소재하는 바 제반 대중교통여건은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 15층 건내 10층 1001호로서,
외벽 : 수성페인팅 마감 등
창호 : 하이샷시 마감 등임.

(4) 이용상태

1~15층 아파트(60세대)의 10층 1001호 단위세대임.
(후면 건물 개황도 참고)

(5) 설비내역

개별난방설비, 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 기타 소방설비 등을 갖추고 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

인접대지 및 인접도로와 등고 평탄한 장방형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 동측으로 폭 약 25미터, 북측으로 완충녹지를 경계로 폭 약 20미터에 각각 접하고, 서측으로 , 서측으로 폭 약 8미터의 보행자전용도로에 접함.0미터의 보행자전용도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 지구단위계획구역 , 소로2류(폭 8m~10m)(특수도로)(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(접합) , 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-07-18)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2013-07-18)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

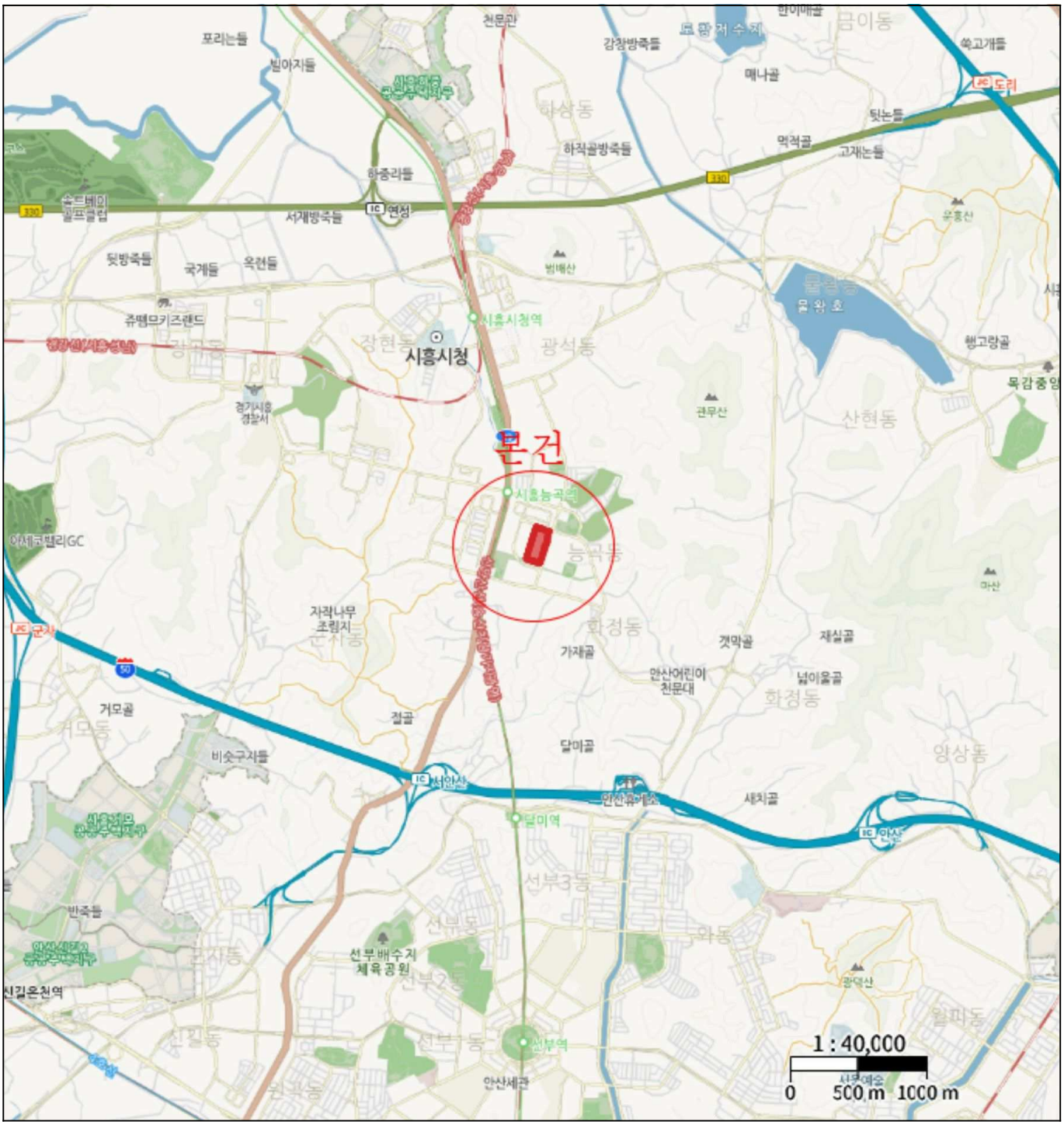
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.

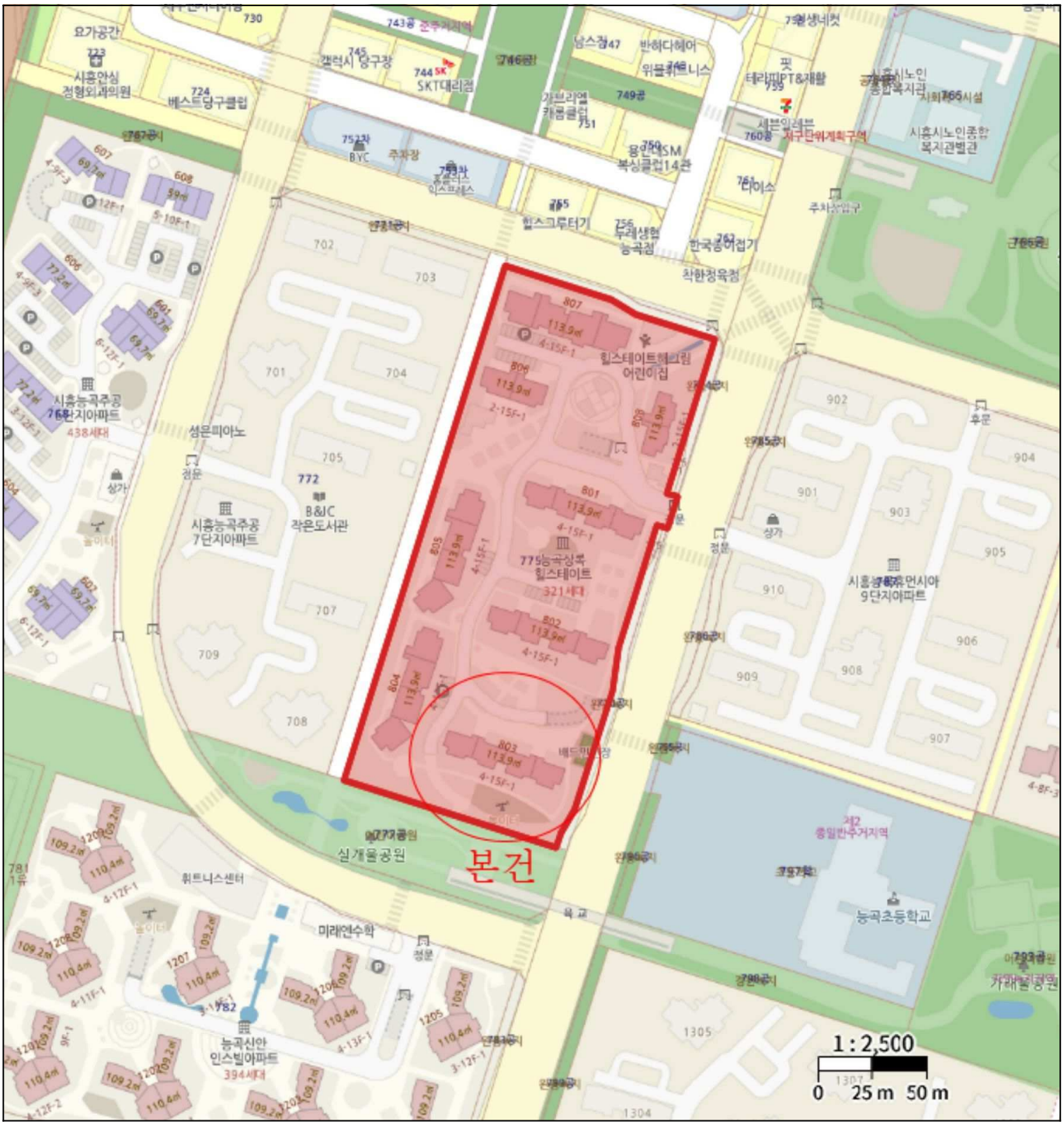
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 시흥시 능곡동 775 상록힐스테이트 803동 10층 1001호

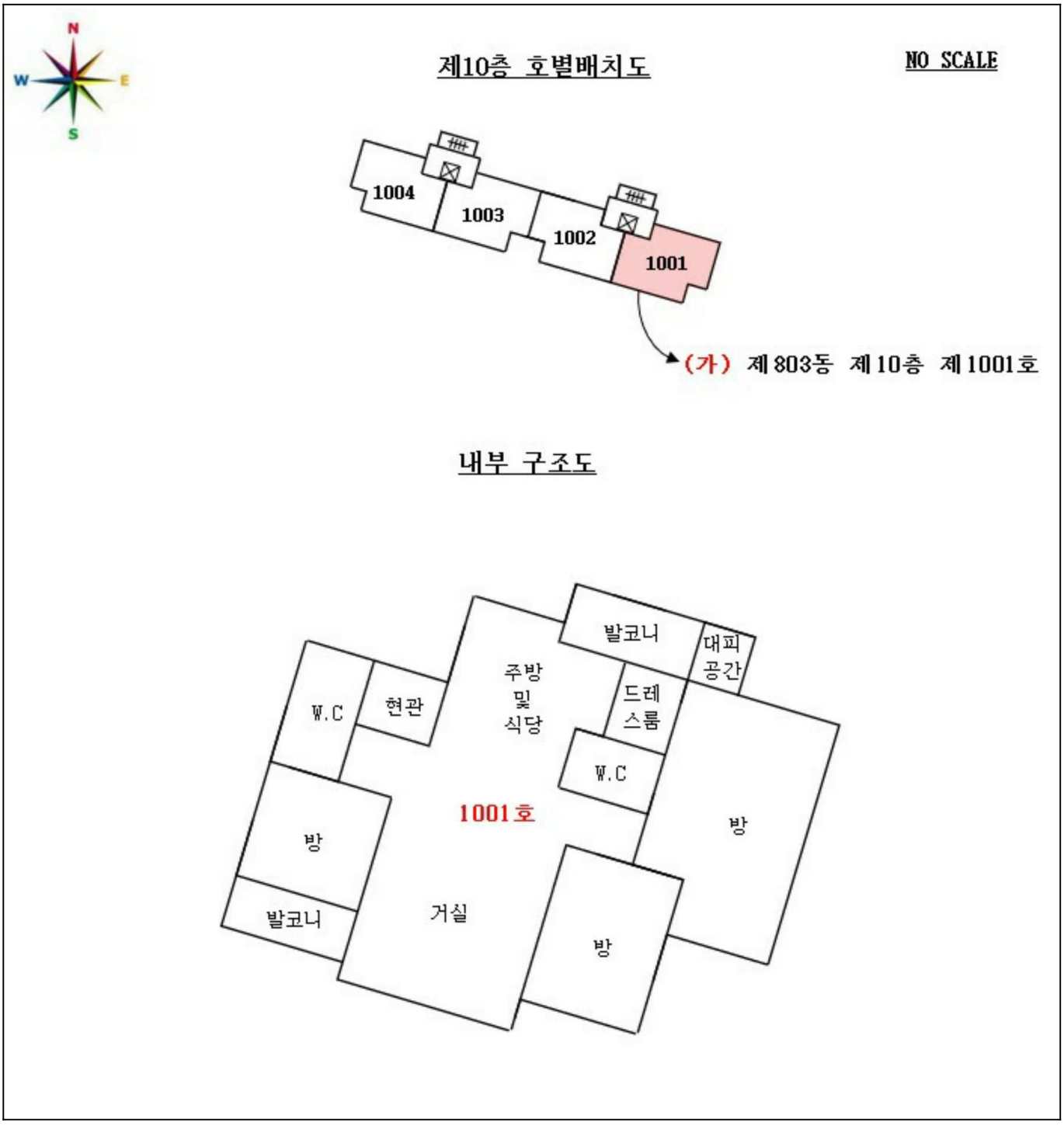


위 치 도

소 재 지	경기도 시흥시 능곡동 775 상록힐스테이트 803동 10층 1001호



건 물 개 황 도


N
W
E
S
제10층 호별배치도
NO SCALE
1004
1003
1002
1001
(가) 제803동 제10층 제1001호
내부 구조도
발코니
대피
공간
주방
및
식당
드레
스룸
W.C
현관
W.C
1001호
방
방
발코니
거실
방

사 진 용 지

본건동 전경 (본건 남동측 인근에서 촬영)

본건동 전경 (본건 북서측 인근에서 촬영)

사 진 용 지

본건동 1,2호 라인 공동출입보안문