

감정평가서

건명	최복순 소유물건 (2025타경51731)
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선
감정서번호	N01-250221-3-01

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.

일호감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
노 연 봉

감정평가액	이억오천만원정 (₩250,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선	감정평가 목 적	경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최복순 (2025타경51731)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.26	2025.02.26	2025.03.25		
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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	-	250,000,000 백
	합 계					₩250,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 시흥시 하중동 소재 “하중초등학교” 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분 건물(아파트))으로서, 수원지방법원 안산지원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.02.26을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2025.02.26)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 따라 거래사례비교법 이외의 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기타 참고 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 구조 및 면적 등은 귀 제시목록 등을 기준으로 하였음.
- 2) 토지 및 건물의 가치배분은 토지·건물을 일체로 한 감정가액을 공유지분 비율에 의한 토지가치와 전유 및 공용면적에 의한 건물의 적산가치 비율, 그리고 토지·건물이 전체가치에 미치는 영향의 정도 등을 고려하여 구분사정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 3) 본건의 내부구조는 폐문부재 등으로 내부출입이 곤란하여 집합건축물대장 현황 도면, 탐문조사 등에 따라 확인하였으므로 경매 참가시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 등기사항전부증명서, 집합건축물대장]

구분	내용
명칭	관곡마을동아아파트 104동
소재지	경기도 시흥시 하중동 826-1
용도지역	제3종일반주거지역
대지면적	16,108.9㎡
연면적	6,301.12㎡
구조 및 규모	철근콘크리트 벽식구조 경사스라브지붕, 지하1층, 지상20층
사용승인일자	2000년 5월 29일
주용도	아파트
기타설비	기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 주차장 등
비고	-

2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	동	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 (%)
1	104	1	104	아파트	60.00	16.51	76.51	30.61	78

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

사례 기호	소재지	명칭, 동	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
						거래단가(원/㎡)	사용승인일	
#1	하중동 826-1	관곡마을동아 10*동	15/15**	60.00	30.61	255,000,000	2024.12.14	-
						4,250,000	2000.05.29	
#2	하중동 826-1	관곡마을동아 10*동	14/14**	60.00	30.61	277,000,000	2024.10.19	-
						4,616,666	2000.05.29	
#3	하중동 826-1	관곡마을동아 10*동	4/4**	60.00	30.61	260,000,000	2024.10.16	-
						4,333,333	2000.05.29	
#4	하중동 826-1	관곡마을동아 10*동	8/8**	60.00	30.61	255,000,000	2024.08.29	-
						4,250,000	2000.05.29	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교거래사례의 선정

인근지역 내의 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있고 시세를 반영하고 있는 사례로 판단되는 **거래사례#2**를 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

사례 #2는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.
(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정함.

[출처 : 한국부동산원 R-one, 경기도 시흥시]

구분	적용년월	가격지수	비고
기준시점 (2025.02.26)	2025년 1월	92.4	A
사례 거래시점 (2024.10.19)	2024년 9월	92.3	B
시점수정치		1.00108	A/B

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 지역요인 비교

대상물건과 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(지역요인비교치 = 1.000)

6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(주거용)	일련번호(1) / 사례#2	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례와 동일 건물에 위치하여 단지외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례와 동일 건물에 위치하여 단지내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	0.90	평가대상은 사례대비 층별 효용 등에서 열등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	평가대상은 사례대비 기타요인 대등함.
가치형성요인 비교치(누계)		0.900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
1	60.00	4,616,666	1.000	1.00108	0.900	4,159,487	249,569,220	250,000,000

8. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회]

사례 기호	소재지	명칭, 동	층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가금액(원)	기준시점
						단가(원/㎡)	사용승인일
#5	하중동 826-1	관곡마을동아 10*동	1/1**	60.00	경매	232,000,000	2024.10.22
						3,867,000	2000.05.29
#6	하중동 826-1	관곡마을동아 10*동	1/1**	60.00	경매	239,000,000	2024.05.26
						3,983,000	2000.05.29
#7	하중동 826-1	관곡마을동아 10*동	4/4**	60.00	경매	250,000,000	2024.01.17
						4,167,000	2000.05.29

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가격수준
아파트	본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 4,000,000원/㎡ ~ 4,200,000원/㎡ 내외 수준임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 경매통계자료

[출처 : 태인경매정보]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)
시흥시 하중동	최근 1년	아파트	7	82.56

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	명칭, 동 층, 호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	관곡마을동아아파트 제104동 제1층 제104호	60.00	250,000,000	전유면적 기준 약4,170,000원/㎡

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 주거용(아파트)으로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

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 하중동 [도로명주소] 경기도 시흥시 하중로133번길 19	826-1 관곡마을 동아 아파트 제104동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 경사스라브지붕 20층 1층 ~ 3층 각 4층 ~ 20층 각 지층				
						304.40		
						299.92		
						289.28		
1.	동소	826-1	대	제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트 벽식구조 제1층 제104호 1 소유권대지권	16,108.9 60.00 30.610 ----- 16,108.9	60 30.61	250,000,000 배분내역 토 지 : 100,000,000 건 물 : 150,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
합 계				이 하	여	백	₩250,000,000.-	

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 하중동 소재 "하중초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 아파트지대로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량을 통한 진·출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 경사스라브지붕 20층건내 제1층 제104호(사용승인일 2000.05.29)로서
외벽 : 콘크리트위 페인팅 마감,
내벽 : 벽지도배, 일부 타일붙임 마감,
창호 : 플라스틱샷시 2중창호임.

(4) 이용상태

"아파트(방3, 거실, 주방, 욕실, 발코니, 현관 등)"로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 개별냉난방설비, 승강기설비 등이 갖추어져 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

인접도로 및 인접토지와 등고평탄한 "부정형"의 토지로 "아파트 건부지"로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측 및 남서측으로 노폭 약8미터, 북동측 및 남동측으로 노폭 약12미터의 포장도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역(2021-11-15), 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(2021-11-15)(하중3-2)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2021-11-15)(하중2-3)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2021-11-15)(연성일3-1)(접합) 가축사육제한구역, 과밀억제권역

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

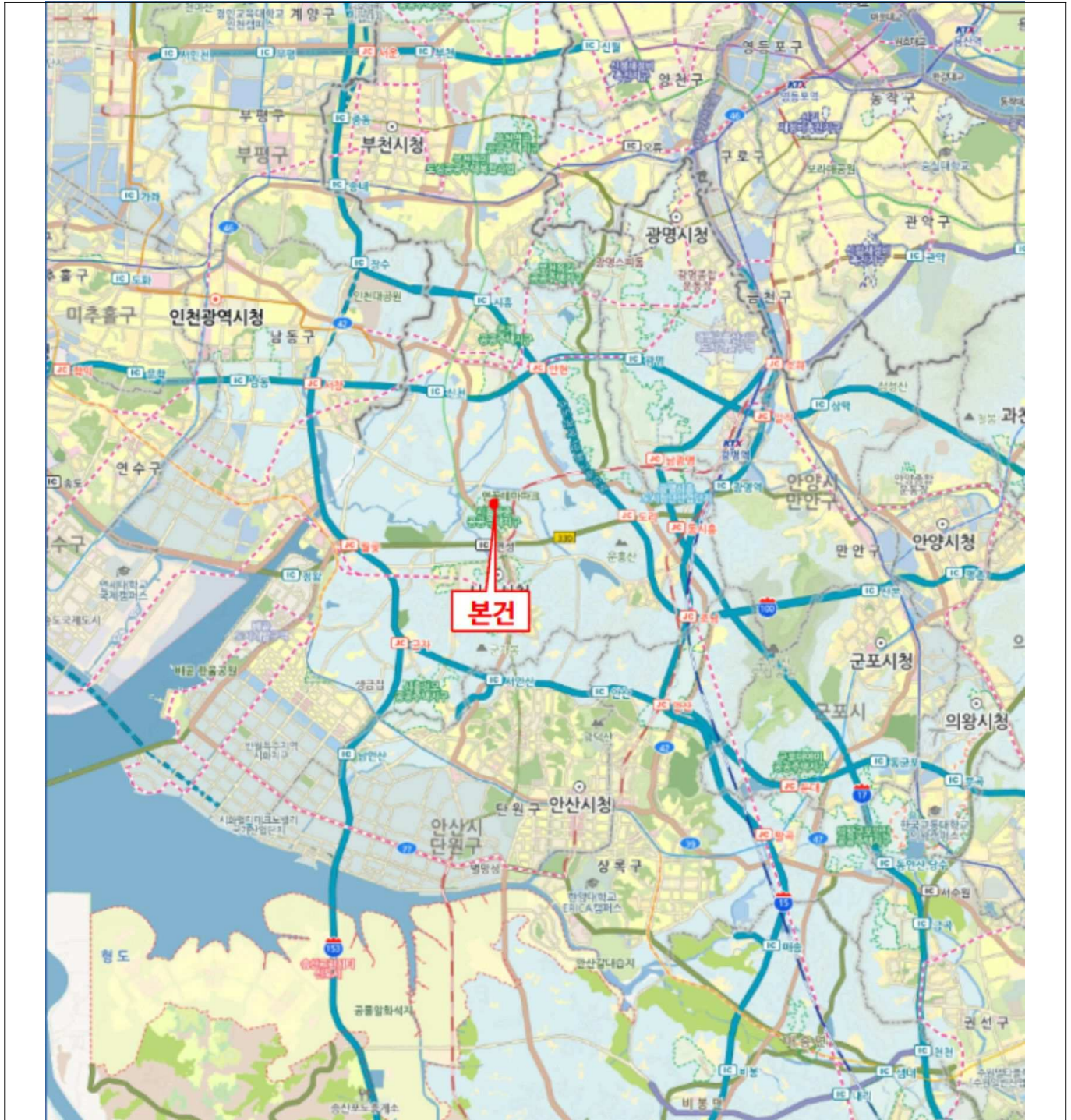
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

기타임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 시흥시 하중동 826-1 관곡마을동아아파트 104동 1층 104호
-----	--



내부구조도



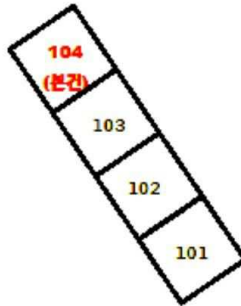
소재지

경기도 시흥시 하중동 826-1 관곡마을동아아파트 104동 1층 104호



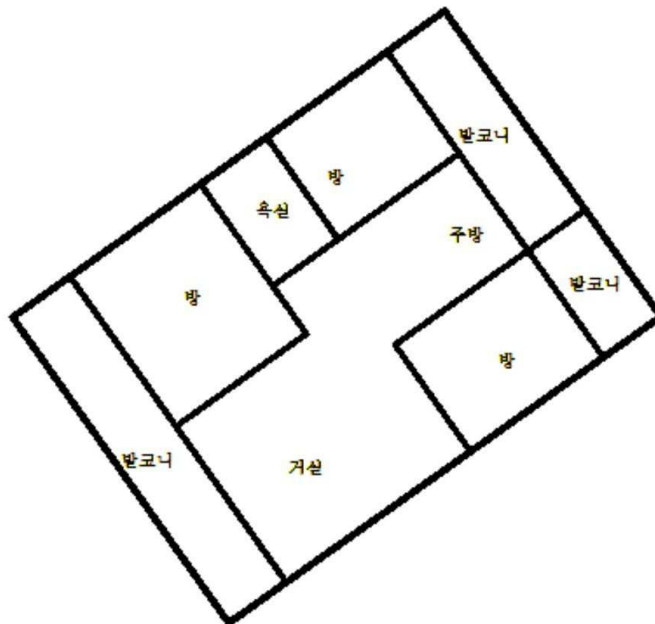
NO SCALE

<호별배치도>



본건 : 통칭 "관곡마을동아아파트" 제104동 제1층 제104호

<내부구조도>





()



()



()