

# 감정평가서

건명	오한성 소유물건(2024타경67401)
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석
감정서번호	HS240927-02-1027



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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)효산감정평가법인 경기지사



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김민환

김민환



(주)효산감정평가법인 경기지사 지사장

이명수



(서명또는인)

감정평가액		팔억삼천사백만원정 (₩834,000,000.-)				
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 안산지원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	오한성 (2024타경67401)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.02	2024.10.02	2024.10.04	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	834,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩834,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 이명수		이명수		(인)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 시흥시 조남동 소재 "조남초등학교" 동측 인근에 위치하는 부동산 (아파트)으로서, 수원지방법원 안산지원에서 의뢰한 경매(2024타경67401) 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였음. 시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### 가. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제1항에 따라 가격조사완료일인 2024년 10월 2일로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2024년 10월 2일로서, 대상 물건의 위치, 이용상황 등 개별 상황을 조사하였음.

## 4. 감정평가의 기준 및 방법

### 가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하였음.

### 나. 감정평가 방법

#### (1) 평가방식

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가 방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함.
비교 방식	거래사례 비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
	공시지가 기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
수익 방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 감정평가방법의 결정

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 및 본건이 비수익용 부동산인 점 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

## 5. 기타 참고 사항

(1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등의 제반 공부자료 등에 의거하였음.

(2) 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등에 따라 전유부분(건물)과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 적정하지 않으나 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 '감정평가명세표'에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

(3) 본건 토지·건물의 가액배분은 집합건물 구분평가지 「토지건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 배분비율표 등에 의거 하였으며, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.

(4) 본건은 현장조사 당시 이해관계인의 폐문 및 부재 등으로 인해 내부 확인이 곤란하여 탐문조사 및 건축물현황도 등을 참고하여 확인하였으나, 현황과 다소 상이할수 있으니 경매 진행시 참고 및 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[ 출처 : 집합건축물대장 등 ]

구 분	내 용
명 칭	목감역 호반써밋 (제1702동)
소 재 지(도로명주소)	경기도 시흥시 조남동 721 (경기도 시흥시 수풀안길 19-30)
용 도 지 역	제3종일반주거지역
대 지 면 적	30,608㎡ (단지 전체 대지면적)
연 면 적	11,785.5913㎡(1702동)
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 철골구조지붕 지상24층
사용승인일자	2018년 2월 14일
주 용 도	아파트
기 타 설 비	위생 및 급·배수설비, 소방설비, 난방시설 등
비 고	공동주택 공시가격 : 489,000,000 (2024.01.01기준)

### 2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	동	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	※공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)
1	1702	17	1702	아파트	102.8064	27.1385	129.9449	68.4622

\*주거공유면적임

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서 , KAIS 실거래가자료 ]

사례 기호	소재지	건물명칭	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	조남동 721	목감역 호반써밋	1702/ 16/160*	102.8064	68.4622	825,000,000	8,024,792	2024.06.15
								2018.02.14
#2	조남동 721	목감역 호반써밋	1702/ 8/80*	102.8064	68.4622	810,000,000	7,878,886	2024.05.06
								2018.02.14
#3	조남동 721	목감역 호반써밋	1702/ 17/170*	102.8064	68.4622	795,000,000	7,732,981	2024.04.03
								2018.02.14

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적(소수점 첫 번째자리에서 반올림함.)

#### 나. 비교거래사례의 선정

상기 인근지역 내 유사물건의 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있으며 등기가 완료되고 최근에 거래되어 인근의 가격수준을 적절히 반영한다고 판단되는 거래사례 #1를 비교사례로 선정 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 제3자인 감정인이 상기 선정된 거래사례의 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로서 인근지역의 유사부동산 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨.

(사정보정치 = 1.000)

### 4. 시점수정

사례는 아파트로서 유형적으로 유사한 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 지역별 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

지역	구분	적용 (가격지수)	시정수정치 산정
경기도 시흥시	기준시점 (2024.10.02)	2024년 08월 (92.0)	아파트 지역 : 경기도 시흥시(24.06.15~24.10.02)  거래시점 : 2024.06.15, 2024년05월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.10.02, 2024년09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년08월 지수를 적용함 2024.06.15 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 91.0 2024.10.02 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 92.0 시점수정치 : $92.0/91.0=1.01099$
	사례 거래시점 (2024.06.15)	2024년 05월 (91.0)	
시점수정치 결정			1.01099

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

### 가. 가치형성요인 비교항목 및 비교

요인구분	세부항목	기호(1) / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별요인	층별 효용	1.00	본건은 사례 대체로 유사함.
	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	본건과 사례는 대체로 유사함.

### 나. 가치형성요인 비교치 결정

일련 번호	사례 기호	단지외부요인	단지내부요인	개별요인	기타요인	누계치
1	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

일련 번호	사례 거래단가 (㎡/원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	전유 면적 (㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
1	8,024,792	1.000	1.01099	1.000	102.8064	834,066,726	<b>834,000,000</b>

※ 결정가격은 산출가격 십만원 단위에서 반올림함.

## 7. 가격자료 및 적정성 검토

### 가. 평가사례

[ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 ]

사례 기호	소재지	건물명칭	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고	평가액(원)	기준시점
							단가(원/㎡)	사용승인일
a	조남동 721	목감역 호반써밋	1704/ 19/190*	119.1889	79.3718	경매	840,000,000	2023.03.28
							7,047,636	2018.02.14

### 나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분		가 격 수 준
구분건물 (아파트)	기호(1)	본건 단지내 본건과 유사한 구분건물의 가격 수준은 약 750,000,000원 ~ 840,000,000원 내외로 조사됨. (층별·향별·위치별 효용 등에 따라 차이가 있음)

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가액 결정

구 분	일련 번호	소재지번	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	최종 감정평가액 (원)	비 고
집 합 물 건	1	경기도 시흥시 조남동 721 목감역 호반써밋 1702동 17층 1702호	102.8064	68.4622	834,000,000	-
합 계					834,000,000	

## 2. 감정평가액 결정의견

인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액은 적정하다고 판단되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

-끝-

# 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	경기도 시흥시 조남동  [도로명주소] 경기도 시흥시 수फल안길 19-30	721 목감역 호반써밋 제1702동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 철골구조지붕 24층				
				1층	213.2353			
				2층	301.5882			
				3층 ~ 23층 각	524.1897			
				24층	262.7841			
1	동소	721	대	제3종일반주거지역	30,608			
1				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1702호	102.8064	102.8064	834,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			1 소유권대지권	68.4622	68.4622			
				30,608				
	합 계						토지·건물 토 지 : 250,200,000 건 물 : 583,800,000	배분내역
							₩834,000,000.-	
			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 조남동 소재 "조남초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 근린생활시설, 임야 등이 소재하는 지대로서 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 교통사정은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철골구조지붕 지상24층건 내 제17층 제1702호로서,  
 (사용승인일 : 2018.02.14)  
 외벽 : 일부돌출임 및 페인팅 마감.  
 내벽 : 도배 및 일부타일마감.  
 창호 : 하이샷시 이중창호임.

## (4) 이용상태

아파트(방4, 주방, 거실, 욕실2, 드레스룸, 발코니 등)로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수 설비, 소화설비, 난방설비, 승강기 설비 등이 갖추어져 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |

인접지 대비 등고평탄한 "사다리형"의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

단지내 포장 도로 개설 되어 있고 단지 외곽으로 중로에 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역(2016-08-16), 지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(2016-08-16)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

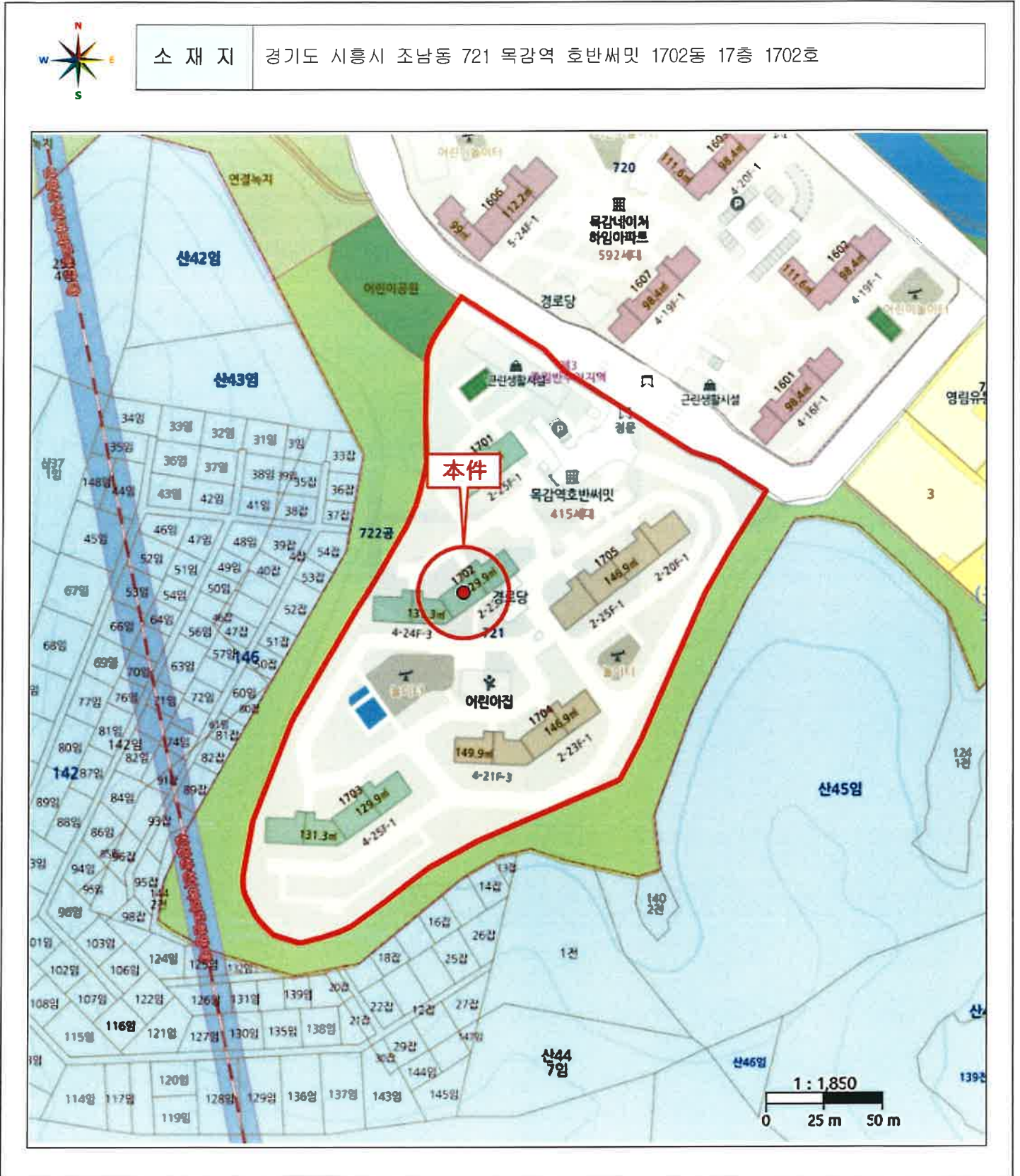
### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

# 광역 위치도



# 호별배치도 및 내부구조도

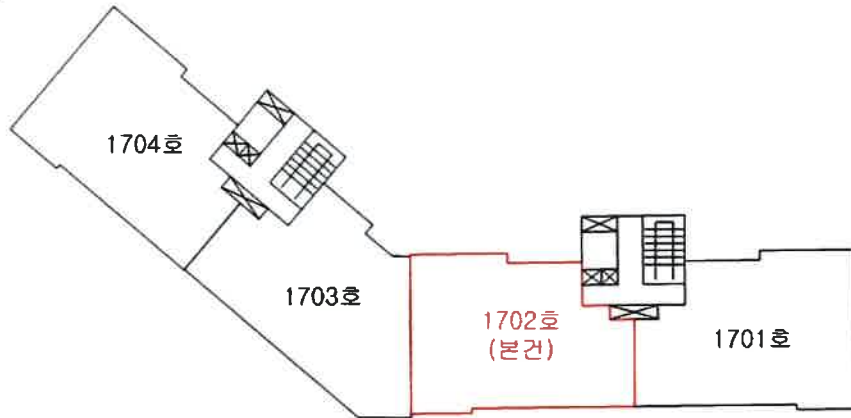


소재지 경기도 시흥시 조남동 721 목감역 호반써밋 1702동 17층 1702호



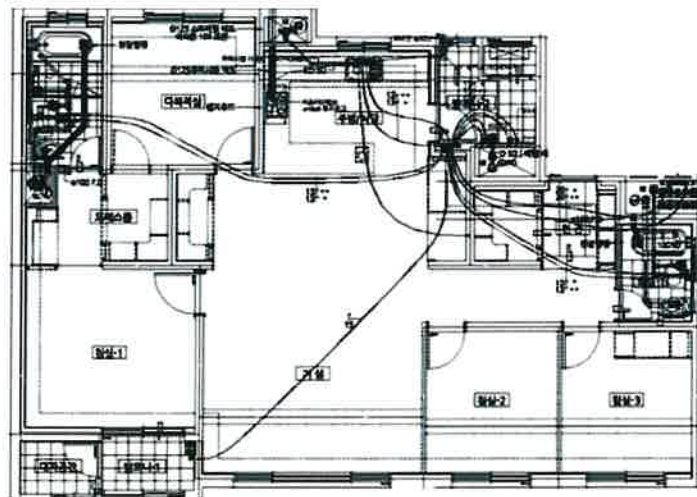
## <호별배치도>

NO SCALE



본건 : "목감역 호반써밋" 제1702동 제17층 제1702호

## <내부구조도>



# 사진용지



외부 전경사진



동 현관사진

# 사 진 용 지



본건 현관사진



주위 환경 사진