

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	김정남 소유물건 (2025타경53018)
평가서번호	1-250808-3156
의뢰인	수원지방법원 안산지원 경매6계

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌자)이 사용할 수 없 을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인 한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)경원감정평가법인

TEL : 031-703-2013/FAX : 031-8039-4458

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
 임 준 수

(주)경원감정평가법인 대표이사 임준수 (서명또는인)

감정평가액	이억일천오백만원정 (₩215,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 최송이	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김정남 (2025타경53018)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.08.18	2025.08.18	2025.08.19		
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	-	215,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩215,000,000	
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)		
	유 재 민					

# 감정평가의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 시흥시 정왕동 소재 "정왕초등학교" 동측 인근에 위치하는 건물[명칭: "건영아파트", 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 제가08동 제1층 제104호로서, 수원지방법원 안산지원의 경매목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 대상물건의 개황

#### 1) 구분건물의 개요

소재지	경기도 시흥시 정왕동 1785-1 건영아파트 제108동 (도로명 주소 : 경기도 시흥시 중심상가로 285)		사용승인 일 자	1997.07.26
구 조	철근콘크리트조 슬래브지붕		층 수	지하1층/지상10층
			연 면 적	3,117.48㎡
이 용 상 황	공부	아파트	용 적 률	6.8883928%
	현황	아파트	건 폐 율	21.100339%

※ 출처 : 일반건축물대장, 등기사항전부증명서

#### 2) 대상물건의 현황

기호	명칭	층/호	전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권 면적 (㎡)	비고
1	건영아파트 제108동	제1층/ 제104호	59.98	16.848	76.828	78.07	54.192	-

# 감정평가의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 감정평가 기준 및 방법

### 가. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」(국토교통부령 제356호) 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 감정평가함.

### 나. 감정평가 방법

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 평가대상물건마다 개별로 감정평가를 하였음.
- 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 「감정평가에 관한 규칙」에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다.)을 적용하여 감정평가를 하였음.
- 3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 주된 방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 한다.)과 주된 방법외 다른 감정평가방법에 의한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토함을 원칙으로 하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우 합리성 검토를 생략하였음.  
(※ 구체적인 사항은 “감정평가액 산출근거상 감정평가방법의 적용” 참조.)

## 4. 감정평가 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사완료일인 2025년 08월 18일 임.

## 감정평가의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 감정평가 실시조사 실시기간 및 그 내용

본건의 실시조사 실시기간은 2025년 08월 18일이며, 실시조사를 통하여 사전조사내역과의 물적 불일치여부, 거래동향, 지가수준, 건물의 관리상태 등 감정평가액 산출을 위하여 필요한 현장조사 사항을 조사하였음.

### 6. 감정평가 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 감정평가 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

#### 나. 감정평가 조건에 대한 검토

-.

### 7. 기타사항

본건은 현장조사시 폐문 및 시건장치, 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부 조사가 불가능하였던 바, 내부구조 및 이용상황 등은 외부관찰에 의거하여 확인하였으니, 경매 진행시 참고 바람.

# 감정평가의 산출근거 및 결정 의견

## II. 구분건물가액 산출근거 및 그 결정

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 가. 관련 법령

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하도록 규정하고 있음.

#### 나. 구분건물의 감정평가방법

건물의 감정평가방법에는 ①인근 거래사례를 활용하여 시장성측면에서 가격산정하는 거래사례비교법, ②대상 물건의 재생산 및 재취득을 전제로 하여 원가성측면에서 가격산정하는 원가법, ③대상 물건의 수익성에 기초한 수익환원법이 있음.

#### 다. 적용 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분건물(아파트)로서 구성요소의 개별적인 아닌 일괄거래가 시장거래 관행이며 임료의 지행성에 따른 적정임료 포착이 현저히 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 점, 최초 신축시 토지매입비용, 건축비용 등 비용자료 확보가 현저히 어려워 원가법의 적용이 곤란한 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 현저히 곤란한 점을 종합적으로 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 주된 방법인 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 동일 또는 유사 물건의 거래사례 및 평가사례를 기준으로 그 합리성을 검토하였음.

# 감정평가의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례의 선정

#### 1) 가격자료

##### 가) 인근지역내 평가사례 및 거래사례

기호	소재지 지 번	건물명	층/호	목적	전유면적 (㎡)	금액 (단가, 원/㎡)	기준시점 또는 거래시점
가	정왕동 178*~*	건영아파트 제108동	2/20*	매매	59.98	230,000,000 (@3,835,000)	2025.01
나	정왕동 178*~*	건영아파트 제110동	3/30*	공매	59.98	232,000,000 (@3,868,000)	2024.08
다	정왕동 178*~*	건영아파트 제104동	59/50*	경매	59.99	188,000,000 (@3,134,000)	2024.07
라	정왕동 178*~*	건영아파트 제105동	5/50*	경매	59.99	202,000,000 (@3,367,000)	2023.08

※ 단가 = 평가금액(또는)거래금액/전유면적

※ 출처 : 한국감정원 감정평가정보체계, 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

##### 나) 인근 유사부동산 가격수준 및 가격동향

인근 공인중개업소를 탐문한 결과 본건 유사 평형 아파트의 가격수준은 전유면적당 @ 3,500,000 ~ @ 4,000,000 원/㎡내외로 조사되었고, 인근 인근 유사부동산의 거래시세는 유동자금의 경색 및 저금리 기조 등의 상호작용을 고려할 때 상승세 또는 포함세를 보일것으로 판단됨.

## 감정평가의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 비교사례 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 구조 및 전유면적, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 <사례 # 가>를 비교사례로 선정함.

기호	소재지 지 번	건물명	층/호	목적	전유면적 (㎡)	금액 (단가, 원/㎡)	기준시점 또는 거래시점
가	정왕동 178*~*	건영아파트 제108동	2/20*	매매	59.98	230,000,000 (@3,835,000)	2025.01.09

#### 나. 사정보정

선정된 비교사례는 별도의 사정개입이 없는 정상적인 거래사례로서 사정보정 요인은 없음.(1.000)

#### 다. 시점수정(아파트매매가격지수/경기도/서해안권/시흥시)

2024년 12월 지수	2025년 07월 지수	변동률	비교
100.2	99.8	-0.399%	$99.8/100.2 \approx 0.99601$

※ 거래시점: 2025.01.09. 2024년 12월 지수를 적용함.

기준시점: 2025.08.18. 2025년 07월 지수를 적용함.

※ 출처 : 한국감정원

#### 라. 지역요인 비교

평가대상 물건과 비교사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일함.(1.000)

## 감정평가의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 개별요인 비교

구 분		비교치	비 고
조건	세항목		
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건, 기타조건	1.00	대등함.
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	대등함.
개별적요인	층별, 위치별차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 대지권의 유무 등	0.94	사례대비 본건은 층별효용에서 열세함.
그밖의 요인	장래동향, 기타	1.00	대등함.
누 계		0.940	-

### 바. 적용단가(원/㎡) 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가격형성요인비교		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
				지역요인	개별요인		
1	3,835,000	1.000	0.99601	1.000	0.940	3,590,516	3,591,000

## 감정평가의 산출근거 및 결정 의견

### 사. 시산가액 산정

기호	적용면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출가액(원)	구분건물가액(원)	비고
1	59.98	3,591,000	215,388,180	215,000,000	-

### III. 감정평가액 결정 및 의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등에 의한 시산가액을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법을 주된 방법으로 산정된 시산가액의 합리성이 인정되므로 <215,000,000원>을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

# 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 정왕동	1785-1 건영 아파트 제108동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 10층				
	[도로명 주소] 경기도 시흥시 중심상가로 285			1층 2층~10층 각 지하층	292.28 282.52 282.52			
1	동 소	1785-1	대	제2종일반주거지역	51,915.5			
1				(내) 철근콘크리트조 제1층 제104호	59.98	59.98	215,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				1. 소유권대지권	54.192	54.192		
					----			
	합 계			이 하	51,915.5			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 129,000,000 86,000,000	
							₩215,000,000.-	

# 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 정왕동 소재 "정왕초등학교" 동측 인근에 위치하며 주위에는 아파트단지, 다세대주택, 각종 학교, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서 주위환경은 대체로 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 대체로 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 제10층 건물 내 제1층 제104호로서

외벽: 몰탈위 페인팅 마감  
창호: 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급배수 설비, 난방설비, 화재경보설비 등이 구비되어 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) |

등고평탄한 가장형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

단지내 도로를 통하여 외곽 공도와 연계되어 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 광로2류(폭 50m~70m)(접합), 광로3류(폭 40m~50m)(주간선도로)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-07-19)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2013-07-19)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 임.

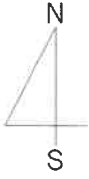
### (9) 공부와의 차이

---

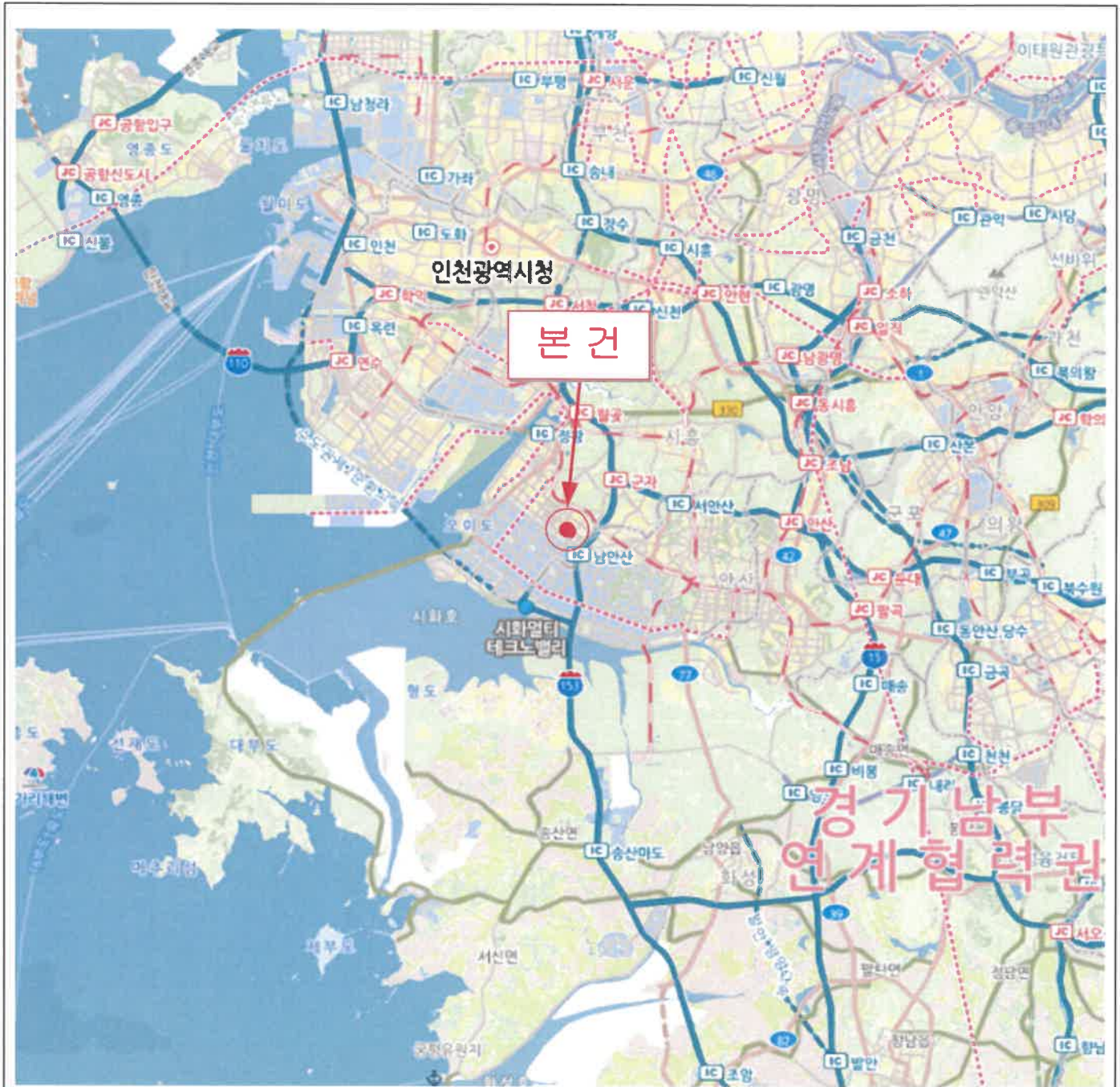
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



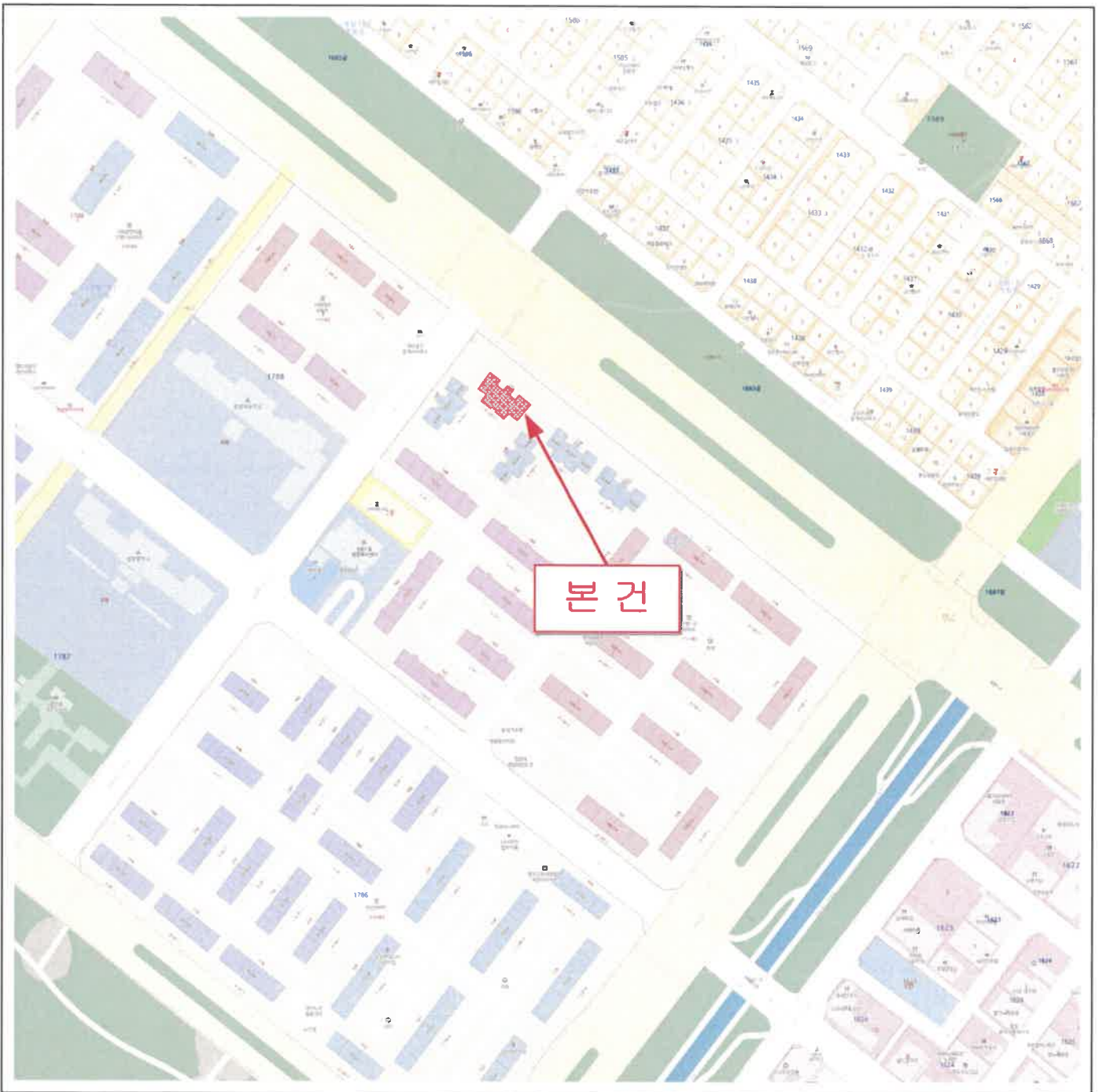
소재지	경기도 시흥시 정왕동 일원
-----	----------------



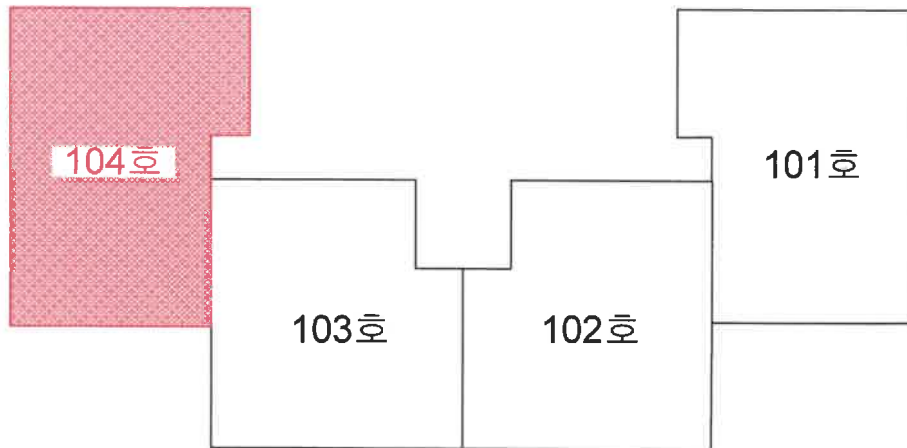
# 상 세 위 치 도



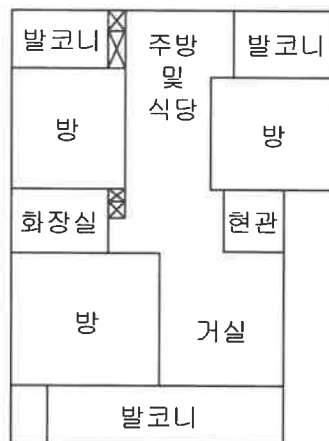
소재지	경기도 시흥시 정왕동 1785-1 건영아파트 제108동 제1층 제104호 소재 물건
-----	---



# 건물개항및내부구조도



< 호별배치도 >



< 내부구조도 >

# 사 진 용 지



본건 전경



주 출입구 전경

# 사 진 용 지



현관 전경



주위 전경