감 정 평 가 서

건 명	이현주 소유물건(2025타경654)
의 뢰 인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석
감정서번호	고산1-2506-03

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.

고산감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

오 성 진

감정평가액	이억일천삼백만원정(₩213,000,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	수원지방법원 안산지원 경매6계	
소 유 자 (대상업체명)	이현주 (2025타경654)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.06.18	2025.06.17 ~ 2025.06.18	2025.06.19

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	1(호) 이	아파트	1(호) 하	- 여	213,000,000 백
	합 계					₩213,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 시흥시 매화동 소재 “매화초등학교” 북동측 인근에 위치하는 부동산(금강아파트 101동 5층 505호)으로서 수원지방법원 안산지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가 입니다.

2. 기준가치 및 평가조건

가. 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가 조건

없음.

3. 실지조사기간 및 내용

실지조사 기간은 2025년 06월 17일 ~ 2025년 06월 18일로서 대상물건의 상황, 인근지역 상황, 가격수준 등을 조사 하였습니다.

.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 18일로 하였습니다.

5. 감정평가의 근거 및 방법의 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

・감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건기준원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야한다.
② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

・감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가 방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

· 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

· 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시 할 수 있다.

.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 본건에 적용한 감정평가방법

가. 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로하여 감정평가하였습니다.

나. 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일체로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”으로 감정평가하였습니다.

다. 본 구분건물의 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』제12조에 의거하여 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 다른 방식에 의한 감정평가액 산정은 생략하였습니다.

7. 기타 참고사항

가. 본건은 현황조사를 위해 현장을 방문하였으나, 폐문 및 이해관계인의 부재로 인하여 내부구조 및 이용상황 등은 건축물현황도면, 단지내 유사부동산의 평가전례, 탐문조사 등에 의거하였으며 동일 공동주택단지의 표준적인 상황을 기준으로 감정평가하였습니다.

나. 본건의 소재지, 구조, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의거하였습니다.

.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 대상물건 현황

소재지	경기도 시흥시 매화동 361-6 [도로명주소 : 경기도 시흥시 매화우회로 63]		
건물명 층, 호	금강아파트 101동, 5층, 505호		
용도	아파트	사용승인일	1994. 12. 31.
면적	전유면적(㎡)	주공용면적(㎡)	대지권
	55.735	23.143	25.6992
비고	-		

2. 비교사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례(한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 대지권	거래금액	거래시점 사용승인일
A	시흥시 매화동 361-6	금강아파트 101동	5층 /000	55.735 25.6992	210,000,000 (@3,767,829)	2023-09-19 1994-12-31
B	시흥시 매화동 367	홍익아파트 202동	5층 /000	59.79 33.1098	230,000,000 (@3,846,797	2024-06-07 2000-12-29
C	시흥시 매화동 361-6	금강아파트 101동	1층 /000	55.735 25.6992	144,000,000 (@2,583,654)	2024-10-12 1994-12-31

.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교사례 선택

위의 거래사례 자료 중 인근지역에 위치하여 위치적 유사성과 이용상황,면적 등 물적유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례인 “A” 를 본 평가에 적용할 거래사례로 선정하였음.

3. 사정보정.

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화 하는 작업을 의미하는 것으로서, 위 비교사례는 인근지역의 정상적인 가치수준과 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

4. 시점수정

• 시점수정이란 가격의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

• 한국부동산원이 조사발표하는 경기도 시흥시 아파트 월별 매매가격지수를 활용하여 산정함.(23.09.19~25.06.18)

• 거래시점:2023.09.19. 2023년08월 지수를 적용함.
• 기준시점:2025.06.18. 2025년05월 지수를 적용함.
2023.09.19. 매매가격지수(적용:2023년08월):98.4
2025.06.18. 매매가격지수(적용:2025년05월):100.0

• 시점수정치 :100.0/98.4≒1.01626

.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

[거래사례 (A)와 기호 (1)비교]

구분		격차율	적요
조건	세항목		
단지외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 동일물건 으로서 단지외부요인은 서로 동일함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지,상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설의 배치		
	자연조건(조망,풍치,경관 등)		
단지내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 동일물건 으로서 단지내부요인은 서로 동일함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별,향별,위치별 효용	1.00	서로 동일함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	서로 동일함.
비교치계	1.00×1.00×1.00×1.00	1.000	종합적인 개별요인이 동일함.

.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 시산가액 산정

거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 격차율		산정가액(원)
				사례면적 (㎡)	대상면적 (㎡)	
210,000,000	1.00	1.01626	1.000	55.735	55.735	213,414,600

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역 아파트의 가격수준

본 단지 내 아파트의 경우 위치 및 층에 따라 차이가 있으며, 본건과 유사한 부동산의 경우 호당 가격수준은 @200,000,000~220,000,000원 수준으로 탐문조사됨.

2. 인근 유사물건에 대한 평가사례

(출처:한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	건물명	층/호	전유 면적	평가 목적	평가금액	기준시점
							사용승인일
a	시흥시 매화동 361-6	금강아파트 101동	1층/000	81.66	법원 경매	290,000,000 (@3,551,310)	2024-07-24
							1994-12-31
b	시흥시 매화동 361	금강아파트 102동	6층/000	72.00	기타	280,000,000 (@3,888,888)	2022-10-05
							1994-12-31

.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정의견

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령의 규정과 감정평가이론 등에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 감정평가액을 산정하되, 인근유사부동산의 가격수준, 거래사례 등과 비교시 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의해 산출된 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

기호	동·층·호수	전유면적 (㎡)	결정가액(원)	비고
1	101동 5층 505호	55.735	213,000,000	비준가액

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 시흥시 매화동 [도로명주소] 경기도 시흥시 매화우회로 63	361-6 금강 아파트 101동	아파트	철근콘크리트조 평슬래브지붕 12층				
				1층	1,166.10			
				2층~5층(각)	1,152.24			
				6층~8층(각)	824.515			
				9층~12층(각)	490.52			
				지하1층	671.32			
				지하2층	48.00			
1	같은 곳	361-6	대	제2종일반주거지역	3,522			
				(내) 철근콘크리트조 5층 505호	55.735	55.735	213,000,000	비준가액
				1.소유권대지권	25.6992 ----------	25.6992		
					3,522			
					[토지,건물 배분내역] 토지 : 149,100,000 건물 : 63,900,000			
	합 계						₩213,000,000.-	
			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

경기도 시흥시 매화동 소재 "매화초등학교"북동측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지 및 다세대주택 등이 소재하는 일반주거지대임.

(2) 교통상황

본단지까지 차량출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 무난한편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스래브지붕 12층 건물 내 5층 505호로서(사용승인일:1994.12.31)

외벽 : 시멘트 몰탈위 페인팅
내벽 : 벽지도배 등.
창호 : 하이새시 창임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.(세부 이용 상황은 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급 배수설비, 도시가스설비, 승강기설비, 화재탐지설비 및 소화전설비, 개별난방설비 등이 되어 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)

사각형의 평탄한 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

노폭 6미터 포장도로에 4면이 접하여 제반 차량출입이 자유로운 상태임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(2017-07-18), 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접함),
가축사육제한구역, 상대보호구역(2013-07-18), 과밀억제권역.

(9) 공부와의 차이

없음.

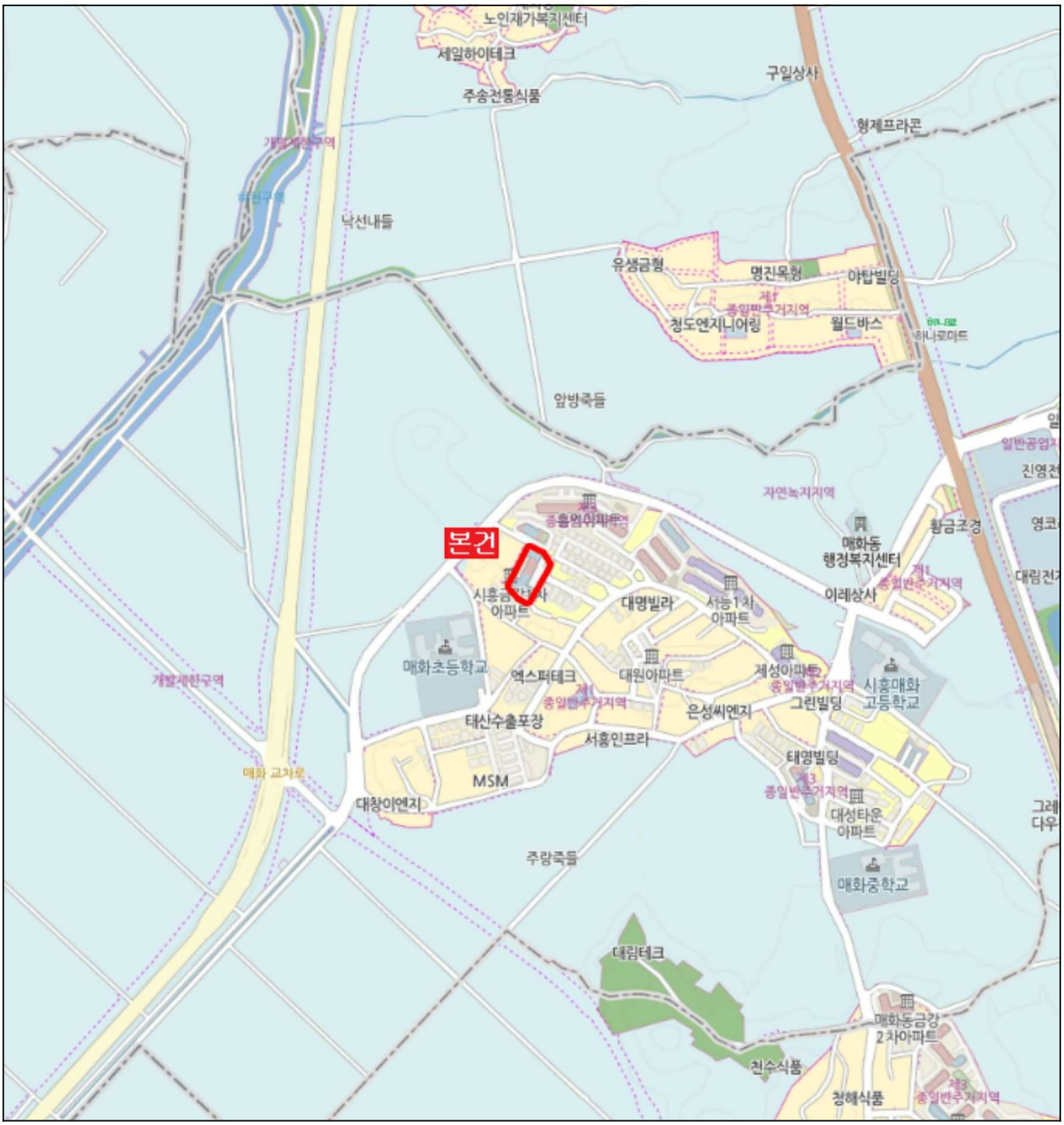
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 임대관계 : 미상임.

(2) 기타 : 본건은 5층 505호이나 지하1층을 포함하여 5층 505호로 칭한 것이며 외부 평면지상을 기준으로 하면 4층에 해당됨.따라서 지하층이 없는 4층 407호~414호는 본건과 동일층에 소재함.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 시흥시 매화동 361-6 금강아파트 101동 5층 505호



위 치 도

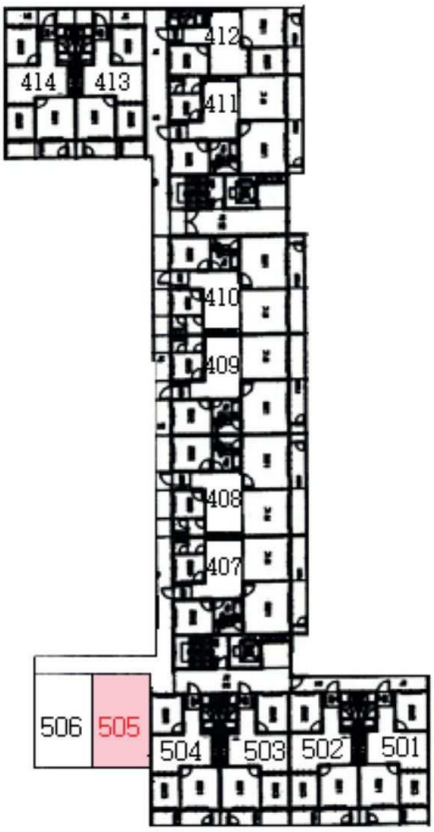
소 재 지	경기도 시흥시 매화동 361-6 금강아파트 101동 5층 505호

내 부 구 조 도

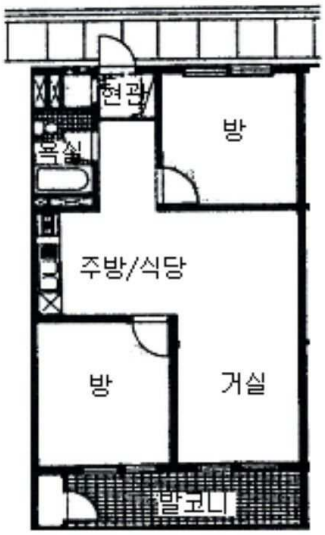
소 재 지	경기도 시흥시 매화동 361-6 금강아파트 101동 5층 505호

FREE SCALE

호실배치



내부구조



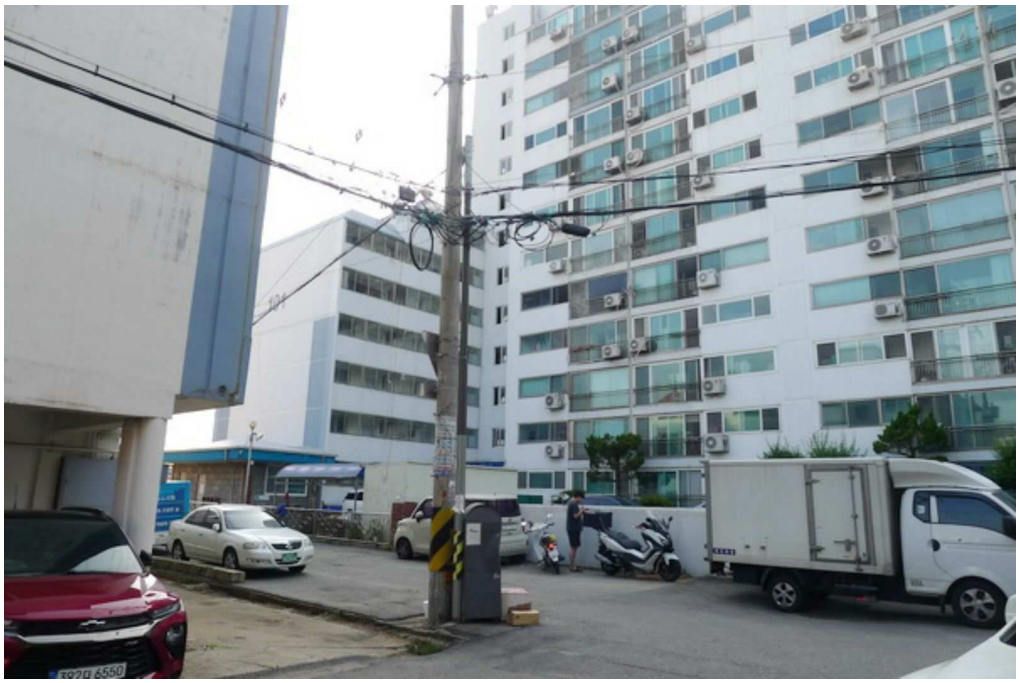
사 진 용 지

본건전경

본건전경

사 진 용 지

본건전경



본건전경

사 진 용 지

505호 현관문

5층 복도