



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	60331공매 11810
평가금액	121,000,000 원
평가기관 / 평가자	신안감정평가사사무소 / 전선호
서명해쉬 페이지수	총 21 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	신안감정평가사사무소 / 전선호	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-08 13:07:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 경기도 시흥시 신천동 37-6 소재 부동산 감정평가

의뢰인 : 한국자산관리공사 경기지역본부장
(2025-11810-A01)

감정서번호 : 60331공매 11810

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.

신안감정평가사사무소

(부동산) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.			
감정평가사			(인)
전선희			

감정평가액	일억이천일백만원정 (₩121,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장		감정평가 목적	공매		
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	곽혜란 (2025-11810-A01)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2026. 04. 07	2026. 03. 31 ~ 2026. 04. 07	2026. 04. 07	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m²)	종류	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	121,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩121,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견	
" 별 지 참 조 "	

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		동경아파트 제6층 제602호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(1)	경기도 시흥시 신천동	37-6	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층				
	[도로명주소] 경기도 시흥시 수인로 3325번길 47-5			1층 ~ 6층 각 지하	223.56 217.35			
	1. 상동	37-6	답	제2종 일반주거지역	864			
				(내) 철근콘크리트조 제6층 제602호	49.68	49.68	121,000,000	비준가액 공용부분 포함
				소유권 1.x ----- 대지권	35.478 864 x---- 864	35.478		
합 계							₩121,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 시흥시 신천동 소재 '신일초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '동경아파트' 제6층 제602호에 대한 한국자산관리공사 경기지역본부의 공매(국세,지방세)를 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 4월 7일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 3월 31일 ~ 2026년 4월 7일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건은 동경1차2차아파트 가로주택정비사업이 진행중이며, 기준시점 현재는 사업시행계획인가 고시 전으로 조사되었음. 공매 참가 시 정비사업의 진행과 절차에 따른 법적 지위 및 제반 사항을 재확인하시기 바람.
- ③ 본건은 건축물대장 현황도면이 없으며, 현장 조사 당시 이해관계인 등의 부재 및 시건장치 등으로 외부관찰, 탐문조사 등에 의거하여 내부구조도를 개략적으로 도시하고 표준적인 이용상황을 상정하여 감정평가하였음. 내부구조도는 실제 이용상황과는 상이할 수 있어 참고로만 활용 가능하고 실제 이용상황, 내부 구조 및 수리가 필요한 부분 등은 공매 참가 시 재확인 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 시흥시 신천동 37-6 동경아파트 제6층 제602호		
도로명주소	경기도 시흥시 수인로3325번길 47-5 (신천동, 동경2차아파트)		
	주용도	아파트	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	1988.04.23	
	건물규모	층수	지하 1층/지상 6층
		연면적	1,558.71 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	6/602호	아파트	49.68	14.325	64.005	35.478	77.62
합계 (1개호)			49.68	14.325	64.005	35.478	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	신천동 37-6	3/3**	아파트	49.68	64.005	120,000,000 (@2,415,458)	2025.09.15 (1988.04.23)	-
#2	신천동 37-3	1/1**	아파트	47.42	60.92	108,000,000 (@2,277,520)	2025.03.22 (1987.09.12)	-
#3	신천동 37-3	3/3**	아파트	47.42	60.92	110,000,000 (@2,319,696)	2024.01.25 (1987.09.12)	-
#4	신천동 37-6	2/2**	아파트	49.68	64.005	143,000,000 (@2,878,421)	2023.01.07 (1988.04.23)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.09.15/ 2026.04.07	
경기 서해안권 아파트	0.805% (1.00805)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.08	99.4
			기준시점 당시 지수	2026.02	100.2
		산식		$1 + (100.2 - 99.4) / 99.4$ ≈ 1.00805	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)		격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편의시설과의 접근성 및 편의성	인근 편의시설의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도로의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성			
(단지) 내부요인	거주환경	거주환경 조성상태	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및혐오시설 등)의 유무 및 거리		
	시공사의 브랜드	-		
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무				
건물의 노후도	난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및상태			
	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부			
호별요인	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
	층별 효용	-		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
향별 효용	사생활 침해의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.	
	공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편의시설의 접근성			
	-			
전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.	
	내부 설계 및 구조			평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무
				반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m²)						
(1)	6/602	49.68	#1	2,415,458	1.000	1.00805	1.000	2,434,902	120,965,931	121,000,000
합계		49.68	-	-	-	-	-	-	-	121,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)
아파트	@2,200,000~@2,500,000
위치별, 면적, 층별 등 개별적 요인에 따라 가격 상이하고 최근 부동산 시장의 상황으로 가격 변동 가능성 있음.	

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	신천동 848-5 나/5/5**	아파트	42.57	61.1939	141,000,000	2024.07.30 (1989.12.27)	법원경매
					(@3,312,191)		
(2)	신천동858 나/5/5**	공동주택	62.1	82.999	221,000,000	2026.01.24 (1991.02.13)	법원경매
					(@3,558,776)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 경매동향

용도 별	경기 시흥시 2025년 04월 ~ 2026년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	104,753,000,000	84,148,537,050	80.3	943	331	35.1
아파트	77,600,000,000	66,678,593,995	85.9	408	192	47.1

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상			감정평가액(원)	
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
(1)	제6층 제602호	49.68	35.478	121,000,000
합계		49.68	35.478	121,000,000

2. 결정의견

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 경기도 시흥시 신천동 소재 '신일초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위로는 아파트, 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 주거지대로 제반주위환경은 보통임.
교 통 상 황	본건까지 차량 접근 가능하고 인근 대중교통 정류장까지의 거리 등을 고려한 제반교통사정은 보통임.
인접도로상태	아파트 단지 내 포장도로(주차장) 이용하며, 단지 주위로 도로와 연계됨.
도시계획관계 및 기타 공법관계	일련번호 1: 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 주택정비지역 기타(가로주택정비사업)<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(외국인 등의 주택거래에 한함)
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층건 중 제6층 제602호로서, 외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감. 내벽 : 몰탈 위 벽지 및 일부 타일 마감 등. 창호 : 샷시임.
이 용 상 황	아파트로 이용 중임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	난방, 위생, 급배수 설비 등이 되어 있음.
임대사항	미상임.
기타사항	-

광역위치도

소재지	경기도 시흥시 신천동 37-6 동경아파트 제6층 제602호
-----	----------------------------------



[illegible]

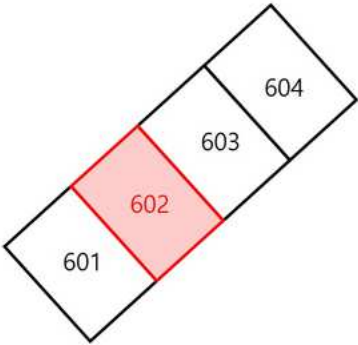
■ 거래사례

내 부 구 조 도

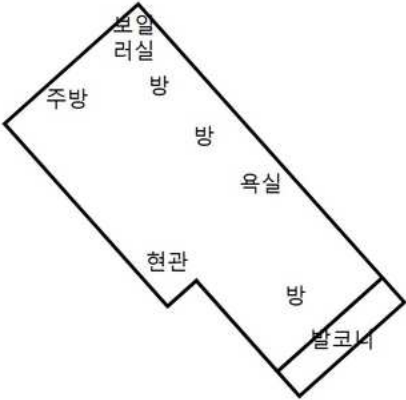
소 재 지	경기도 시흥시 신천동 37-6 동경아파트 제6층 제602호
-------	----------------------------------

No scale

호별배치도



내부구조도



※ 건축물대장 현황도면이 없으며, 부득이 외부관찰에 의해 개략적으로 도시하였음.
실제 이용상황과는 상이할 수 있어 참고로만 활용 가능하고
실제 내부구조 등은 공매 참가 시 재확인 요함.

사 진 용 지

소 재 지	경기도 시흥시 신천동 37-6
-------	------------------



본건 전경



본건과 주변도로

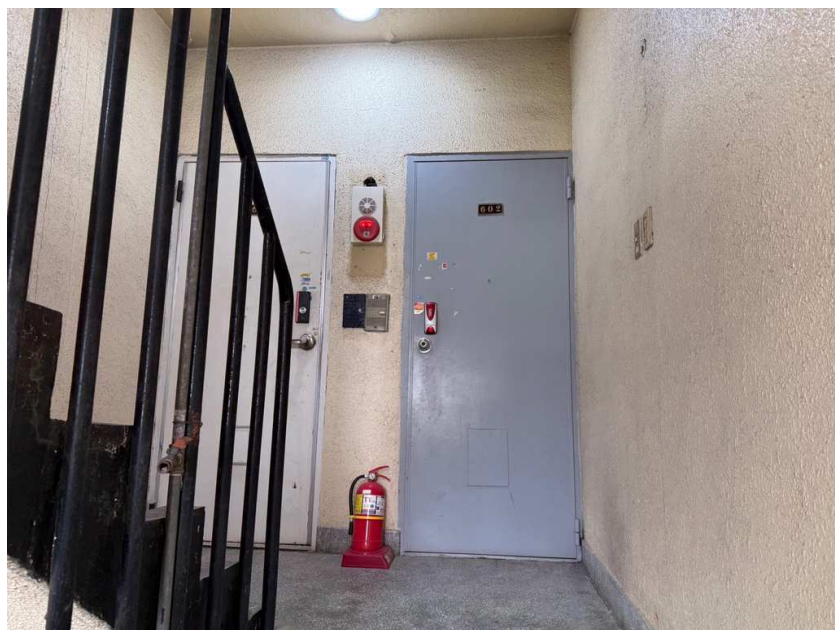
사 진 용 지

소 재 지

경기도 시흥시 신천동 37-6



1,2호 공동출입구



6층 602호