

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희
건명	최상민 소유물건 (2025타경51672)
감정서번호	2025-3-006

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.

이의규감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 의 규

감정평가액	이억오천사백만원정 (₩254,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	수원지방법원 안산지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최상민 (2025타경51672)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.02.21	2025.02.20 ~ 2025.02.21	2025.02.24

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
	오피스텔	1개호 이	오피스텔 하	1개호 여	- 백	254,000,000
합 계					₩254,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 광명시 소하동 소재 “가리대사거리” 남동측 인근에 위치하는 소하람2(오피스텔) 7층 737호로서, 법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지		경기도 광명시 소하동 1343-2외		
건물명, 층, 호수		소하람2, 7층 737호		
용도		오피스텔	사용승인일	2017.05.08
기호	층/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
(1)	7/737	35.02	65.8564 (주차장 포함)	13.056

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 21일임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

2) 감정평가조건

-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기타 참고사항

본건 내부구조도는 현장조사시 폐문부재로 “건축물현황도”에 의거 확인하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

- 1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법은 아래와 같음.
 - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
 - ② 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.
- 2) 본 평가에 있어서는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 **거래사례비교법**으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 산출과정

1) 감정평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 거래사례의 선정

같은 오피스텔의 거래사례(출처:한국부동산원 실거래자료) 중 본건과 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 사례(#2)를 선정함.

기호	소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
						사용승인일
#1	소하동 1343-2외	소하람2 7/737	35.02	13.0560	259,000,000	2022.02.17
						2017.05.08
#2	소하동 1343-2외	소하람2 4/4XX	21.32	8.1582	160,000,000	2023.08.02
						2017.05.08

3) 사정보정

상기 거래사례는 주변시세 및 평가전례등으로 보아 정상적인 거래사례로 판단됨.
(1.000).

4) 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별 오피스텔매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 오피스텔(전용40㎡이하)매매가격지수”를 적용하여 산정함.

(2023년 12월 = 100.0)

구분	적용시점	매매가격지수	산식 (본건/사례)	시점수정치
본건	2025.01	97.49	97.49/100.70	0.96812
사례(#2)	2023.07	100.70		

※ 본건은 기준시점 현재 2054년 02월 이후 가격지수가 미발표되어 2025년 01월 지수를 적용함.

※ 사례(#2)는 거래시점(2023.08.02)까지 발표된 2023년 07월지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례(#2)	대상	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	대등함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대상(7층)이 사례(4층)대비 층별효용 다소 우세하나 전유면적의 크기에서 다소 열세하여 전체적으로 대등함
	전유면적의 크기, 대지권의 크기			
	주차장등의 유무			
누 계		1.000	1.000	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.000$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 시산가격 결정

기호	층/호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격 (원)	시산가격 (원)
(1)	7/737	160,000,000	1.000	0.96812	1.000	35.02/21.32	254,435,740	254,000,000

※ 십만단위에서 반올림하였음.

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준

본건 오피스텔(전용 약35㎡) 가격수준 : 230,000,000원 ~ 260,000,000원

2. 같은 오피스텔의 평가사례 및 거래사례

소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	목적	평가가액(원)	기준시점
소하동 1343-2외	소하람2 7/737	35.02	13.056	기타담보	269,000,000	2022.01.16
소하동 1343-2외	소하람2 7/7XX	35.02	13.056	매매	200,000,000	2022.04.30

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 : 254,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 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 광명시 소하동 [도로명주소] 경기도 광명시 소하로92번길 11	1343-2 1343-3 소하람2	업무시설	1동의건물의표시				
				철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층				
				지4층	1,664.98			
				지3층	1,327.59			
				지2층	1,587.73			
				지1층	1,634.87			
				1층	1,039.82			
				2층	1,298.84			
				3층	1,298.84			
				4층	1,298.84			
				5층	1,298.84			
				6층	1,298.84			
				7층	1,247.42			
				전유부분의 건물의표시				
				7층 737호	35.02	35.02	254,000,000	비준가액
			대지권의목적인 토지의표시					
1. 동소	1343-2	대	일반상업지역	1,006.6				
2. 동소	1343-3	대	일반상업지역	998.3				
			1,2. 소유권	13.0560				
			-----	-----		13.0560		
			대지권	2,004.9				
						토지·건물		
						토 지 :	76,200,000	
						건 물 :	177,800,000	
							₩254,000,000.-	
	합 계							

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 광명시 소하동 소재 "기리대사거리" 남동측 인근에 위치하며 주위는 소하 택지지구 내 상업업무시설 밀집지대로서 근린상가, 오피스텔, 아파트, 공원등이 소재하는 등 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건 빌딩까지 차량접근이 가능하고 인근이 버스정류장이 위치하여 대중교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 7층 건물 중 7층 737호로서
외벽 : 외장석재붙임 마감등
내벽 : 벽지도배 및 타일마감등
창호 : 샷시 페어그라스 창임.

(4) 이용상태

오피스텔(후첨 내부구조도 참조)로 이용중임.

(5) 설비내역

급.배수시설, 위생설비, 냉난방설비, 소화설비, 엘리베이터설비, 주차장설비등이 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

2필지 일단의 가장형의 토지로서 업무시설(오피스텔)및 근린상가부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 중로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합), 과밀억제권역 <수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 광명시 소하동 1343-2외 오피스텔(소하람2) 7층 737호
-----	--



상세위치도



소재지	경기도 광명시 소하동 1343-2외 오피스텔(소하람2) 7층 737호
-----	--



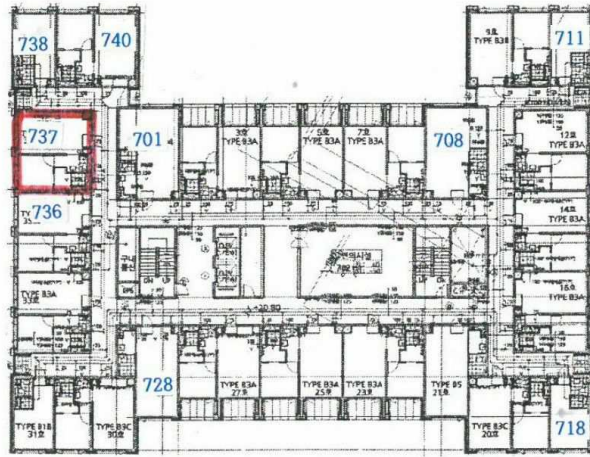
내부구조도



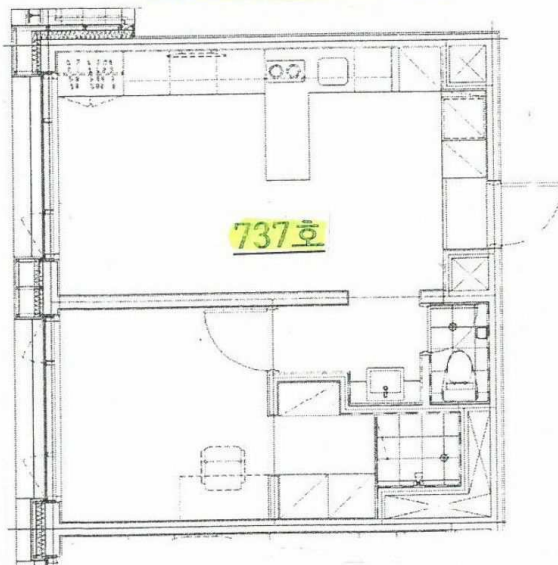
소재지

경기도 광명시 소하동 1343-2외 오피스텔(소하람2) 7층 737호

소하람2, 7층 호별 배치도



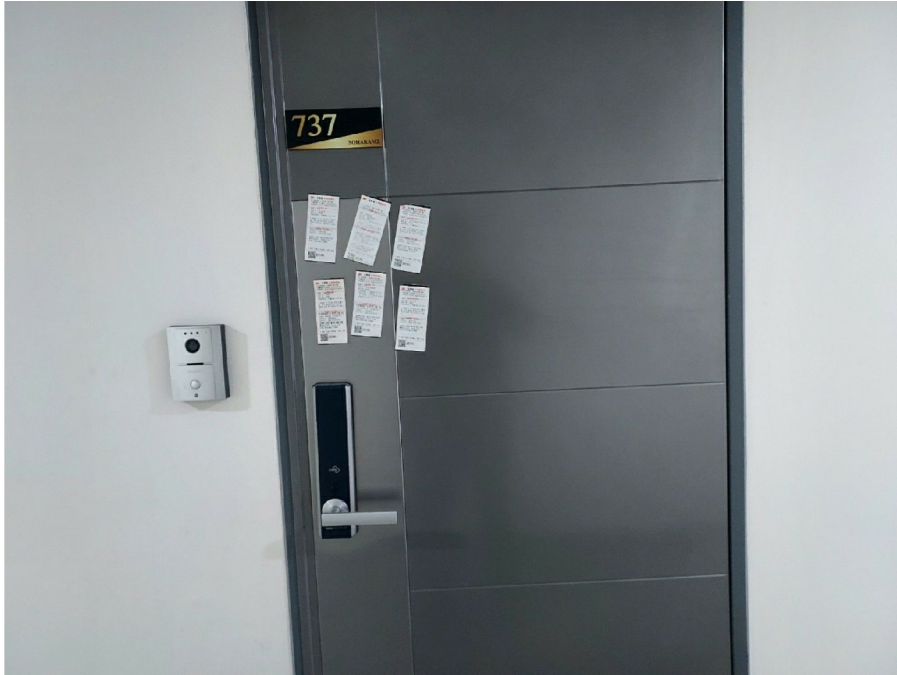
7층 737호 내부구조도





(2)





7 737



7