

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 황상욱 소유물건(2025타경52227)

의뢰인 : 수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희

감정서번호 : GD13-250423-3007

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

(주)감정평가법인 감동 경기지역본부

TEL. 02-6299-7444

FAX. 0505-182-4448

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

이 승 길

(주)감정평가법인 감동 경기지역본부 지사장 최 석 규

(서명 또는 인)

감정평가액	일역사천사백만원정(₩144,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희		감정평가목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	황상욱 (2025타경52227)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.29	2025.04.29	2025.04.30	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	144,000,000
	합계					₩144,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사				(인)	
	김민구					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안산시 상록구 본오동 소재 "본오초등학교" 북측 인근에 위치하는 구분건물(도시형생활주택(단지형다세대 16세대))에 대한 수원지방법원 안산지원의 경매(2025타경52227) 목적의 감정평가입니다.

2. 기준시점 및 실지조사

가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 29일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 04월 29일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

3. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함이 원칙이나, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제2항에 의거 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 '시장가치'를 기준으로 감정평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 감정평가 조건 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 의거 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 「감정평가에 관한 규칙」 제6조제2항에 의거 법령에 다른 규정이 있는 경우, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있습니다.

나. 감정평가 조건 검토

별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

5. 감정평가 기준 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 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

■ 감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

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

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 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)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 구분건물의 감정평가에서는 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항의 대상 물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」제16조 등에 의거 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 . 향별 . 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 비교·검토하여 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지권을 일체로 “거래사례비교법”을 적용하여 평가하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나, 불필요하므로 다른 감정평가방법을 적용한 시산가액 합리성 검토는 생략하였습니다.

6. 감정평가절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.

1. 기본적 사항의 확정	<ul style="list-style-type: none"> ■ 대상물건의 확정 ■ 기준시점의 확정 ■ 가격종류의 확정
2. 처리계획의 수립	<ul style="list-style-type: none"> ■ 사전조사계획의 수립 ■ 실지조사계획의 수립 ■ 가격조사계획의 수립
3. 대상물건의 확인	<ul style="list-style-type: none"> ■ 물적사항 확인 ■ 권리상태의 확인 ■ 물적불일치 여부의 판단
4. 자료수집 및 정리	<ul style="list-style-type: none"> ■ 확인자료의 수집 및 정리 ■ 요인자료의 수집 및 정리 ■ 사례자료의 수집 및 정리
5. 자료검토 및 가격형성요인의 분석	<ul style="list-style-type: none"> ■ 일반적 요인의 분석 ■ 지역적 요인의 분석 ■ 개별적 요인의 분석
6. 평가방법의 선정 및 적용	<ul style="list-style-type: none"> ■ 대상물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적절한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정

↓

감정평가액의 결정 및 표시

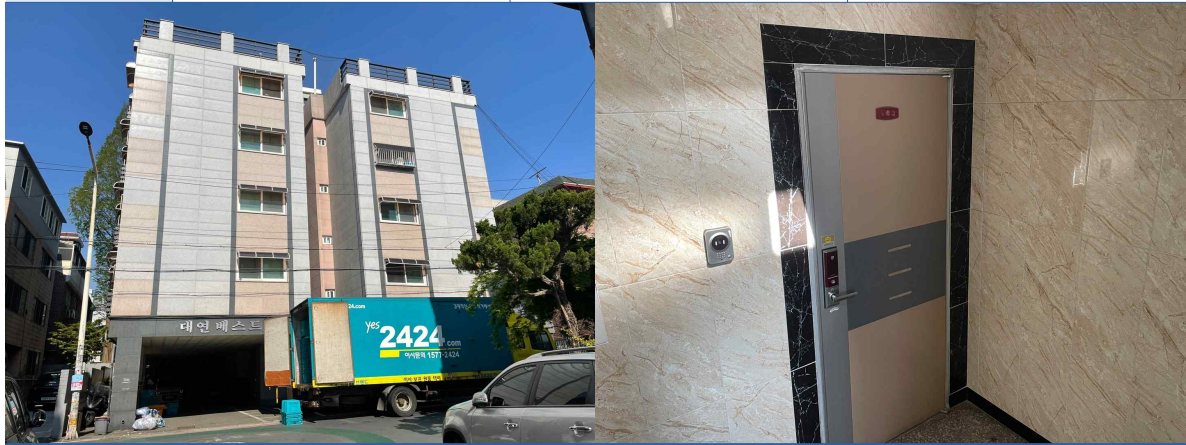
7. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였습니다.
- 나. 본건의 이용상태 및 내부구조는 소유자 및 이해관계인의 폐문, 부재 등으로 인해 내부확인이 불가능하여 표준적인 설비상태, 외부관찰 및 도면 등에 의해 작성되었으므로 실제 이용상태 및 내부구조와 상이할 수 있는 바, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 다. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거, 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지는 바, 토지와 건물의 구분 평가는 원칙적으로 곤란하나, 귀 요청 및 평가목적 등을 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 후첨 “구분건물 감정평가 명세표”에 기재하였는 바, 업무 진행 시 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상물건 개요

소재지	경기도 안산시 상록구 본오동 816-5 [도로명주소 : 경기도 안산시 상록구 본오로9안길 24]		
건물명칭	대연베스트	사용승인일	2013.03.20.
구조	철근콘크리트구조	주용도	도시형생활주택 (단지형다세대 16세대)
전체층수	지하 -층 지상 5층	세대수	16세대
일련번호	층·호수	전유면적(m ²)	대지권면적(m ²)
1	제5층 제503호	36	28.475



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례의 선택

가. 거래사례의 내역

인근지역에 소재하는 비교성 높은 구분건물의 거래사례는 다음과 같습니다.

기 호	소재지	건물명	동/층/호	전유 면적(m ²)	거래금액 (원)	거래단가 (원/m ²)	거래 시점	비 고
1	본오동 ○○○	대연 베스트	-/4/40*	36	150,000,000	4,166,666	2023. 03.01.	-

※ 출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

나. 거래사례의 선택

상기 거래사례 중 본건과 위치, 층별 및 위치도 효율도 등에서 유사하여 비교 가능성이 높은 <거래사례1>을 선택하여 적용합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

상기 사례는 매도자와 매수자간 정상적인 거래사례로 판단되므로 별도의 보정은 불필요합니다.

사정보정률	1.000
-------	-------

3. 시점수정

- 1) 지 역 : 경기도 동부1권
- 2) 가격지수 : 연립다세대 가격동향조사 지역별/월별 매매가격지수
- 3) 기준시점 : 2025. 04. 29(거래시점 : 2024. 03. 01.)
- 4) 시점수정치

지역·용도	가격변동률	계 산 식
경기도 서해안권 · 연립다세대	0.97937	연립다세대 지역 :경기 서해안권(23.03.01~25.04.29) 거래시점 : 2023.03.01, 2023년02월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.04.29, 2025년03월 지수를 적용 함 2023.03.01 매매 가격지수 (적용:2023년02월) : 101.8 2025.04.29 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 99.7 시점수정치 : $99.7/101.8 \approx 0.97937$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인비교

가. 개요

집합건축물의 가격은 일반부동산과 달리 단일 혹은 수개의 필지로 이루어진 일단의 토지상에 소재하는 일동의 건물에 다수의 구분소유권이 존재하는 특성으로 인하여, 가치형성요인은 전체부동산에 대한 가치형성요인과 대상 구분소유건물 자체의 가치형성요인으로 구성되는 특성이 있습니다.

이러한 가치형성요인의 구분으로서 전체부동산에 대한 가치형성요인은 ①일단의 토지 전체에 대한 외부적 요인(토지요인)과 ②구분소유권이 속하는 건물 전체에 대한 건물요인으로 구성되며 ③구분소유건물 자체의 가치형성요인으로서 구분소유권의 전유부분에 대한 개별적 요인으로 구별되는바 이를 비교 분석하여 다음과 같이 격차율을 산정하여 반영합니다.

가치형성요인	조건 및 항목	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경 등	-
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지 내 통로구조, 주차의 편리성 등	-
개별적 요인	층별, 향별, 위치별 효용도, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	-
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교

가치형성요인		격 차 율		
요 인	조 건	본건 '1'	거래사례 '1'	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	교육시설 등의 배치			
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	단지 내 총 세대수 및 최고층 수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)			
	주차의 편리성			
개별적 요인	층별 효용	0.98	1.00	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세합니다.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면 방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	상호 유사합니다.
누 계		0.980	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시산가액의 결정

가. 단가의 결정

사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 = 결정단가					
일련 번호	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m ²)
1	4,166,666	1.000	0.97937	0.980	3,999,094

나. 총액의 결정

일련 번호	결정단가 (원/m ²)	전유면적 (m ²)	시산가액 (원)	결정가액 (원)	비고
1	3,999,094	36	143,967,384	144,000,000	-

다. 시산가액의 합리성 검토

1) 평가사례

기 호	소재지	건물명	동/층/호	전유 면적 (m ²)	평가금액 (원)	평가단가 (원/m ²)	기준 시점	평가 목적
가	본오동 ○○○	대연 베스트	-/5/50*	36	146,000,000	4,055,556	2025. 01.24.	법원 경매
나	본오동 ○○○	중앙 하이츠빌	-/4/40*	53.57	210,000,000	3,920,105	2024. 09.30.	법원 경매

※ 출처 : 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 유사부동산의 경매통계자료

통계 기간	소재지	물건용도	경매 건수	매각 건수	매각율 (%)	매각가율 (%)
2024.03 ~ 2025.02	경기도 안산시 상록구	연립주택, 다세대	663	175	26.4	69.4

※ 출처 : 대한민국법원 법원경매 정보

3) 압리성 검토

상기 평가사례와 거래사례는 유사한 가격수준이고 근래 본건이 속한 지역의 거래 수요, 인근 유사부동산의 경매통계자료, 본건의 관리상태 등의 내부요인 등을 고려할 때, 본건의 시산가액은 적절한 가액이라고 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

일련 번호	소재지	동/층/호	결정가액 (원)	비고
1	경기도 안산시 상록구 본오동 816-5 대연베스트빌	-/5/503	144,000,000	-
합 계			144,000,000	

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

가. 감정평가액의 결정: 144,000,000원

나. 결정에 관한 의견

본건 평가에 있어서 산정된 시산가격을 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적정한 평가액이라고 판단되어 상기와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1	경기도 안산시 상록구 본오동 [도로명주소] 경기도 안산시 상록구 본오로9안길 24	816-5 위지상 대연 베스트	도시형 생활주택 (단지형 다세대 16세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층					
					1층	11.34			
					2층	162.12			
					3층	162.12			
					4층	162.12			
	(1) 경기도 안산시 상록구 본오동	816-5	대	제1종일반주거지역		455.6			
					(내)				
					철근콘크리트구조 제5층 제503호	36	36	144,000,000	비준가액 (공용면적 포함평가)
					1 소유권대지권	28.475	28.475		
						455.6x----			
	455.60								
합 계								₩144,000,000.-	
		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 안산시 상록구 본오동 소재 "본오초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택단지, 아파트, 학교등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입이 가능하며, 버스정류장이 인근에 소재하고 있어 교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 내 제5층 제503호로써,
(사용승인일: 2013.03.20)

외벽: 석재 등 마감입니다.

창호: 하이샷시 등 마감입니다.

(4) 이용상태

본건은 다세대주택(도시형생활주택)으로 이용중입니다.

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 개별난방설비, 자주식주차장 설비등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접토지 등고평탄한 가장형의 토지로서, 도시형생활주택(단지형다세대 16세대)의 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 폭 약8미터의 포장도로와 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(2013-10-21)(본오초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(안산디자인문화고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

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) | |

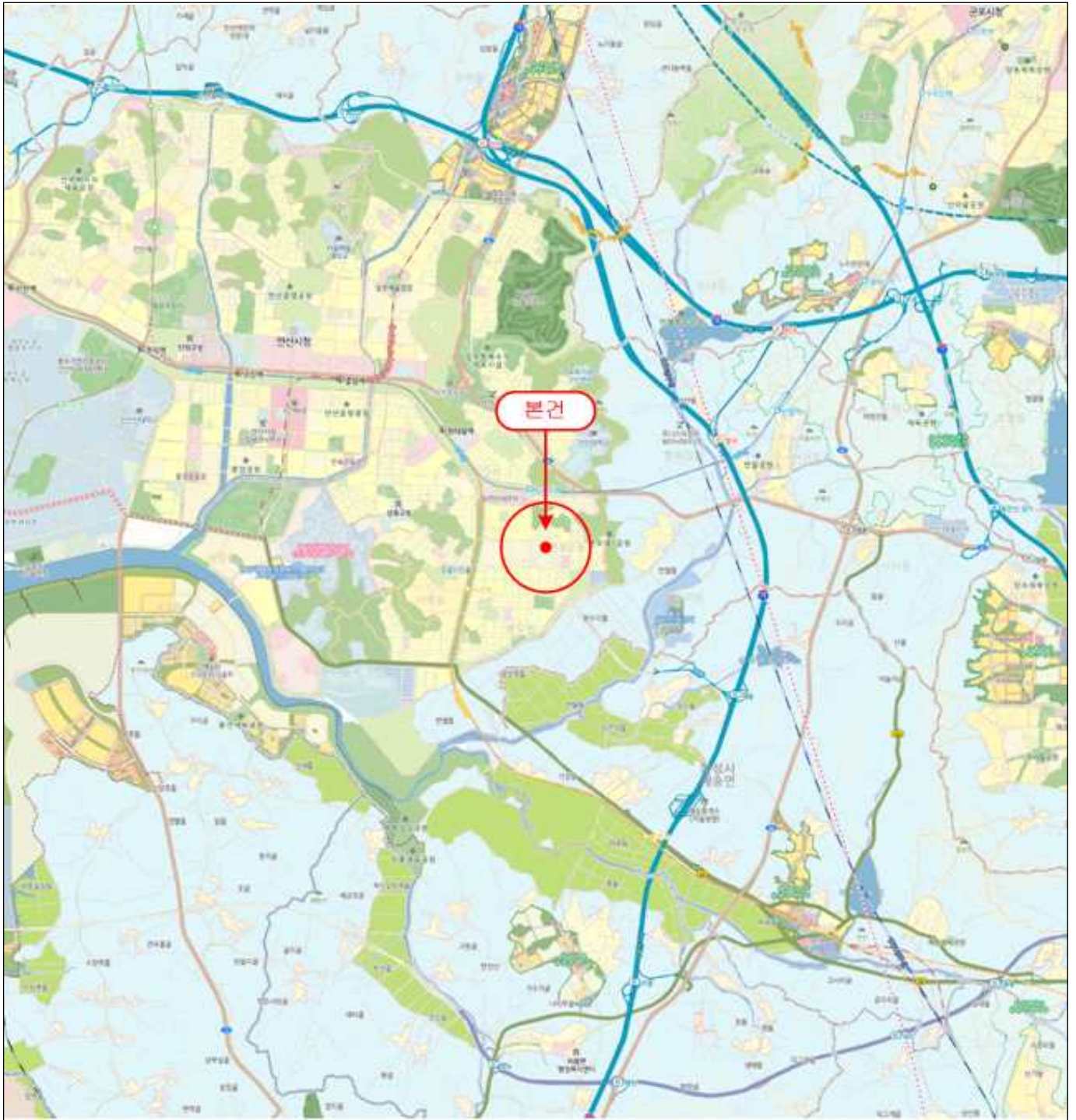
(9) 공부와의 차이
해당사항 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
임대관계는 미상이며, 기타참고사항은 없습니다.

광역 위치도



소재지	경기도 안산시 상록구 본오동 816-5 대연베스트 5층 503호
-----	-------------------------------------



위 치 도



소재지 경기도 안산시 상록구 본오동 816-5 대연베스트 5층 503호

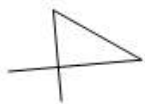


내부구조도



소재지

경기도 안산시 상록구 본오동 816-5 대연베스트 5층 503호



No Scale

【 호별배치도 】



【 대연베스트 】

【 내부구조도 】

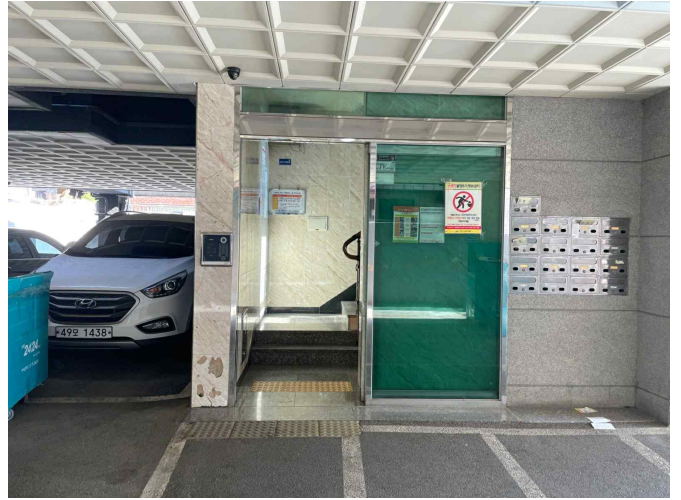


【 (1) 제5층 제503호 】

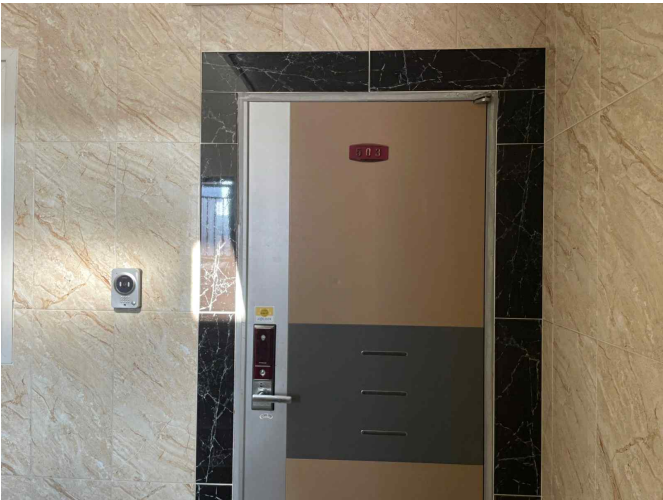
사 진 용 지



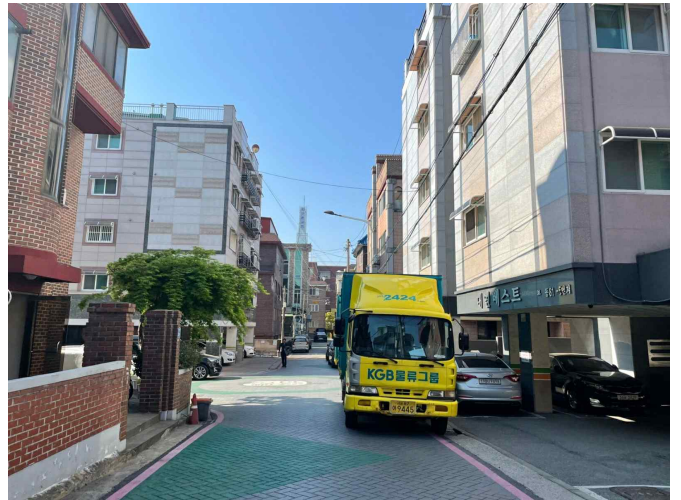
대상물건이 속한 물건 전경



일련번호(가) 1층 주출입구 모습



일련번호(1) 현관 모습



주위모습