

# 감정평가서

건명	정병문 소유물건 (2025타경50233)
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석
감정서번호	250117-KL-001

## 알리는 말씀

본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 감정의뢰인 이외의 제3자가 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 당사무소는 책임을 지지 않습니다.



경림감정평가사사무소  
KYUNGLIM APPRAISAL OFFICE

# (구분건물)감정평가표

250117-KL-001

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

**감 정 평 가 사** (인)  
장 소 정

감정평가액	일억팔천구백만원정(₩189,000,000.-)					
의 퇴 인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석	감정평가 목 적	법원경매			
제 출 처	수원지방법원 안산지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소 유 자 (대상업체명)	정병문 (2025타경50233)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.01.23	2025.01.17 ~ 2025.01.23	2025.01.23		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의퇴)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-	189,000,000  백
	합 계					₩189,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

---

## I. 평가개요

### 1. 평가목적

본건은 경기도 안산시 상록구 본오동 소재 ‘이호초등학교’ 북동측 인근에 위치하는 다세대 주택 유엔캐슬 3층 302호에 대한 수원지방법원 안산지원 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 법령 및 감정평가의 일반이론 등에 의거하여 감정평가하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 하되 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상 물건의 가격조사를 완료한 2025. 01. 23.입니다.

### 5. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 조사기간 2025. 01. 17 ~ 2025. 01. 23에 실지조사를 실시하여 대상물건에 대한 위치확인, 이용상황, 주위환경 등 개별적인 상황을 조사·확인하였으며 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반 가격형성요인의 조사 및 감정평가에 필요한 제반자료 등을 수집하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 감정평가방법

### 6-1. 감정평가방법의 관련 규정

(1) 감정평가에 관한 규칙 제6조(현황기준 원칙)

① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.

(2) 감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

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.

(3) 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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

- “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

- “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

- “공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

- “수익환원법(收益還元法)”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 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.

(5) 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 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 6-2. 감정평가방법의 결정

(1) 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 동 규칙 제12조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니하되 인근 유사 부동산의 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 비준가액의 적정성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 원의 명령에 의거 토지·건물배분가액을 명세표상에 기재하였으며 배분비율은 지역적 특성 및 대상 부동산의 성격 등을 감안하여 적용하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 기타사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며, 본건의 위치확인은 건축물현황도면 등에 의거하였으니 경매 진행시 참고바랍니다.

(2) 본건은 현장조사시 폐문부재 등으로 내부확인이 어려워 집합건축물대장 건축물현황도 및 외부관찰, 인근 유사물건의 통상적인 내부상태 등을 기준으로 평가하였는바 경매 진행시 참고바랍니다.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

### 1. 대상 물건의 개요

소재지	경기도 안산시 상록구 본오동 946-1 [도로명주소] 경기도 안산시 상록구 이호로3길 14-8		
건물명·동/호수	유엔캐슬 3층 302호		
용도	다세대주택	사용승인일자	2013.07.10
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )
	65.4125	7.75	30.4500

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 거래사례의 선정

### (1) 인근지역 내의 거래사례

사례	소재지	층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인	
①	본오동 93*-*	3층	67.98	34.79	218,700,000	3,217,123	2024.10.22	다세대
							2022.12.14	
②	본오동 92*-*	4층	46.33	23.54	145,000,000	3,129,722	2024.03.21	다세대
							2013.03.18	
③	본오동 94*-*	2층	74.5825	35	225,000,000	3,016,793	2024.02.23	다세대
							2017.08.25	

※출처: KAIS, 등기사항전부증명서 등

### (2) 거래사례의 선정

인근지역 내 유사 부동산의 거래사례 중에서 기준시점 현재 등기사항전부증명서상 등기된 사례이며 면적, 노후도, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 가까워 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 ③을 비교사례로 선정하였습니다.

## 3. 사정보정

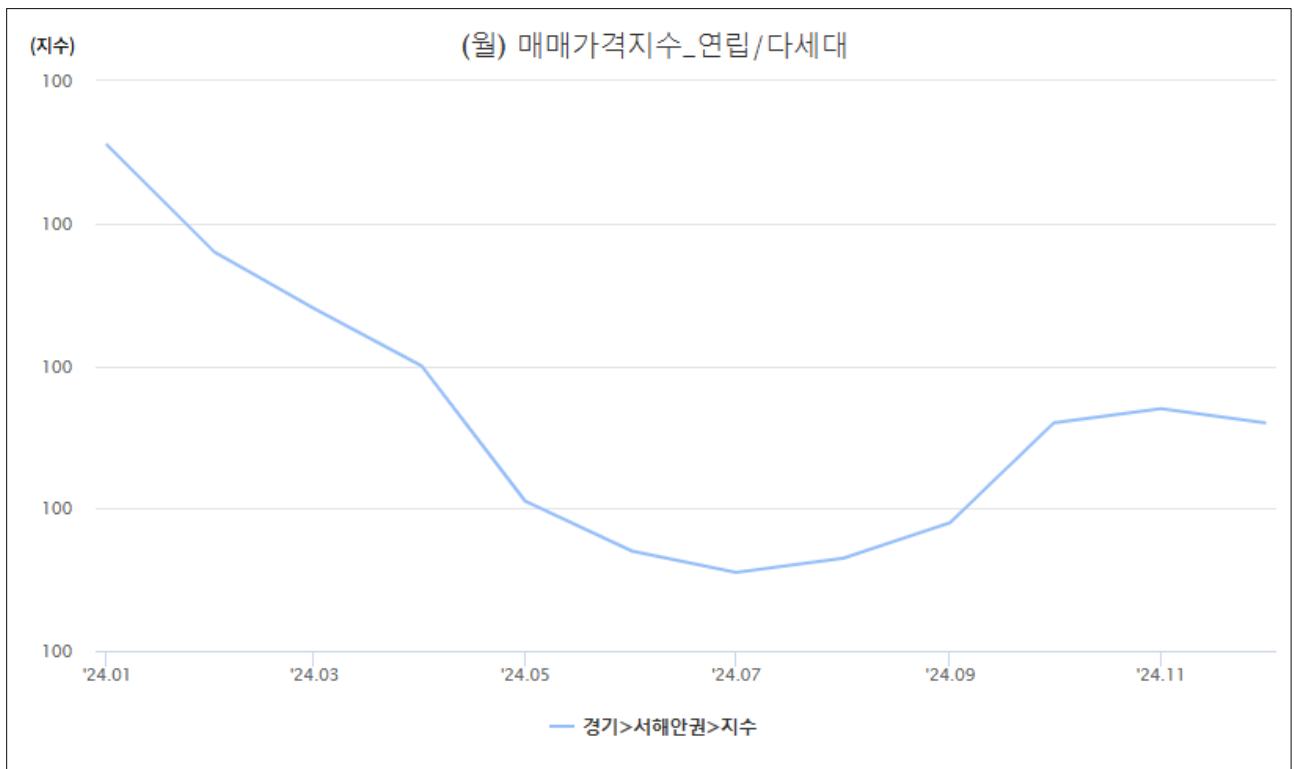
사정보정은 가격의 산정에 있어서 수집된 사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말하며, 상기의 거래사례는 인근 유사 부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4. 시점수정

시점수정은 한국부동산원에서 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 자료 중에서 본건과 유형별, 지리적으로 비교가능성이 높다고 판단되는 ‘경기도 서해안권 연립다세대 매매가격지수’를 적용하였습니다.(서해안권: 안산시, 시흥시, 광명시, 부천시, 화성시, 오산시, 평택시)

시점수정치는 주택가격동향의 조사기준일이 다음달 1일이라는 점에 근거하여 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하였습니다.



## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분		2024년 1월	2024년 2월	2024년 3월	2024년 4월	2024년 5월	2024년 6월	2024년 7월	2024년 8월	2024년 9월	2024년 10월	2024년 11월	2024년 12월
경기	서해안권	100.3	100.2	100.1	100.0	99.8	99.7	99.7	99.7	99.8	99.9	99.9	99.9

■ 연립다세대 지역 : 경기 서해안권(24.02.23~25.01.23)

- 거래시점 : 2024.02.23, 2024년01월 지수를 적용 함.
- 기준시점 : 2025.01.23, 2024년12월 지수를 적용 함.
- 2024.02.23 매매 가격지수 (적용:2024년01월) : 100.3
- 2025.01.23 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 99.9
- 시점수정치 :  $99.9/100.3 \approx 0.99601$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 가치형성요인 비교

조건	세 부 항 목	격차율	비고
단지외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	자연환경(조망, 경관 등)		
단지내부 요인	시공업체의 브랜드	0.96	본건이 노후도 등에서 열세함.
	단지내 세대수 및 최고층수 등 건물의 규모		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경관년수에 따른 노후도 등		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	1.00	대체로 유사함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인비교치		0.960	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 시산가액(비준가액) 산정

기호	거래가액(원)	사정보정	시점수정	가격형성요인비교	면적비교	산출가액(원)	비준가액(원)
1	225,000,000	1.00	0.99601	0.960	65.4125 / 74.5825	188,686,688	189,000,000

※비준가액은 백만원 단위로 표시하되 반올림하였습니다.

## Ⅲ. 감정평가액 결정

### 1. 기타 참고 가격자료 (평가사례 등)

사례	건물명 (소재지)	층	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	평가 목적
						사용승인	
㉠	본오동 90*_*	1층	69.72	149,000,000	2,137,120	2024.11.01	경매
						2002.02.04	
㉡	본오동 97*_*	4층	45.85	136,000,000	2,966,194	2024.10.28	경매
						2014.05.30	
㉢	본오동 93*_**	4층	80.36	235,000,000	2,924,340	2024.08.01	경매
						2015.12.04	
㉣	본오동 97*	3층	60.94	201,000,000	3,298,326	2024.07.03	경매
						2015.08.27	

※출처: 감정평가정보체계(한국부동산원, 한국감정평가사협회)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

---

## 2. 감정평가액의 결정

상기의 산정된 시산가액(비준가액) 및 인근의 유사 부동산에 대한 가격수준과 방매수준, 평가 사례 및 임대사례 등의 참고 가격자료, 시장상황, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때 산정된 시산가액의 적정성이 인정되는바 관련 규정에 의거하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액인 ₩189,000,000원을 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 구분건물감정평가명세표

250117-KL-001

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 경기도 안산시 상록구 본오동  [도로명주소] 경기도 안산시 상록구 이호로3길 14-8	건물의 946-1  유엔캐슬	표시 다세대주택	철근콘크리트구조 평스타브지붕 5층			189,000,000	
					1층	12.15		
					2층	142.975		
					3층	142.975		
					4층	142.975		
	5층	132.225						
	전유부분의	건물의	표시	3층302호 철근콘크리트조	65.415	65.415		
	대지권의 토지의 1. 동소	목적인 표시: 946-1	토지의  대	표시	238.6			
	대지권의 대지권의	종류: 비율:		1. 소유권	30.4500 ----- 238.6	30.4500		
					토지·건물		배분내역	
				토 지 :		94,500,000		
				건 물 :		94,500,000		
<b>합 계</b>							<b>₩189,000,000.-</b>	
				이				
				하				
				여				
				백				

# 구분건물감정평가요항표

250117-KL-001

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 '이호초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택 등이 밀집해 있는 주거지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 간선도로의 접근성 및 노선버스 정류장의 위치 및 운행빈도 등을 고려할 때 교통상황은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 건내 3층 302호로서  
외벽: 돌붙임 마감 등,  
창호: 새시창 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택임.(후면 '내부구조도' 참조)

## (5) 설비내역

급배수설비 및 위생설비, 난방설비 등 주거용 기본설비 되어있는 것으로 조사됨.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 토지로 다세대주택 건부지로 이용 중임.

# 구분건물감정평가요항표

250117-KL-001

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) |          |

## (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 소로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로3류(폭 8m 미만)(접함),  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
상대보호구역(이호초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의  
대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>,  
생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

특이사항 없음.

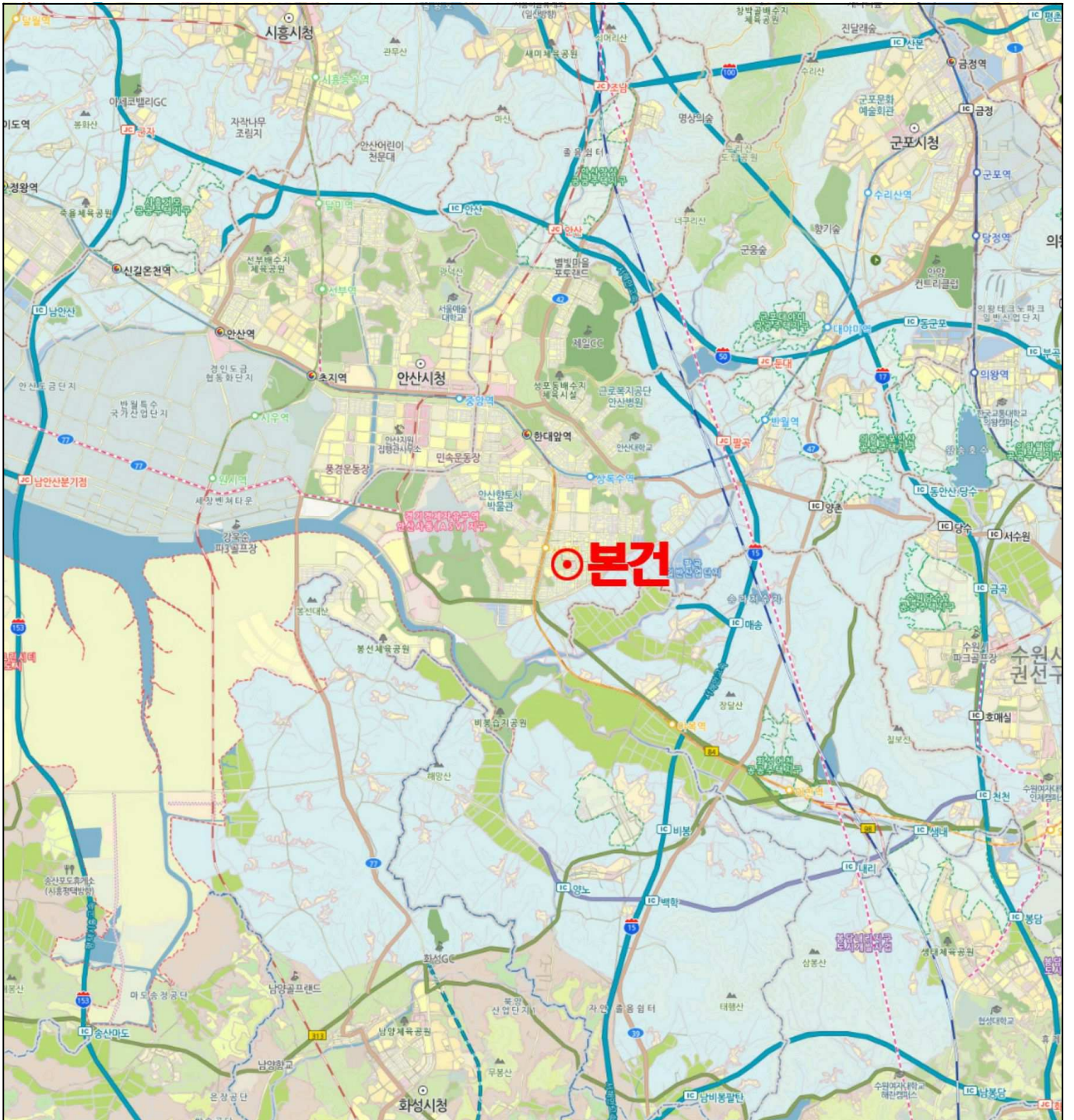
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

# 광역 위치도

250117-KL-001

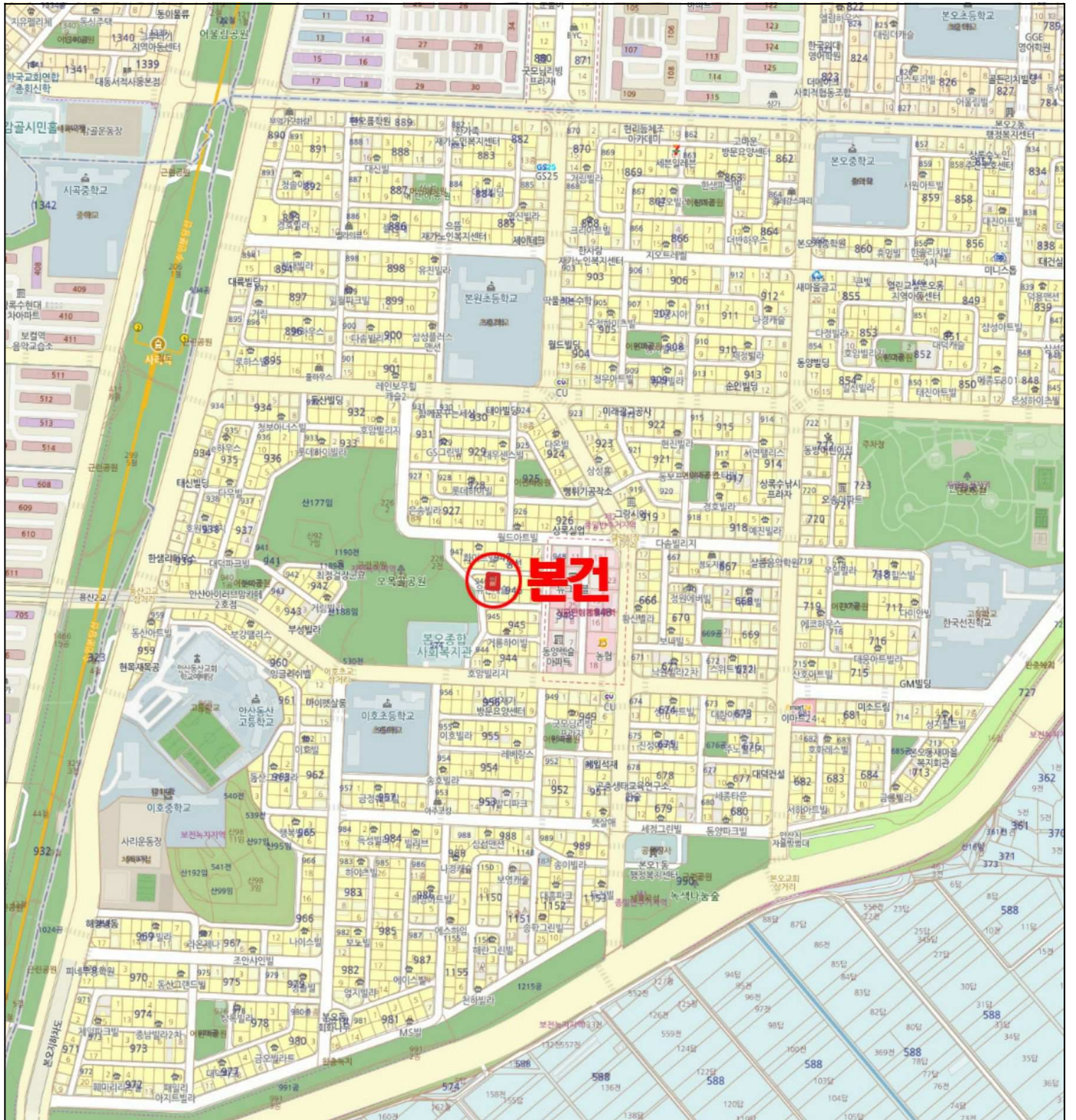
소재지 경기도 안산시 상록구 본오동 946-1 유엔캐슬 3층 302호



# 위 치 도

250117-KL-001

소재지 경기도 안산시 상록구 본오동 946-1 유엔캐슬 3층 302호

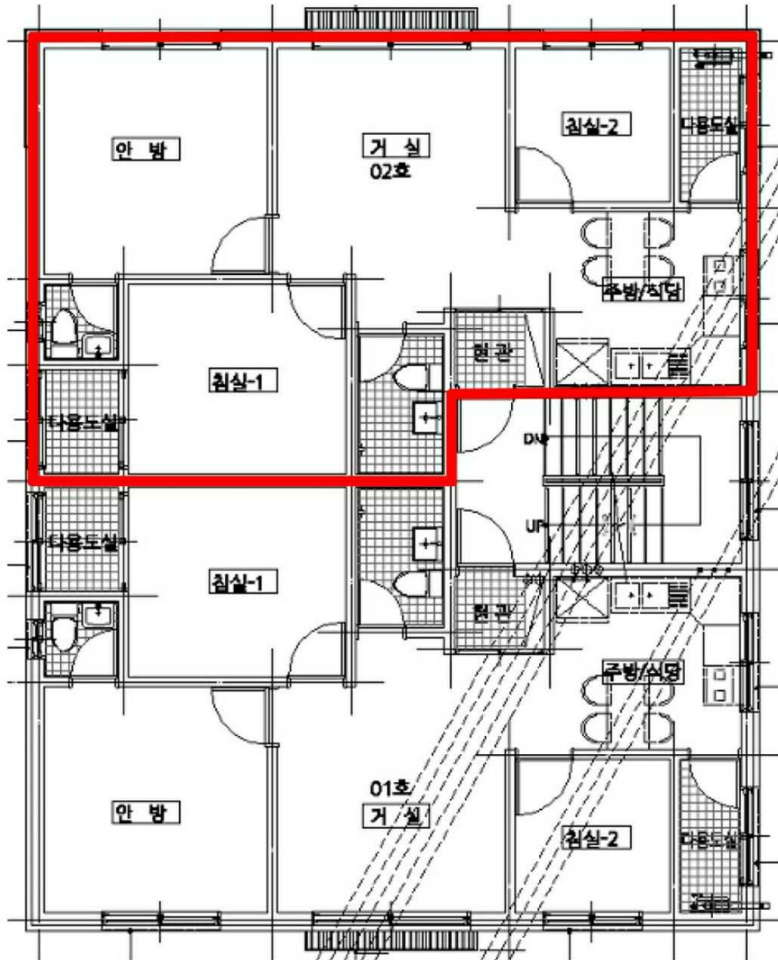


# 내부 구조도

250117-KL-001

소재지 경기도 안산시 상록구 본오동 946-1 유엔캐슬 3층 302호

NO SCALE



302

301

※본건은 현장조사시 폐문부재 등으로 내부확인이 불가능하여 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의거 위치 및 내부구조를 표시하였는바 실제와 상이할 수 있으니 유의바라며 경매 진행시 반드시 별도확인 바랍니다.

# 사진용지

250117-KL-001



본건 건물



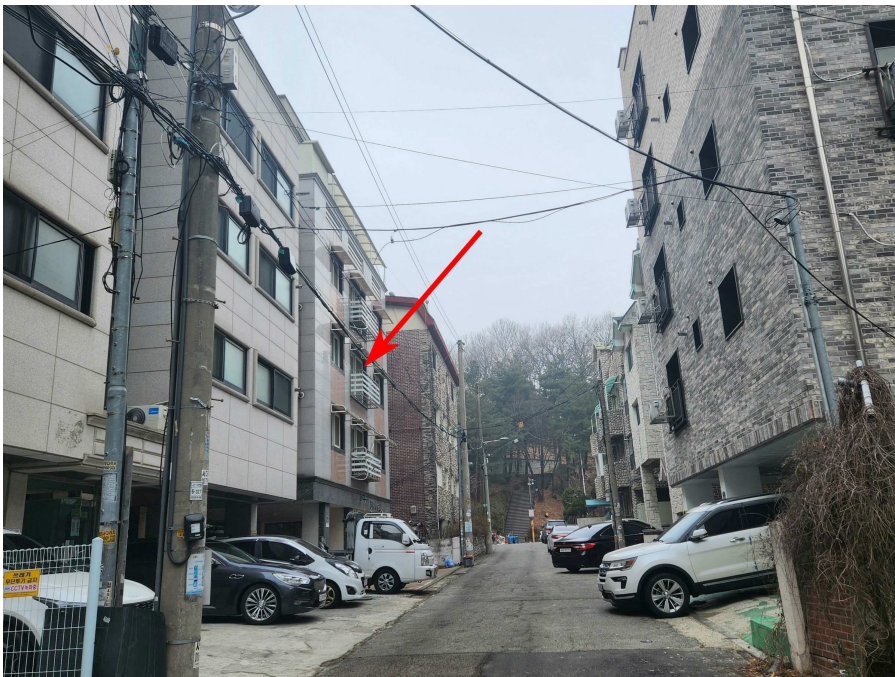
1층 출입문

# 사진용지

250117-KL-001



주위환경



주위환경