

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박재민 소유물건(2025타경51940)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원 사법보좌관
오용석

감정평가서번호: 20250321-720155

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.

소망감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
최 병 주

| | | | | | | |
|---------------------------------------|----------------------------|-------------|------------|-------------|------------|--------------|
| 감정평가액 | 일억팔천삼백만원정 (₩183,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석 | | 감정평가 목적 | 법원경매(강제) | | |
| 제출처 | 수원지방법원 안산지원 경매4계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 박재민 (2025타경51940) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2025.03.27 | 2025.03.27 | 2025.03.28 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 183,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합계 | | | | | ₩183,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안산시 상록구 부곡동 소재 "정재초등학교" 남동측 직선거리 약500미터 지점에 위치하는 공동주택(다세대주택 통칭 대원맨션) 가동 2층 201호에 대한 수원지방법원 안산지원의 경매(강제) 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「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, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 3월 27일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건 내역

| | | | | |
|-----------|------------|--------|--------|-----------|
| 1동의 건물 | 소재지 | 주용도 | 층수 | 사용승인일 |
| | 부곡동 638-11 | 공동주택 | 지상4층 | 2010.3.29 |
| 본건 | 동.호수 | 전유면적 | 공유면적 | 대지지분 |
| | 가동 201호 | 75.79㎡ | 15.72㎡ | 41.64㎡ |

6. 그 밖의 사항

--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가방법의 종류

구분소유부동산의 평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 평가방법을 적용하고 있음.

- 1)구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 “거래사례 비교법”
- 2)1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로 평가하고, 건물은 원가법으로 평가한 후 대상 구분소유권에 배분하는 “원가법”
- 3)수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적절한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 “수익환원법”

2. 감정평가방법의 적용 및 검토

본건 집합건물은 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근의 상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별/향별/위치별 효용성 등 제반 가격형성 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용 하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란 하므로 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 비교사례의 선정

인근지역 내의 비교사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근의 거래사례인 <사례 #1>을 선정함.

[거래사례]

(출처:등기사항전부증명서 및 한국부동산원KAIS)

| 사례 | 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액 (천원) | 거래시점 | |
|----|-----------|-----|------|----------|---------|-----------|----------|--|
| | | | | | | | 사용승인일 | |
| #1 | 부곡동 552-○ | ○○○ | 2/○○ | 63.89 | 30.312 | 150,000 | 25.2.18 | |
| | | | | | | | 08.8.27 | |
| #2 | 부곡동 536-○ | ○○○ | 3/○○ | 84.69 | 58.33 | 213,000 | 24.10.7 | |
| | | | | | | | 12.5.11 | |
| #3 | 부곡동 54○ | ○○○ | 2/○○ | 69.79 | 31.4 | 153,000 | 24.11.22 | |
| | | | | | | | 10.9.17 | |

[평가전례]

(출처:감정평가정보체계)

| 사례 | 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 평가금액 (천원) | 평가 목적 | 평가지점 | |
|----|------------|-----|------|----------|---------|-----------|-------|----------|--|
| | | | | | | | | 사용승인일 | |
| #4 | 부곡동 638-1○ | ○○○ | 1/○○ | 81.36 | 45.41 | 166,000 | 경매 | 24.5.31 | |
| | | | | | | | | 08.4.17 | |
| #5 | 부곡동 662-○ | ○○○ | 5/○○ | 72.77 | 33.65 | 176,000 | 경매 | 25.2.26 | |
| | | | | | | | | 08.11.18 | |
| #6 | 부곡동 644-○ | ○○○ | 4/○○ | 58.7 | 33.8 | 138,000 | 경매 | 24.6.12 | |
| | | | | | | | | 13.8.31 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

3. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서해안권 다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.
- 월별 서해안권(평택시, 안산시, 광명시, 시흥시, 오산시) 연립, 다세대 매매가격지수
(2021.06 = 100.0)

| 구 분 | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2023년 | 102.6 | 101.8 | 101.3 | 100.8 | 100.4 | 100.1 | 100.0 | 100.1 | 100.4 | 100.4 | 100.5 | 100.4 |
| 2024년 | 100.3 | 100.2 | 100.1 | 100.0 | 99.8 | 99.7 | 99.7 | 99.7 | 99.8 | 99.9 | 99.9 | 99.9 |
| 2025년 | 99.8 | 99.7 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

- 시점 수정치 산출

- ▶ 사례 2025.02.18 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 99.8
- ▶ 본건 2025.03.27 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 99.7
- ▶ 시점수정치 : $99.7/99.8 \approx 0.99900$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인비교

| 구분 | | 격차율 | | 비고 |
|-----------|-------------------|------|------|---------------------------------------|
| 조건 | 세항목 | 사례 | 대상 | |
| 외부요인 | 가로조건 | 1.00 | 1.03 | 비교사례 보다 접근성 등에서 약3%우세함. |
| | 접근조건 | | | |
| | 환경조건 | | | |
| | 획지조건 | | | |
| | 행정조건 | | | |
| | 기타조건 | | | |
| 건물요인 | 설계, 설비, 시공상태의 양부등 | 1.00 | 1.00 | 비교사례와 대상의 건물요인은 대체로 유사함. |
| | 노후도 | | | |
| | 전용률 | | | |
| | 공용시설의 규모, 구성, 상태등 | | | |
| 개별적 요인 | 층별, 위치별 차이 | 1.00 | 1.00 | 비교사례와 대상의 층별·위치별 차이는 미미한바 개별적요인은 유사함. |
| | 베란다의 유무 및 면적의 대소 | | | |
| | 주차장 등의 유무 | | | |
| | 부지에 대한 지분면적의 대소 | | | |
| 누계 | | 1.03 | | 1.03 x 1.00 x 1.00 |

5. 비준가격

| 대상기호 | 비교사례 | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교 | 비준가격 |
|------|-------------|------|---------|--------------|-------------|-------------|
| 1 | 150,000,000 | 1.00 | 0.99900 | 1.03 | 75.79/63.89 | 183,000,000 |

구분건물 감정평가명세표

| 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 안산시 상록구 부곡동 가동 [도로명주소] 경기도 안산시 상록구 정재로8길 12 1. 동소 | 638-11 | 공동주택 | 철근콘크리트구조 평지붕 4층 | 1층 | 95.51 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | 1층 | 54.82 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | (주차장) 2층,3층(각) | 160.39 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | 4층 | 95.55 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 267.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (내) 철근콘크리트구조 2층 201호 | 75.79 | 75.79 | 183,000,000 | 비준가격 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1. 소유권 대지권 | 41.64 | 41.64 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ----- | 267.5 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 토지·건물 | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 건 물 : | 91,500,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | 합 계 | | | ₩183,000,000.- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | 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 안산시 상록구 부곡동 소재 "정재초등학교" 남동측 직선거리 약500미터 지점에 위치하는 공동주택(다세대주택 통칭 대원맨션) 가동 내에 소재하며, 인근일대는 주로 다세대주택들이 밀집하여 소재하는 주거지대로서 남동측 인근으로 야산 및 골프장(제일CC)가 소재함.

(2) 교통상황

본 건물까지 차량접근 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하며, 남서측 직선거리 약3km 지점에 중앙역(4호선,수인분당선)이 위치함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 4층건 내 2층 201호로서
외벽 : 돌붙임, 스톤코트, 페인팅 등 마감.
내벽 : 벽지 및 타일 등 마감.
창호 : 하이샷시 및 칼라샷시 등 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(방3, 거실, 주방겸식당, 화장실2, 다용도실 등)으로 이용중임.

(5) 설비내역

보일러설비에 의한 개별난방 구조이며, 위생설비, 급.배수설비, 출입구보안개폐설비 등 되어있음.

(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)

가장형의 평지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남동측으로 폭8미터, 남서측으로 폭6미터 정도의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 시가지경관지구(일반) , 소로2류(폭 8m~10m)(접합) , 소로 3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(뿌리유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(뿌리유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, <추가기재>해당지번 중 38㎡ 전원개발사업구역(전원개발촉진법) 「국가지리정보보완관리규정」 제10조 제11조에 의거 전력·통신·가스 등 공공의 이익 및 안전과 밀접한 관계가 있는 국가기간시설이 포함된 지도는 공개제한대상으로 분류되어 있어 도면에 표기하지 않습니다.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

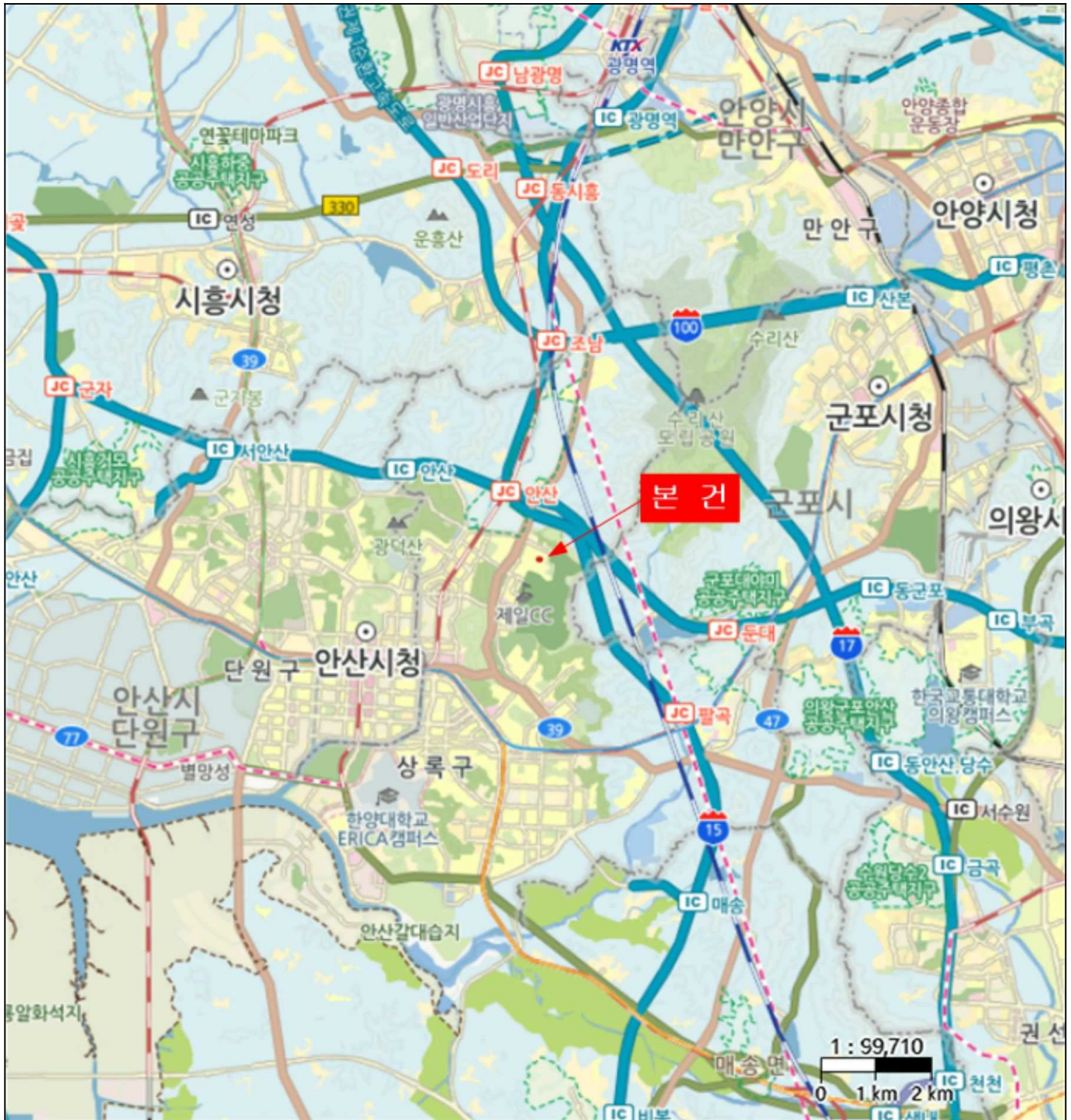
임대관계 : 미 상 임.

기 타 : 본건 내부이용상태는 관계인 부재로 인하여 건축물현황도 및 탐문조사에 의거 하였으며, 동 유형 공동주택의 일반적인 설비상황을 기준하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

광역 위치도



| | |
|-----|-----------------------------------|
| 소재지 | 경기도 안산시 상록구 부곡동 638-11 가동 2층 201호 |
|-----|-----------------------------------|



위치도

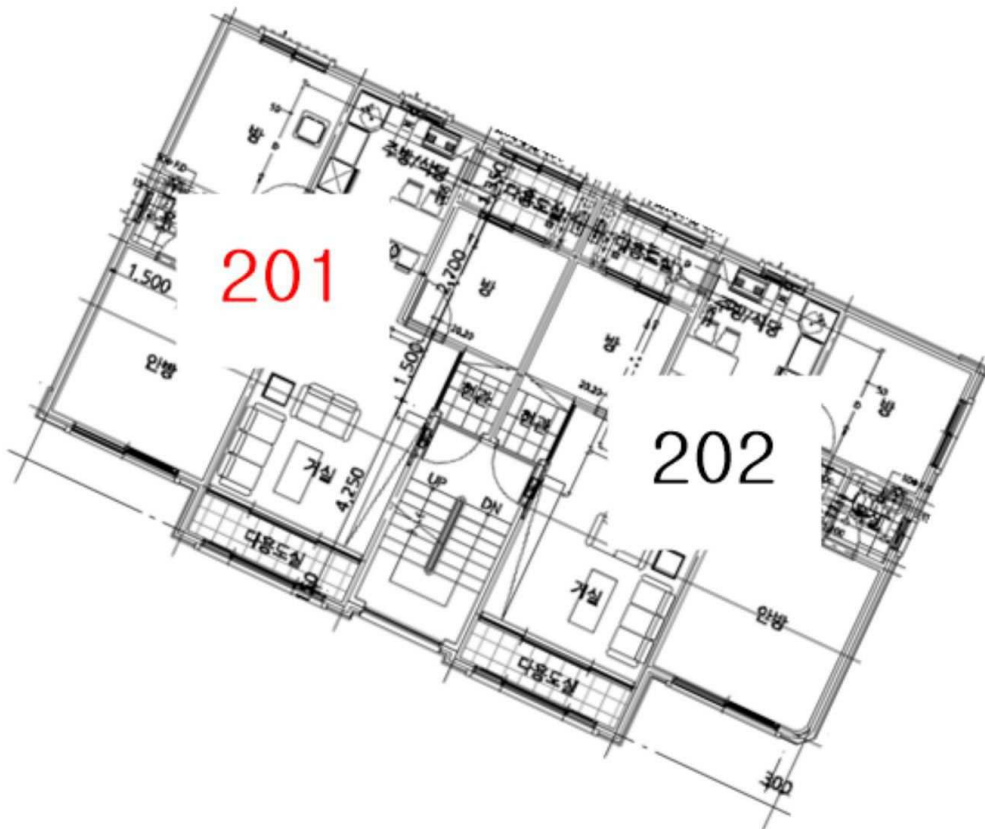


| | |
|-----|-----------------------------------|
| 소재지 | 경기도 안산시 상록구 부곡동 638-11 가동 2층 201호 |
|-----|-----------------------------------|



건물개황도

2층 호별배치도



내부구조도



소재지

경기도 안산시 상록구 부곡동 638-11 가동 2층 201호

201호 평면도



항공 사진

NONE SCALE





<

>



<

>



<

>



<

>



<

>