

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 고완석 소유물건
(2025타경52782)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원
사법보좌관 최송이

감정평가서번호: J250712-01

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.

정담감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 용 배

감정평가액	삼억이천육백만원정 (₩326,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 최송이	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	고완석 (2025타경52782)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.15	2025.07.15	2025.07.18		
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
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	326,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩326,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 광명시 광명동 소재 "광일초등학교" 남측 인근에 위치하는 다세대주택 "아뜨랑스 제4층 제402호" (전유면적 : 57.52㎡)이며, 수원지방법원 안산지원의 경매 진행을 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가방법

- 1) 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관계법규 및 감정평가 일반이론 등에 따라 평가하였음.
- 2) 본건의 사용수익, 거래관행 등 고려하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사완료일인 2025.07.15일을 기준함.

4. 대상물건의 개요

소재지	경기도 광명시 광명동 758-4 [도로명주소] 경기도 광명시 광명로775번길 22			
건물명	아뜨랑스		층/호	제4층 제402호
용도	오피스텔, 다세대주택		사용승인일	2020.08.25
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	57.52	9.06	66.58	27.46

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타참고사항

- 1) 구분소유건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제13조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여(구분건물)감정평가명세표에 기재하였으므로, 경매진행시 참고바람.
- 2) 본건 내부구조는 이해관계인의 부재 등으로 건축물대장상의 현황도면 및 인근 주민 탐문 등에 의하여 확인하였으므로, 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

사 례	소재지 (광명시)	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액(원) (전유면적기준단가)	거래시점	비고
				대지권 (㎡)		사용승인일	
#1	광명동 700-0	보광프라임	제4층/ 제400호	33.31	225,000,000 (6,754,720)	2025.03.10	다세대
				25.3247		2020.08.25	
#2	광명동 700-00	-	제3층/ 제0호	59.76	365,000,000 (6,107,760)	2024.03.01	다세대
				35.84		1995.04.19	

2) 비교사례의 선정

인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적절하다고 판단되는 **적정한 실거래가**로 판단됨(거래사례 #1 선정).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

비교사례는 인근 부동산 시장의 가격수준 등을 적절히 반영하고 있는 적정한 실거래가로 판단됨(1.00).

4. 시점수정

한국부동산원 전국주택가격동향조사 연립다세대매매가격지수 기준함.
(경기 서해안권)

구 분	시점	적용	가격지수	시점수정치	비고
본건(1)	2025.07.15	2025.05	99.8	99.8 / 100.0 × 0.99800	본건/사례
사례(#1)	2025.03.10	2025.02	100.0		

* 거래시점 : 2025.03.10, 2025년02월 지수를 적용 함

* 기준시점 : 2025.07.15, 2025년05월 지수를 적용 함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
조건	세 항 목	사 례 (#1)	대 상 (1)	
외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대등.
건물 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	1.05	건물 노후도 등에서 우세.
개별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.80	전유면적, 대지권 비율 등에서 열세.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등.
누 계 치		1.000	<u>0.840</u>	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 참고가격 자료

1) 인근 부동산 탐문조사

구분	가격수준(전유면적 기준)
인근 유사 다세대	@5,500,000원 ~ @6,200,000원/㎡ 수준

2) 인근 평가사례

선 례	소재지 (광명시)	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	감정평가액(원) (전유면적기준단가)	기준시점	평가 목적
						사용승인일	
①	광명동 700-0	아뜨랑스	제3층/ 제300호	57.52	303,000,000 (5,267,730)	2024.03.22	경매
						2020.08.25	
②	광명동 700-0	아뜨랑스	제2층/ 제200호	63.11	319,000,000 (5,054,660)	2024.01.11	경매
						2020.08.25	

7. 비준가액

기호	거래가액	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례, ㎡)	산출가액 (원)
(1)	225,000,000	1.00	0.99800	0.840	57.52	325,714,123
					33.31	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 결정

기호	소재지	건물명·층·호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1)	경기도 광명시 광명동 758-4	아뜨랑스 제4층 제402호	57.52	326,000,000	-

본건은 경기도 광명시 광명동 소재 "광일초등학교" 남측 인근에 위치하는 다세대주택 "아뜨랑스 제4층 제402호" (전유면적 : 57.52㎡)로, 인근 유사물건의 적정 시세수준 및 감정평가 선례 등을 고려시 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 본건 감정평가액을 326,000,000원으로 결정함.

(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 광명시 광명동	758-4 아뜨랑스	업무시설 (오피스텔) 공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 7층				
	[도로명주소] 경기도 광명시 광명로775번길 22			평스라브지붕				
				지1층	49.82			
				1층	284.61			
				2층~4층 각,	284.82			
				5층~6층 각,	196.94			
				7층	141.97			
				옥탑1층	17.15			
				(바닥면적제외)				
				동소	동소	대	제2종일반주거지역	587.5
			(내)	철근콘크리트구조				
			제4층 제402호	57.52	57.52	326,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
			1. 소유권대지권	27.46				
				587.5x----- 587.5	27.46			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	163,000,000	
						건 물 :	163,000,000	
	합 계						₩326,000,000.-	
			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 광명시 광명동 소재 "광일초등학교" 남측 인근에 위치하며 주위는 근린생활시설, 다세대주택, 아파트 등이 혼재하는 기존주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하며, 인근노선버스정류장까지의 거리 등을 고려시 대중교통환경은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 7층 건(사용승인: 2020.08.25) 내, 제4층 제402호로,

외벽: 돌붙임마감 등,
내벽: 벽지도배 및 타일마감 등,
창호: 하이샷시창호 등 임.

(4) 이용상태

다세대주택(방3, 주방 및 거실, 화장실2)으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본급배수 및 위생설비, 도시가스설비, 승강기설비 등을 구비하고 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

인접토지와 등고평탄한 사다리형의 토지로 다세대주택등의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 노폭 약 8m 내외의 아스팔트포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역 , 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(저축)
상대보호구역(광남중학교해당 교육청에 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

(9) 공부와의 차이

-

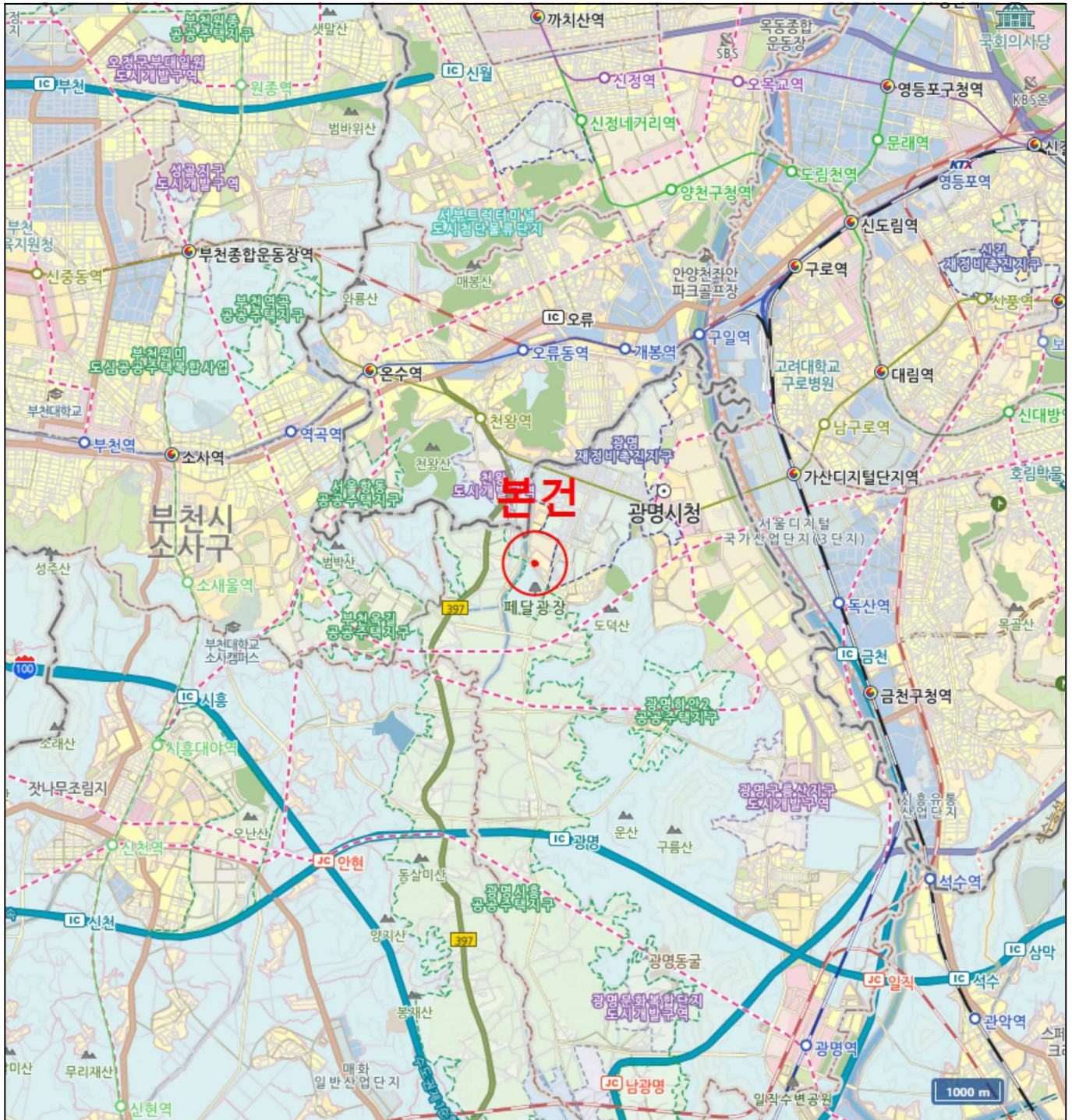
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 광명시 광명동 758-4 아뜨랑스 4층 402호
-----	--------------------------------



위치도



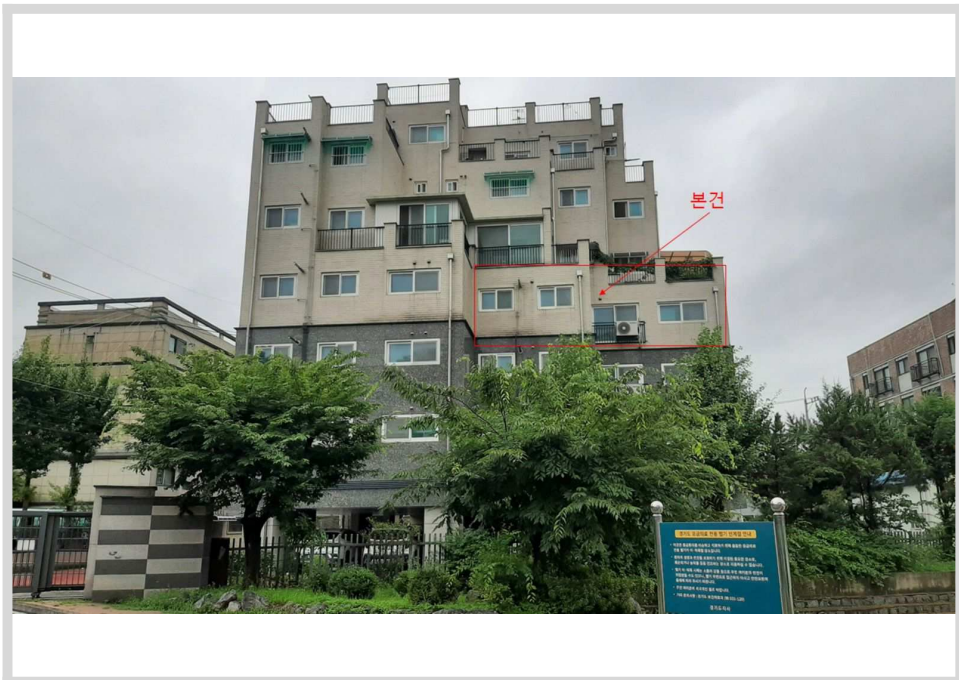
소재지	경기도 광명시 광명동 758-4 아뜨랑스 4층 402호
-----	--------------------------------



사 진 용 지

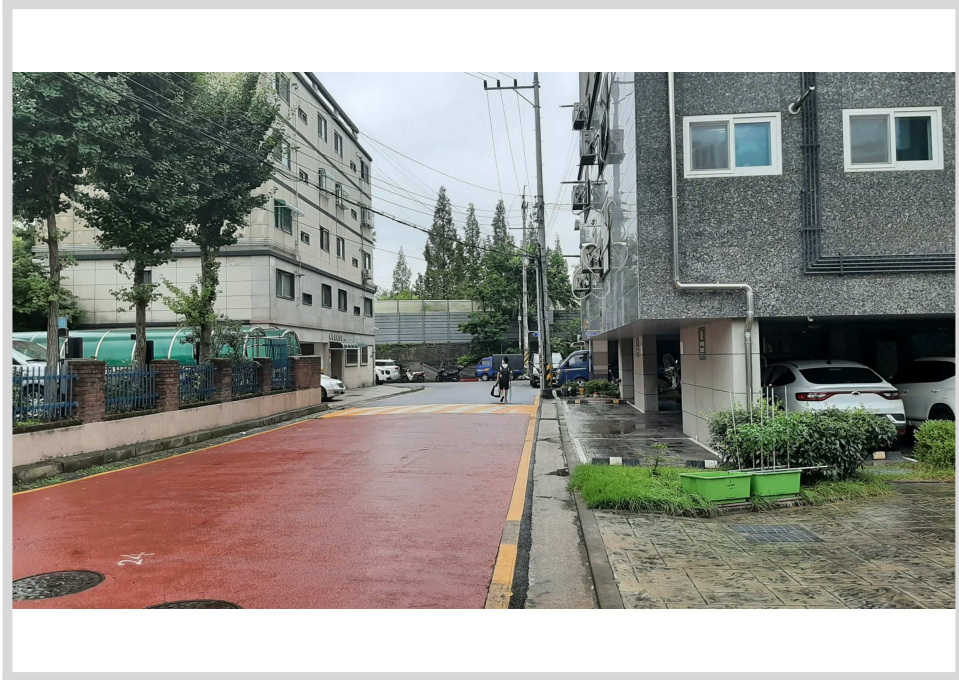


<본건 건물, 남측 촬영>>



<본건 전경, 북동측 촬영>>

사 진 용 지



<본건 주위환경, 동측 촬영>



<본건 주위환경, 서측 촬영>