

감정평가서

건명	박종남 소유물건(2025타경51803)
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선
감정서번호	HS250304-02-1006



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.

(주)효산감정평가법인 경기지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김혜성

김혜성

(주)효산감정평가법인 경기지사 지사장

이명수



감정평가액		구억육천오백만원정 (₩965,000,000.-)				
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 안산지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	박종남 (2025타경51803)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.05	2025.03.04 ~ 2025.03.05	2025.03.06	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	965,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩965,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 이명수					
			이명수			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 안산시 단원구 성곡동 소재 "안산별망어촌문화관" 동남측 근거리에 위치하는 부동산(구분상가 1개호)으로서, 수원지방법원 안산지원의 경매(2025타경51803) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 03월 04일 ~ 2025년 03월 05일로 대상 물건의 위치, 입지조건 및 현황 등 개별상황을 조사하였으며, 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 03월 05일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

나. 감정평가방법

(1) 평가방식

평가 방식	평가방법	평가 방법의 적용
원가 방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함.
비교 방식	거래사례 비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
	공시지가 기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법을 말함.
수익 방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가방법의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 적절한 임대사례 및 수익비용 등의 포착이 어려운 점, 원가법 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

5. 기타 참고 사항

- 가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 호수, 이용상황 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.
- 나. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상물건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바람.
- 다. 본건의 명세표상 토지·건물의 가액배분은 집합건물 구분평가시 「토지건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 토지건물 배분비율표 등에 의거 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바람.
- 라. 본건 집합건물의 위치 및 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사 등에 의거 확인하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

구 분	내 용
명 칭	“마리나아일랜드”
소 재 지	경기도 안산시 단원구 성곡동 845-5
용 도 지 역	일반상업지역
대 지 면 적	2,082.8㎡
연 면 적	26,309.67㎡
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상28층
사용승인일자	2023.06.05
주 용 도	숙박시설(생활형숙박시설), 제1종근린생활시설
기 타 설 비	위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화·화재탐지설비, 주차시설 등
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

기호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)
1	제1층	제114호	제1종근린생활시설 (소매점)	48.19	45.5345	93.7245	10.2262

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 주부분의 면적 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	단원구 성곡동 8**-*	마리나 아일랜드	제1층 제1**호	50.94	10.81	1,048,095,300	20,575,094	2024-09-03
								2023-06-05
#2	단원구 성곡동 8**	반달섬 라군타워	제1층 제1**호	39.1	9.25	741,391,000	18,961,407	2023-09-21
								2022-11-01
#3	단원구 성곡동 8**-**	제이에스 라군 애비뉴	제1층 제1**호	44.39	11.122	822,608,000	18,531,381	2024-08-30
								2023-10-16

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교거래사례의 선정

본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례 #1>을 비교 거래사례로 선정함.

3. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.
(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

[출처 : 한국부동산원, 집합상가, 경기]

거래 사례	시점	시정수정치 산정
#1	기준시점 (2025.03.05)	집합상가 지역 : 경기 (24.09.03~25.03.05) 2024년 03분기 : 0.32 2024년 04분기 : 0.15 2025년 01분기 : 0.15 (2024년 04분기 자료) $(1+0.0032*28/92)*(1+0.0015)*(1+0.0015*64/92) \approx 1.00352$
	사례 거래시점 (2024.09.03)	
시점수정치 결정		1.00352

※ 기준시점이 속한 월의 지수 미발표 시, 가장 최근에 발표된 월의 지수를 연장하여 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 지역요인 비교

대상물건과 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

6. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지외부요인	고객유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
단지내부요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용
	위치별 효용 (동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가사례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점
							단가(원/㎡)	사용승인일
가	단원구 성곡동 8**	웅신 미켈란의 아침	제에이동 제1층 제1**호	56.5	11.47292	담보	1,100,000,000	2024-09-02
							19,469,000	2024-08-12
나	단원구 성곡동 8**-*	마리나 아일랜드	제1층 제1**호	42.55	9.03	담보	782,000,000	2024-01-05
							18,378,000	2023-06-05
다	단원구 성곡동 8**-*	마리나 아일랜드	제1층 제1**호	43.03	9.1317	담보	773,000,000	2023-11-16
							17,964,000	2023-06-05

나. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문조사 결과, 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악되며, 호별·위치별 효용의 차이에 따라 가격이 다소 차이가 있는 것으로 조사됨.

[출처 : 인근 공인중개사사무소 등]

구분	가 격 수 준
구분건물(상가)	@ 17,000,000원/㎡ ~ @ 21,000,000원/㎡ 내외 수준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

기호	층,호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 결정 (원)	전유면적당단가 (원/㎡)
1	제1층 제114호	48.19	965,000,000	20,025,000
합 계			965,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 구분건물(상가)로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액은 적정한 것으로 판단되어 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

-끝-

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 단원구 성곡동 소재 "안산별망어촌문화관" 동남측 근거리에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 숙박시설, 오피스텔 및 공원 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상28층 건물 내 제1층 제114호로서, 사용승인일(2023.06.05)

외벽 : 몰탈위 페인팅 및 돌붙임 마감 등,
내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
창호 : 새시창호 마감 등.

(4) 이용상태

공부상 '제1종근린생활시설(소매점)' 임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화·화재탐지설비, 주차시설 등 되어 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

본건은 등고평탄한 대체로 가장형 토지로서"숙박시설(생활형숙박시설), 제1종근린생활 시설"건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 20미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(접함), 국가산업단지 (시화국가산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업단지기타(반월특수지역)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 중점경관관리구역.

(9) 공부와의 차이

없음.

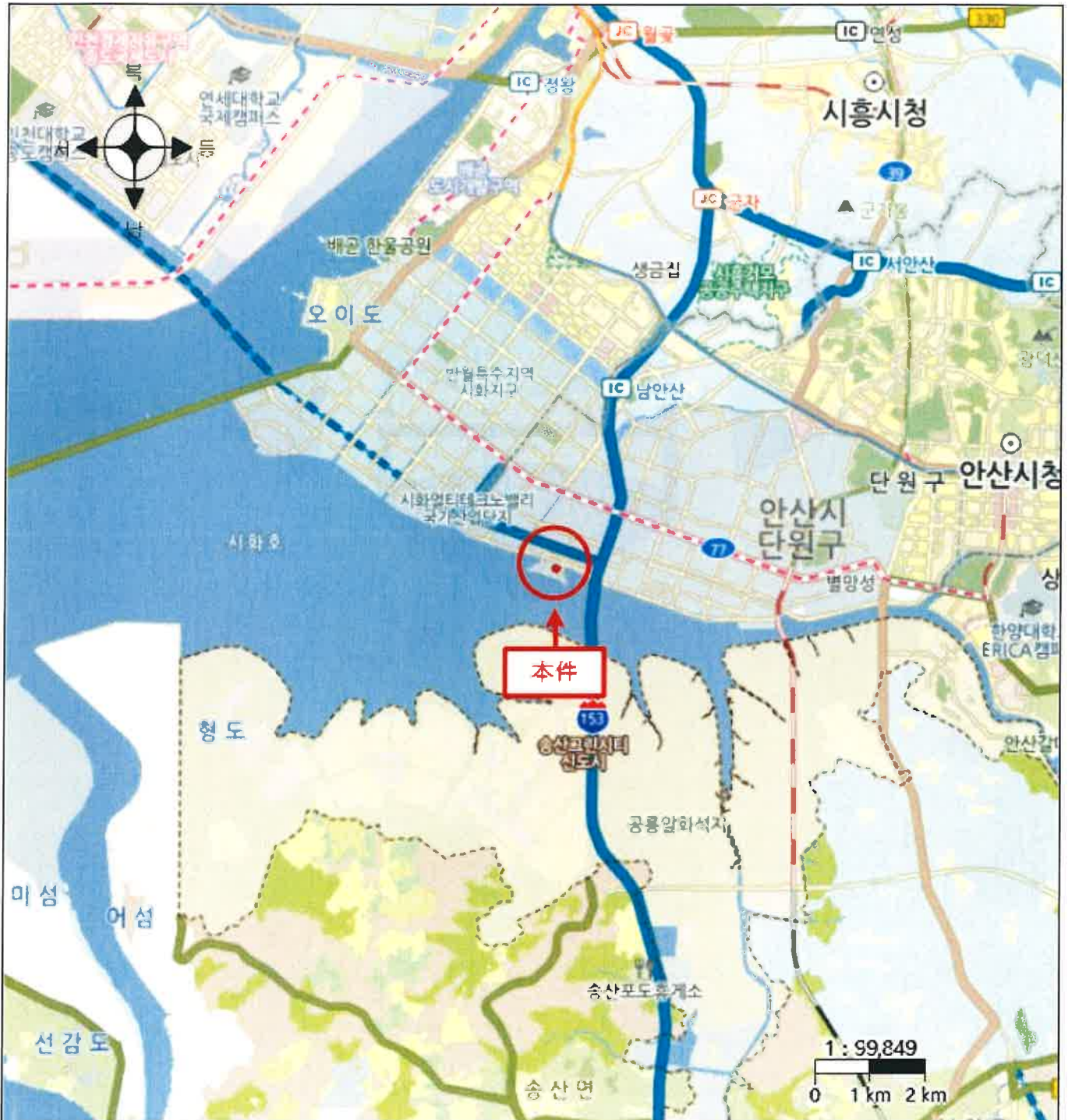
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현황 '공실'임.

광역위치도



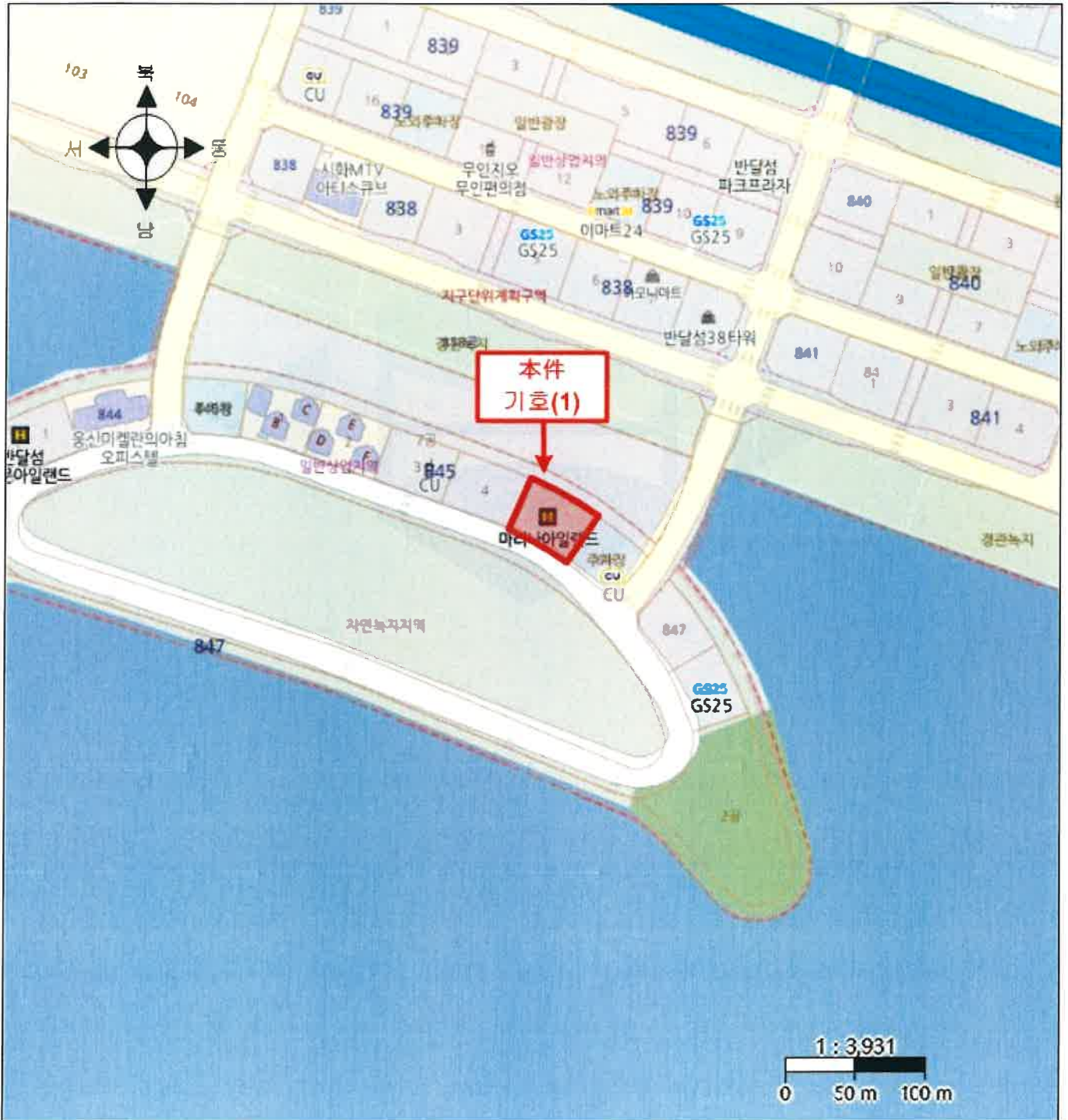
소재지	경기도 안산시 단원구 성곡동 845-5 마리나아일랜드 1층 114호
-----	---------------------------------------



위치도



소재지	경기도 안산시 단원구 성곡동 845-5 마리나아일랜드 1층 114호
-----	---------------------------------------



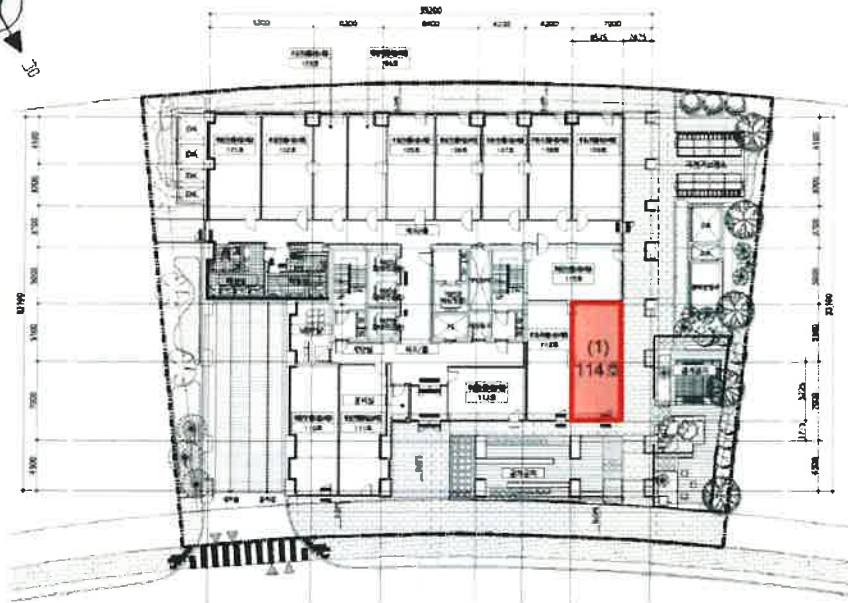
호별배치도 및 내부구조도



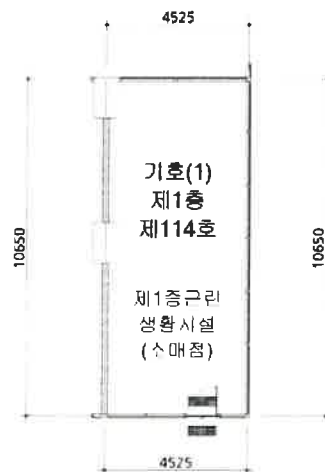
소재지	경기도 안산시 단원구 성곡동 845-5 마리나아일랜드 1층 114호
-----	---------------------------------------



호별배치도



내부구조도



사 진 용 지



본 건 전 경



본 건 기호(1) 전 경

사진용지



본건 기호(1) 출입구 전경



본건 접면도로 및 주위전경