

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선
건명	김나경 소유물건 (2025타경52443)
감정서번호	2025-3-029

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.

이의규감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 의 규

감정평가액	사역사천칠백만원정 (₩447,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김나경 (2025타경52443)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.30	2025.05.29 ~ 2025.05.30	2025.06.02		
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
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	447,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩447,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안산시 상록구 본오동 소재 “각골초등학교” 북동측 인근에 위치하는 다세대주택(자이팰리스) 4층 401호로서, 법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 안산시 상록구 본오동 772-11			
건물명, 층, 호수	자이팰리스 4층 401호			
용도	다세대주택	사용승인일	2022. 10. 21	
기호	층/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
(1)	4/401	80.2925	24.7615	55.64

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 30일임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

2) 감정평가조건

-

5. 기타 참고사항

본건 내부구조도는 현장조사시 거주인 부재로 집합건축물대장상의 “건축물현황도”에 의거하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

- 1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법은 아래와 같음.
 - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
 - ② 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.
- 2) 본 평가에 있어서는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 산출과정

- 1) 감정평가방법
대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 거래사례의 선정

인근 유사 다세대주택의 거래사례(출처:한국부동산원 실거래자료) 중 본건과 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 사례(#2)를 선정함.

기호	소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
						사용승인일
#1	본오동 772-4	공동주택 5/5XX	58.91	29.99	329,000,000	2025.01.22
						2023.05.22
#2	본오동 772-7	공동주택 3/3XX	67.18	38.38	340,000,000	2025.03.29
						2024.07.23

3) 사정보정

상기 거래사례는 주변시세 및 평가전례등으로 보아 정상적인 거래사례로 판단됨.
(1.000).

4) 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 서해안권 연립,다세대주택매매가격지수”를 적용하여 산정함.

(2021년 06월 = 100.0)

구분	적용시점	매매가격지수	산식 (본건/사례)	시점수정치
본건	2025.04	100.0	100.0/100.0	1.00000
사례(#2)	2025.02	100.0		

※ 본건은 기준시점 현재 2025년 05월 이후 가격지수가 미발표되어 2025년 04월 지수를 적용함.

※ 사례(#2)는 거래시점(2025.03.29)까지 발표된 2025년 02월지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례(#2)	대상	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	대등함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.10	승강기 있는 건물로서 층별효용 유사하고 테라스의 공간등에서 대상이 우세함
	다용도실, 테라스의 유무			
	주차장등의 유무			
누 계		1.000	1.100	$1.00 \times 1.00 \times 1.10 \approx 1.100$

6) 시산가격 결정

기호	층/호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격 (원)	시산가격 (원)
(1)	4/401	340,000,000	1.000	1.00000	1.100	80.2925/67.18	446,999,032	447,000,000

※ 십만단위에서 반올림하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준

본건 및 유사 공동주택(전용 약80㎡) 가격수준 : 400,000,000원 ~ 450,000,000원

2. 본건 및 인근 유사 다세대주택의 평가사례

소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	목적	평가가액(원)	기준시점
본오동 772-11	다세대주택 4/401	80.2925	55.64	담보	449,000,000	2023.06.29
본오동 772-11	다세대주택 3/301	84.2638	58.39	담보	428,000,000	2023.02.16

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 : 447,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물감정평가명세표

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 본오동 [도로명주소] 경기도 안산시 상록구 각골로1길 17-1	772-11	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층	1층	20.825	447,000,000	비준가액 (공용면적 포함)						
					2층	103.775								
					3층	103.775								
					4층	100.1								
					5층	95.825								
					전유부분의 건물의표시									
					4층 401호	80.2925			80.2925					
					대지권의목적인 토지의표시									
					1. 동소	772-11			대	제2종일반주거지역		225.3		
											1. 소유권	55.64		
----- 대지권	225.3	55.64												
합 계														
				이 하	여	백								
							토지·건물 토 지 : 178,800,000 건 물 : 268,200,000 배분내역 ₩447,000,000.-							

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 "각골초등학교" 북동측 인근에 위치하며 주변은 공원, 근린생활시설, 다세대주택 등이 소재하는 주택지대로서 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건 주택까지 차량진출입이 가능하며 인근 노선버스정류장까지의 거리 등을 고려시 대중교통여건 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 중 4층 401호로서
외벽 : 돌붙임 마감등
내벽 : 벽지도배 및 타일마감등
창호 : 하이샷시 창호등임.

(4) 이용상태

다세대주택(후첨 내부구조도 참조)으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본급배수 및 위생설비, 도시가스설비, 승강기설비 등을 구비하고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접토지와 등고평탄한 세장형의 토지로 다세대주택건부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약6m내외의 아스팔트포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로3류(폭8m 미만)(국지도)(접함),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(각골초등학교)
<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>,
도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장
관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지

경기도 안산시 상록구 본오동 772-11 공동주택 4층 401호



상세 위치도



소재지	경기도 안산시 상록구 본오동 772-11 공동주택 4층 401호
-----	-------------------------------------



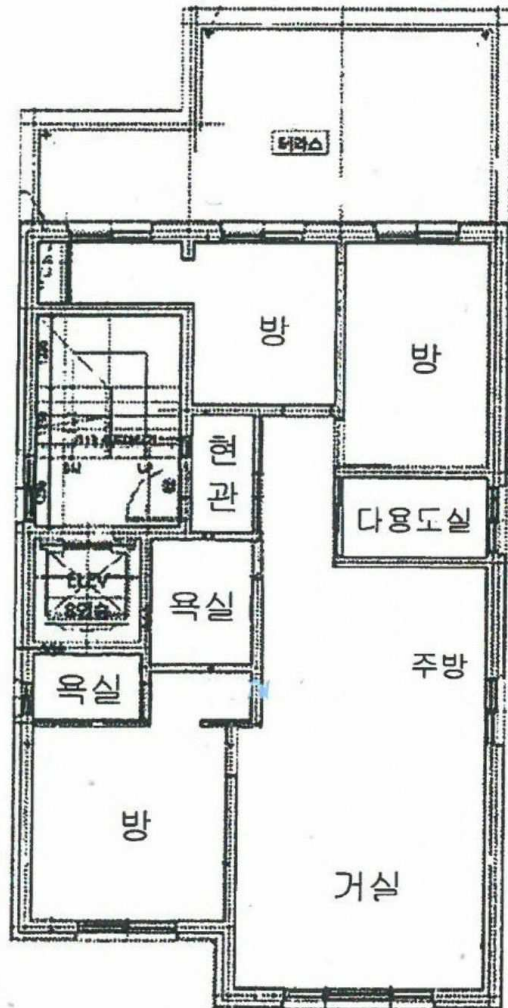
내부 구조도



소재지

경기도 안산시 상록구 본오동 772-11 4층 401호

No Scale



401

[경기도 안산시 상록구 본오동 772-11 제4층 제401호]





4 401



1