

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선
건명	주순애 소유물건 (2025타경52596)
감정서번호	2025-1-032

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.

신후감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
전 흥 규

감정평가액	일억이천이백만원정 (₩122,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주순애 (2025타경52596)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.19	2025.06.18 ~ 2025.06.19	2025.06.19		
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
	오피스텔	1개호 이	오피스텔 하	1개호 여	- 백	122,000,000
	합 계					₩122,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안산시 단원구 원시동 소재 “남안산JC” 남동측 근거리에 위치하는 안산 엠티비타워오피스텔 9층 909호로서, 법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 안산시 단원구 성곡동 848-8			
건물명, 층, 호수	안산엠티비타워 9층 909호			
용도	오피스텔	사용승인일	2022.08.22	
기호	층/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
(1)	9/909	19.94	35.41	8.21

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 19일임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

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

2) 감정평가조건

-

5. 기타 참고사항

본건 호별위치확인은 폐문부재로 “건축물현황도” 및 평가전례등 의거 확인하였음.

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

① 인근 유사 오피스텔의 거래사례

기호	소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
						사용승인일
#1	성곡동 848-8	엠티비타워 10/10XX	19.94	8.21	142,827,000	2023.05.22
						2022.08.22
#2	성곡동 848-8	엠티비타워 7/7XX	19.94	8.21	139,547,000	2023.09.14
						2022.08.22
#3	성곡동 848-8	엠티비타워 8/8XX	19.37	7.98	83,000,000	2024.02.15
						2022.08.22
#4	성곡동 848-8	엠티비타워 8/8XX	19.25	7.93	70,000,000	2024.05.08
						2022.08.22
#5	성곡동 849외	더하이어티 7/7XX	20.783	7.4493	134,000,000	2024.08.10
						2022.05.24
#6	성곡동 849외	더하이어티 9/9XX	26.04	9.30	121,000,000	2024.10.11
						2022.05.24

② 거래사례의 선정

상기 사례(#1 ~ #4)에서 보듯이 단지내 오피스텔 거래사례의 과거 2년간 편차가 큰 관계로 사례선택에 어려움이 있어 인근 유사 오피스텔 중 물적유사성이 있고 비교적 최근에 거래된 사례(#5)를 비교사례로 선정함.

3) 사정보정

상기 거래사례(#5)는 주변시세 및 평가전례등으로 보아 정상적인 거래사례로 판단됨.
(1.000).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 오피스텔매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 오피스텔(전용 40㎡ 이하)매매가격지수”를 적용하여 산정함.

(2023년 12월 = 100.0)

구분	적용시점	매매가격지수	산식 (본건/사례)	시점수정치
본건	2025.05	96.74	96.74/98.52	0.98193
사례(#5)	2024.07	98.52		

※ 본건은 기준시점 현재 2025년 06월 이후 가격지수가 미발표되어 2025년 05월 지수를 적용함.

※ 사례(#5)는 거래시점(2024.08.10)까지 발표된 2024년 07월지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례(#5)	대상	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	대등함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	0.97	대상이 공용시설의 규모, 구성등에서 다소 열세함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대등함
	다용도실, 대지권의 크기			
	주차장등의 유무			
누 계		1.000	0.970	1.00×0.97×1.00≒0.970

6) 시산가격 결정

기호	층/호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격 (원)	시산가격 (원)
(1)	9/909	134,000,000	1.000	0.98193	0.970	19.94/20.783	122,454,282	122,000,000

※ 십만단위에서 반올림하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준

본건 오피스텔(전용 약20㎡) 가격수준 : 80,000,000원 ~ 130,000,000원

2. 같은 오피스텔의 평가사례

소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	목적	평가가액(원)	기준시점
성곡동 848-8	엠티비타워 9/906	19.22	미등기	담보	117,000,000	2022.08.23
성곡동 848-8	엠티비타워 9/909	19.94	8.21	경매	139,000,000	2024.01.25
성곡동 849외	더하이어티 9/904	20.783	7.4493	경매	110,000,000	2024.04.03
성곡동 849외	더하이어티 7/703	20.783	7.4493	경매	132,000,000	2025.03.14

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 : 122,000,000원

2. 결정의견

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

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 "남안산JC" 남동측 근거리에 위치하며 주위는 준공업지역내로서 인근에 오피스텔 및 근린생활시설, 공장등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 빌딩까지 제반 차량의 출입이 용이하며 인근에 노선버스정류장이 위치하는등 제반 교통여건은 보통정도임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건물 중 9층 909호로서
외벽 : 외장타일 및 페인팅, 복합판넬 마감등
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감등
창호 : 시스템창호 등의 구조임.

(4) 이용상태

오피스텔로서 조사일 현재 폐문부재상태임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비등이 설치되어 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

인접필지 및 인접도로 대비 등고평탄한 세장형의 토지로서 업무시설(오피스텔) 및 근린 생활시설등의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측 및 남서측으로 약20미터, 12미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 종로1류(폭20m~25m)(접합), 종로3류(폭12m~15m)(접합), 국가산업 단지(시화국가산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업단지기타(반월특수지역) <산업입지 및 개발에 관한 법률>, 공공시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 지원시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 안산시 단원구 성곡동 848-8 안산엠티비타워오피스텔 9층 909호
-----	---



상세위치도



소재지	경기도 안산시 단원구 성곡동 848-8 안산엠티비타워오피스텔 9층 909호
-----	---



내부 구조도



소재지 경기도 안산시 단원구 성곡동 848-8 안산엠티비타워오피스텔 9층 909호







9



9



1