

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김성기 소유물건(2025타경52598)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원
사법보좌관 문금선

감정평가서번호: L250701

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.

부림감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

윤희보

감정평가액	일억육천일백만원정(₩161,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 안산지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	김성기 (2025타경52598)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.05	2025.07.05	2025.07.08	
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	-	161,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩161,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안산시 상록구 본오동 소재 “각골초등학교” 남서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 수원지방법원 안산지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요(집합건축물대장 기준)

소재지	경기도 안산시 상록구 본오동 830-16 [도로명 주소] 경기도 안산시 상록구 본원로 115				
건물 주용도	다세대주택	사용승인일	2002.04.24		
건물의 구조	철골철근콘크리트조 평스라브지붕		층수	지하 1층/지상 4층	
일련 번호	층·호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
가	제3층 제302호	68.42	16.802	34.193	다세대주택

3. 실지조사 기간 및 내용

본건 실지조사 실시기간은 2025년 07월 05일이며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 대상물건의 현황 등을 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

4. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 05일임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치” 를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

6. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있어 토지·건물의 구분평가가 곤란하지만, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격을 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 경매업무에 참고하시기 바랍니다.
- 2) 현장조사시 폐문부재로 내부확인이 곤란하여, 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 외부관찰 등을 기준으로 작성하였으며 일반적인 구조 및 마감재, 표준적 이용상황 등을 상정하여 평가하였는 바 실제와 상이할 수 있으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

1) 근거 법령

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법령 및 감정평가 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.

2) 감정평가에 관한 규칙

■ 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액 [이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다] 을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액와 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 통상적인 거래관행상 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 거래가 이루어지는 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 따라 거래사례비교법 이외의 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법

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

2. 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

【출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)】

기호	소재지 지번	층/호수	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
					전유면적당 단가 (원/㎡)	사용승인일
#1	본오동 83*-*	2층 ***호	65.79	34.295	155,000,000	2025.01.25
					2,355,981	2002.08.07
#2	본오동 83*-*	1층 ***호	58.16	30.318	127,000,000	2024.10.30
					2,183,631	2002.08.07
#3	본오동 83*-*	4층 ***호	108.4	54.173	270,000,000	2022.06.24
					2,490,774	2002.04.24

2) 거래사례의 선정

본건의 인근에 위치하고, 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 상기 거래사례 중 비교적 최근의 사례인 기호 #1 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 사정보정

상기 거래사례는 인근지역 유사물건의 가격수준 등을 고려할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정 없음.(1.000)

4. 시점수정

시점수정이란 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 정상화하는 작업으로서, 한국부동산원에서 발표하는 “경기 서해안권 연립·다세대매매가격지수”를 활용하여 산정함.

(조사기준월:2025년 3월)

구분	가격지수	비고
2025.01.25	100.2	거래시점(적용: 2024.12. 지수)
2025.07.05	99.8	기준시점(적용: 2025.05. 지수)
시점수정치	0.99601	$99.8/100.2 \approx 0.99601$

거래시점 : 2025.01.25, 2024년 12월 지수를 적용함.

기준시점 : 2025.07.05, 2025년 06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2025년 05월 지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	격차율		비 고
		사례	대상	
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
호별 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	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.00	1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.000

6. 거래사례비교법에 의한 시산가격

사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
2,355,981	1.000	0.99601	1.000	68.42	160,553,047	161,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

용도	가격수준	비고
다세대주택	2,200,000원/㎡ ~ 2,500,000원/㎡ 내외 수준	전유면적당

2. 인근 평가사례 (출처 : 한국감정평가협회)

기호	소재지 지번	층/호수	전유 면적(㎡)	평가가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
1	본오동 83*~*	2층 ***호	65.79	150,000,000	2,279,981	담보	2025.03.14
							2002.08.07
2	본오동 77*~*	2층 ***호	60.0	132,000,000	2,200,000	경매	2024.02.28
							2001.10.17
3	본오동 83*~**	4층 ***호	108.4	273,000,000	2,518,450	경매	2023.11.04
							2002.04.24

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 시산가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	소재지 지번	층·호수	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액 (원)
가	경기도 안산시 상록구 본오동 830-16	제3층 제302호	68.42	34.193	161,000,000

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 가	경기도 안산시 상록구 본오동 [도로명주소] 경기도 안산시 상록구 본원로 115	830-16	근린생활 시설 및 다세대주택 (5세대)	철골철근콘크리트조 평스라브지붕 4층				건축물대장상 근린생활시설 (101호, 102호), 다세대주택 으로 용도변경
				지층	81.40			
				1층	139.44			
				2층	150.16			
				3층	150.16			
				4층	114.90			
			830-16	대	제2종일반주거지역	255.2		
				(내)	철골철근콘크리트조			
				3층 302호	68.42	68.42	161,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	34.193			
			----- 대지권	----- 255.2	34.193			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 96,600,000 64,400,000	
	합 계						₩161,000,000.-	
			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 안산시 상록구 본오동 소재 "각골초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트조 평스라브지붕 4층 건 중 3층 302호로서,
외벽 : 석재 및 벽돌치장쌓기 마감,
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(후첨 '내부구조도' 참조)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급.배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 평지로서 다세대주택 건부지로 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 중로2류(폭 15m ~ 20m)의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로) (접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(각골 초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동 관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 안산시 상록구 본오동 830-16 3층 302호
-----	--------------------------------



위치도



소재지	경기도 안산시 상록구 본오동 830-16 3층 302호
-----	--------------------------------

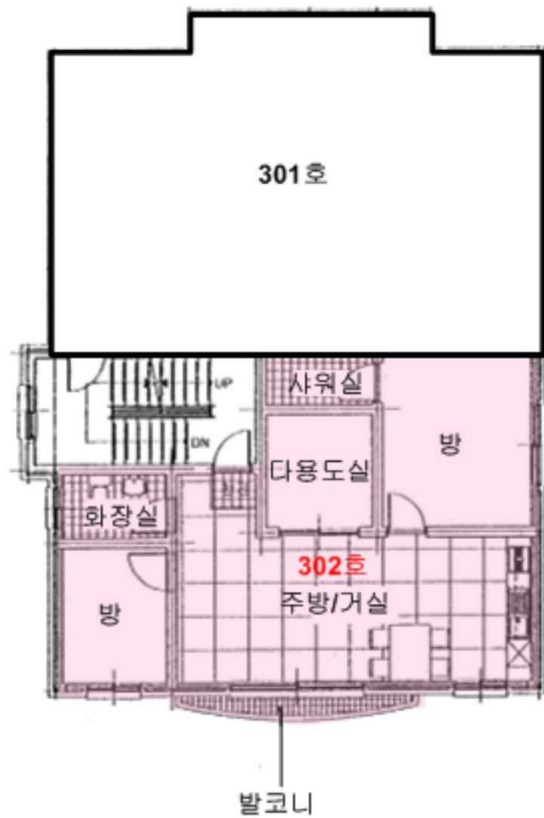


내부구조도

소재지 경기도 안산시 상록구 본오동 830-16 3층 302호

No Scale

〈호별배치 및 내부구조도〉



사 진 용 지



남서측에서 촬영



남측에서 촬영

사 진 용 지



남동측에서 촬영



1층 공동 현관

사 진 용 지



본건 현관문



본건 현관문 호수 표시