

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 망 박영순의 상속인 박영열 소유물건
(2024타경70636)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원
사법보좌관 김용원

감정평가서번호: HH202412-03-008

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.

호행감정평가사합동사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이창윤

감정평가액	일억원정(₩100,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	망 박영순의 상속인 박영열 (2024타경70636)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.20	2024.12.17 ~ 2024.12.20	2024.12.23	
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	-	100,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩100,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 안산시 단원구 고잔동 소재 지하철 4호선·수인분당선 “고잔역(고대안산병원)” 남측 인근에 위치하는 “신원프라자” 제5층 제511호로서, 수원지방법원 안산지원 강제경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건

가. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구 분	내 용
명 칭	신원프라자
소 재 지	경기도 안산시 단원구 고잔동 681-3
용 도 지 역	준주거지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 철근콘크리트구조지붕 / 지하: 1층, 지상: 5층
사용승인일자	2003.08.18
주 용 도	근린생활시설
비 고	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상 부동산의 현황

[출처 : 집합건축물대장 등]

일련 번호	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
가	5	511	업무시설(사무소)	50.75	28.0109	78.7609	17.9546	

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말함.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사

가. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 12월 20일로 하였음.

나. 실지조사 내용 및 기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 대상물건의 권리관계 및 물적사항 등을 확인하였으며, 실지조사는 2024년 12월 20일에 실시하였고, 조사기간은 2024년 12월 17일부터 2024년 12월 20일까지임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

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

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 기타 참고 사항

- 1) 본건의 내부구조는 폐문 부재 등으로 내부를 확인하지 못하여 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰, 탐문조사 등의 실지조사를 통해 조사된 내용을 기준으로 하였는 바, 실제와 상이할 수 있으니, 경매진행 시 참고하시기 바람.
- 2) 본건은 구분건물로서, 귀 법원의 요청에 따라 토지 및 건물의 배분가액을 평가명세표에 기재하였으니, 경매진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

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

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 & KAIS 등]

사례 기호	소재지 명칭	호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인일	
#1	고잔동 681-3 신원프라자	506호	47.52	16.8120	99,000	2,083,000	2024.08.19	
							2003.08.18	
#2	고잔동 681-3 신원프라자	302호	49.755	17.6028	90,000	1,809,000	2024.02.01	
							2003.08.18	
#3	고잔동 681-3 신원프라자	516호	46.20	16.3450	95,000	2,056,000	2023.12.15	
							2003.08.18	
#4	고잔동 681-3 신원프라자	515호	59.45	21.0325	108,000	1,817,000	2023.04.19	
							2003.08.18	
#5	고잔동 681-3 신원프라자	411호	50.75	17.9546	77,000	1,517,000	2022.12.27	
							2003.08.18	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 적정거래사례로 판단되고, 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있다고 판단되는 <거래사례 #1>을 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

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

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 부동산 관련지수(경기 오피스 자본수익률)를 활용하여 산정함.

[출처 : 감정평가정보체계]

해당지역 적용지수	시점수정치(2024.08.19 ~ 2024.12.20)
경기 오피스	2024년 03분기 : 0.55 2024년 04분기 : 0.55 (2024년 03분기 자료) $(1+0.0055*43/92)*(1+0.0055*81/92) \approx 1.00743$

※ 자본수익률은 기준시점 현재 2024년 4분기 이후 미공시되었는바, 직전 분기를 기준으로 연장사정하여 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	일련번호 가 / 사례 #1	
단지의외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	평가대상은 사례대비 대체로 유사함.
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	1.00	평가대상은 사례대비 대체로 유사함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.95	평가대상은 사례대비 위치별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	평가대상은 사례대비 대체로 유사함.
가치형성요인 비교치(누계)		0.950	-

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건	거래사례	거래사례	사정	시점	가치형성	산정단가	산출가액	비준가액	
일련번호	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	보정	수정	요인	(원/㎡)	(원)	(원)	
가	50.75	#1	2,083,000	1.000	1.00743	0.950	1,993,553	101,172,815	100,000,000

※ 비준가액은 백만원 단위에서 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가전례

[출처 : 감정평가정보체계]

소재지 명칭	호	전유면적(㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
				단가(원/㎡)	사용승인일	
고잔동 681-3 신원프라자	319호	45.15	법원경매	126,000,000	2024.06.15	
				2,791,000	2003.08.18	
고잔동 681-3 신원프라자	311호	50.75	담보	97,000,000	2024.03.07	
				1,911,000	2003.08.18	
고잔동 681-3 신원프라자	407호	59.45	법원경매	135,000,000	2022.08.30	
				2,271,000	2003.08.18	

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준
업무시설(사무소)	본건과 유사한 부동산은 전유면적 기준 1,800,000원/㎡ ~ 2,000,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적(m ²)	사정면적(m ²)	비준가액(원)	감정평가액(원)	비고
가	50.75	50.75	100,000,000	100,000,000	
합계				100,000,000	

2. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 시장상황, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 위와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

“끝”

구분건물 감정평가명세표

기호(가)

Page : 1

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 단원구 고잔동	681-3 신원 프라자	판매 및 영업시설, 근린생활 시설	철근콘크리트조 철근콘크리트조지붕 5층				
				지1층	257.58			
	[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 광덕4로 102			지1층	1,567.44			
				1층	1,315.57			
				2~5층	각 1,372.73			
	동소	681-3	대	준주거지역	1,967.6			
				(내) 철근콘크리트조 제5층 제511호	50.75	50.75	100,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	17.9546			
				----- 대지권	1,967.6x----- 1,967.6	17.9546		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 32,000,000 68,000,000		
	합 계					₩100,000,000.-		
			이 하	여	백			

구분건물 감정평가요항표

기호(가)

Page : 1

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 고잔동 소재 지하철 4호선·수인분당선 "고잔역(고대안산병원)" 남측 인근에 위치하며, 주위는 각종 근린생활시설, 다세대주택, 단독주택 등이 혼재하는 지대로 제반 입지여건은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스 정류장 및 지하철역(4호선·수인분당선 고잔역(고대안산병원))이 소재하는 등 제반 교통사정은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트조지붕 5층 건 내 제5층 제511호로서,
(사용승인일 : 2003.08.18)
외 벽 : 석재붙임 등 마감,
내 벽 : 벽지붙임, 몰탈위 페인팅, 타일붙임 등 마감,
창 호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

업무시설(사무소)로 이용 중임.(후첨 '호별배치도 및 내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

기본적 위생설비 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 화재경보설비, 지하주차장설비 등이 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

인접도로 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서 상업용(근린생활시설 등) 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 30~35m, 남측으로 노폭 약 15~20m의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 본건은 공부상 용도가 '업무시설(사무소)'이나, 탐문조사 결과 주거용으로 이용하고 있음을 관리사무소를 통해 확인하였으며, 적법한 용도변경 여부는 관할 관공서에 확인이 요망됨.
- 임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지

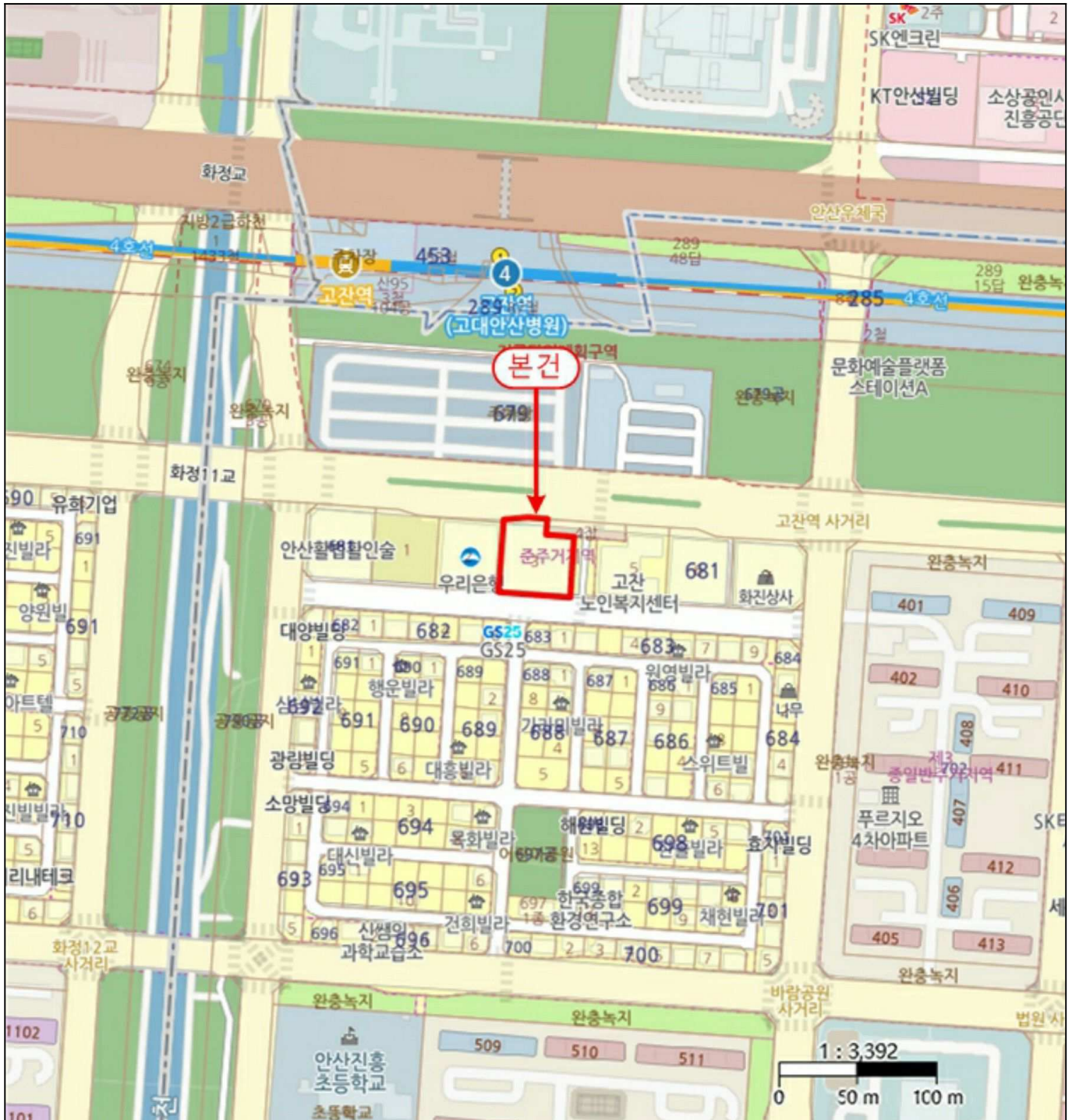
경기도 안산시 단원구 고잔동 681-3 신원프라자 제5층 제511호



상세위치도



소재지	경기도 안산시 단원구 고잔동 681-3 신원프라자 제5층 제511호
-----	---------------------------------------



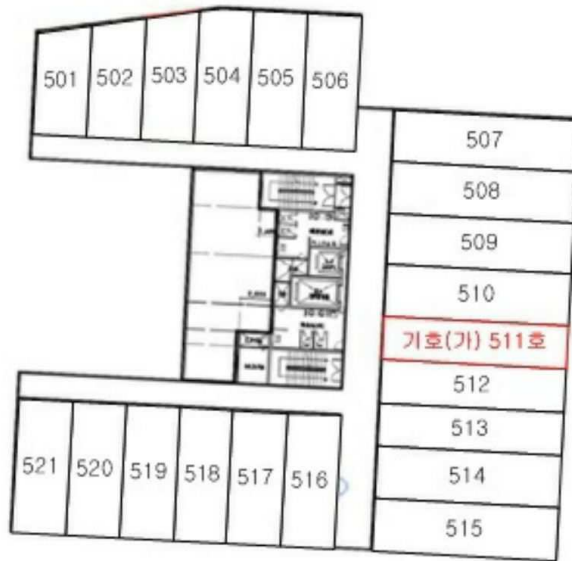
호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도



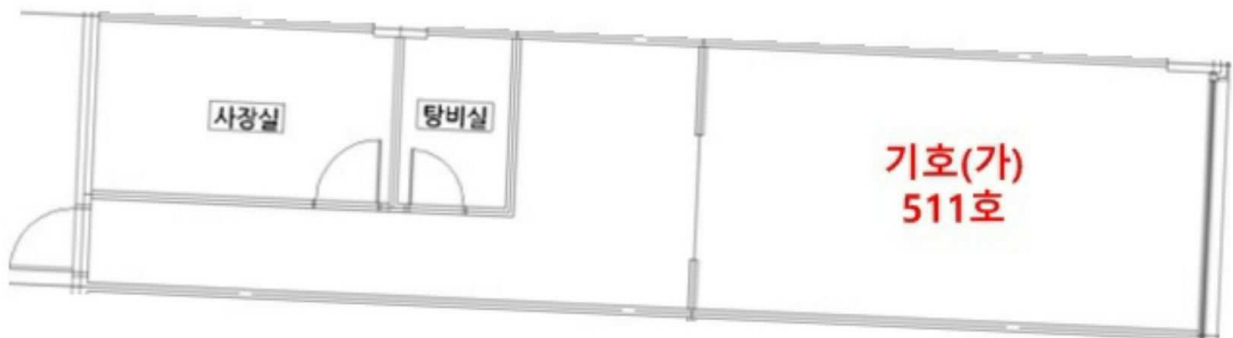
소 재 지

경기도 안산시 단원구 고잔동 681-3 신원프라자 제5층 제511호

<호별배치도>



<내부구조도>



()



()



5



()

