

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김인성 외 1명
소유물건(2024타경71660)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원
사법보좌관 김용원

감정평가서번호: lys241213-03

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.

이영섭감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

이 영 섭

감정평가액	일억사천팔백만원정(₩148,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김인성 외 1명 (2024타경71660)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024. 12. 17	2024. 12. 16 ~ 2024. 12. 17	2024. 12. 17	
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
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	148,000,000
	합 계					₩148,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안산시 상록구 본오동 소재 “한국선진학교” 남서측 인근에 위치하는 해 정파크빌 제4층 제401호로서, 수원지방법원 안산지원의 경매를 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 2024년 12월 16일, 17일(2일간)이며, 실지조사 내용은 후첨 “요항표, 호별배치도 및 내부구조도” 등을 참고해주시기 바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 17일로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법의 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였습니다.

■ 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 ‘거래사례비교법’으로 감정평가 하였습니다.

■ 본건 구분건물의 감정평가액을 결정함에 있어 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건의 특성 등으로 인하여 인근에 가치형성요인에 있어 비교가능성이 높은 유사 부동산의 적정한 임대료수준의 포착이 어려운 점 등, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우 등에 해당하는 것으로 사료되어, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 조정 없이, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 경기동향 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

■ 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 원 요청에 의거 대상물건의 평가가액을 토지와 건물로 배분하여 표기하되, 가격배분은 한국감정평가사협회의 토지·건물 배분비율을 기초로 지역적 특성 및 대상부동산의 성격 등을 감안하여 배분하였습니다.

[경기도 서해안권, 경과년수 3년(신축~5년) - 토지 : 건물 = 2 : 8]

■ 현장조사시 이해관계인의 부재, 시건장치로 인한 폐문으로 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장상 건축물 현황도, 탐문조사, 외부관찰 등에 의거하였으므로, 실제와 다소 상이할 수 있는 바, 귀 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 안산시 상록구 본오동 684-7 [도로명주소] 경기도 안산시 상록구 본오로1길 13(본오동)				
건물명, 층, 호수	해정파크빌 제4층 제401호				
건물의 개황	구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평슬라브)지붕		
구분	사용승인 일자		2021.08.17		
일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	주공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
1	제4층 제401호	28.11	8.08	23.39	다세대주택 (도시형생활주택 (원룸형))

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 개요

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 제반 입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동·유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권대지권을 일괄로 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례 등.

나. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지	건물명	층,호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적당단가 (원/㎡)	사용승인일
#a	본오동 000-0	***	제0층 제000호	64.54	34.73	340,000,000	2024.10.09
						5,268,050	2022.08.04
#b	본오동 000-0	*****	제0층 제000호	52.39	30.1287	300,000,000	2024.11.10
						5,726,280	2022.10.27
#c	본오동 000-0	*****	제0층 제000호	29.55	24.6	155,000,000	2022.02.22
						5,245,340	2021.08.17

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근 유사부동산의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보플랫폼)

구분	소재지	건물명	층,호수	전유면적 (㎡)	평가목적	평가금액(원)	기준시점
						전유면적당단가 (원/㎡)	사용승인일
#1	본오동 000-00	****	제0층 제000호	24.465	경매	129,000,000	2024.08.01
						4,874,360	2015.12.04
#2	본오동 000-00	*****	제0층 제000호	25.59	담보	134,000,000	2022.05.06
						5,236,420	2020.06.12

라. 인근 유사부동산의 가격수준

(출처 : 인근 부동산 시세/매물)

인근 유사 부동산	본건 인근 본건과 유사한 층·위치·규모의 지상층 다세대주택은 145,000,000 ~ 150,000,000원 내외 수준을 형성하고 있는 것으로 조사되었습니다.
--------------	--

마. 비교사례의 선정

상기 참고가격자료 중 비교사례를 종합적으로 고려하여 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 거래사례(#a)을 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말합니다.

결정의견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.
사정 보정치	1.00

4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물(도시형생활주택)의 경우 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사에 따른 월간동향 중 '연립주택 매매가격지수'를 활용하여 산정합니다.

가. 연립주택 매매가격지수 : 경기도 서해안권

한국부동산원 R-ONE부동산통계시스템 (연립다세대 매매가격지수)	시점		적용지수	
			시점	지수
	기준시점	2024.12.17	2024.11	99.9
	거래시점	2024.10.09	2024.09	99.8

※ 시점수정치는 거래시점 및 기준시점 각 직전 달의 매매가격지수를 적용합니다.

나. 시점수정치

기간	계산식	시점수정치
2024.10.09 ~ 2024.12.17	$99.9 / 99.8 \approx 1.00100$	1.00100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 (주거용)

가치형성요인	
항 목	세부항목
외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
건물요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

나. 가치형성요인 비교치

구 분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성 요인
기호(1) /비교사례(#a)	1.00	0.95	1.05	1.00	0.998

결정의견

기호(1)
비교사례(#a) 대비 건물요인(건물의 구조 및 마감상태 등)에서 열세하나, 개별요인(전유
부분의 면적 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

가. 산식

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

나. 산출가액

구분	비교사례 전유면적당단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원/세대)
1	5,268,050	1.00	1.00100	0.998	28.11	147,936,504

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	전유면적 (㎡)	전유면적당단가 (원/㎡)	시산가액 (원/세대)	비고
1	28.11	5,265,030	148,000,000	-
합계			148,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 평가 사례 및 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때 그 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

구 분	수량	감정평가액(원)	비 고
1	1세대	148,000,000	제4층 제401호
감정평가액 합계		148,000,000	-

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	경기도 안산시 상록구 본오동	684-7 위지상 해정 파크빌	도시형 생활주택 (원룸형 -10세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평슬라브)지붕 4층				
	[도로명 주소]			1층	71.89			
				2층	101.32			
				3층	101.32			
				4층	73.44			
	경기도 안산시 상록구 본오로1길 13							
	(1)동소	684-7	대	제2종일반주거지역	234.3			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	28.11	28.11	148,000,000	비준가액 (공용면적 8.08㎡ 포함)
				(1)소유권	23.39	23.39		
				----- 대지권	234.3	234.3		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 29,600,000 118,400,000		
합 계						₩148,000,000.-		
			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 "한국선진학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독(다가구)주택, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주거환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 소재하는 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 제반 대중교통 사정은 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평슬라브)지붕 4층 내 제4층 제401호로,
(사용승인일 : 2021.08.17)
외벽 : 석재붙임 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
창호 : 새시창호 등 입니다.

(4) 이용상태

도시형생활주택(원룸형)으로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 소화설비, 화재탐지설비 등을 갖추었습니다.

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

사다리형 평지로 '주거용 건부지'로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측 및 동측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로2류(폭 8m~10m)(접합),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(2013-10-21)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의
대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>,
생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 입니다.

(9) 공부와의 차이

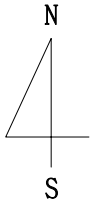
없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

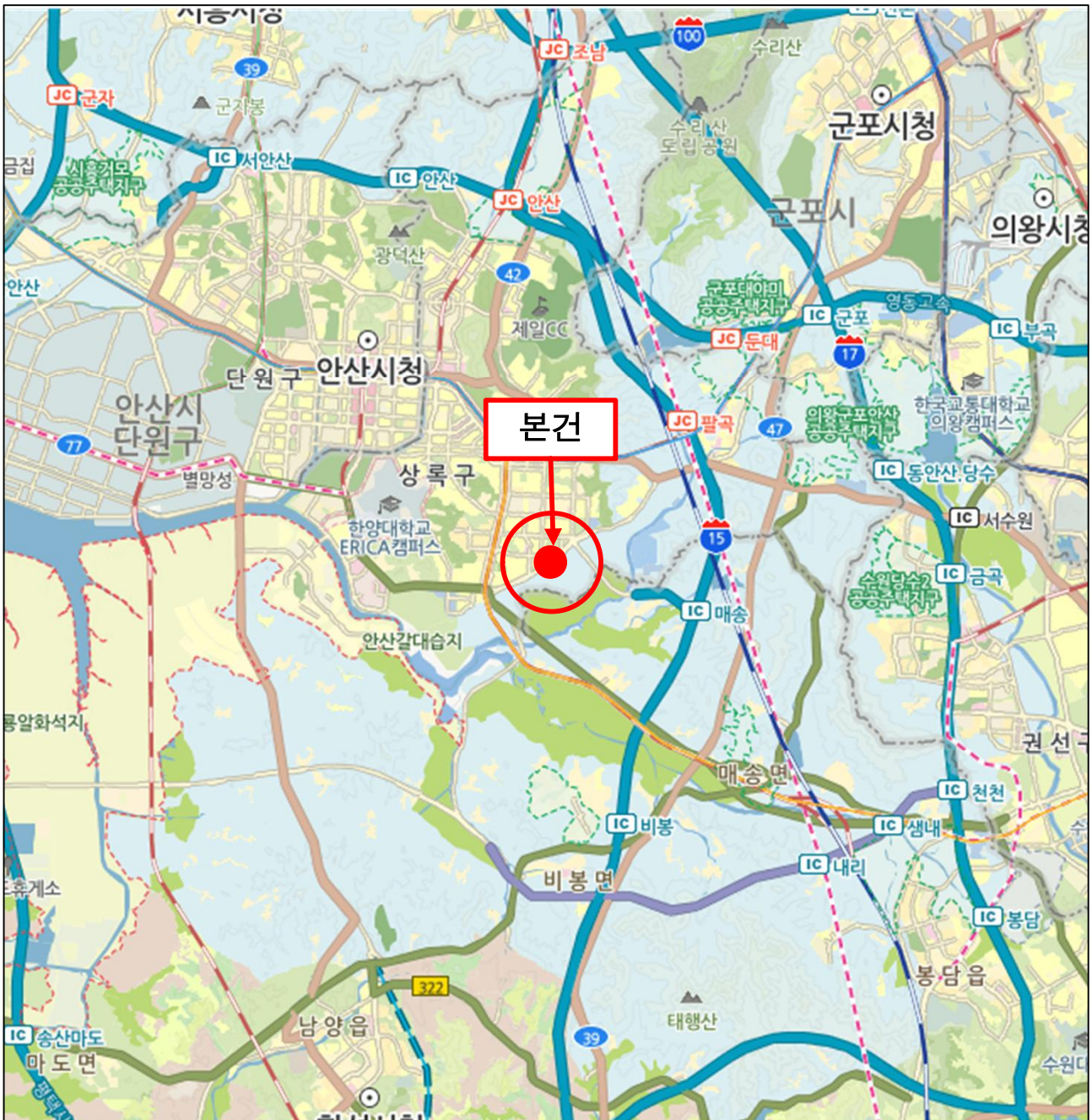
- ①임대관계 : 미상입니다.
- ②기타 : 현장조사시 이해관계인의 부재, 시건장치로 인한 폐문으로 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장상 건축물 현황도, 탐문조사, 외부관찰 등에 의거하였으므로, 실제와 다소 상이할 수 있는 바, 귀 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

광역위치도

lys241213-03

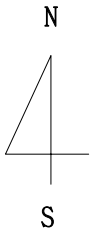


소재지	경기도 안산시 상록구 본오동 684-7 해정파크빌 제4층 제401호
-----	--

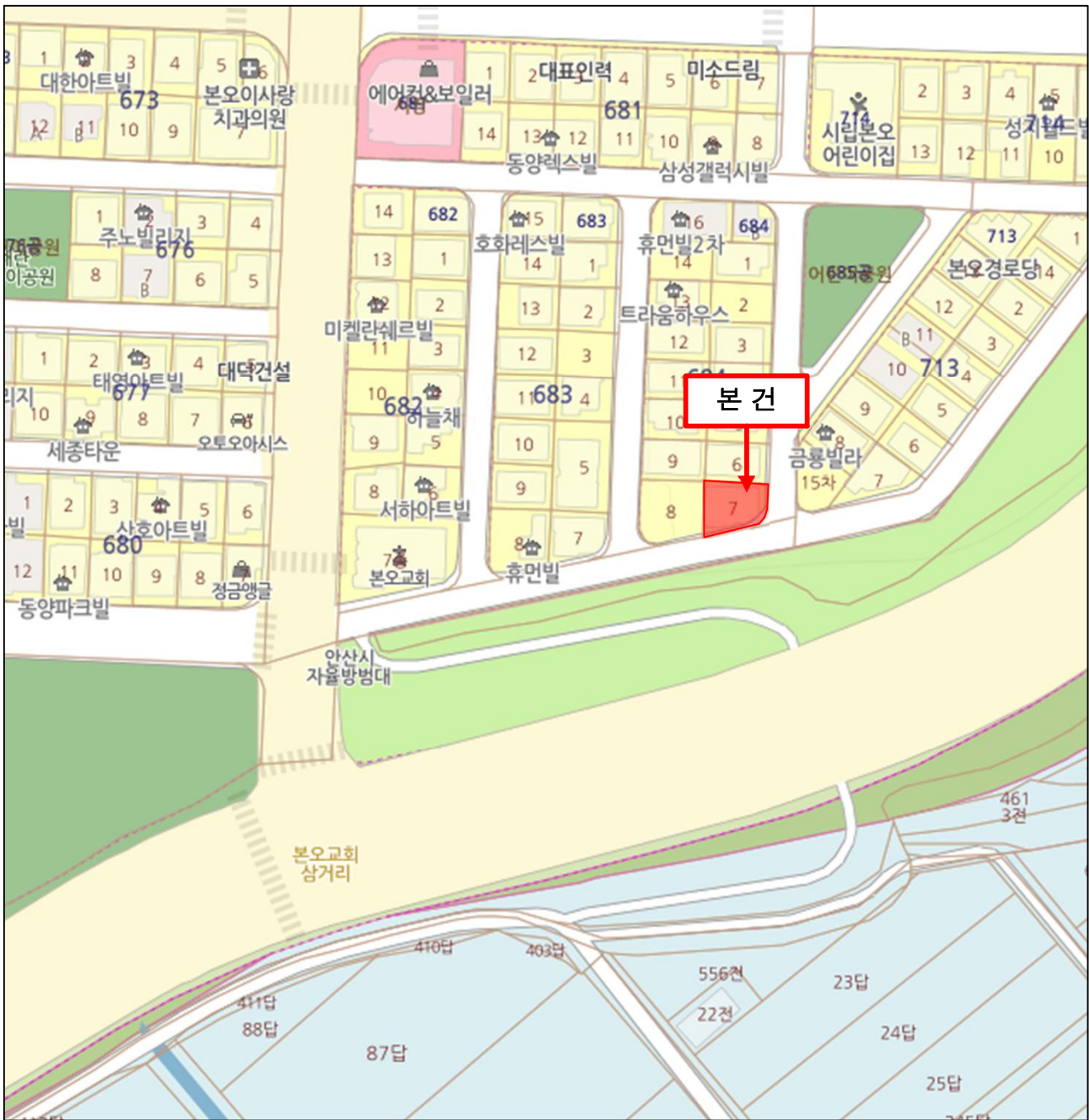


상 세 위 치 도

lys241213-03



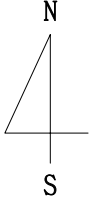
소재지	경기도 안산시 상록구 본오동 684-7 해정파크빌 제4층 제401호
-----	--



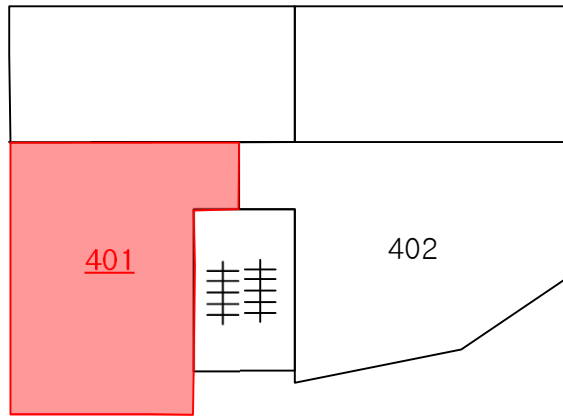
호별배치도 및 내부구조도

lys241213-03

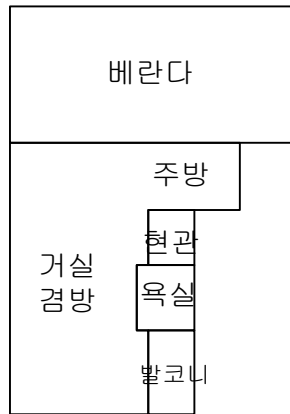
Non Scale



제4층 호별배치도



제401호 내부구조도



사 진 용 지



본건 주위환경



본건 소재 건물 전경

사 진 용 지



1층 공동 현관문



본건 현관문