

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강소라 소유물건
(2024타경61250)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원
사법보좌관 오용석

감정평가서번호: JDG240627-2-001

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.

(주)감정평가법인 정도 경기지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김동수 (인)

(주)감정평가법인 정도 경기지사 지사장 권미자 (서명또는인)

감정평가액	이억일백만원정 (₩201,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 안산지원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	강소라 (2024타경61250)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록외		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.07.03	2024.06.27 ~ 2024.07.03	2024. 07. 04	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	201,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩201,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 권미자 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 안산시 상록구 본오동 소재 “이호중학교” 남측 인근에 위치하는 부동산 (구분건물, “경진아트빌” 제가동 제3층 제301호)으로서, 법원경매(수원지방법원 안산지원 제출용)목적 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 07월 03일을 기준시점으로 하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사는 2024년 06월 27일 ~ 2024년 07월 03일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사, 가격자료수집분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 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

1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

2) 본건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 의한 구분소유권의 대상이 되는 물건으로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

다만, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법 이외의 타 방식으로 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고 사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.
- 2) 귀 원의 요청에 의하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 표시하였는바 경매 진행시 참조하시기 바람.
- 3) 본건의 내부구조는 이해관계인의 거부 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못하였으며, 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰 등을 의거 도시하였는바 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 외]

구 분	내 용
명 칭	경진아트빌 가동
소 재 지	경기도 안산시 상록구 본오동 974 [도로명주소:경기도 안산시 상록구 막고지3길 4(본오동)]
용 도 지 역	제2종일반주거지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 평스라브지붕/5층
사용승인일자	2015.08.27
주 용 도	다세대주택
기 타 설 비	기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비 등

2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	동	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 (%)
가	가	3	301	다세대 주택	60.94	7.267 ^{*1)}	68.207	28.637	약89

※ 1) 공용면적은 주)를 기준함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

기호	소재지	호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	본오동 1152-*	50*	45.17	34.95	154,000,000	3,409,342	2023.07.27
							2015.07.03
#2	본오동 982-*	40*	81.99	48.67	265,000,000	3,232,101	2023.03.28
							2016.04.07
#3	본오동 977-*외	30*	67.57	31.03	240,000,000	3,551,872	2022.07.25
							2016.09.09

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근에 소재하며, 대상물건과 물적 유사성이 있는 **거래사례#3**을 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사례 #3)은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.
(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적으로 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘연립·다세대 매매가격지수(서해안권)’를 활용하여 산정함.

[출처 : 한국부동산원 R-one, 연립·다세대주택가격지수]

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	100.3	100.2	100.1	100.0	99.8	-	-	-	-	-	-	-
2023년	102.6	101.8	101.3	100.8	100.4	100.1	100.0	100.1	100.4	100.4	100.5	100.4
2022년	104.5	104.6	104.7	105.1	105.1	105.4	105.6	105.6	105.5	105.4	104.6	103.5

구분	적용년월	가격지수	비고
사례 거래시점 (2022.07.05)	2022년 06월	105.4	A
기준시점 (2024.07.03)	2024년 05월	99.8	B
시점수정치		0.94687	B/A

※ 거래시점 : 2022년 06월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2024년 06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2024년 05월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(주거용)	일련번호 가 / 사례 #3	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건은 비교사례와 대등·유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
내부요인	시공업체의 브랜드	0.98	본건은 비교사례대비 노후도 등에서 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	본건은 비교사례와 대등·유사함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 비교사례와 대등·유사함.
비교치 누계		0.980	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

가. 감정평가 단가결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	3,551,872	1.000	0.94687	0.980	3,295,898	3,300,000

※ 적용단가는 유효숫자 세자리 기준하였음.

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

일련 번호	층/호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	제3층/ 제301호	60.94	3,300,000	201,102,000	201,000,000

※ 시산가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가전례

[출처 : 감정평가정보센터]

기호	소재지	호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점
					단가(원/㎡)	사용승인일
#4	본오동 955-*	20*	72.14	법원 경매	230,000,000	2023.09.26
					3,188,245	2012.12.20
#5	본오동 957-*	30*	61.54	법원 경매	213,000,000	2022.11.09
					3,461,163	2014.07.23
#6	본오동 97*	20*	67.57	법원 경매	233,000,000	2023.01.31
					3,448,276	2016.09.09

나. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문조사 결과, 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

[출처 : 인근 공인중개사사무소 등]

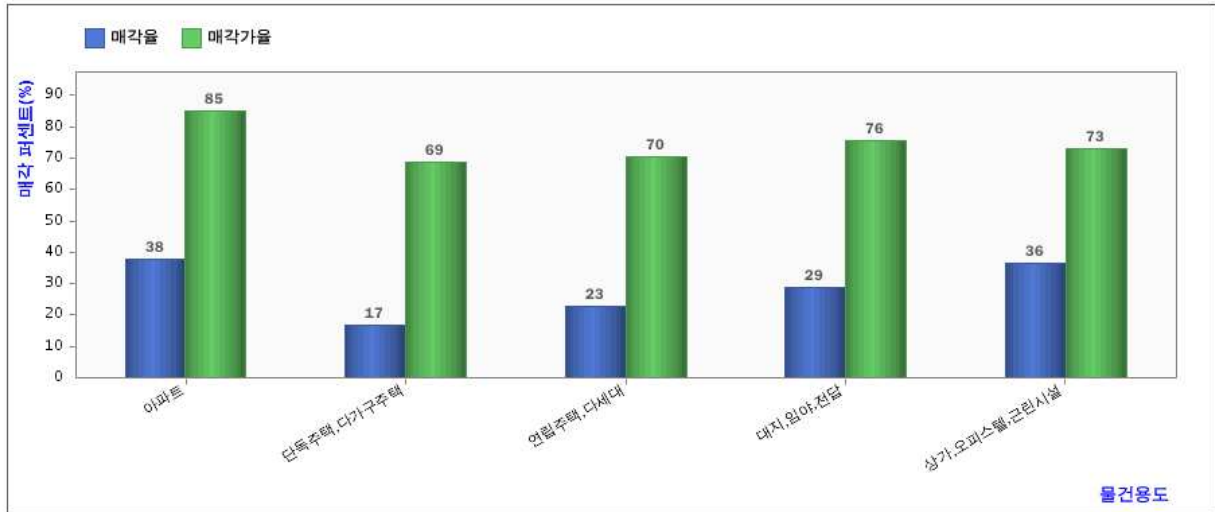
구분	가 격 수 준
인근 다세대주택	전유면적 기준 3,300,000원/㎡ 내외 수준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 경매통계자료

[출처 : 대법원 법원경매정보]

● 매각률/매각가율 그래프



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

대상물건은 다세대주택으로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사건물의 거래사례, 인근 평가전례, 인근 가격수준 및 호가 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

일련 번호	층 /호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	결정가격 (원)
가	제3층 /제301호	60.94	7.267	68.207	28.637	201,000,000

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 막고지3길 4 동소	974 경진 아트빌 가동 974	다세대주택 대	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층				
				1층	12.15			
				2층~5층(각)	139.51			
				제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 3층 301호	239.4	60.94	60.94	201,000,000 비준가액 (공용면적 포함)
1. 소유권	28.637							
----- 대지권	239.4x----- 239.4	28.637	28.637					
				토지·건물 토 지 : 건 물 :				
합 계							₩201,000,000.-	
이 하					여	백		

구분건물 감정평가 요항표

- (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 "이호중학교" 남측 인근에 위치하여, 인근은 다세대주택, 다가구주택, 학교, 공원 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 5층 건내 3층 301호로서,
외 벽 : 화강석붙임임.
창 호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

다세대주택임.(내부구조 및 이용상황은 후첨 "내부구조도" 참고바람.)

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급·배수설비, 난방설비 등임.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형의 토지로서, 다세대주택건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측 및 북측으로 7~8M의 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로3류(폭 8m미만)(접합),
가축사육제한구역, 대기관리권역, 도시교통정비지역, 생활소음진동관리지역,
성장관리권역임.

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) | |

(9) 공부와의 차이

해당사항없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

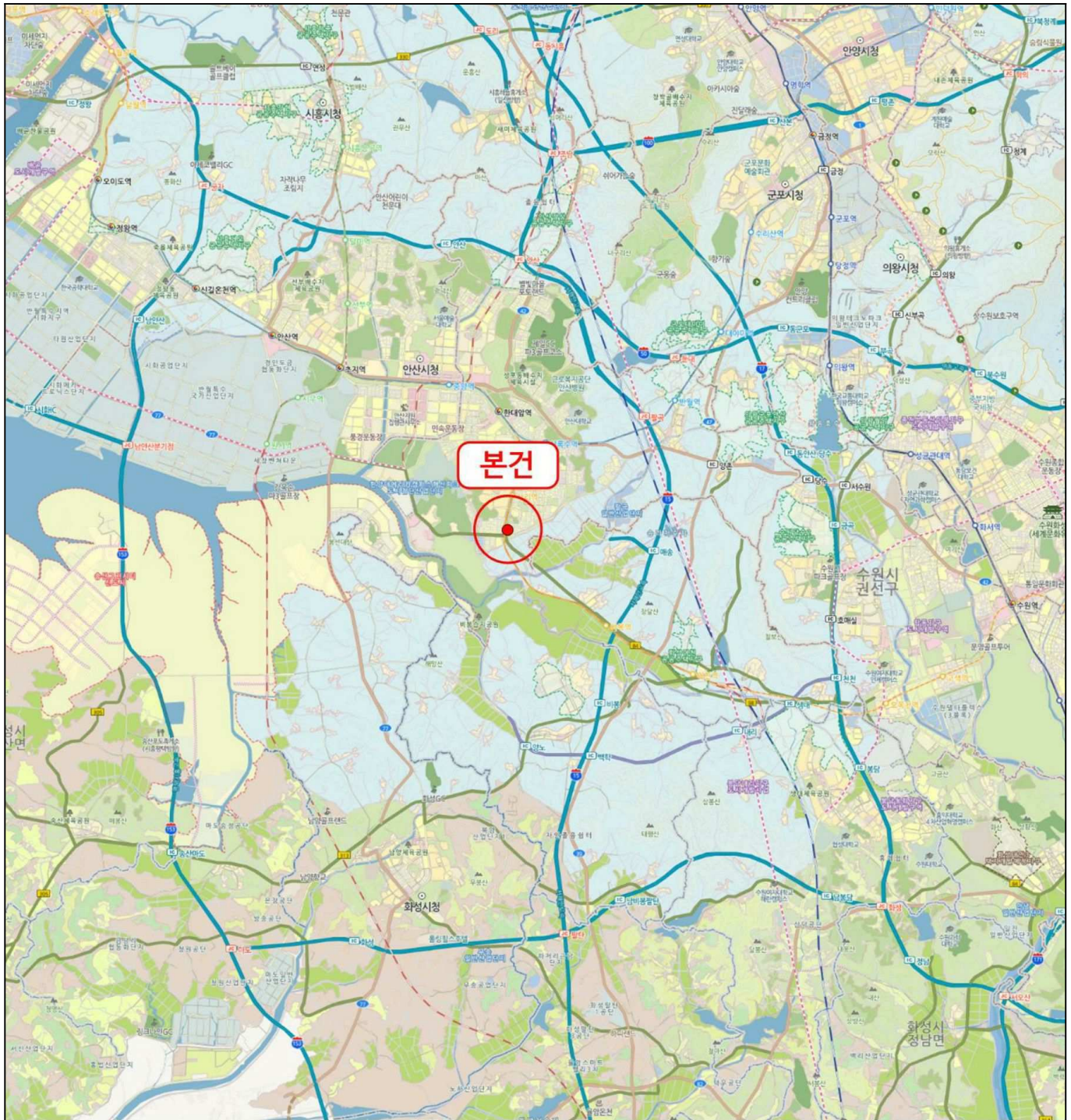
- 임대관계미상임.
- 본건 1층에 개별호 창고가 소재함.

광역위치도



소재지

경기도 안산시 상록구 본오동 974 경진아트빌 가동 3층 301호

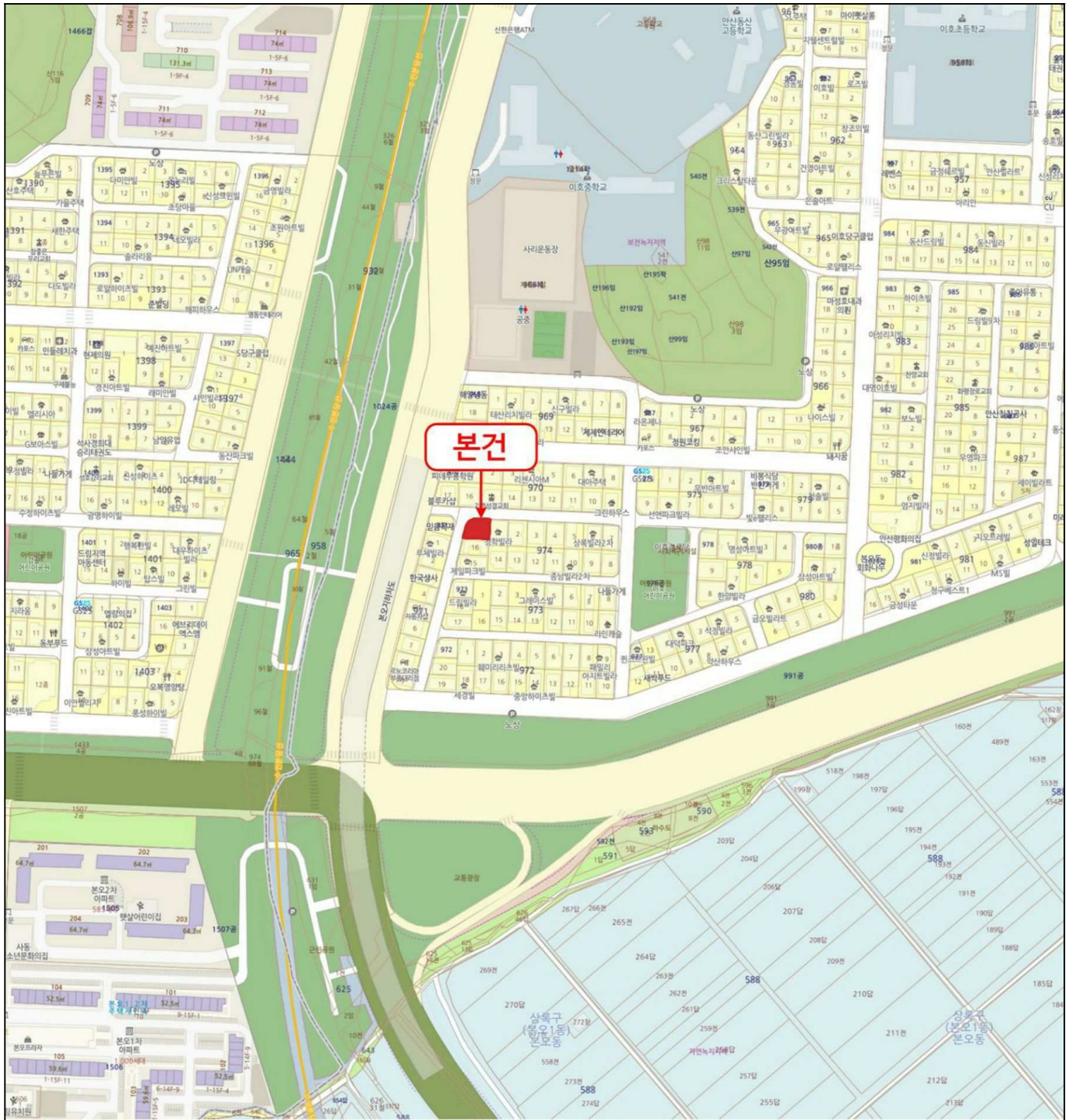


상세위치도



소재지

경기도 안산시 상록구 본오동 974 경진아트빌 가동 3층 301호



내부 구조도

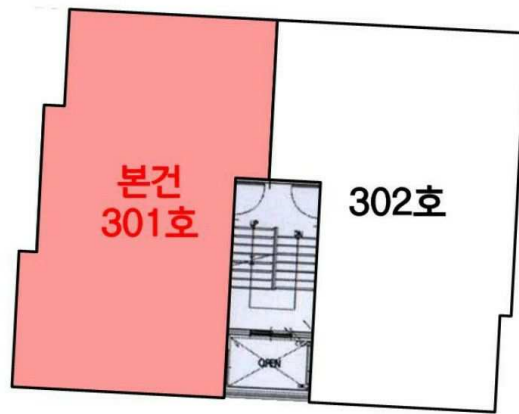


소재지

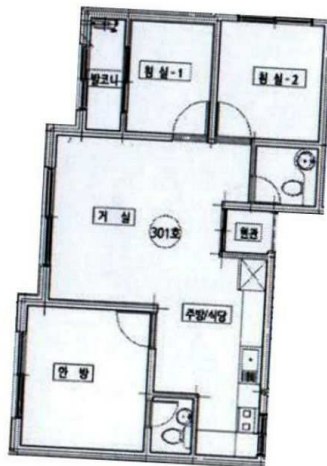
경기도 안산시 상록구 본오동 974 경진아트빌 가동 3층 301호

S = No Sclae

< 호 별 배 치 도 >



< 내 부 구 조 도 >



본건 : 경진아트빌 가동 3층 301호



[]



[]



[]



[]



[]



[]