

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 정대석 소유물건(2025타경52201)

의뢰인 : 수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석

감정서번호 : R250425-001



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

로이 감정평가사사무소

TEL. 0507-1352-0344 FAX. 0505-182-3181

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

김보미

(인)

감정평가액	이억이천만원정 (₩220,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정대석 (2025타경52201)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서, 귀제시 목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 04. 29	2025. 04. 25 ~ 2025. 04. 29	2025. 04. 29	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	220,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩220,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		소하람1 제4층 제424호							
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	경기도 광명시 소하동	1342-4 소하람1	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 9층					
	[도로명주소] 경기도 광명시 소하로76번길 21			지5층	836.99				
				지4층	807.25				
				지3층	858.06				
				지2층	933.29				
				지1층	938.94				
				1층	562.44				
				2층	709.97				
				3층 ~ 8층 각	675.79				
				9층	676.99				
				옥탑1층	52.26				
		상동	1342-4	대	일반상업지역	1,201.4			
				(내)	철근콘크리트구조 제4층 제424호	29.36	29.36	220,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 85.7227㎡
				소유권	1.x -----	9.4969	9.4969		
				대지권		1,201.4			
							토지·건물 토 지: 77,000,000 건 물: 143,000,000	배분내역	
	합 계						₩220,000,000.-		
				이 하	여	백			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 광명시 소하동 소재 '광명소방서' 남서측 인근에 위치하는 '소하람 1' 제4층 제424호에 대한 수원지방법원 안산지원 경매6계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 29일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 25일 ~ 2025년 4월 29일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지건물의 구분평가는 곤란하나, 귀요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니 본건 경매진행시 참고하시기 바람.
- ④ 본건 내부구조 및 이용상태는 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못한 바, 내부구조는 집합건축물대장상 기재내용 및 탐문조사 등에 의거하였으며, 내부상태는 표준적이며, 일반적인 관리상태를 기준으로 감정평가하였으므로 실제와 다소 상이할 수 있는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 광명시 소하동 1342-4 소하람1 제4층 제424호		
도로명주소	경기도 광명시 소하로76번길 21		
	주용도	업무시설 176개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2017.01.17	
	건물규모	층수	지하 5층/지상 9층
		연면적	10,378.67 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	4/424호	오피스텔	29.36	56.3627	85.7227	9.4969	34.25
합계 (1개호)			29.36	56.3627	85.7227	9.4969	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	소하동 13**-*	4/4**	오피스텔	29.36	85.7227	235,000,000 (@8,000,000)	2022.03.17 (2017.01.17)	본건
#2	소하동 13**-*	6/6**	오피스텔	16.67	49.0938	126,000,000 (@7,560,000)	2024.09.02 (2017.01.17)	-
#3	소하동 13**-*	3/3**	오피스텔	16.59	49.0813	117,000,000 (@7,050,000)	2025.03.10 (2017.05.08)	-
#4	소하동 13**-*	4/4**	오피스텔	21.32	62.4719	160,000,000 (@7,500,000)	2023.08.02 (2017.05.08)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#2

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.09.02/ 2025.04.29	
경기 오피스텔(주거용)	-0.903% (0.99097)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.08	98.58
			기준시점 당시 지수	2025.03	97.69
		산식		$1 + (97.69 - 98.58) / 98.58$ ≈ 0.99097	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/ 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	4/424	29.36	#2	7,560,000	1.000	0.99097	1.000	7,490,000	219,906,400	220,000,000
합계		29.36	-	-	-	-	-	-	-	220,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
오피스텔	7,000,000-7,500,000	-

인근지역 유사 부동산의 경우 위치별, 층별 효용에 따른 가격편차가 다소 있음.

2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	소하동 13***- 4/4**	오피스텔	29.36	85.7227	235,000,000 (@8,000,000)	2022.03.09	기타 담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(2)	소하동 13***- 7/7**	오피스텔	35.02	100.8764	254,000,000 (@7,250,000)	2025.02.21 (2017.05.08)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 광명시 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	48,281,900,000	42,519,644,473	88.1	225	80	35.6
오피스텔	1,303,000,000	665,670,000	51.1	11	3	27.3
오피스텔(주거)	1,067,000,000	884,654,200	82.9	22	5	22.7

(출처 : 인포케어)

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)		대지권(m ²)	감정평가액(원)
		가	제4층 제424호		
가	제4층 제424호	29.36	9.4969		220,000,000
합계		29.36	9.4969		220,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 광명시 소하동 소재 '광명소방서' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 오피스텔, 아파트, 근린생활시설, 공원 등이 소재하고 있어 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통 상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층건 중 제4층 제424호로서,
 외벽 : 돌붙임 마감 등
 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등
 창호 : 알루미늄 시스템 창호 등 임.

(4) 이용상태

본건은 현황 오피스텔로 이용중 임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화설비 등이 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 정방형의 토지로서, '오피스텔' 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 약 15m 내외의 아스팔트 포장도로와 접하고 있으며, 북측 및 동측으로 약 10m의 보행자도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(특수도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>.

(9) 공부와의 차이

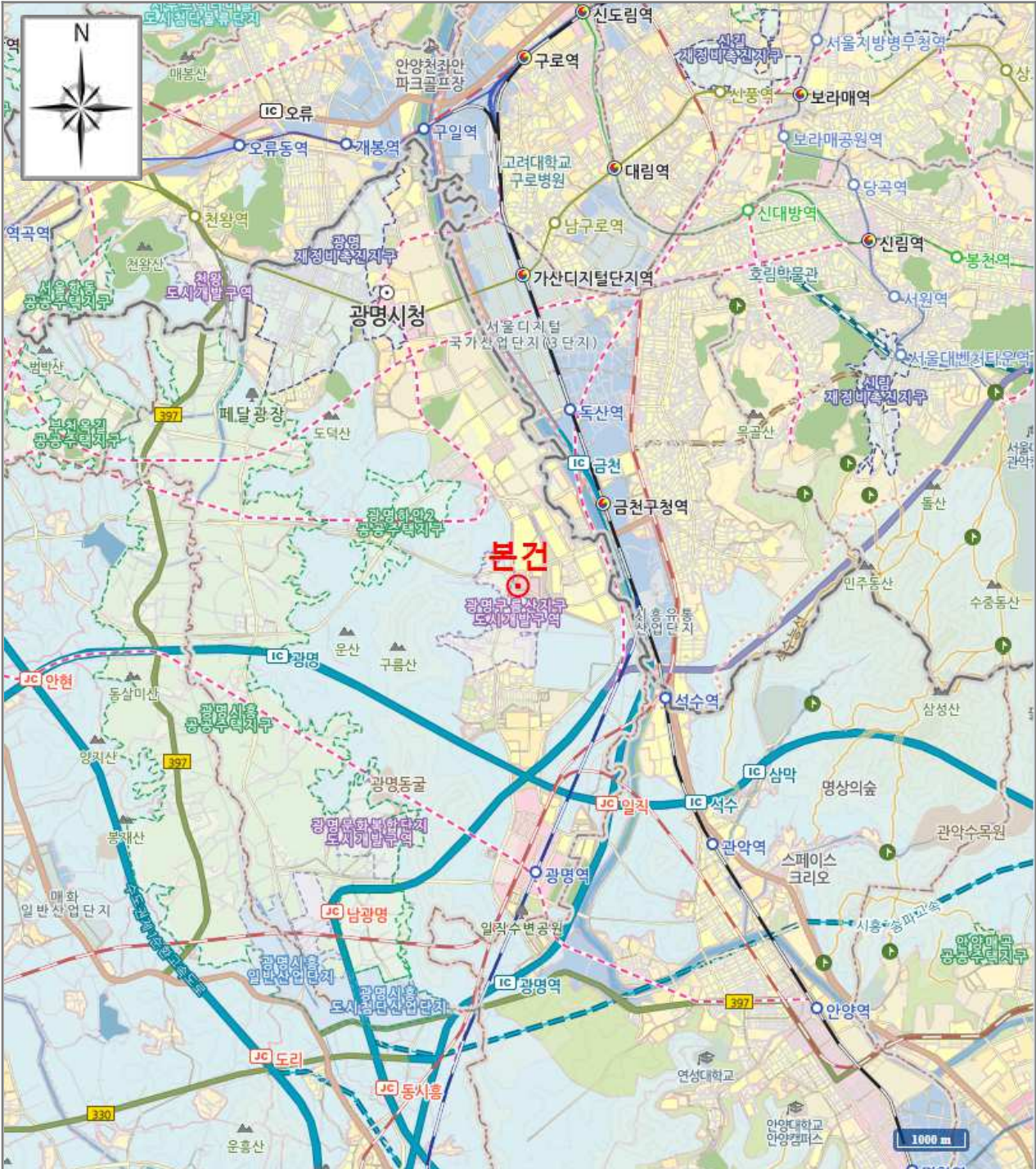
해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 임대사항 미상임.

광역 위치도

소재지	경기도 광명시 소하동 1342-4 소하람 1 제4층 제424호
-----	------------------------------------



[범례]

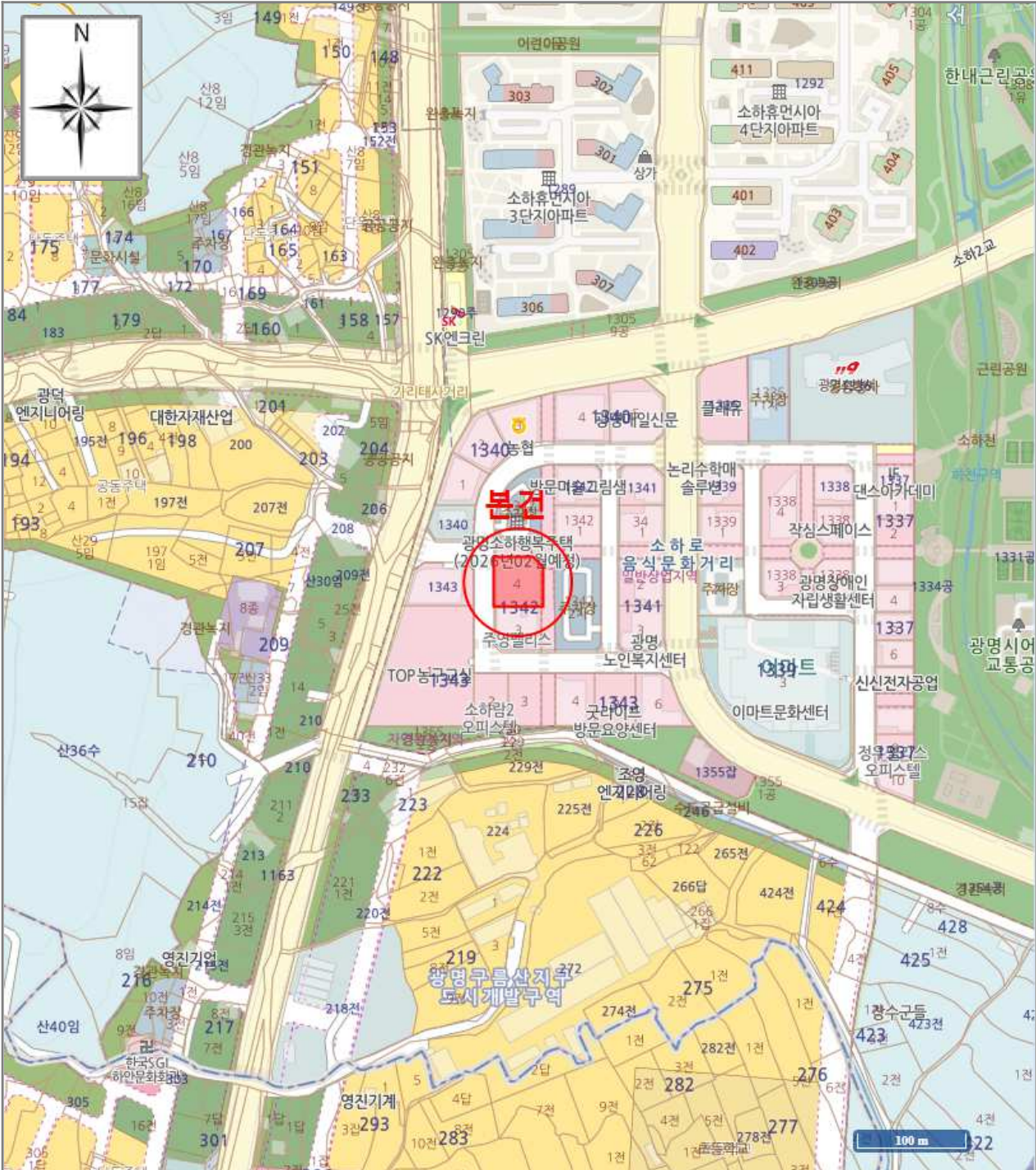
■ 본 건

■ 평가사레

■ 거래사레

상세 위치도

소재지	경기도 광명시 소하동 1342-4 소하람 1 제4층 제424호
-----	------------------------------------



[범례]	■ 본건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	------	--------	--------

내부 구조도

소재지

경기도 광명시 소하동 1342-4 소하람 1 제4층 제424호



[일련번호 가 : 424호]

NO SCALE

사 진 용 지

소재지

경기도 광명시 소하동 1342-4



주위전경



주위전경

사 진 용 지

소재지

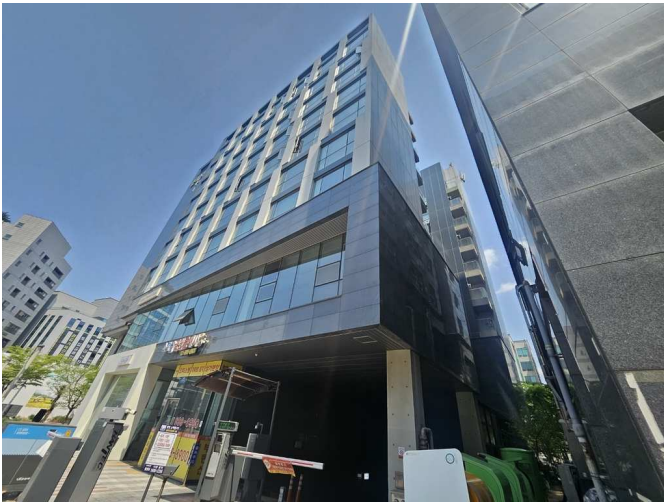
경기도 광명시 소하동 1342-4



본건 건물 전경



본건 건물 전경



본건 건물 전경

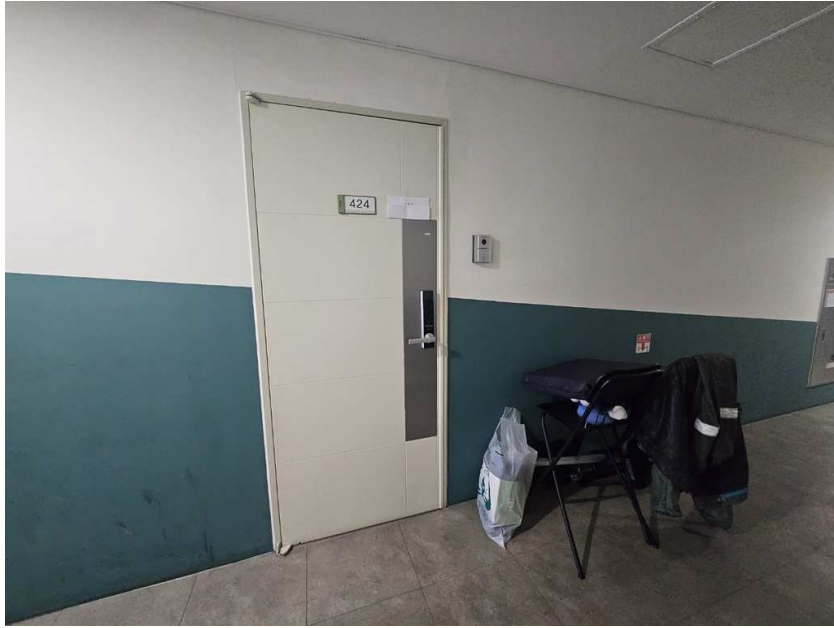


본건 건물 전경

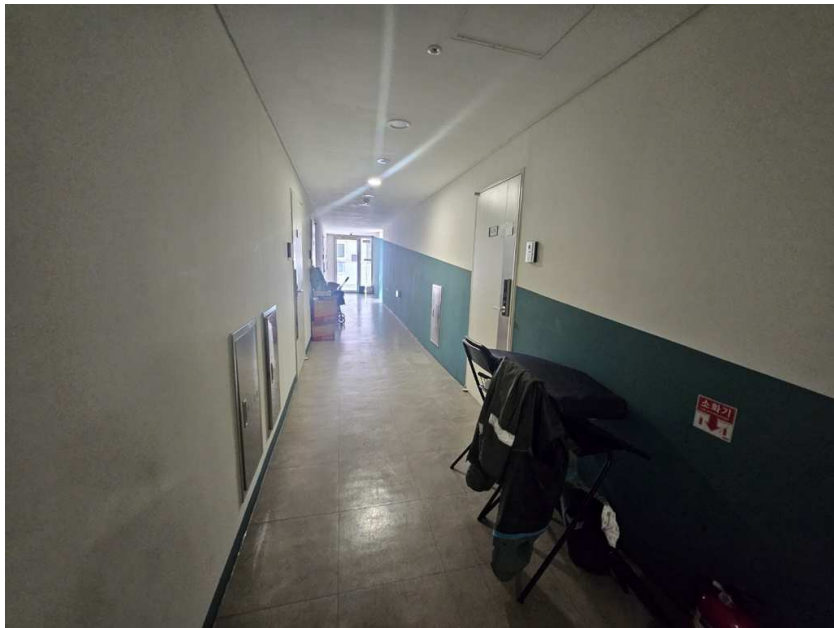
사 진 용 지

소재지

경기도 광명시 소하동 1342-4



본건 전경



4층 복도 전경

사 진 용 지

소재지

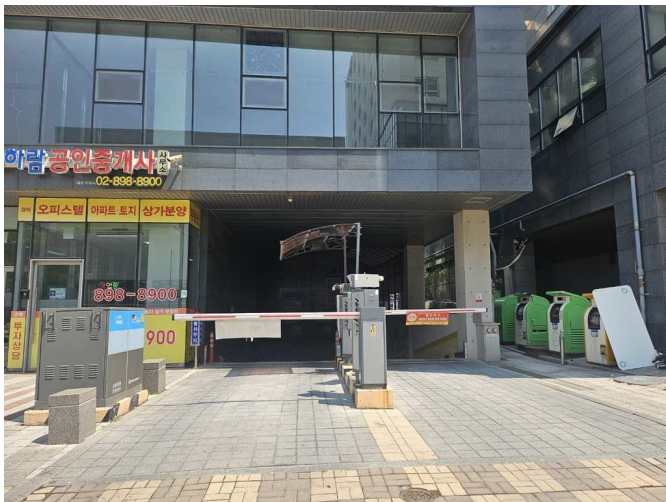
경기도 광명시 소하동 1342-4



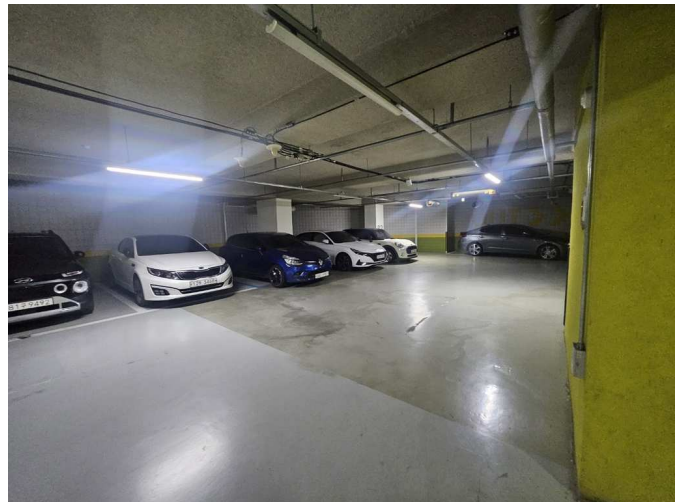
오피스텔 출입구



엘리베이터 홀



지하 주차장 출입구



지하 주차장 전경