

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정덕진 소유물건(2025타경52580)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원 사법보좌관
오용석

감정평가서번호: 2025062601

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.

웰스감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 수 현

감정평가액	일억일천만원정 (₩110,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	수원지방법원 안산지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	정덕진 (2025타경52580)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.07.07	2025.07.02 ~ 2025.07.07	2025.07.08

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	1개호 이	구분건물 하	1개호 여	- 백	110,000,000
합 계					₩110,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

I. 평가목적

본건은 경기도 안산시 단원구 고잔동에 소재하는 ‘안산시청’ 북동측에 위치하는 센터하임오피스텔 6층 633호(전유면적 29.12㎡+ 주된 공유면적 40.48㎡≒69.6㎡)’에 대해 안산지원 경매6계가 경매목적으로 평가의뢰하였습니다.

II. 평가기준 및 방법

1. 본건은 「감정평가에 관한 규칙 제19조」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란함으로 인근 부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 본건은 센터하임 오피스텔6 층 633호로 본건이 소재하는 본 건물은 철근콘크리트구조 평지붕 지하5층 지상12층으로 업무시설(오피스텔) 제2종 근린생활시설이며 사용승인은 2018.01.30.입니다.

3. 본건은 폐문부재하여 탐문 등을 참조하였습니다.

4. 본건은 집합건축물로 대지권과 건물이 일체거래관행이 있으며 본 평가도 일체

로 거래사례비교법을 적용하였습니다.

5. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

Ⅲ. 비준가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 비교, 가치형성요인의 비교 전유면적 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 선정하였습니다.

2. 호가, 평가전례, 거래사례의 선정

호가

본건과 유사한 동평형 대 호가는 105,000,000원~115,000,000원입니다.

평가전례

안산시 단원구 고잔동 527-2 10층 1020호 전유면적 25.68㎡ 대지권 5.40㎡ 경
매평가 평가금액 104,000,000원(전유면적 당 약 4,050,000원/㎡)

사용승인 2018.01.30. 기준시점 2025.01.23.

안산시 단원구 고잔동 527-2 3층 326호 전유면적 20.46㎡ 대지권 4.30㎡ 경
매평가 평가금액 80,000,000원(전유면적 당 약 3,910,000원/㎡)

사용승인 2018.01.30. 기준시점 2025.01.23.

거래사례

안산시 단원구 고잔동 527-2 8층 818호 전유면적 26.54㎡ 대지권 5.58㎡ 거래금액 100,000,000원(전유면적 당 약 3,770,000원/㎡) 사용승인 2018.01.30. 기준시점 2025.01.23.

3. 사정보정

거래사례는 특별한 사정개입 등이 포착되지 않았습니(1.00).

4. 시점수정

본건은 경기도 오피스텔지수를 이용하여 시점수정하였습니다(0.99672).

5. 지역요인

거래사례와 본건은 공히 동일수급권내 인근지역으로 지역요인이 동일합니다(1.00).

6. 가치형성요인 비교

1) 개별요인 비교항목

단지의외부요인(대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등), 단지내부요인(시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고

층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식), 호별요인(층별효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등), 기타요인(기타 가치에 영향을 미치는 요인) 이 있습니다.

2) 개별요인 비교치 결정

본건은 거래사례 대비 단지 외부요인 유사(1.00), 단지 내부요인 유사(1.00), 기타요인 유사하나(1.00) 본건은 격벽 호로 호별요인 다소 열세(0.99) 개별요인 비교치는 다소 열세합니다(0.990).

7. 가격결정

$100,000,000 \times 1.00 \times 0.99672 \times 1.00 \times 0.990 \times 29.12 / 26.54 \approx 108,267,677$

로 호가 등을 종합 참작하여 동호는 110,000,000원으로 보았습니다.

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 단원구 고잔동에 소재하는 '안산시청' 북동측에 위치하는 센터하임 오피스텔 6층 633호로 주위는 아파트단지, 오피스텔, 대형쇼핑몰, 관공서 등이 혼재하는 지대로 주위환경은 보통시됩니다.

(2) 교통상황

본건 근거리에 지하철 4호선과 수인분당선의 환승역인 중앙역이 있으며 본건 인근에 시내버스정류장이 소재하고 본건까지 차량접근이 가능한 바 대중교통상황은 보통시됩니다.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 평지붕 12층 중 6층 633호로
외 벽: 몰탈 위 치장석 마감
내 벽: 벽지 마감 및 일부 타일 마감
창 호: 샷시 이중 창호입니다.

(4) 이용상태

본건은 오피스텔로 이용중입니다.

(5) 설비내역

본건은 급배수설비, 전기설비, 도시가스에 의한 난방설비, 위생설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 지하주차장설비 등이 되어 있습니다.

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

본건은 장방형 평지로 업무시설(오피스텔) 및 제2종근린생활시설 부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 6미터의 포장도로와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 중요시설물보호지구(공용), 지구단위계획구역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

위치도



소재지	경기도 안산시 단원구 고잔동 527-2 센터하임오피스텔 6층 633호
-----	--



건물개황도



