

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 수협은행 소유물건(2025타경52964)

의뢰인 : 수원지방법원 안산지원 사법보좌관 최송이

감정서번호 : 이스턴250807-224

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.

이스턴감정평가사사무소

TEL. 070-8241-6017 FAX. 0505-355-6017

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

이석규

(인)

감정평가액	이역사천팔백만원정 (₩248,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 최송이		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	수협은행 (2025타경52964)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 08. 08	2025. 08. 08	2025. 08. 11	
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	-	248,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩248,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안산시 상록구 본오동 소재 '상록중학교' 북동측 인근에 위치하는 '엠타운' 제B동 제3층 제 302호에 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 8월 8일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 8일에 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. 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 안산시 상록구 본오동 1125-14 엠타운 제B동 제3층 제302호			
도로명주소	경기도 안산시 상록구 각골로4길 8-16 (본오동, 엠타운B동)			
	주용도	공동주택(도시형생활주택-단지형다세대)		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2024.01.18		
	건물규모	층수	지상 5층	
		연면적	622 m ²	
비고	-			

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	B동/ 3/302	다세대주택	51.9424	11.2301	63.1725	25.417	82.22

※ 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. 감정평가시 고려사항

-

3. 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	본오동 1134	2/202	공동주택 (다세대주택)	50.125	62.0915	231,000,000 (@4,610,000)	2024.10.15 (2020.05.22)	-
#2	본오동 1134-5	3/301	단지형 다세대	54.3961	65.4058	255,000,000 (@4,690,000)	2024.05.01 (2022.01.13)	-

(출처: 감정평가정보체계(KAIS))

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#1

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			
경기 서해안권 연립다세대	-0.300% (0.99700)	거래시점 / 기준시점		2024.10.15/ 2025.08.08	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.09	100.1
			기준시점 당시 지수	2025.06	99.8
		산식		$1 + (99.8 - 100.1) / 100.1$ $= 0.997$	

※ 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 (1)] / 비교사례 #1]

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	0.98	본건은 사례대비 조망, 경관 등 자연환경에서 열세함.
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	1.03	본건은 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등 내부요인에서 우세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.03	본건은 사례대비 층별 효용 등 호별요인에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.040	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/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)						
(1)	B/3/ 302	51.9424	#1	4,610,000	1.000	0.99700	1.040	4,780,000	248,284,672	248,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	본오동 1125-6 3/301	공동주택 (다세대주택)	62.57	77.195	294,000,000	2024.06.11 (2022.10.21)	담보
					(@4,700,000)		
(2)	본오동1123-5 4/401	공동주택 (다세대주택)	71.85	82.445	329,000,000	2025.05.15 (2025.05.08)	담보
					(@4,580,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

2. 경매동향

용도별	경기 안산시 상록구 2024년 08월 ~ 2025년 07월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	57,320,279,500	45,403,379,337	79.2	953	255	26.8
다세대	30,779,399,500	22,832,319,067	74.2	803	191	23.8

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

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

기호	감정평가대상	면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
(1)	엠타운 제B동 제3층 제302호	51.9424	25.417	248,000,000

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		엠타운 제B동 제3층 제302호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 안산시 상록구 본오동 [도로명주소] 경기도 안산시 상록구 각골로4길 8-16	1125-14 엠타운 B동	공동주택 (도시형 생활주택 -단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층 1층 2층 ~ 5층 각	20.18 150.455			
	상동	1125-14	대	제2종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	251.2 51.9424	51.9424	248,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 63.1725㎡
					25.417 251.2 x---- 251.2	25.417		
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 99,200,000 148,800,000	
	합 계						₩248,000,000.-	
				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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 안산시 상록구 본오동 소재 '상록중학교' 북동측 인근에 위치하며 주위는 다세대주택, 근린상가, 공원 등으로 이루어진 정비된 주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며 인근에 시내버스정류장이 위치하여 대중교통사정 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 다세대주택 중 3층 302호로서
2024.01.28. 사용승인되었으며
외벽 : 석재붙임
내벽 : 벽지도배
창호 : 하이샷시 이중창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로서
방2, 거실, 주방, 욕실 등으로 되어 있음.

(5) 설비내역

도시가스에 의한 개별난방설비, 위생설비, 급배수설비, 승강기설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 평지로서 다세대주택부지로 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 세로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로3류(폭8m미만)(접함), 가축사육 제한구역, 상대보호구역(상록고등학교, 상록중학교), 대기관리권역, 도시교통정비지역, 생활소음진동규제지역, 성장관리권역.

(9) 공부와의 차이

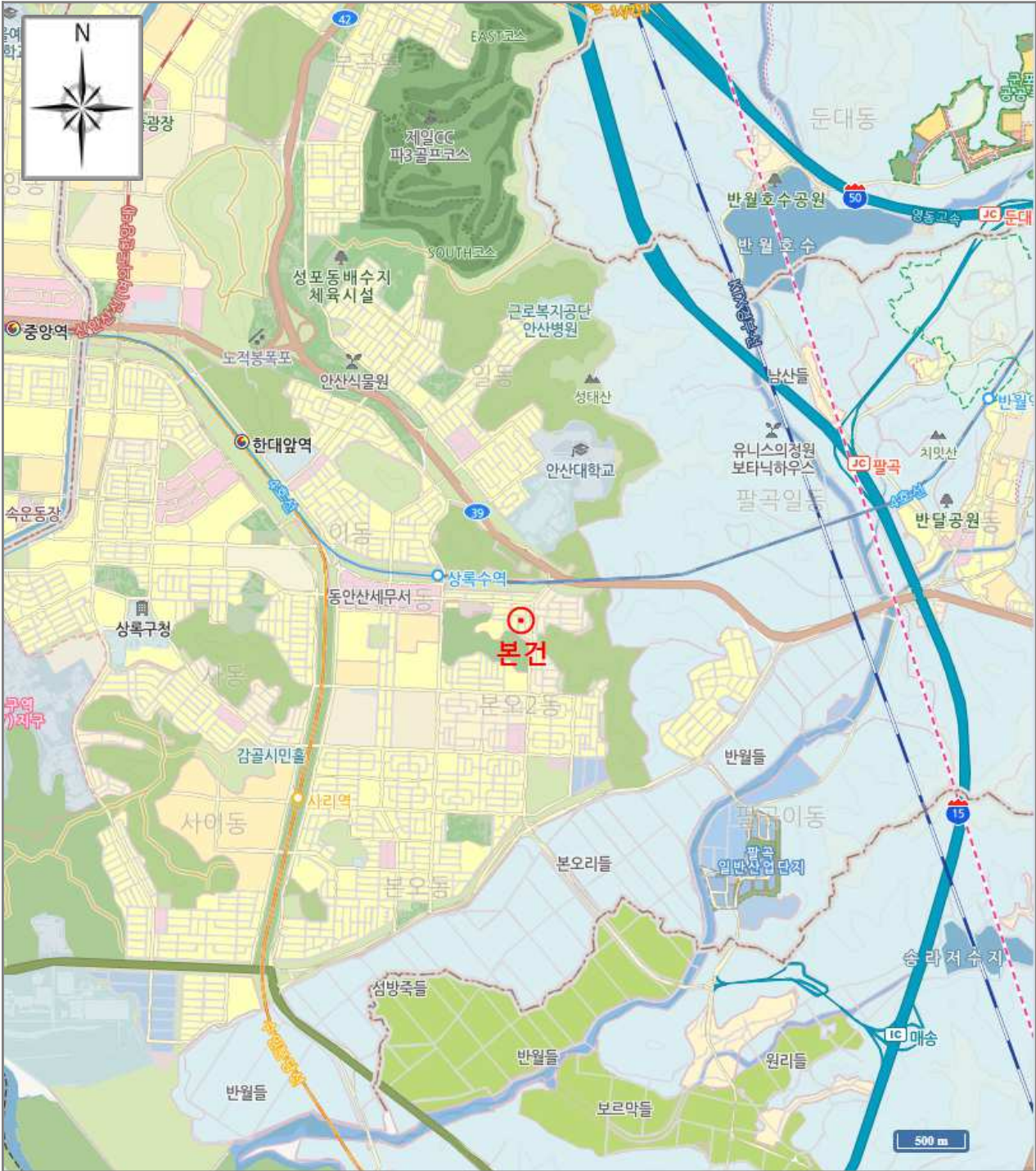
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도

소재지	경기도 안산시 상록구 본오동 1125-14 엠타운 제B동 제3층 제302호
-----	---



[범례]	■ 본 건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	-------	--------	--------

상세 위치도

소재지	경기도 안산시 상록구 본오동 1125-14 엠타운 제B동 제3층 제302호
-----	---

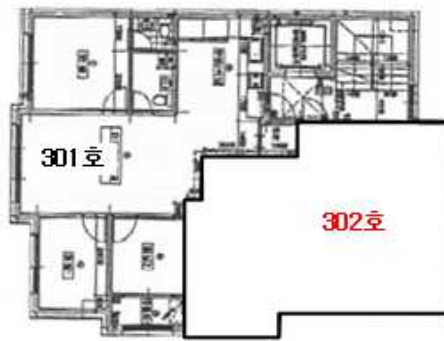


[범례]	■ 본 건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	-------	--------	--------

지적 및 건물개황도

소재지	경기도 안산시 상록구 본오동 1125-14 엠타운 제B동 제3층 제302호
-----	---

3층 호별 배치도



3층 302호 내부 배치도



사 진 용 지

소재지

경기도 안산시 상록구 본오동 1125-14



엠타운 비동 전경



엠타운 비동 전경

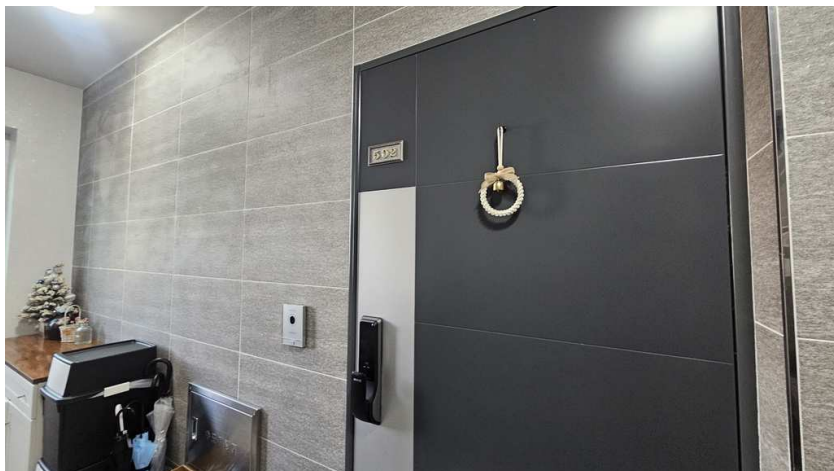
사 진 용 지

소재지

경기도 안산시 상록구 본오동 1125-14



엠타운 비동 입구



엠타운 비동 3층 302호