

# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원
건명	민명희 소유물건(2024타경675)
감정서번호	권익02-240219-201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 권익 경기지사

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
한 수 미

(주)감정평가법인 권익 경기지사 지사장 권익 (서명또는인)

감정평가액	구억오천일백삼십팔만칠천원정(₩951,387,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	민명희 (2024타경675)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.02.20	2024.02.20	2024.02.21	
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	5세대	구분건물	5세대	-	949,000,000
	제시외건물	(10.85) 이	제시외건물	(10.85) 하 여	220,000 백	2,387,000
합 계					₩951,387,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인) 박 훈					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안산시 상록구 부곡동 소재 '부곡중학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산(집합 건물)에 대한 수원지방법원 안산지원의 강제경매를 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

### 3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

#### 1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2024년 02월 20일로 대상물건의 위치 및 이용상황 등 개별사항들을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 02월 20일임.

#### 2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 대상물건의 개요

소재지	경기도 안산시 상록구 부곡동 610-10		사용승인 일자	2019.08.21			
건물 주용도	다세대주택		구조	철근콘크리트구조			
전체층수	1층 ~ 5층		용도지역	제2종일반주거지역			
구 분			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용 도
기호	해당 층 · 호수						
1	제2층	제201호	72.29	12.5	84.79	38.65	다세대주택
2	제3층	제301호	72.29	12.5	84.79	38.65	다세대주택
3	제4층	제401호	53.47	10.04	63.51	28.58	다세대주택
4	제5층	제501호	49.62	9.8	59.42	26.54	다세대주택
5	제5층	제502호	55.47	10.28	65.75	29.63	다세대주택

※ 상기 공용면적 및 용도는 건축물대장상 (주)공용부분 및 용도임.

## 6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 및 호수, 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료, 현장조사 등에 의거함.

나. 본건 내부는 집합건축물대장 도면에 의거하여 작성하였으며, 내부 사진은 조사 당시 거주자의 폐문부재 등으로 촬영하지 못하였는바 경매참여시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

다. 본건 기호3,4(401호, 501호)의 실외베란다 부분에 샌드위치판넬조(보일러실 등)의 제시외  
건물이 존재하니 경매진행시 참고바람.

라. 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등에 따라 전유부분(건물)과  
대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물  
의 구분평가는 적정하지 않으나 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적 등에 의  
거 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 '감정평가명세표'에 기재  
하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

마. 본건의 명세표상 토지·건물의 가액배분은 집합건물 구분평가시 「토지건물의 배분비율에  
관한 지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 배분비율표 등에 의거  
배분하였으며, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가액 결정의 방법

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

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

(2) 본 평가에서 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건은 비수익용 부동산인 점 및 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가액 산출과정

### 1) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
				사용승인일				
a	부곡동 694-4	상록그린빌 20*호	69.735	2023.10.31 2020.01.08	32.90	220,000,000	3,154,800	-
b	부곡동 612-6	보네르빌5차 30*호	55.58	2023.11.19 2015.05.13	37.95	154,000,000	2,770,781	-
c	부곡동 686	드림캐슬 40*호	72.8025	2023.07.27 2016.04.26	34.6125	195,000,000	2,678,479	-
d	부곡동 610-10	202호	72.29	2020.10.08 2019.08.21	38.65	220,000,000	3,043,298	-

### 2) 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
						사용승인일		
#a	부곡동 617-8	주노빌리지 50*호	79.53	40.61	경매	2022.11.28	286,000,000	3,596,127
						2018.01.23		
#b	부곡동 646-5	30*호	73.11	42.1	경매	2023.02.08	210,000,000	2,872,384
						2019.09.30		
#c	부곡동 690-1	부곡힐타운 30*호	76.06	39.46	경매	2023.01.27	244,000,000	3,207,994
						2018.04.27		

### 3) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
본건과 유사한 다세대주택의 시세는 전유면적당 3,000,000원/㎡ 내외임. (층별·위치별·평형별 효용 등에 따라 다소 차이가 있음)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 감정평가액의 산출 및 결정

### (1) 적용사례의 선정

상기 사례 중 본건과 유사하며 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경 등 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 있는 사례들 중에서 보다 최근에 거래된 사례(a)를 선정함.

기호	소재지	건물명 및 동 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
				사용승인일				
a	부곡동 694-4	상록그린빌 20*호	69.735	2023. 10. 31	32.90	220,000,000	3,154,800	-
				2020. 01. 08				

### (2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 제3자인 감정인이 상기 선정된 거래사례의 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로서 인근지역의 유사부동산 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000)

### (3) 시점수정

#### ① 시점수정 기준

ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄴ. 사례중 다세대주택의 경우 유형적으로 유사한 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 지역별 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였으며, 사례중 근린생활시설의 경우 유형적으로 유사한 한국부동산원이 발표하는 지역별 자본수익률(집합상가)을 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 분기 수익률이 미고시된 경우 직전 분기의 수익률을 연장 적용하였음.

## ② 시점수정치 내용

지역	시점수정치	시점수정치 산정
경기도 서해안권 2021.06 = 100 기준임.  2023.10.31. 매매가격지수: 100.4(2023.09적용) 2024.02.20. 매매가격지수: 100.3(2024.01적용)	0.99900	100.3 / 100.4 ≙ 0.99900

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (4) 가치형성요인 비교

- 본건 기호(1~3) / 사례(a)

구 분	조 건	격차율 (본건/사례)	비 고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	유사함.
건물요인 (내부요인)	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등	1.00	유사함.
개별요인 (호별요인)	층별효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
누 계 치		1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 기호(4~5) / 사례(a)

구분	조건	격차율 (본건/사례)	비고
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	유사함.
건물요인 (내부요인)	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등	1.00	본건이 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
개별요인 (호별요인)	층별효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건이 사례대비 층별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
누 계 치		0.980	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
1	3,154,800	1.000	0.99900	1.000	72.29	227,832,432	228,000,000
2	3,154,800	1.000	0.99900	1.000	72.29	227,832,432	228,000,000
3	3,154,800	1.000	0.99900	1.000	53.47	168,518,469	169,000,000
4	3,154,800	1.000	0.99900	0.980	49.62	153,256,942	153,000,000
5	3,154,800	1.000	0.99900	0.980	55.47	171,325,324	171,000,000

※ 최종 가격은 십만원 단위에서 반올림하여 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 결정 의견 및 결정 내역

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가전례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 적정하게 최종 감정평가액을 결정하였음.

기호	소재지번	층	호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원)	비고
1	경기도 안산시 상록구 부곡동 610-10	제2층	제201호	72.29	38.65	228,000,000	-
2		제3층	제301호	72.29	38.65	228,000,000	-
3		제4층	제401호	53.47	28.58	169,000,000	-
4		제5층	제501호	49.62	26.54	153,000,000	-
5		제5층	제502호	55.47	29.63	171,000,000	-
제시외 건물		제4층	제401호	(5.25)	-	1,155,000	-
제시외 건물		제5층	제501호	(5.6)	-	1,232,000	-
합 계						₩ 951,387,000	



# 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		
3				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	53.47	53.47	169,000,000	비준가액 (공용부분 10.04㎡ 포함)
					28.58			
				1.소유권 대지권	----- 276.7	28.58		
					<b>토지·건물</b>		<b>배분내역</b>	
					토 지 :		67,600,000	
					건 물 :		101,400,000	
4				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	49.62	49.62	153,000,000	비준가액 (공용부분 9.8㎡ 포함)
					26.54			
				1.소유권 대지권	----- 276.7	26.54		
					<b>토지·건물</b>		<b>배분내역</b>	
					토 지 :		61,200,000	
					건 물 :		91,800,000	
5				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	55.47	55.47	171,000,000	비준가액 (공용부분 10.28㎡ 포함)
					29.63			
				1.소유권 대지권	----- 276.7	29.63		
					<b>토지·건물</b>		<b>배분내역</b>	
					토 지 :		68,400,000	
					건 물 :		102,600,000	
<b>소 계</b>							<b>₩949,000,000</b>	

## 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		
ㄱ	제시외건물 (제401호 실외 베란다 일부)		보일러실 등	샌드위치판넬조	(5.25)	(5.25)	1,155,000	@300,000* 11/15
ㄴ	제시외건물 (제501호 실외 베란다 일부)		보일러실 등	샌드위치판넬조	(5.6)	(5.6)	1,232,000	@300,000* 11/15
<b>합 계</b>							<b>₩951,387,000.-</b>	
			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 부곡동 "부곡중학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 학교, 공원 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 대중교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

본건 건물은 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 건으로서,  
외벽: 석재 붙임 마감 등임.  
내벽: 벽지 및 타일 마감 등임.  
창호: 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

본건은 다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생시설, 급배수시설, 도시가스 난방시설 등임.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 등고 평탄한 평지 내의 세장형토지로서, 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 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 약 6M 내외의 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로3류(폭 8M미만)(접함), 가축사육 제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(안산부곡중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경 개선에 관한 특별법>, 도시교통 정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도 권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

--

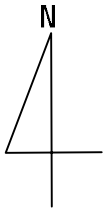
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 본건 기호3,4(제401호, 제501호)에 샌드위치판넬조(보일러실 등)의 제시외건물이 소재하는 바 경매진행시 참고바람.(내부구조도 및 사진용지 참고)

# 광역 위치도

소재지

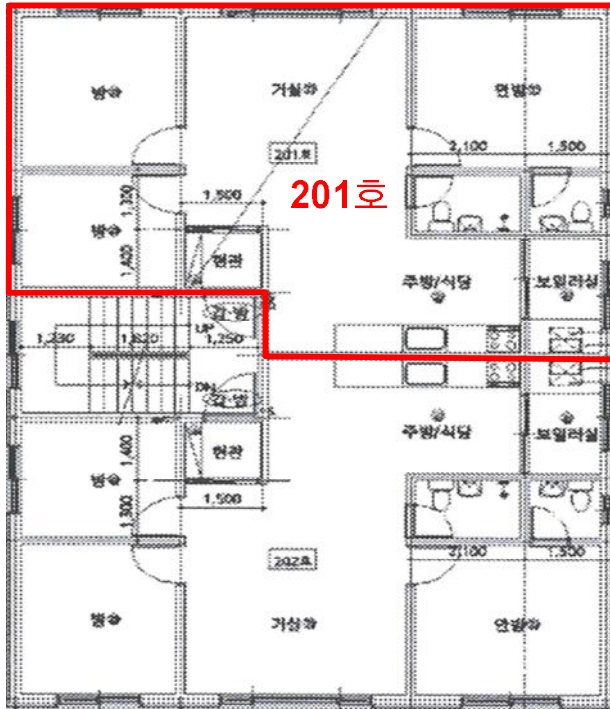
경기도 안산시 상록구 부곡동 610-10



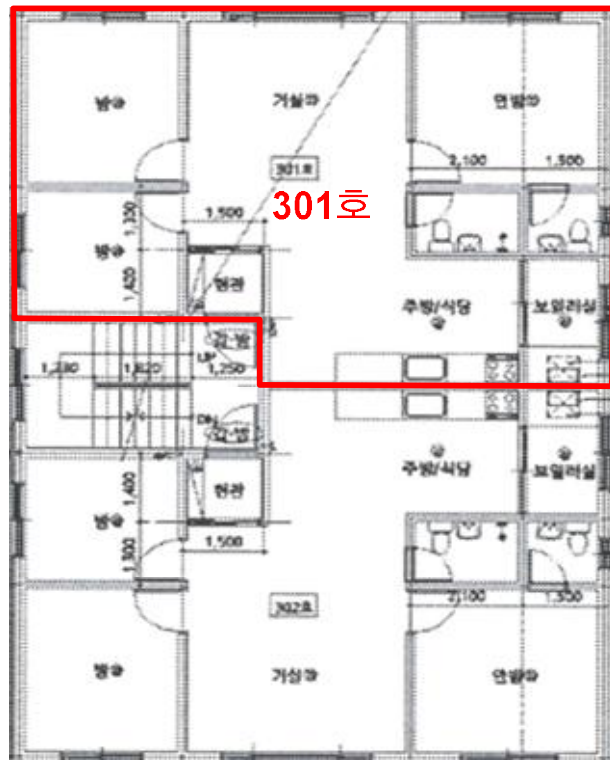


# 내부구조도 1

No Scale



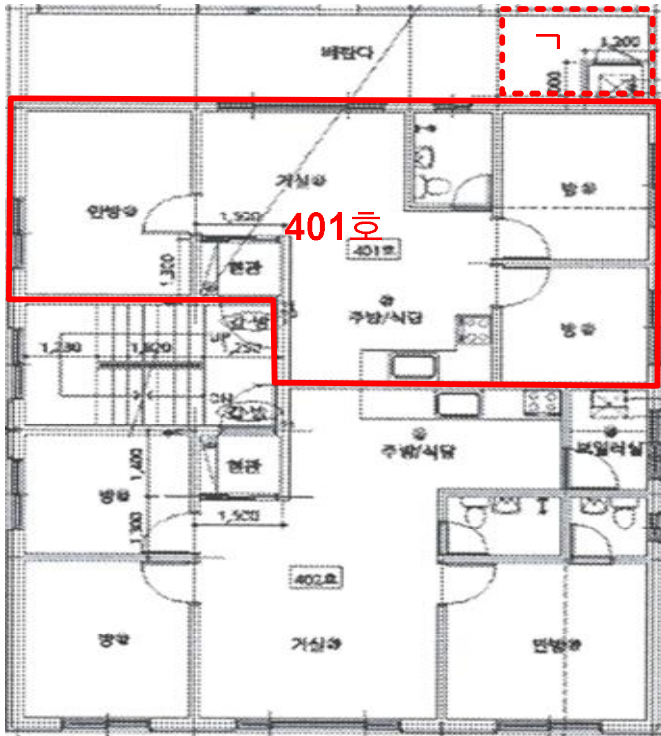
〈 제2층 호별배치도 〉



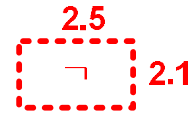
〈 제3층 호별배치도 〉

# 내부 구조도 2

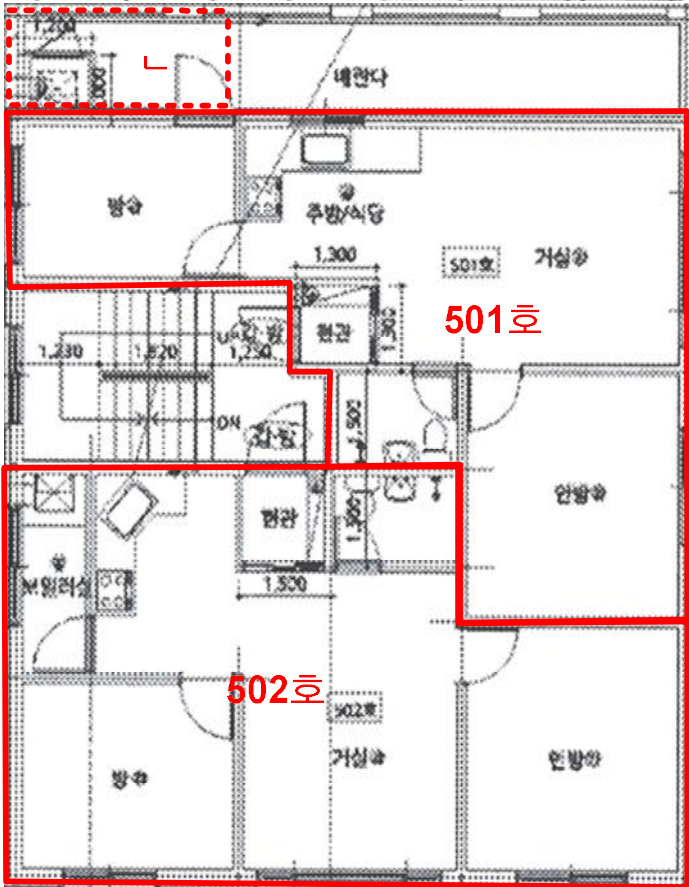
No Scale



〈 제4층 호별배치도 〉



ㄱ 제시외 건물:  
샌드위치판넬조(보일러실 등)  
약5.25㎡



〈 제5층 호별배치도 〉



ㄴ 제시외 건물:  
샌드위치판넬조(보일러실 등)  
약5.6㎡





201



301



401



501



502



( , )

