

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 원대연 소유물건(2025타경51942)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원 사법보좌관
김용원

감정평가서번호: 250324-0307

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.

재원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
정 진 희

(인)

| | | | | | | |
|----------------------------|----------------------------|-------------|-------------------------|-------------|--------------|-------------|
| 감정평가액 | 오억구천이백만원정 (₩592,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원 | 감정평가 목 적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 수원지방법원 안산지원 경매10계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 원대연 (2025타경51942) | 감정평가 조 건 | - | | | |
| 목록표시 근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 | | |
| 기 타 참고사항 | - | 2025.03.28 | 2025.03.25 ~ 2025.03.28 | 2025.03.28 | | |
| 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 |
| | 아파트 | 1 | 아파트 | 1 | - | 592,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합 계 | | | | ₩592,000,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1) 감정평가목적

본건은 경기도 안산시 단원구 선부동에 소재하는 아파트로서, 수원지방법원 안산지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임

| | 소재지/건명 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 면적(㎡) | 사용승인일 |
|----------|--|-------|----------|-----------|------------|
| 대상물건의 개요 | 경기도 안산시 단원구 선부동 1186, 1183 이편한세상선부파크플레이스 201동 [도로명주소] 경기도 안산시 단원구 원선1로 94 | 8/801 | 84.98 | 45.6858 | 2018.10.28 |

2) 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3) 그 밖의 사항

(1) 귀원의 요청에 따라 한국감정평가협회 집합건물배분비율에 의거 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가격형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법)

2) 거래사례의 선정

인근 거래사례로 대상물건과 물적 유사성 등이 높은 거래사례를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 소재지/건명 | 층/호수 | 전유면적 (m ²) | 거래금액 (천원) | 자료 출처 | 거래시점 |
|--------------------|------|------------------------|-----------|------------|------------|
| 이편한세상선부파크플레이스 200동 | 9/00 | 84.98 | 593,000 | 부동산 정보체계 등 | 2025.01.07 |

3) 사정보정

정상거래로 추정함(1.00)

4) 시점수정 (한국감정원 주택매매가격지수 - 경기도 서해안권 안산시)

2025.01. 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 91.4

2025.03. 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 91.3

시점수정치 : $91.3/91.4 \approx 0.99891$

5) 가격형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

| 조 건 | 항 목 |
|---------|---|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지,상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성 |
| 개별적 요인 | 층별 효용, 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 |

(2) 개별요인 비교치 결정

사례 대비 본건은 대체로 유사함(1.00).

6) 시산가격

| 거래사례 | 사정보정 | 시점수정 | 가격형성 요인비교 | 면적비교 | 시산가격 |
|-------------|------|---------|-----------|-------------|-------------|
| 593,000,000 | 1.00 | 0.99891 | 1.00 | 84.98/84.98 | 592,353,630 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 기타 참고가격

| | |
|---------------|---|
| 국민은행 아파트 방매정보 | 580,000,000 ~ 600,000,000원 사이로 동.층,향 등에 따라 편차 발생 |
|---------------|---|

| 목적 | 소재지/건물명 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 금액 (천원) | 시점 | 자료 출처 |
|------|------------------------|--------------|----------|-------------|------------|---------------|
| 실거래가 | 이편한세상선부파크 플레이스 100동 | 8층 800호 | 84.98 | 610,000,000 | 2024-07-10 | 부동산 정보체계 등 |
| 실거래가 | 이편한세상선부파크 플레이스 100동 | 14층 1400호 | 84.98 | 632,500,000 | 2024-06-01 | 부동산 정보체계 등 |
| 실거래가 | 이편한세상선부파크 플레이스 200동 | 11층 1100호 | 84.98 | 590,000,000 | 2024-06-04 | 부동산 정보체계 등 |
| 실거래가 | 이편한세상선부파크 플레이스 200동 | 17층 1700호 | 84.98 | 590,000,000 | 2025-01-11 | 부동산 정보체계 등 |
| 실거래가 | 이편한세상선부파크 플레이스 200동 | 8층 800호 | 84.98 | 580,000,000 | 2024-07-02 | 부동산 정보체계 등 |
| 실거래가 | 이편한세상선부파크 플레이스 200동 | 7층 700호 | 84.98 | 600,000,000 | 2024-08-28 | 부동산 정보체계 등 |
| 실거래가 | 이편한세상선부파크 플레이스 200동 | 11층 1100호 | 84.98 | 590,000,000 | 2024-07-06 | 부동산 정보체계 등 |

Ⅳ. 가격의 결정 및 의견

이상과 같이 유사부동산 가격수준, 부동산 거래동향 및 평가 목적 등을 종합적으로 고려한 바 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되어 거래사례비교법에 의한 시산가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성으로 인해 거래사례비교법에 의한 시산가격 이외에 다른 감정평가방법에 의한 시산가격을 산정하는 것이 곤란한 경우로서, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가격과 비교검토를 하지 않았습니다.

| 구분 | 수량 | 감정평가액 |
|------|-----|-------------|
| 구분건물 | 1개호 | 592,000,000 |

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 | | |
| | 경기도 안산시 단원구 선부동 [도로명주소] 경기도 안산시 단원구 원선1로 94 | 1186, 1183 이편한 세상선부 파크 플레이스 201동 | 공동주택 (아파트) | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 24층 1층 2층~21층 22층~23층 24층 | | | | |
| | 1.경기도 안산시 단원구 선부동 | 1186 | 대 | 3종일반주거 | 9,075.7 | | | |
| | 2.동 소 | 1183 | 대 | 3종일반주거 | 6,822.8 | | | |
| | | | | (내) 철근콘크리트구조 8층 801호 | 84.98 | 84.98 | 592,000,000 | 거래사례 비교법 |
| | | | | 1.2.소유권 ----- | 45.6858 | 45.6858 | | |
| | | | | 대지권 | 15,898.5 | | | |
| | | | | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | 배분내역 236,800,000 355,200,000 |
| | 합 계 | | | | | | ₩592,000,000.- | |
| | | | 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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 안산시 단원구 선부동 소재 "선부역" 남서측 인근에 위치하는 아파트로서 인근은 아파트단지, 학교, 근린생활시설, 업무시설 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경이 무난시됨.

(2) 교통상황

본건(인근)까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 시내버스정류장 및 선부역이 위치하여 대중 교통상황은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 건내 8층 801호로서

- 외벽 : 수성페인팅 마감.
- 내벽 : 인테리어 마감.
- 창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

급.배수시설, 위생설비, 가스설비, 승강기설비 등을 갖추었음.



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

광평수의 토지로서 아파트의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로 및 본건과 연결된 인접공도를 이용하여 출입함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1186번지 : 도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 광로1류(폭 70m 이상)(주간선도로)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(관산초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

1183번지 ; 도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(관산초등학교) <교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상.



위 치 도



| | |
|------------|---|
| 소재지 | 경기도 안산시 단원구 선부동 1186, 1183 이편한세상선부파크플레이스 201동 8층 801호 |
|------------|---|





< >



< >

