

# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원
건명	권동규(개명 전:권영찬) 소유물건 (2025타경52360)
감정서번호	J2250505

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.

온전감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
탁 재 열

감정평가액	일억일천오백만원정(₩115,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	수원지방법원 안산지원 경매10계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	권동규(개명 전:권영찬) (2025타경52360)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.05.26	2025.05.23 ~ 2025.05.26	2025.05.26

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
	공동주택	1개호  이	공동주택  하	1개호  여	-  백	115,000,000
<b>합 계</b>					<b>₩115,000,000</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 안산시 상록구 본오동 소재 “본오중학교” 남측 인근에 위치하는 공동주택 (한솔빌리지) 4층 402호로서, 법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 안산시 상록구 본오동 853-6		
건물명, 층, 호수	한솔빌리지 4층 402호		
용도	도시형생활주택	사용승인일	2013.09.06
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	34.15	4.445	21.8646

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 26일임.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

#### 2) 감정평가조건

-

### 5. 기타 참고사항

본건 내부구조도는 현장조사시 거주인 부재로 외부관찰 및 집합건축물대장상의 도면 등에 의거하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

- 1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법은 아래와 같음.
  - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,
  - ② 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,
  - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
  - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.
- 2) 본 평가에 있어서는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가액 산출과정

#### 1) 감정평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법).

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 거래사례의 선정

① 인근 유사 공동주택의 거래사례(출처:한국부동산원 실거래자료) 중 본건과 물적유사성이 있고 비교적 최근에 거래된 사례(#2)를 선정함.

기호	소재지	층/호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
						사용승인일
#1	본오동 853-6	3/3**	34.55	22.1207	122,000,000	2023.03.09
						2013.09.06
#2	본오동 853-6	2/2**	34.76	22.2551	120,000,000	2024.05.13
						2013.09.06

## 3) 사정보정

상기 거래사례(#2)는 주변시세 및 평가전례등으로 보아 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

## 4) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 서해안권 연립,다세대주택매매가격지수”를 활용하여 산정함.

(2021년 06년 = 100.0)

구분	적용시점	매매가격지수	산식 (본건/사례)	시점수정치
본건	2025.04	100.0	100.0/100.3	0.99701
사례(#2)	2024.04	100.3		

※ 본건은 기준시점 현재 2025년 05월 이후 가격지수가 미발표되어 2025년 04월 지수를 적용함.

※ 사례는 거래시점(2024.05.13.)까지 발표된 2024년 04월 지수를 적용함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 (#2)	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.98	대상(4층)이 사례(2층)대비 층별효용 다소 열세함.
	다용도실, 발코니등의 크기			
	대지권의 크기			
누 계		1.000	0.980	$1.00 \times 1.00 \times 0.98 \approx 0.980$

### 6) 시산가격 결정

사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격 (원)	시산가격 (원)
120,000,000	1.000	0.99701	0.980	34.15/34.76	115,190,795	115,000,000

※ 십만단위에서 반올림 하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준

본건 공동주택(전용 약 34㎡) 가격수준 : 110,000,000원 ~ 120,000,000원.

### 2. 인근 유사 공동주택의 평가사례

소재지	건물명 /층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	사례 구분	평가가액(원)	기준시점
본오동 853-6	공동주택 3/302	34.55	22.1207	담보	122,000,000	2023.03.20
본오동 853-6	공동주택 2/204	35.55	22.7609	경매	123,000,000	2024.11.18

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액 : 115,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

# 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					
1.	경기도 안산시 상록구 본오동 [도로명주소] 경기도 안산시 상록구 본오로7길 46-7	853-6	도시형 생활주택	철근콘크리트구조 기타지붕 5층				집합건축물 상면적			
					1층	10.8					
					2층	160.29					
					3층	160.29					
					4층	154.26					
		5층	129.66								
		1. 동 소	853-6	대	전유부분 4층402호	건물의 표시 철근콘크리트구조	34.15	34.15	115,000,000	비준가액	
							제2종일반주거지역	345.3			
							1. 소유권 /대지권	21.8646			
								-----			21.8646
	345.3										
<b>합 계</b>								<b>₩115,000,000.-</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 본오동 소재 "본오중학교" 남측 인근에 소재하며 주위는 다세대주택, 다가구주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지대로서 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 주택까지 차량출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는등 제반 교통여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 기타지붕 5층건 중 4층 402호로서  
 외벽 : 석재붙임 마감 및 드라이비트 마감  
 내벽 : 몰탈위 벽지, 타일등 마감  
 창호 : 샷시창호 마감등임.

## (4) 이용상태

도시형생활주택(후첨 내부구조도 참조)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생, 급배수설비, 난방설비 등의 설비가 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지와 등고평탄한 자루형 유사의 토지로서 공동주택 건부지임.

# 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 남동측으로 노폭 약6m의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로3류(폭8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-10-21)(본오중) <교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

본건 귀제시목록(등기사항전부증명서)과 집합건축물대장상의 각층면적(감정평가명세표 참고) 과 차이가 있는바 참고바랍니다.

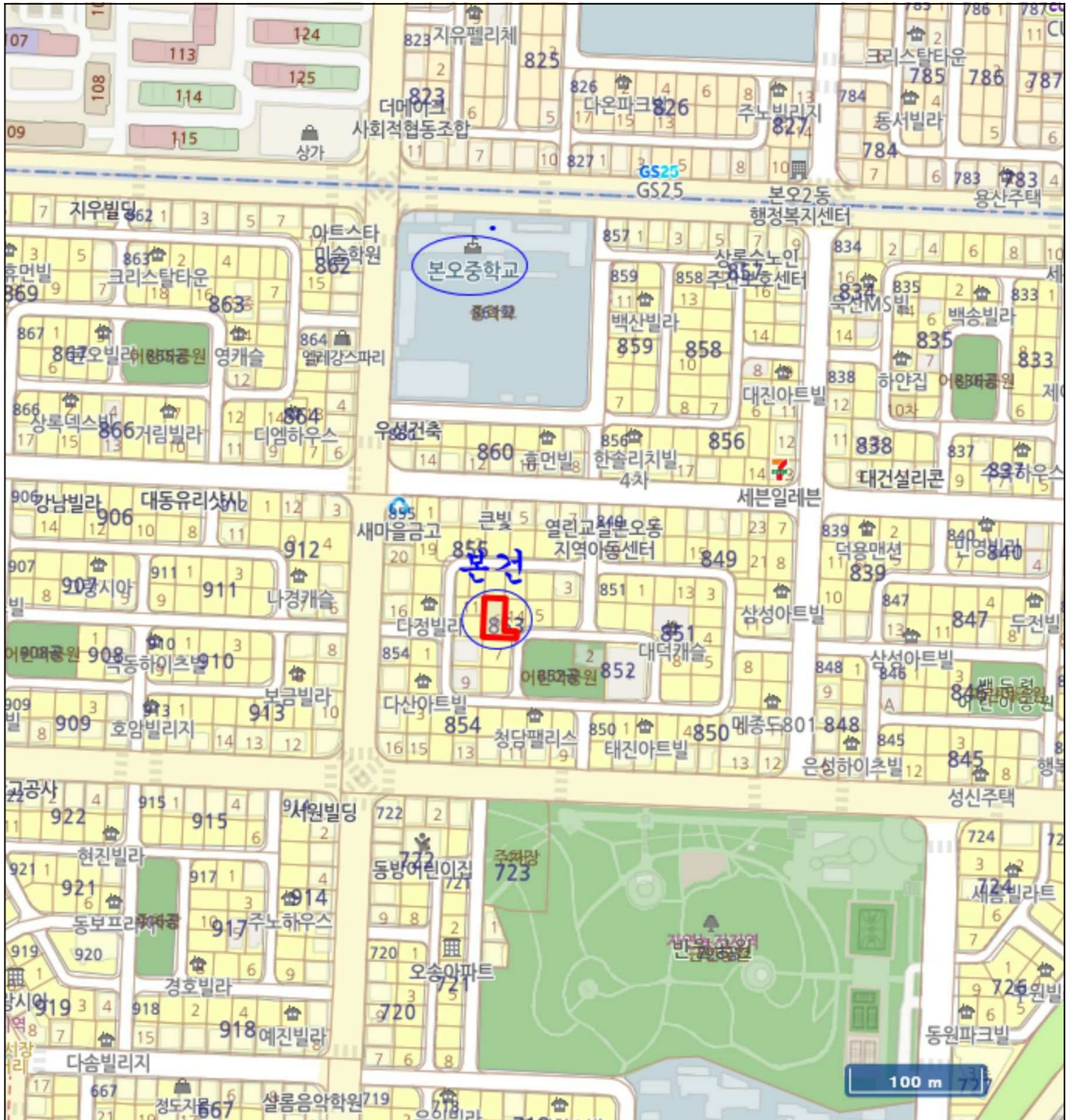
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



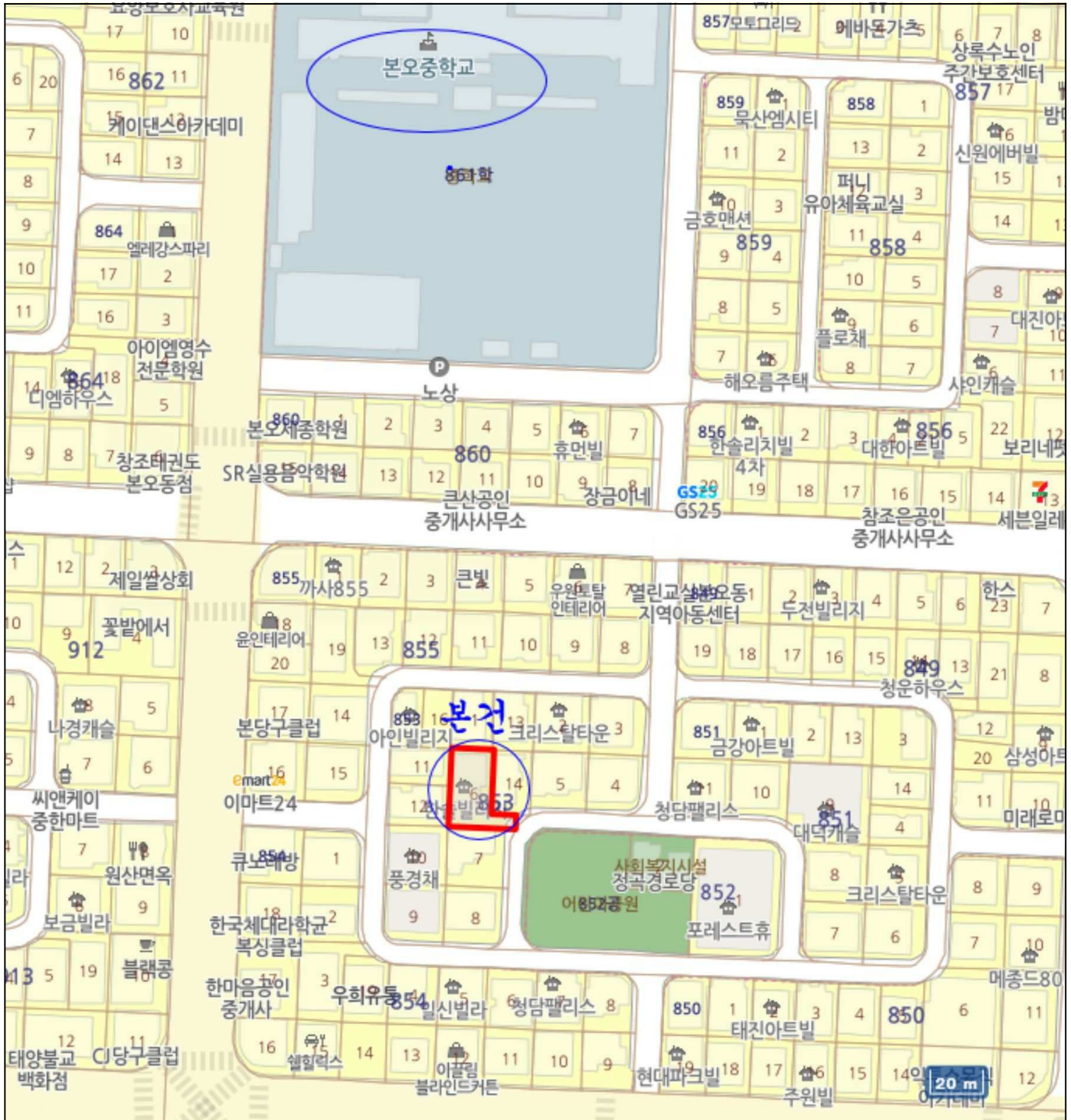
소재지	경기도 안산시 상록구 본오동 853-6 공동주택(한솔빌리지) 4층 402호
-----	---



# 상세위치도

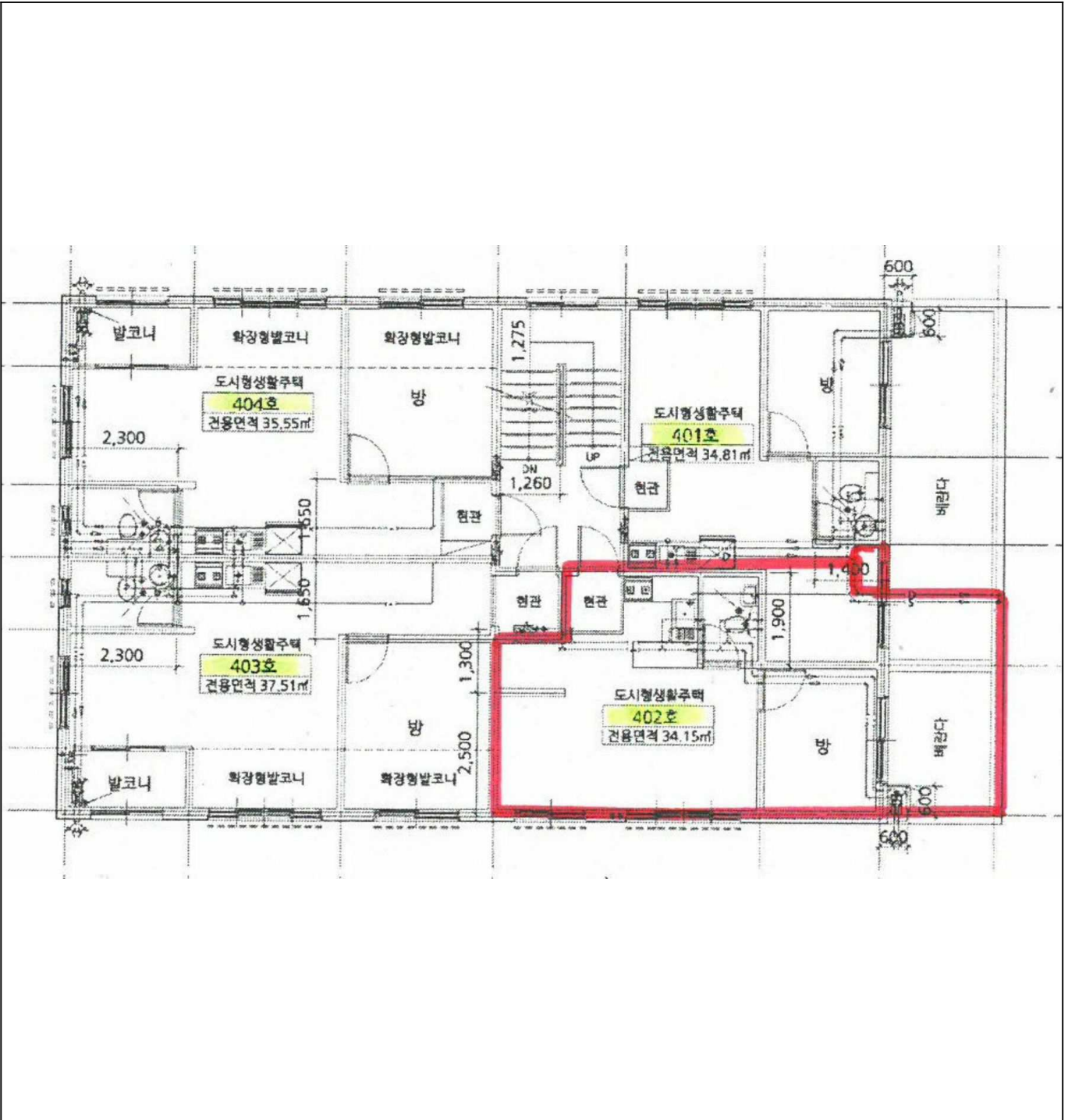


**소재지** 경기도 안산시 상록구 본오동 853-6 공동주택(한솔빌리지) 4층 402호



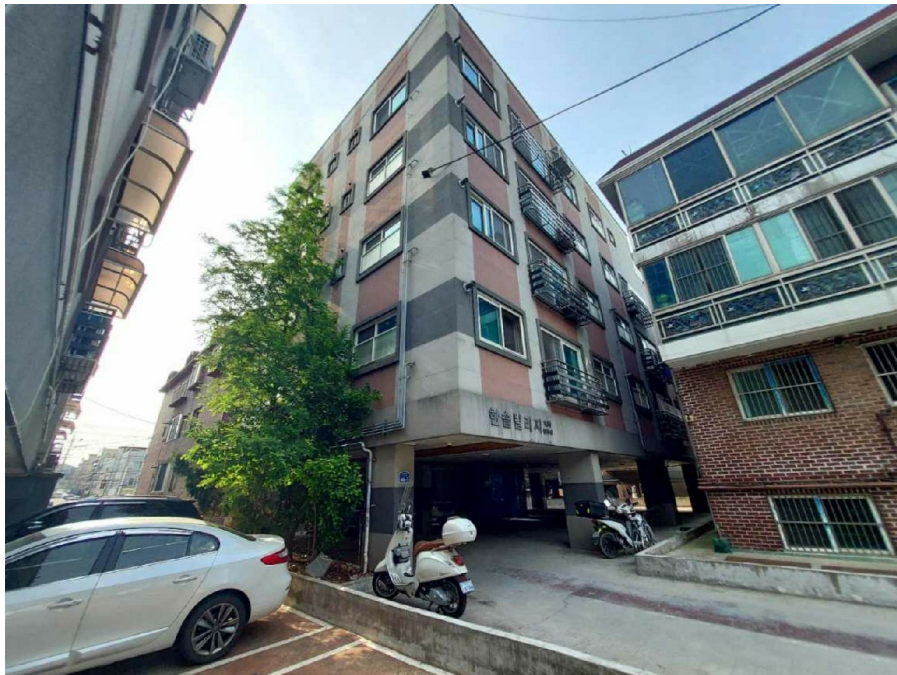
# 내부 구조도

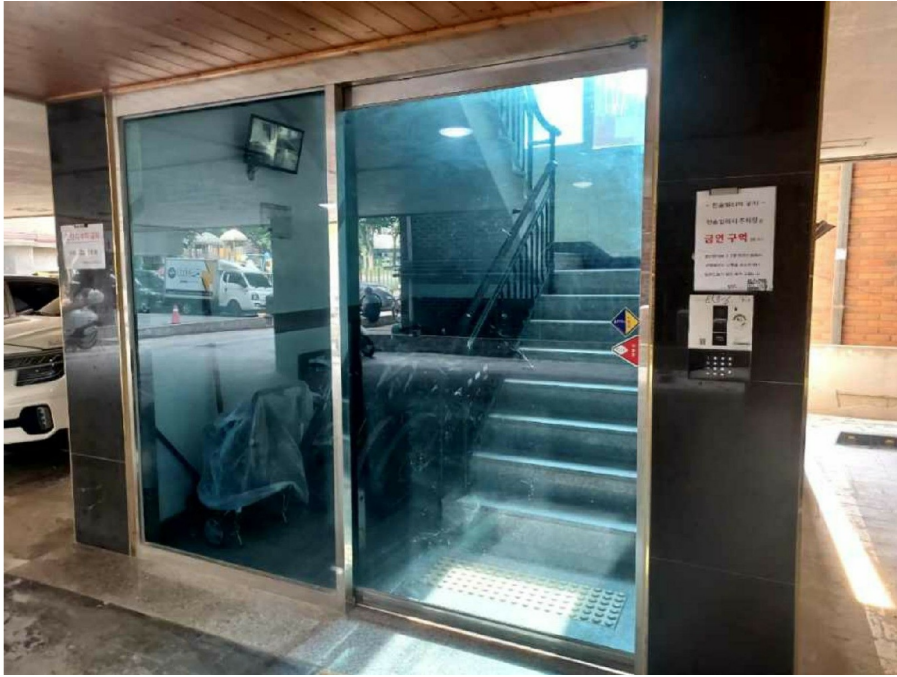
소재지 경기도 안산시 상록구 본오동 853-6 공동주택(한솔빌리지) 4층 402호





( )





1

