

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최경남 외 1명 소유물건
(2025타경52947)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원
사법보좌관 최송이

감정평가서번호: 인성감25-4508

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.

인성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 운 기

감정평가액	삼억이천만원정 (₩320,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 최송이	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최경남 외 1명 (2025타경52947)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.08.08	2025.08.07 ~ 2025.08.08	2025.08.11		
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
	도시형 생활주택	2개호 이	도시형 생활주택	2개호 여	- 백	320,000,000
	합 계					₩320,000,000
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 “상록고등학교” 북서측 인근에 위치하는 공동주택(루체른빌) 3층 301호외 1개호로서, 법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 안산시 상록구 본오동 1128-12			
건물명, 층, 호수	루체른빌 3층 301호외			
용도	도시형생활주택 (원룸형)	사용승인일	2015.09.02	
기호	층/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
(1)	3/301	49.791	5.135	29.740
(2)	4/402	42.078	4.34	25.133

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 08월 08일임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

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

2) 감정평가조건

-

5. 기타 참고사항

본건 내부구조도는 현장조사시 폐문부재로 집합건축물대장상의 “건축물현황도”에 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

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

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
						사용승인일
#1	본오동 1133-13	3/3**	52.45	30.0	162,000,000	2024.01.22
						2016.01.15
#2	본오동 1133-3	3/3**	52.45	29.919	185,000,000	2025.01.25
						2016.04.15

3) 사정보정

상기 거래사례(#2)는 주변시세 및 평가선례등에 비추어 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 06월= 100.0)

구분	적용시점	매매가격지수	산식 (본건/사례)	시점수정치
본건	2025.06	99.8	99.8/100.2	0.99601
사례(#2)	2024.12	100.2		

※ 본건은 기준시점현재 2025년 07월 이후 가격지수가 미발표되어 2025년 06월 지수를 적용함.

※ 사례(#2)는 거래시점(2025.01.25)까지 발표된 2024년 12월 지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 가치형성요인 비교

① 기호(1)과 사례(#2)의 비교

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례 (#2)	대상 (1)	
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	1.00	대등함.
	다용도실, 전유면적의 크기			
	주차장등의 유무			
누 계		1.000	1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 기호(2)과 사례(#2)의 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 (#2)	대상 (2)	
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(3층)대비 층별효용 다소 열세함.
	다용도실, 전유면적의 크기			
	주차장등의 유무			
누 계		1.000	0.980	$1.00 \times 1.00 \times 0.98 \approx 0.980$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 시산가격 결정

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격 (원)	시산가격 (원)
(1)	185,000,000	1.000	0.99601	1.000	49.791/ 52.45	174,920,530	175,000,000
(2)	185,000,000	1.000	0.99601	0.980	42.078/ 52.45	144,867,545	145,000,000

※ 십만단위에서 반올림 하였음.

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준

본건 및 유사 공동주택(전용 약 42㎡~50㎡) 지상층 가격수준
: 140,000,000원 ~ 175,000,000원.

2. 인근 유사 공동주택의 평가사례

소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	사례	평가가액(원)	기준시점
본오동 1131-7	공동주택 5/501	45.05	25.33	경매	153,000,000	2024.02.01
본오동 1135-8	공동주택 2/202	57.64	33.10	담보	175,000,000	2023.05.18

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 : 기호(1) 3층 301호 : 175,000,000원
 기호(2) 4층 402호 : 145,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 동 평가방법에 의하여 산정된 비준가격을 대상 부동산의 감정평가액으로 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 각골로 8안길 4	1128-12 루체르빌	도시형 생활주택 (원룸형), 다세대주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층			175,000,000	비준가액	
					1층	102.069			
					2층	161.337			
					3층	161.337			
					4층	138.385			
			전유부분 3층301호	건물의 표시 철근콘크리트구조	49.791	49.791			
		1. 동 소	1128-12	대	제1종일반주거지역		304.9		
						1. 소유권 /대지권	29.74		
							-----	29.74	
							304.9		
						토지 · 건물 토 지 : 70,000,000 건 물 : 105,000,000 배분내역			
2.	경기도 안산시 상록구 본오동 [도로명주소] 경기도 안산시 상록구 각골로 8안길 4	1128-12 루체르빌	도시형 생활주택 (원룸형), 다세대주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층			145,000,000	비준가액	
					1층	102.069			
					2층	161.337			
					3층	161.337			
					4층	138.385			
			전유부분 4층402호	건물의 표시 철근콘크리트구조	42.078	42.078			
		1. 동 소	1128-12	대	제1종일반주거지역		304.9		

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. 소유권 /대지권	25.133 ----- 304.9	25.133		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 58,000,000 87,000,000	
	합 계						₩320,000,000.-	
			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 상록구 본오동 소재 "상록고등학교" 북서측 인근에 위치하며 주변은 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 주택까지 차량의 출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는등 대중교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 건내 3층 301호 및 4층 402호로서
외벽 : 치장벽돌쌓기 및 일부 화강석붙임 마감
내벽 : 벽지 및 타일 마감
창호 : 하이새시 이중창임.

(4) 이용상태

각 도시형생활주택(후첨 내부구조도 참조)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급.배수설비, 주차장설비, 도시가스설비, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비등 되어있음.

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

부정형의 토지로서 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 노폭 약6미터 내외의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로3류(폭8m 미만)(접합), 가축사육 제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(상록고등학교)<교육환경보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비 지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권 정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

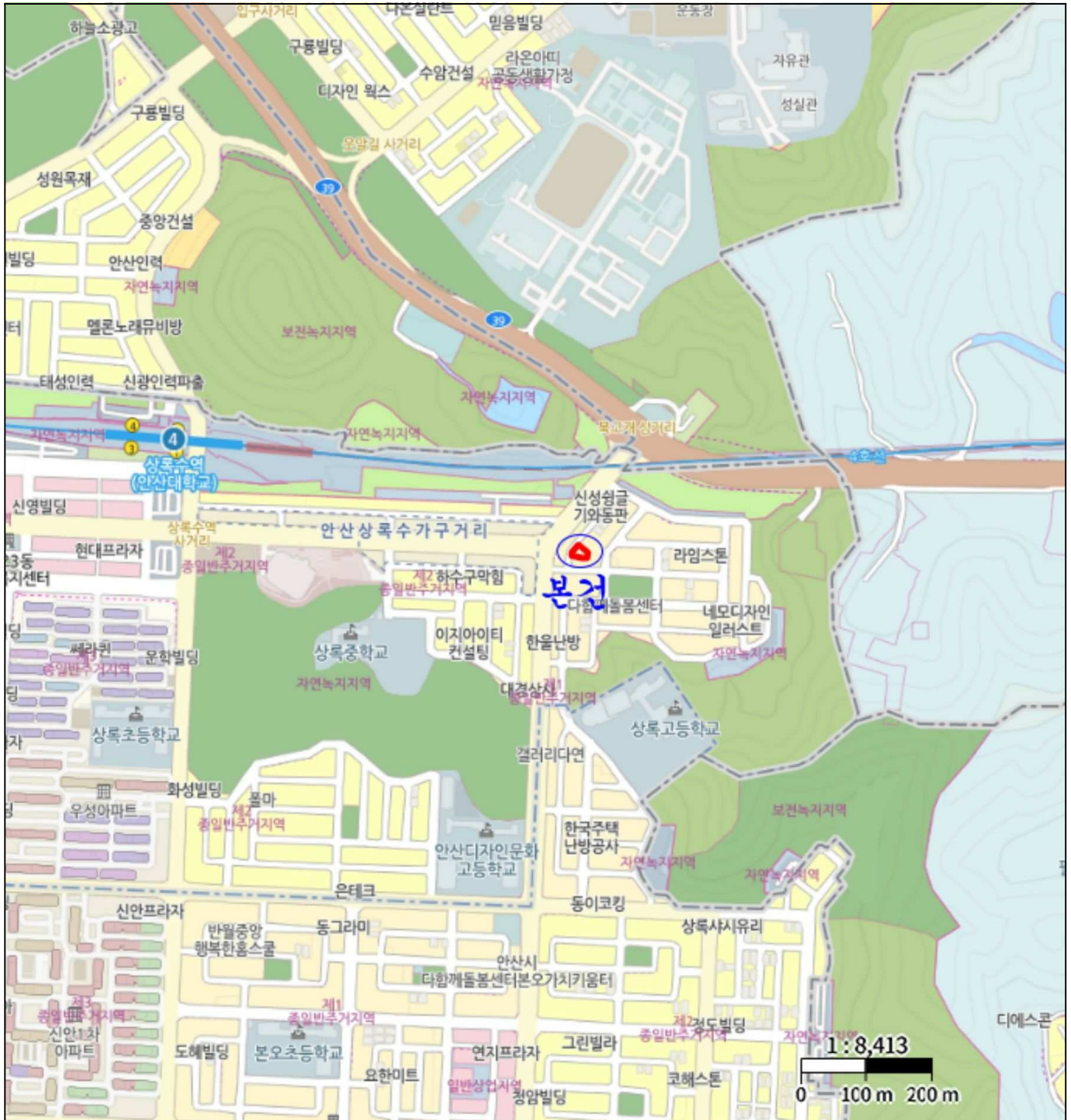
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 안산시 상록구 본오동 1128-12 루체른빌 3층 301호외
-----	---------------------------------------



상 세 위 치 도



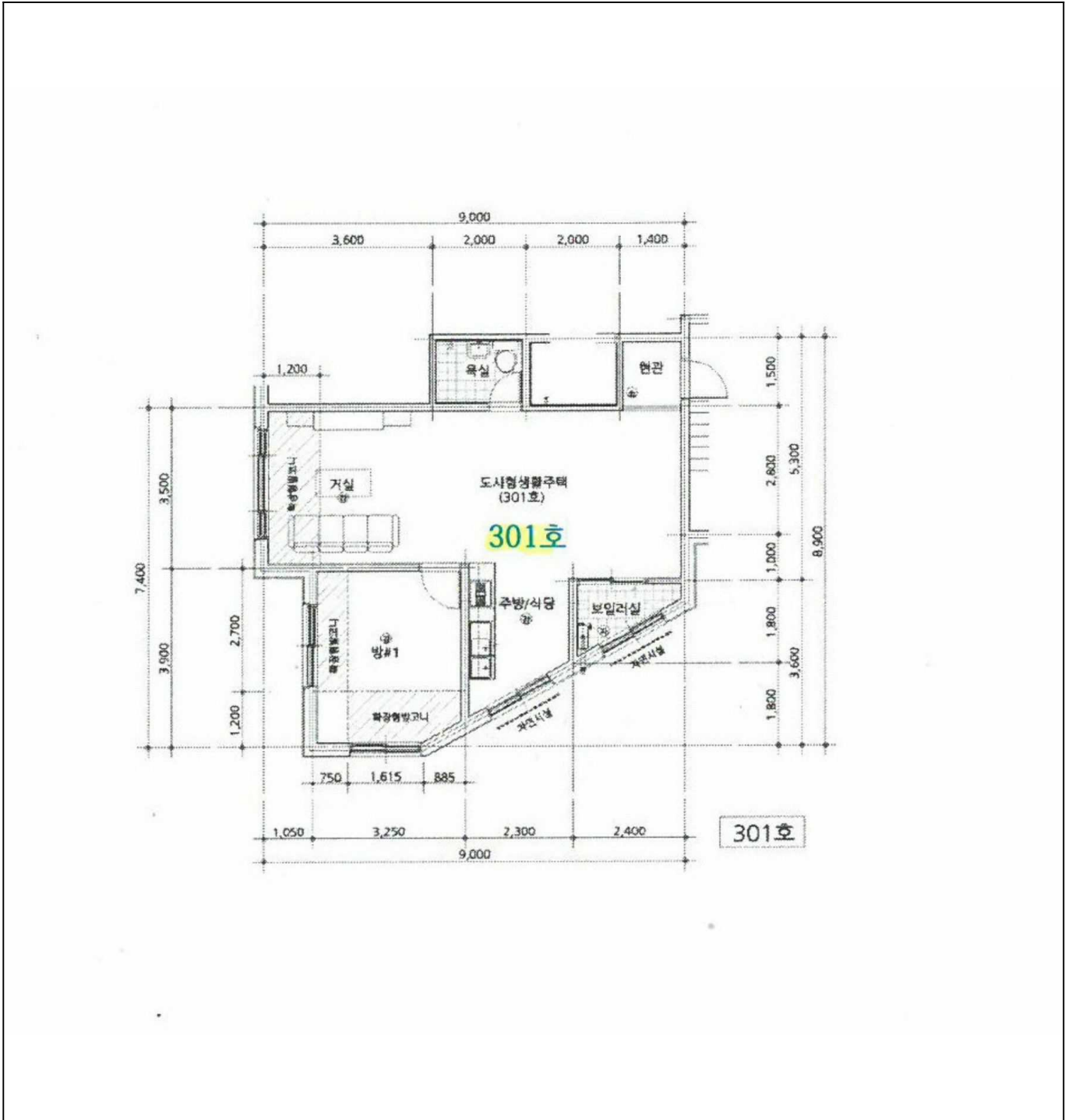
소재지	경기도 안산시 상록구 본오동 1128-12 루체른빌 3층 301호외
-----	---------------------------------------



내부 구조도(기호1)



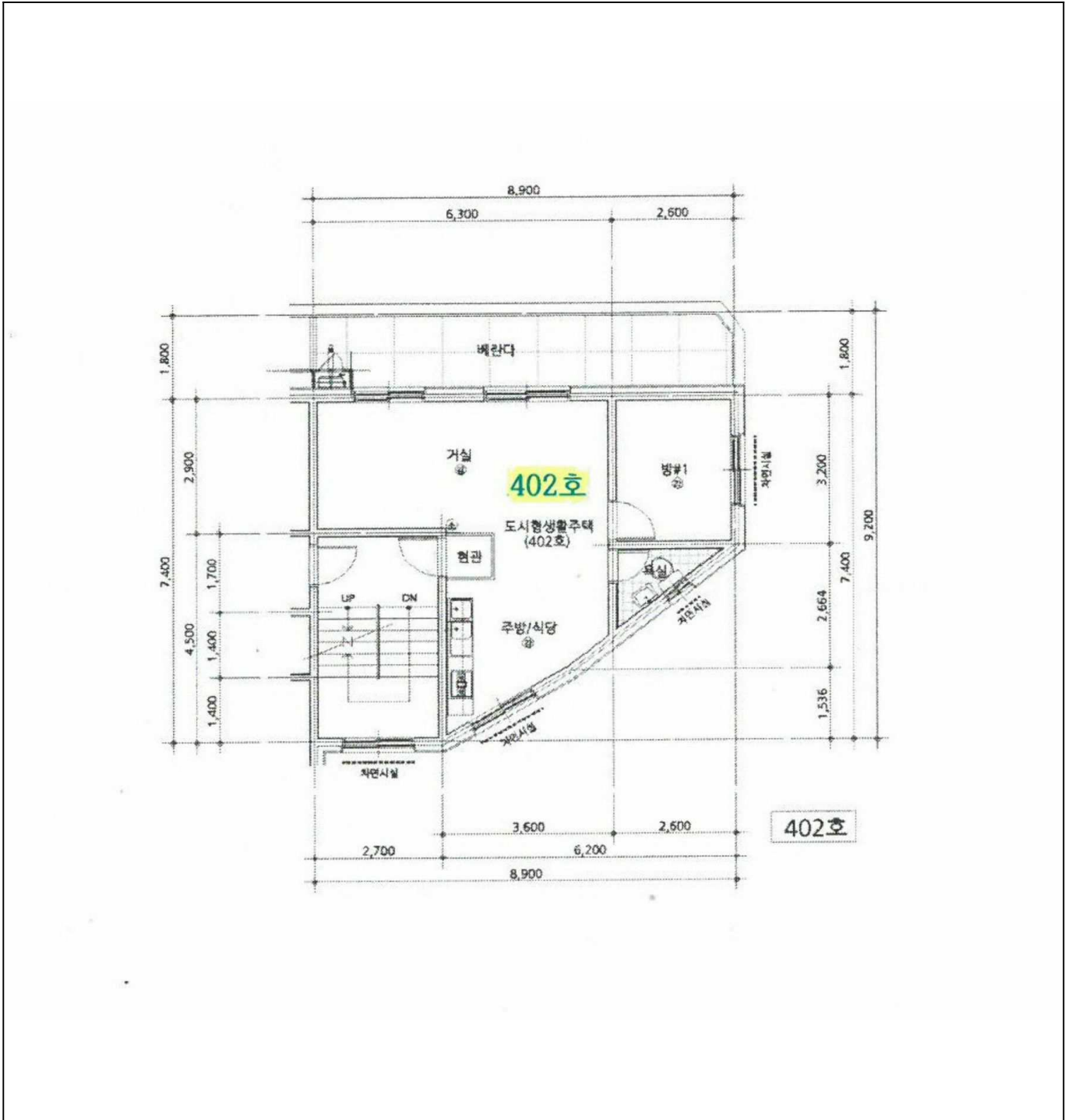
소재지 기호(1):경기도 안산시 상록구 본오동 1128-12 루체큰빌 3층 301호



내 부 구조 도(기호2)



소재지 기호(2):경기도 안산시 상록구 본오동 1128-12 루체르빌 4층 402호





()





1

