

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박장우 소유물건  
(2025타경51670)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원  
사법보좌관 문금선

감정평가서번호: 2503-2-33

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.

해마루감정평가사합동사무소

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
이영신

감정평가액	삼억칠천일백만원정 (₩371,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선	감정평가 목적	법원경매			
제출처	경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박장우 (2025타경51670)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.11	2025.03.06 ~ 2025.03.11	2025.03.11		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호  이	아파트  하	1개호  여	-	371,000,000  백
	합계					₩371,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 안산시 단원구 고잔동 소재 '덕성초등학교' 남동측 인근에 위치하는 중앙주공아파트 제808동 9층 901호로서 수원지방법원 안산지원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였으며, 감정평가에 대한 특별한 조건은 없습니다.

※ '시장가치'란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 의미함.

### 3. 기준시점

본건의 가격시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격 조사를 완료한 감정평가표상의 날짜이며 「감정평가에 관한 규칙」 제10조1항에 따라 동기간중에 실지조사를 실시하여 대상물건을 확인하였습니다.

### 4. 감정평가방법의 결정

#### (1) 부동산의 감정평가방법

부동산은 그 자산적 특수성으로 인해 합리적이고도 객관적인 적정 시장가치의 산정을 위하여 부동산의 이용상황 등에 따른 개별적 특성에 따라 적절한 감정

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가방법의 적용이 요구되고 있으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조에서 그 구체적 평가방법을 규정하고 있습니다.

### ■ 거래사례비교법

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7호, 제12의 2호에 규정되어 있으며, 시장성의 원리에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

### ■ 원가법

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제5호 및 제12호에 규정되어 있으며, 비용성의 원리에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정, 즉 대상물건에 대한 재조달 원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등의 과정을 통하여 기준시점 현재의 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

### ■ 수익환원법

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제10호에 규정되어 있으며, 수익성의 원리에 따라 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

## (2) 감정평가방법의 결정

### 1) 감정평가방법의 결정

대상물건은 각 호별로 구분된 집합건물(공동주택)로서 시장에서의 거래관행 및 가치형성요인 등을 고려하여 인근 유사물건의 거래사례를 기준으로 하는

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

“거래사례비교법”을 주된 감정평가방법으로 결정하되, 비용성에 근거한 “원가법” 및 수익성에 근거한 “수익환원법”의 적용은 적절하지 아니한 것으로 판단되는바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 다른 평가방법에 의한 합리성의 검토는 생략하였으며, 시장가격 수준과 평가사례 등의 관계 자료를 종합적으로 검토하여 본 평가액 산출과정에서의 적정성 및 합리성을 검토하였습니다.

### 2) 구체적 감정평가방법

#### ■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

대상물건에 대한 가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조의 제7호, 제12의 2호의 규정에 따라 인근지역 및 동일수급권내 대상물건과 가치형성요인이 동일 또는 유사한 비교사례를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정과 지역요인, 입지적요인, 물리적요인, 개별적요인 및 행정적요인 등 부동산의 가치형성요인을 비교하여 대상물건의 가액을 산출하되, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제13조, 동 법률 제20조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물의 전유부분과 공용부분 및 그 대지사용권을 일체로 평가하였으며, 귀 원 요청에 의하여 토지와 건물의 가액을 배분하였습니다.

### 5. 기타사항

- ① 본건의 이용상황 등은 건축물대장 등 공적서류와 현지 조사사항을 참조하여 작성하였으며 표준적인 상황을 기준하였는바, 경매과정시 재확인하시기 바랍니다.
- ② 본건은 집합건축물대장상 건축물현황도가 발급되지 않아서 호별 위치확인은 대문 현관에 부착된 호수표지를 기준하였으며, 내부구조도는 생략하였습니다.
- ③ 본건의 소재지 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가방법의 적용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 의거, 대상물건의 가치형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 평가방식인 거래사례비교법을 적용하였습니다.

#### 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 안산시 단원구 고잔동 671 [도로명주소 : 경기도 안산시 단원구 당곡2로 29]		
건물명, 층, 호수	중앙주공아파트 제808동 제9층 제901호		
용도	아파트	사용승인일	1987.06.01
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	75.24	18.99	53.788

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 공용부분 중 '주' 부분의 합계임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근유사부동산의 거래사례

(자료출처:등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지	건물명	층	건물면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	거래금액 (천원)	거래 시점	등기 일자
A	본건과 동일	본건과 동일	6층	75.24	53.788	360,000	2024. 11.04	2025. 01.20
B	본건과 동일	본건과 동일	10층	75.24	53.788	380,000	2024. 07.25	2024. 10.10
C	본건과 동일	본건과 동일	9층	75.24	53.788	370,000	2024. 05.22	2024. 07.26

#### (2) 비교사례의 선정

상기 사례는 동일 아파트단지에 소재하는 동일 평형 사례로서 최근의 가격 수준을 반영하고 있다고 판단되어 사례로 선정하였으며, 이중 최신시점인 (A)사례를 선정 하였습니다.

(거래사례의 수리정도 등 내부현황은 미상인 바, 표준적인 상황을 기준하였습니다.)

### 4. 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 매도자와 매수자사이의 매매조건 등 개별적인 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 주변부동산 탐문결과 일반적인 시세 수준인 것으로 조사되었습니다. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표한 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '경기도 안산시 단원구(서해안권) 아파트매매가격지수"를 활용하여 산정하였습니다.

- 시점 수정치 산출

거래시점 : 2024.11.04

2024년 10월 지수를 적용함. (91.3)

기준시점 : 2025.03.11

2025년 02월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로

2025년 01월 지수를 적용함. (91.4)

▶ 시점 수정치 :  $91.4/91.3 \approx 1.00110$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인 비교

구 분		격차율	비 고
조 건	세항목		
건물 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공 시설 및 편의시설과의 배치, 자연 환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대체로 유사함.
건물 내부요인	시공업체의 브랜드, 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 전용율, 층고 등	1.00	대체로 유사함.
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적의 대지사용권의 크기, 내부 평면방식 등	1.03	층별 효용에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
누 계		1.030	

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

사례가액	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가액
360,000,000	1.00	1.00110	1.030	1.00	371,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III. 참고가격 자료

1. 본건 공동주택 공시가격 (2024.1.1기준) : 227,000,000

### 2. 인근평가전례

소재지	층	건물면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	평가금액 (천원)	평가 목적	평가시점
고잔동 671 (8단지)	1층	75.24	53.788	288,000	경매	2021.04.12
	14층	75.24	53.788	259,000	경매	2020.05.28
고잔동 670 (7단지)	8층	75.24	56.196	383,000	경매	2024.07.17
고잔동 672 (9단지)	13층	66.38	51.516	368,000	경매	2024.09.06

### 3. 매매수준

구분	하한가	상한가
한국부동산원	345,000,000	400,000,000
KB부동산	350,000,000	400,000,000
부동산뱅크	350,000,000	400,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액의 결정

상기 참고가격 자료(공동주택가격, 거래사례, 평가전례) 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등을 종합 검토할 때, 이 방법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 본건의 감정평가액은 371,000,000원으로 결정하였습니다.

# (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 고잔동 소재 '덕성초등학교' 남동측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 근린생활시설, 각급 학교, 공원 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 근거리 수인분당선 "중앙역" 이 소재하여 대중교통사정은 무난시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식 철근콘크리트 슬래브지붕 15층건 내 9층 901호로서,  
 외벽 : 몰탈위페인팅  
 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감 (탐문사항)  
 창호 : 샷시 이중창호 등임. (탐문사항)

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어 있음.

# (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

대체로 세장형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

단지내 도로 포장되어 있으며 인근 외곽 공도와 연계됨.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 종로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(덕성초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(성포초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 안산시 단원구 고잔동 671 중앙주공아파트 808동 9층 901호
-----	--



# 위 치 도

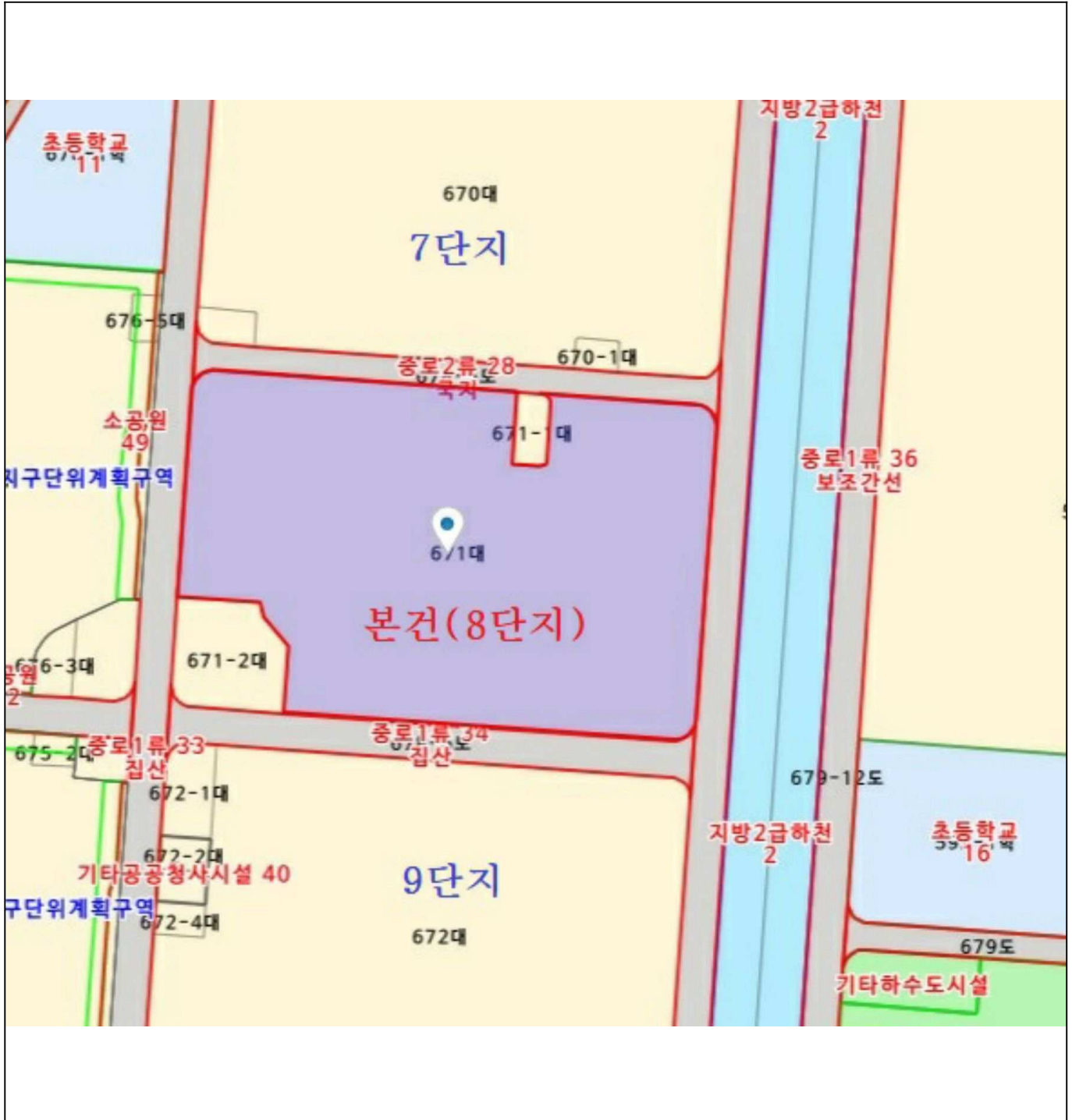


소 재 지	경기도 안산시 단원구 고잔동 671 중앙주공아파트 808동 9층 901호
-------	--

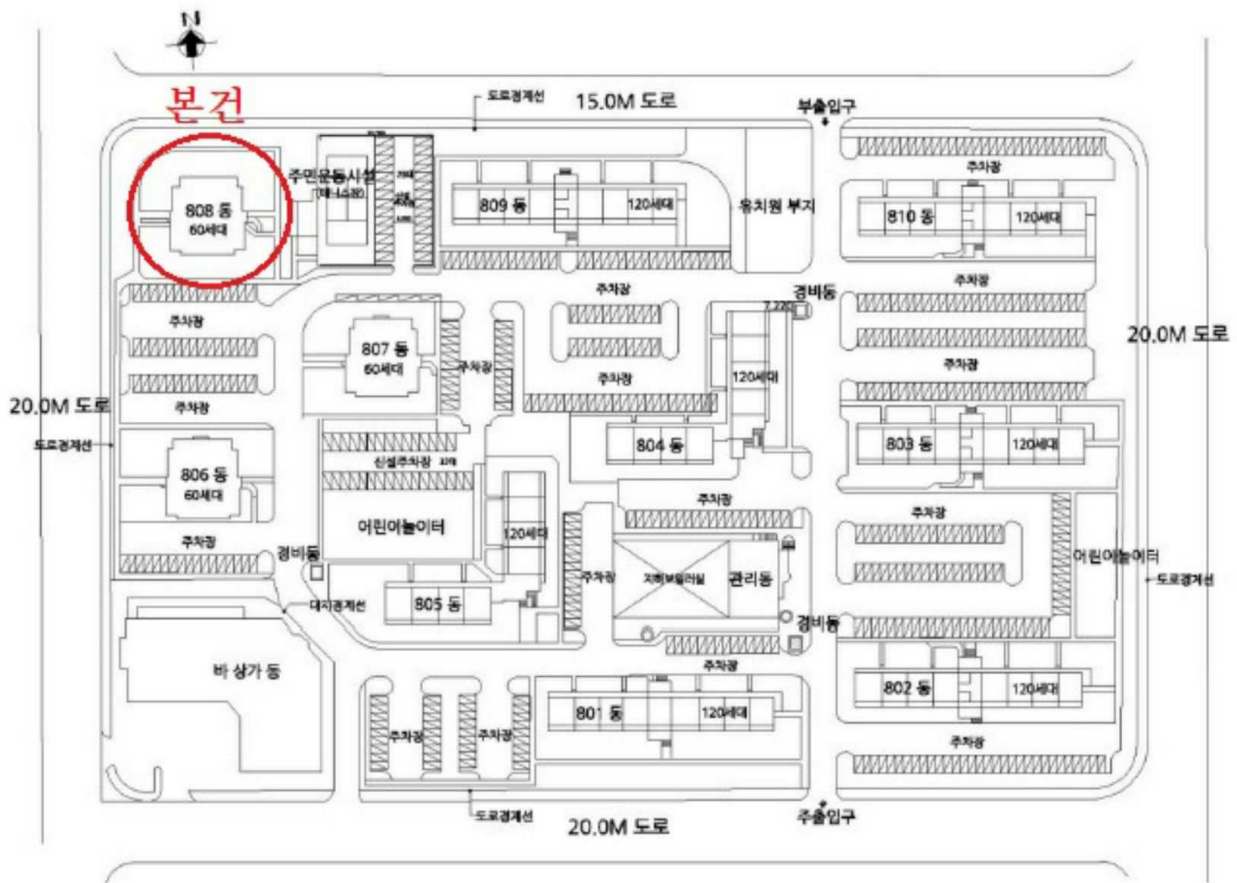




# 지 적 도



# 지 적 도



# 건물개황도(호별배치도)

