

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박종남 소유물건(2025타경52112)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원 사법보좌관  
김용원

감정평가서번호: 250414-0403

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.

감정평가사  
정진희

(인)

감정평가액	칠억팔천팔백만원정 (₩788,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박종남 (2025타경52112)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.25	2025.04.15 ~ 2025.04.25	2025.04.29		
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	1	구분건물	1	-	788,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩788,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1) 감정평가목적

본건은 경기도 안산시 단원구 성곡동 소재하는 구분건물로서, 수원지방법원 안산지원의 경매목적에  
위한 감정평가건임

대상물건의 개요					
기호	소재지/건명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	사용승인일/ 용도
1	경기도 안산시 단원구 성곡동 845-5 마리나아일랜드 [도로명주소] 경기도 안산시 단원구 반달섬1로 88	1/115	43.03	9.1317	2023.06.05 (1종근린 생활시설)

### 2) 감정평가방법

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

### 3) 그 밖의 사항

위원의 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

인근에 거래사례로 대상물건과 물적 유사성 등이 높은 거래사례를 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

소재지/건명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	자료 출처	거래시점
성곡동 845-5 마리나아일랜드	1/○○	39.27	702,625,560	부동산 정보체계	2024.09.03

### 3) 사정보정

정상거래로 추정함(1.00)

### 4) 시점수정

한국감정원 발표하는 상업용 자본수익율을 적용하기로 함.(경기도 집합상가)

2024년 03분기 : 0.32

2024년 04분기 : 0.15

2025년 01분기 : 0.07

2025년 02분기 : 0.07 (2025년 01분기 자료)

계산식 :  $(1+0.0032*28/92)*(1+0.0015)*(1+0.0007)*(1+0.0007*25/90) \approx 1.00337$

### 5) 가격형성요인비교

#### (1) 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목(상업용)
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

#### (2) 개별요인 비교치 결정

본건은 사례 대비 호별 요인(위치별 효용 등)에서 우세함.(1.02)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6) 시산가격

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	면적비교	시산가격	결정가격
1	702,625,560	1.00	1.00337	1.02	43.03/39.27	787,944,580	788,000,000

### Ⅲ. 기타 참고가격

목적	소재지/건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	금액(원)	시점	자료 출처
경매	성곡동 845-5 마리나아일랜드	1/○○	39.27	713,000,000	2025-04-24	부동산 정보체계등
경매	성곡동 845-5 마리나아일랜드	1/○○	43.01	773,000,000	2025-04-24	부동산 정보체계등
경매	성곡동 845-5 마리나아일랜드	1/○○	48.19	965,000,000	2025-03-05	부동산 정보체계등
실거래가	성곡동 845-5 마리나아일랜드	1/○○	42.55	799,348,740	2024-03-27	부동산 정보체계등
실거래가	성곡동 845-5 마리나아일랜드	1/○○	33.11	681,235,860	2024-03-27	부동산 정보체계등

### Ⅳ. 평가금액의 결정 및 의견

이상과 같이 유사부동산 가격수준, 평가선례, 평가목적 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.

기호	소재지/건명	층/호수	전유면적 (㎡)	결정평가금액
1	성곡동 845-5 마리나아일랜드	1/115	43.03	788,000,000

# 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 성곡동  [도로명주소] 경기도 안산시 단원구 반달섬1로 88	845-5 마리나 아일랜드	숙박시설 (생활형 숙박시설) , 제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 28층  지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층 25층 26층 27층 28층 옥탑1층				
	1. 경기도 안산시 단원구 성곡동	845-5	대	일반상업지역		2,082.8		



# 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		
				(내) 철근콘크리트구조 1층 115호	43.0300	43.03	788,000,000	거래사례 비교법
				1. 소유권	9.1317	9.1317		
				----- 대지권	2,082.8			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 315,200,000 472,800,000	
				<b>합 계</b>			<b>₩788,000,000.-</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 단원구 성곡동 소재 "남안산 1.C" 서측 인근에 위치하며 주위는 공원, 생활숙박시설 및 상업용 시설 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경이 무난시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 시내버스정류장이 위치하여 대중교통상황은 무난한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 28층 건내 1층 115호로서

외벽 : 페인팅 및 석재타일 마감 등.

창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

건축물대장상 제1종근린생활시설(소매점)임.

## (5) 설비내역

급.배수시설, 위생설비, 주차시설, 승강기설비 등을 갖추었음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 장방형 토지로서 생활숙박시설 및 근린생활시설의 부지로 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

본건과 연결된 인접공도를 이용하여 출입함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합)  
국가산업단지(시화국가산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>,  
산업단지기타(반월특수지역)<산업입지 및 개발에 관한 법률>,  
성장관리권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역.

### (9) 공부와의 차이

--

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

--



# 광역 위치도



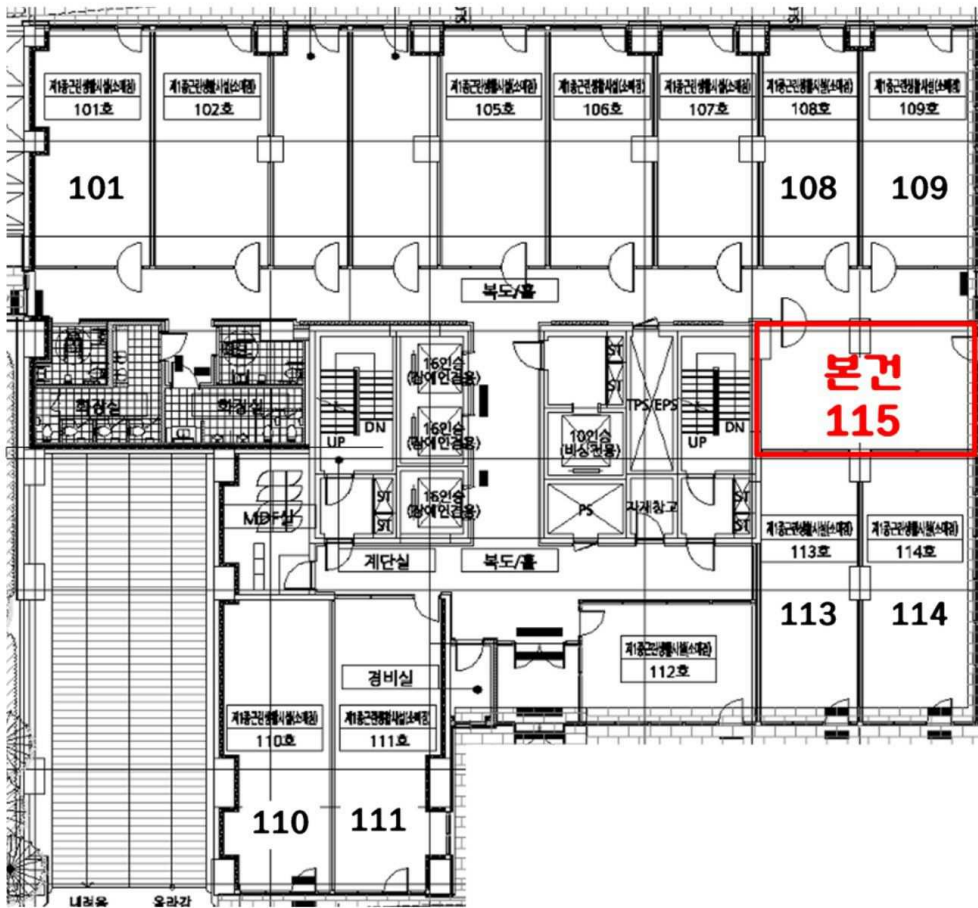
소재지	경기도 안산시 단원구 성곡동 845-5 마리나아일랜드 1층 115호
-----	---------------------------------------





# [ 오별배지도 및 내부구조도 ]

S = NonScale



[ 본건 : 마리나아일랜드 1층 115호 ]





<

>



< >



< >



< >



< >



