

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선
건명	김경철 소유물건(2024타경71622)
감정서번호	J2241204

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.

감정평가사
탁재열

(인)

감정평가액	일억사천일백만원정(₩141,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김경철 (2024타경71622)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.24	2024.12.23 ~ 2024.12.24	2024.12.26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	--	141,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩141,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안산시 상록구 일동 소재 “안산식물원” 북측 인근에 위치하는 다세대 주택(경성힐링빌) 4층 402호로서, 법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 안산시 상록구 일동 548-11		
건물명, 층, 호수	통칭, 경성힐링빌 4층 402호		
용도	다세대주택	사용승인일	2015.11.12
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	37.3775	4.6325	21.44

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 24일임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

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

2) 감정평가조건

-

5. 기타 참고사항

1) 본건 내부구조도는 현장조사시 임차인의 협조로 건물현황도 및 현황(증축부분 포함)에 의거 하였음.

2) 본건 다세대주택(4층 402호)은 후첨 “내부구조도”와 같이 판넬조 증축부분이 있어 그 효용이 증가한 부분을 개별적요인에 반영하여 평가하였으며, 대상 증축부분이 불법건축물인지의 여부는 조사하지 못하였는 바 이해관계인은 재 확인등 응찰에 유의하시기 바랍니다.

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	일 동 548-12	4/4**	40.81	24.41	105,000,000	2024.04.16
						2014.05.12
#2	일 동 543-2	4/4**	66.97	32.34	215,000,000	2024.09.11
						2022.03.29

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	2024.11	99.9	99.9/99.7	1.00201
사례(#2)	2024.08	99.7		

※ 본건은 기준시점 현재 2024년 12월 이후 가격지수가 미발표되어 2024년 11월 지수를 적용함.

※ 사례는 거래시점(2024.09.11.)까지 발표된 2024년 08월 지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 (#2)	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.03	본건이 주도로와의 접근조건에서 다소 우세함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	0.95	본건이 건물의 노후도 및 설비(승강기 유무등)등에서 열세함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.20	본건의 증축부분의 가치상승 부분 보정.
	다용도실, 발코니등의 크기			
	증축부분의 가치상승			
누 계		1.000	1.174	$1.03 \times 0.95 \times 1.20 \approx 1.174$

6) 시산가격 결정

사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격 (원)	시산가격 (원)
215,000,000	1.000	1.00201	1.174	37.3775/ 66.97	141,158,997	141,000,000

※ 십만단위에서 반올림 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준

본건 공동주택(402호) 가격수준 : 140,000,000원 내·외.

2. 인근 유사 공동주택의 평가사례

소재지	건물명 /층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	사례 구분	평가가액(원)	기준시점
일 동 549-4	다세대주택 4/401	64.71	32.86	경매	155,000,000	2023.01.02
일 동 536-4	다세대주택 3/301	47.73	29.67	경매	161,000,000	2024.02.15

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 : 141,000,000원

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 일 동 [도로명주소] 경기도 상록구 호동로 27	548-11	다세대 주택	철근콘크리트구조 평슬라브지붕5층	1층	11.34				
					2층	156.56				
					3층	156.56				
					4층	105.6				
					5층	86.22				
	1. 동 소	548-11	대	제2종일반주거지역	건물의 표시 철근콘크리트구조	전유부분 4층402호	37.3775	37.3775	141,000,000	비준가액
						1. 소유권 /대지권	21.44	21.44		

							263.4			
합 계										
					이	하	여	백		

배분내역
 토 지 : 56,400,000
 건 물 : 84,600,000
₩141,000,000.-

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 일동 소재"안산식물원"북측 인근에 위치하며, 주변은 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 저층중심의 주택지역으로 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건주택까지 차량접근 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬라브지붕 5층 중 4층 402호로서
외벽 : 외장석재 및 벽돌치장 마감 등.
내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 마감 등.
창호 : 샷시 이중창임.

(4) 이용상태

다세대주택(후첨 "내부구조도" 참조)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급.배수설비, 도시가스개별난방설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 토지로서 다세대주택 건부지로 이용 중임.

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 남서측으로 로폭 약 15m의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 종로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역, 대기관리권역, 도시교통정비지역, 시도지정문화유산구역(이익선생묘, 외곽 경계로부터 300미터 이내의 지역으로 문화재협의구역임), 생활소음진동관리지역, 성장관리권역 임.

(9) 공부와의 차이

본건 4층 402호는 일부 증축(판넬조 증축 약 31㎡)되어 사용하고 있음.(후첨 "내부구조도" 참조).

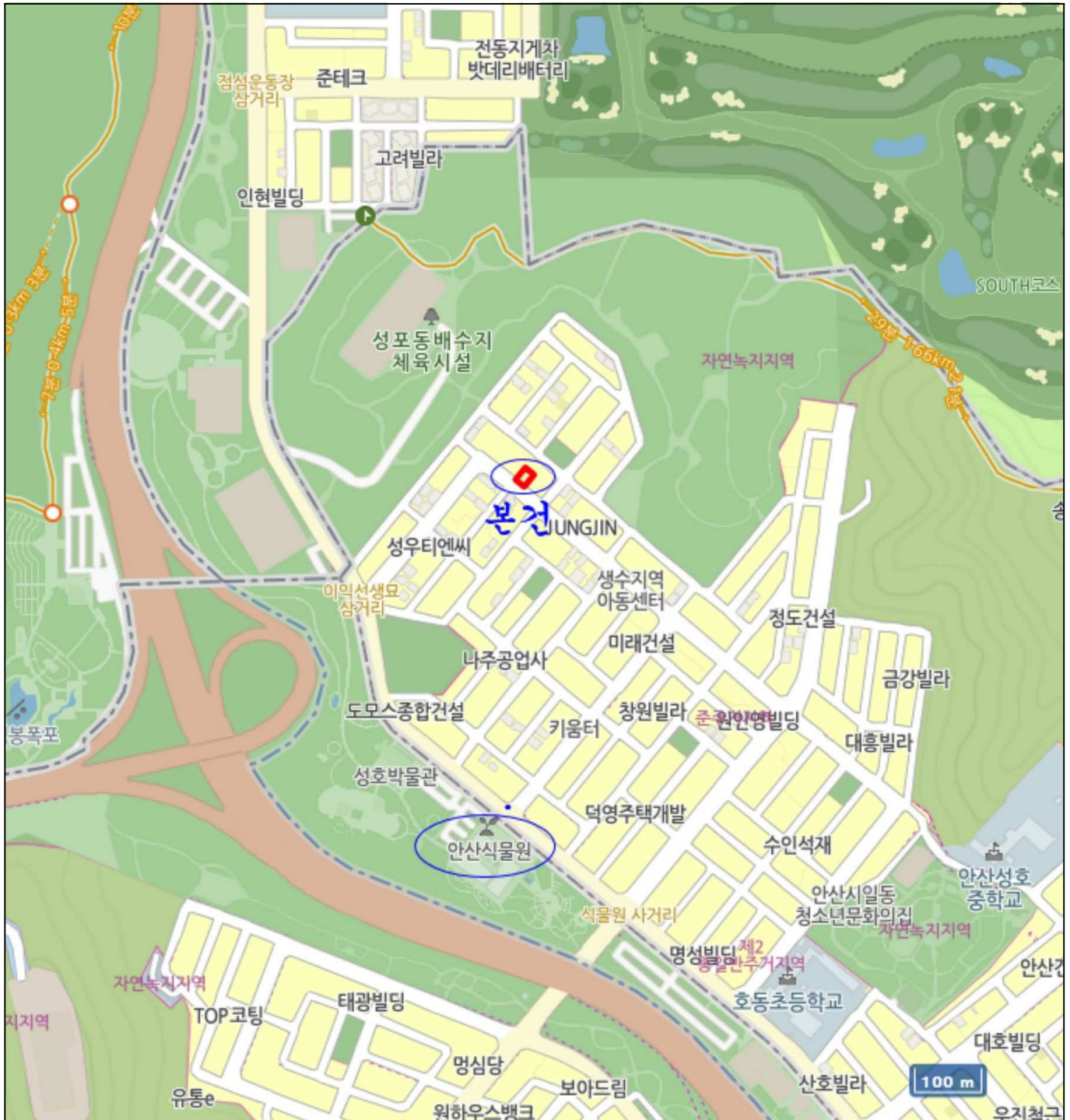
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



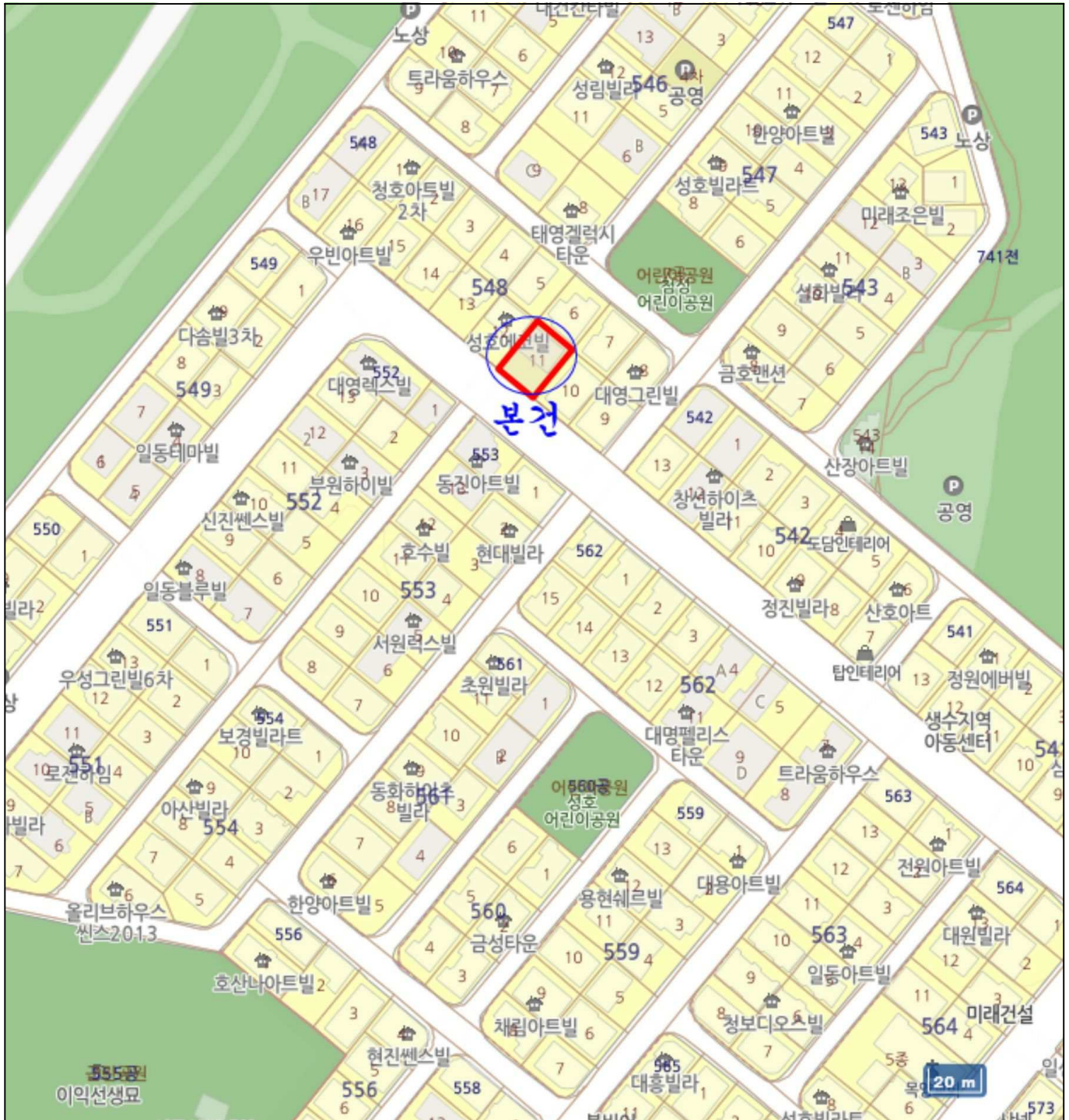
소재지	경기도 안산시 상록구 일동 548-11 다세대주택 4층 402호
-----	-------------------------------------



상 세 위 치 도

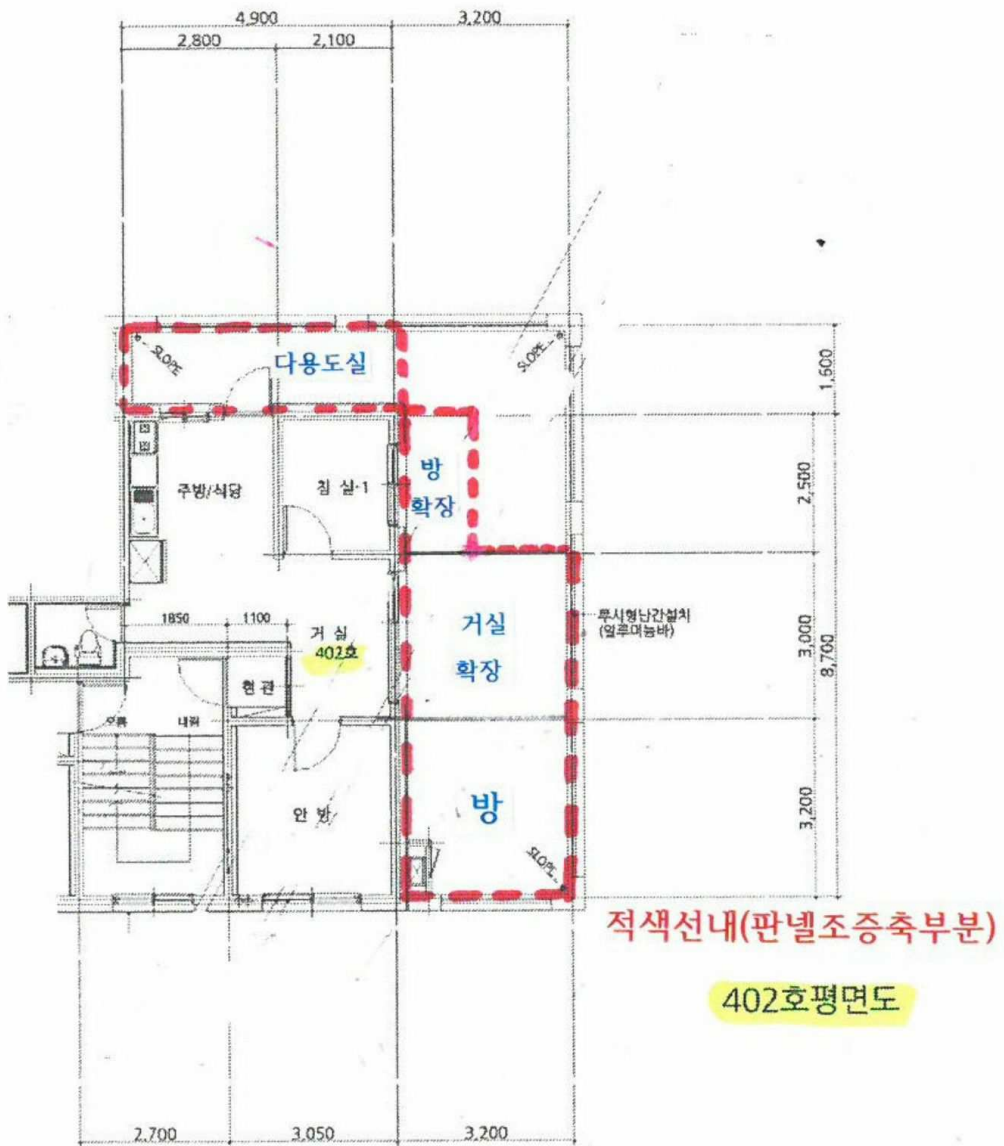


소 재 지	경기도 안산시 상록구 일동 548-11 다세대주택 4층 402호
-------	-------------------------------------



내부 구조도

소재지 경기도 안산시 상록구 일동 548-11 다세대주택 4층 402호







4 402



1



4 402 ()

