

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 양승전 소유물건(2025타경52058)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원 사법보좌관
김은희

감정평가서번호: 다우2025-A-22

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.

다우감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
최 웅 규

감정평가액	사억팔천오백만원정 (₩485,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	양승전 (2025타경52058)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.09	2025.04.09 ~ 2025.04.09	2025.04.10		
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	4 이	구분건물	4 하 여	-	485,000,000 백
	합 계					₩485,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안산시 단원구 고잔동 소재 "송호초등학교" 남서측 인근에 위치하는 구분 건물(거성타운 제3층 제304~307호 전용면적 216㎡) 에 대한 수원지방법원 안산지원의 경매(강제) 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 04. 09.을 기준시점으로 함.

5. 기타 참고 사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물 대장 등에 의거하였음.
- 2) 본건 현장 방문 시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 마감자재 등의 확인이 불가능하였는바 "건축물현황도"를 기준으로 위치를 표시하였고, 위치확인은 집합건축물 대장 및 현황도에 의거하여 확인하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 3) 본건은 의뢰목록상 제3층 304호~307호의 4개 호수로 각각 구분 등기되어 있으나, 탐문 조사에 의하면 (건물 관리인) 실제로는 각 호수의 경계 구분없이, 전체 호수를 1개 호수(명칭-304호 교회))로 이용 중이며, 본건 기호3(306호)의 출입 통로부분(공유부분)을 점용하여 사용하고 있는 것으로 조사 되었는바 경매 진행시 참고 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 안산시 단원구 고잔동 769-3 [도로명 주소 : 경기도 안산시 단원구 광덕동로 65]		
건물명, 동, 층, 호수	거성타운 제3층 제304호~제307호		
용도	근린생활시설	사용승인일	2002.01.09
기호/면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
기호1(304호)	39.96	25.127	12.72
기호2(305호)	39.96	25.127	12.72
기호3(306호)	75.6	47.533	24.064
기호4(307호)	60.48	38.027	19.251

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명, 동	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						거래단가(원/㎡)	사용승인일
#1	고잔동 769-3	거성타운	01층 011*호	37.8	1150.1	295,000,000	2024.07.23
						7,804,232	2002.01.19
#2	고잔동 769-3	거성타운	03층 30*호	76.65	24.398	175,000,000	2024.02.21
						2,283,105	2002.01.19

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

[자료출처 : 한국부동산원KAIS]

2) 비교사례의 선정

대상물건과 유사한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치, 환경, 물적 유사성이 있는 거래사례 기호 #2를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정치의 산정

1) 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 "경기도 안산중앙역 집합상가 변동률"을 활용하여 시점 수정치를 산정하였음.

2) 시점수정치 산정

지역 : 경기도 안산중앙역(24.02.21~25.04.09)

2024년 01분기 : 0.41

2024년 02분기 : 0.09

2024년 03분기 : -0.07

2024년 04분기 : -0.09

2025년 01분기 이후 : -0.09 (2024년 04분기 자료)

$(1+0.0041*40/91)*(1+0.0009)*(1-0.0007)*(1-0.0009)*(1-0.0009*99/92) \approx 1.00013$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

기호1,2

구분		비교치	비 고
조건	세부항목	기호1,2	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별적 요인	층별 효용	0.95	평가대상은 사례대비 위치별 효용에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계		0.95	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호3,4

구분		비교치	비 고
조건	세부항목	기호3,4	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별적 요인	층별 효용	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계		1.00	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구 분	사례가격(원)	사정보정	시점수정	개별요인비교	면적비교	비준가격(원)
기호1	175,000,000	1.00	1.00013	0.95	39.96/76.65	87,000,000
기호2	175,000,000	1.00	1.00013	0.95	39.96/76.65	87,000,000
기호3	175,000,000	1.00	1.00013	1.00	75.6/76.65	173,000,000
기호4	175,000,000	1.00	1.00013	1.00	60.48/76.65	138,000,000

본건 가격은 십만 단위에서 반올림 하였음.

Ⅲ. 참고가격

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사면적 유사부동산의 가격수준은 동별, 위치별, 향별, 층별 다소 격차가 있으나 전유면적 기준 @2,000,000원/㎡ ~ @2,200,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문 조사됨.

2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
#1	고잔동 769-3	거성타운	06층 60*호	86.94	188,000,000	담보	2024.02.03
							2002.01.19
#2	고잔동 769-3	거성타운	03층 30*호	47.88	80,000,000	담보	2019.03.04
							2002.01.19.

[자료출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보체계]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : ₩485,000,000원

일련 번호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액(원)	
						평가액	단가(원/㎡)
1	고잔동 769-3	거성타운	제03층 제304호	39.96	12.72	87,000,000	
							2,177,177
2	고잔동 769-3	거성타운	제03층 제305호	39.96	12.72	87,000,000	
							2,177,177
3	고잔동 769-3	거성타운	제03층 제306호	75.6	24.064	173,000,000	
							2,288,359
4	고잔동 769-3	거성타운	제03층 제307호	60.48	19.251	138,000,000	
							2,281,746

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 단원구 고잔동 [도로명주소] 경기도 안산시 단원구 광덕동로	769-3 거성타운	근린생활 시설, 교육연구 및 복지시설	철근콘크리트조 콘크리트 평스라브지붕 6층					
					지층	1,060.38			
					1층	782.90			
					2층	821.75			
					3층	821.75			
					4층	821.75			
					5층	821.75			
					6층	779.75			
					옥탑	102.12			
						동소	769-3	대	중심상업지역
			(내)	철근콘크리트조	39.96	39.96	87,000,000	비준가격 공용면적 포함	
			제3층 제304호						
			1.소유권/대지권	12.72/1150.1	12.72				
							토지·건물	배분내역	
							토 지 :	26,100,000	
							건 물 :	60,900,000	
2			(내)	철근콘크리트조	39.96	39.96	87,000,000	비준가격 공용면적 포함	
			제3층 제305호						
			1.소유권/대지권	12.72/1150.1	12.72				
								토지·건물	배분내역
							토 지 :	26,100,000	
							건 물 :	60,900,000	

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		
3				(내) 철근콘크리트조 제3층 제306호 1. 소유권/대지권	75.60 24.064/1150.1	75.60 24.064	173,000,000	비준가격 공용면적 포함
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 51,900,000 121,100,000	
4				(내) 철근콘크리트조 제3층 제307호 1. 소유권/대지권	60.48 19.251/1150.1	60.48 19.251	138,000,000	비준가격 공용면적 포함
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 41,400,000 96,600,000	
합 계							₩485,000,000.-	
			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 단원구 고잔동 소재 "송호초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 부근에는 대규모 아파트단지 및 상업용건물, 업무용건물 등으로 형성된 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트평스라브지붕 6층 건내 제3층 제304호~제307호로서
외벽 : 화강석붙임 마감 등
내벽 : 석고보드 마감 등
창호 : 알미늄샷시창호임.

(4) 이용상태

본건 기호1~4(304호~307호)는 4개호수를 경계구분 없이, 전체를 1개호수(304호)로 가격시점 현재 교회이나 운영은 중단된 상태임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비, 스프링쿨러설비, 승강기설비, 지하주차장설비 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

인접토지 대비 대체로 평탄한 세장형의 토지로서, 상업용건물부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 20미터 및 서측으로 노폭 약 10미터의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 중심상업지역 , 지구단위계획구역 , 소로1류(폭 10m~12m)(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(접합)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

본건은 공부상 제3층 제304호~307호로 각각 구분등기 되어 있으나 실제로는 경계구분 없이 1개호수(제304호)로 사용 하고 있음.

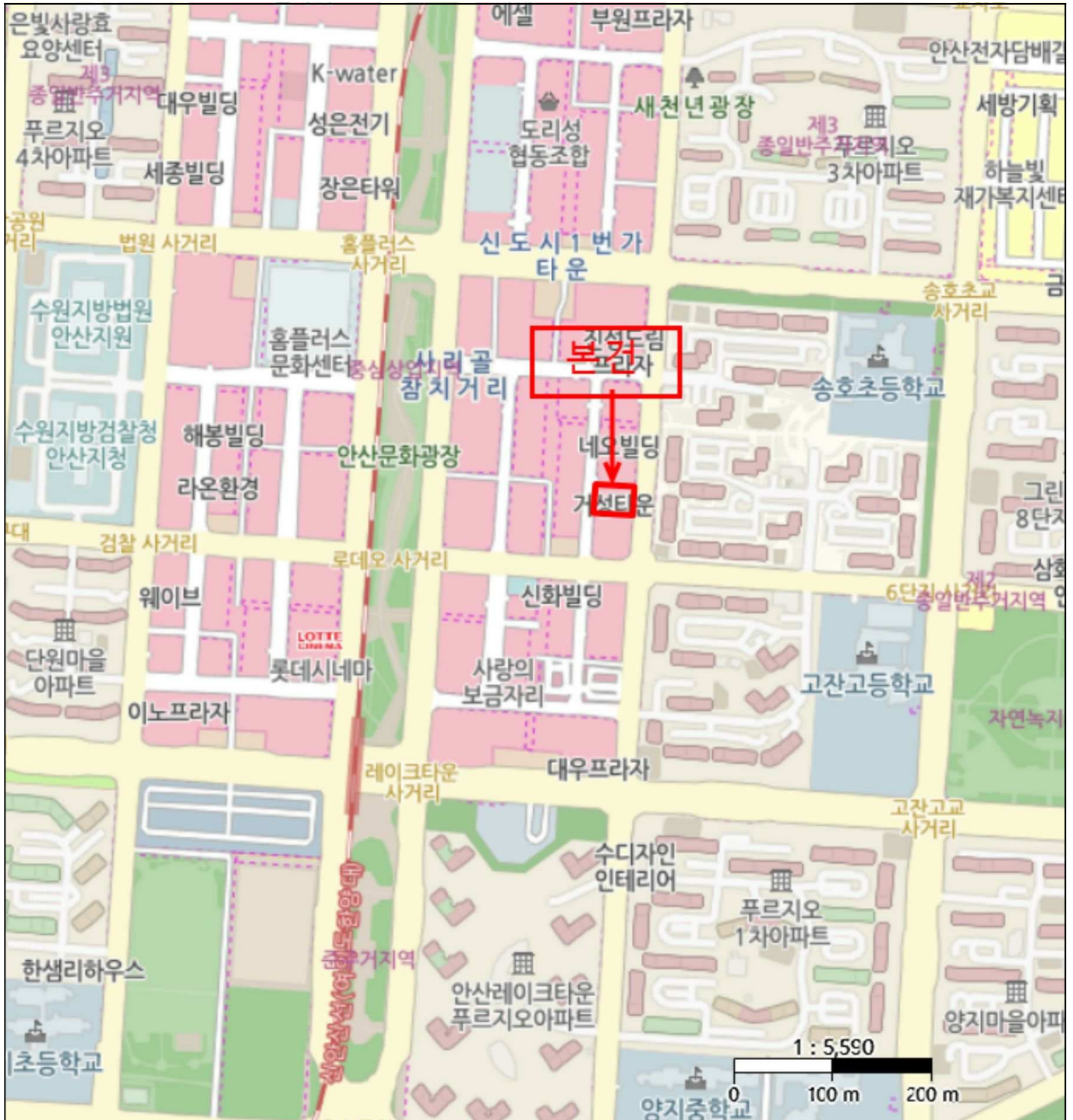
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

이해관계인 부재로 임대사항은 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 안산시 단원구 고잔동 769-3 거성타운 3층 304호
-----	------------------------------------



위치도



소재지	경기도 안산시 단원구 고잔동 769-3 거성타운 3층 304호
-----	------------------------------------



내부 구조도



소재지 경기도 안산시 단원구 고잔동 769-3 거성타운3층 304호외



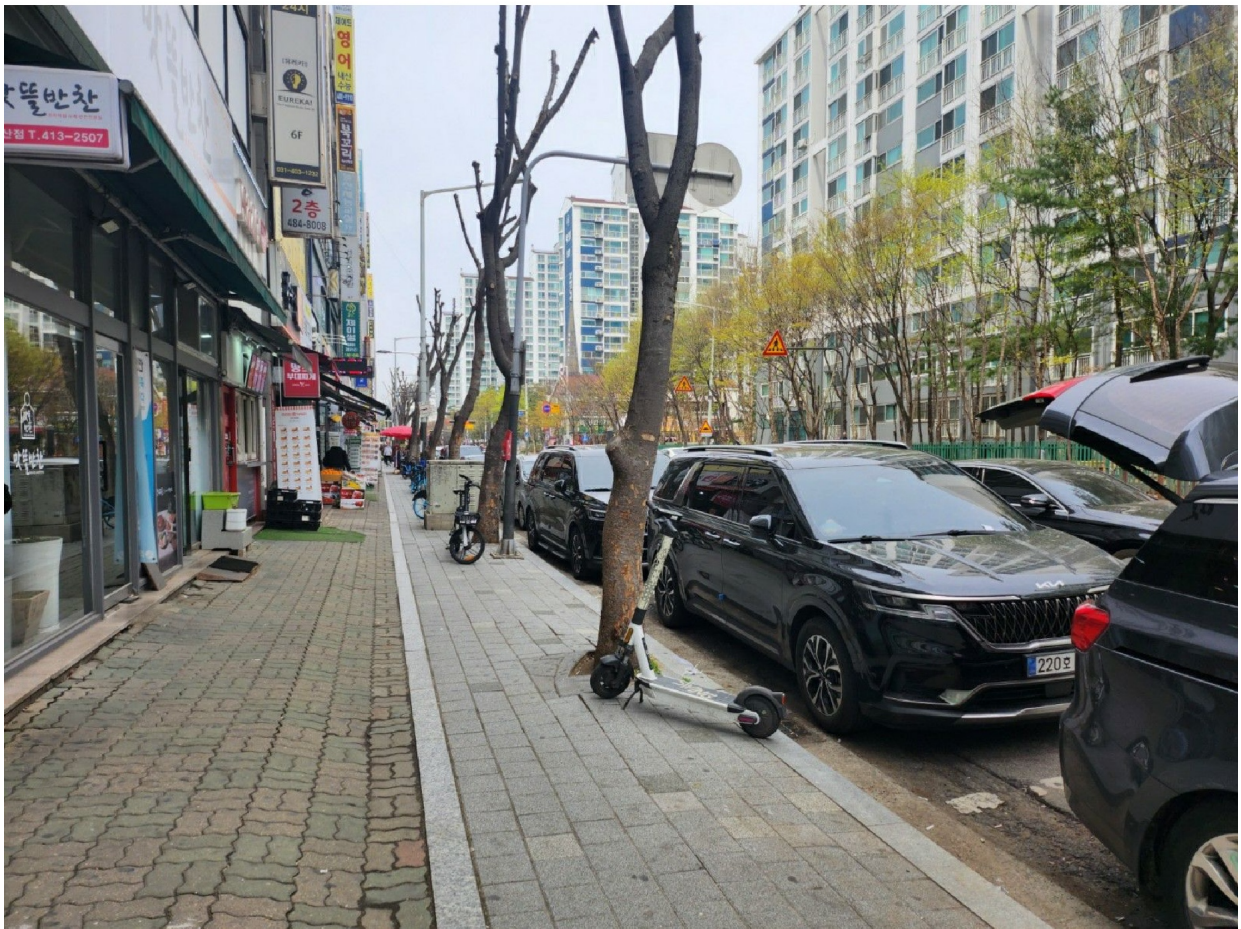
본건
304, 305, 306, 307호

<거성타운 제3층 제304호 ~ 제307호>











0F	806호 을클래스학원	807호 必 내신상승 국어학원	스터나카페 24	
5F	501호 성장과공감 교육컨설팅	503호 공유오피스 워크사이드	507호 수학의 봄	
		508호 SHG 컴퍼니	509호 잉글리쉬 워드맘	510호 북극곰 국어논술학원
4F	401호 이름 최현숙 국어전문학원	403호 안산로템나무 상담센터	404호 안산로템 나무교회	406호 사무실
	406호 LX 하우스 (주) 공 영 산 업			410호 KoMa
3F	301호 지멘토 영어	302호 꼭지점 수학학원	303호 살롱드선율 미용실	304호 예루살렘교회
	308호 백호 엔지니어링	309호 (주) 여행세계		
2F	201호 웅샘수학	202호 김성진의 MUSIC PLACE	203호 네일모드	204호 차밍 스킨&바디
	206호 도시시팩토리	207호 땡글이네	208호 (주) 이음	209호 영 네일&속눈썹
1F	101호 안 산 농 협 중 앙 지 점			
	106호 맛들반찬	107호 이삭토스트	110호 중앙철물	111호 묘 조
	112호 하마호프	113호 꼬 랑	114호 해 신 참 치	
B1F	지 하 주 차 장			