

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선
건명	조희정 소유물건(2024타경67869)
감정서번호	L2410-1-003



감정평가사협동사무소

**알이엠 프로퍼티**

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.

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이희정

감정평가액	일억원정(₩100,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조희정 (2024타경67869)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.25	2024.10.24 ~ 2024.10.25	2024.10.28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	100,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩100,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 안산시 단원구 고잔동 소재 “안산시청” 남서측 인근에 위치하는 구분건물로서 수원지방법원 안산지원의 경매목적에 의한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근지역의 평가선례, 거래가능가격수준 등을 검토해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바 비준가액을 대상 부동산의 가액으로 결정하였음.

### 5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항 규정에 의거 대상물건의 가격조사완료일자인 2024. 10. 25 일이고, 실지조사는 2024. 10. 24 ~ 2024. 10. 25 일에 시행하여 대상물건의 현황을 직접 확인하였음.

### 6. 그 밖의 사항

- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로는 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바, 토지, 건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물감정평가명세표” 상에 기재하였으니 참고바람.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 본건 현장 방문시 폐문부재로 내부 현황조사를 하지 못한 바, 외관측 및 탐문조사 등을 기준으로 평가하였는 바, 업무에 참고하시기 바람.

### II. 대상 물건의 개요

소재지	경기도 안산시 단원구 고잔동 520, 520-3				
명칭	구조	지붕	사용승인일		
에비뉴큐브시티	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트지붕	2019.04.29		
기호	해당 층,호수	집합건축물대장상 용도	면적		
			전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	3층 306호	업무시설(오피스텔)	22.03	31.26	3.772

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

### 2. 거래사례의 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 유사성이 높으며 비교적 최근 <거래사례#A>를 선정하였음.

기호	소재지	층 및 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	자료출처	거래시점
A	고잔동 5**외 1필지	5층 5**호	22.03	3.772	100,000,000	KAIS등	2024.10.10
B	고잔동 5**외 1필지	10층 10**호	22.03	3.772	100,000,000	KAIS등	2024.09.10

- 개인정보보호를 위하여 세부지번은 \* 처리하였음.(이하 동일)

### 3. 사정보정

기호 A는 매도자와 매수자 사이에 정상적으로 거래된 것으로 보임.(1.000)

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 오피스텔가격동향조사 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “오피스텔 매매가격지수(경기)”을 활용하여 산정하였으며, 기준시점 당시 가격지수가 공시되지 않은 경우 가장 최근의 가격지수를 적용하였음.

- 본건의 기준시점 당시 가격지수(2024년 09월지수) : 98.46

- 사례의 매매시점 당시 가격지수(2024년 09월지수) : 98.46

- 시점수정치 :  $98.46 / 98.46 = 1.00000$

### 5. 가치형성요인 비교

- 지역(일반)요인 : 대상물건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 유사함.(1.000)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 개별요인

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례#A	본건 1)	
외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 외부요인에서 대등/유사함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등)			
내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 내부요인에서 대등/유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 호별요인에서 대등/유사함.
	위치별 효용			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 기타요인에서 대등/유사함.
개별요인 비교치		1.000		본건 ÷ 사례

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 비준가액

기호	사레가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가액 (원)
1	100,000,000	1.000	1.00000	1.000	22.03 / 22.03	100,000,000 ≒ 100,000,000

- 최종가격은 십만원 단위에서 반올림하여 결정하였음.

### IV. 참고 가격자료

#### 1. 인근지역 평가선례(출처:한국감정평가사협회)

소재지	층 및 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	평가목적	기준시점
고잔동 5**외 1필지	4층 4**호	22.03	3.772	107,000,000	경매	2024.01.10
고잔동 5**외 1필지	10층 10**호	22.03	3.772	105,000,000	경매	2024.02.16

#### 2. 인근지역 유사부동산 가격수준

인근지역에 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 4,000,000 ~ 4,800,000원(전유/㎡)으로 탐문조사 되었음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### V. 감정평가액 결정

본건에 대한 감정평가액 결정은 본건이 소재하는 인근지역의 상황과 입지조건, 교통 및 접근 조건, 건물의 구조, 용재, 시공의 정도, 층별·향별·위치별 효용도와 인근지역의 동형 또는 유사형 구분건물의 정상적인 가격수준과 임대수준 등을 종합적으로 고려하였음.

인근지역의 평가선례, 거래가능가격수준 등을 검토해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바 비준가액을 기준으로 다음과 같이 결정하였음.

기호 1	100,000,000원
------	--------------

# 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.	1동의 건물의	표시						
	경기도 안산시 단원구 고잔동	520, 520-3 에비뉴 큐브시티	오피스텔 및 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층				
	[도로명주소]			지6층	2,342.31			
	경기도			지5층	2,285.54			
	안산시			지4층, 지3층	각 2,295.52			
	단원구			지2층	2,298.73			
	원고잔로			지1층	2,237.26			
	17			1층	1,498.09			
				2층	1,581.7			
				3층	1,410.6			
				4층 ~ 13층	각 1,411.99			
				14층, 15층	각 1,411.31			
				옥탑1층	159.17			
				옥탑2층	159.17			
					(연면적제외)			
				(연면적제외)				
전유부분의	건물의	표시		3층 306호 철근콘크리트구조	22.03	22.03	100,000,000	비준가액
대지권의	목적인	토지의	표시					
토지의 표시:								
①. 경기도	520	대	일반상업지역	1,357.6				
안산시								
단원구								
고잔동								
②. 동소	520-3	대	일반상업지역	1,322.4				
대지권의 종류:			①, ②. 소유권					
대지권의 비율:			①, ②. 2,680분의	3.772	3.772			

## 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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 30,000,000 70,000,000	
	합 계						₩100,000,000.-	
			이	하	여	백		

# 구분건물 감정평가 요항표

- |                   |                   |               |                        |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (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 "안산시청" 남서측 인근에 위치하고, 주변은 오피스텔, 업무시설, 근린생활시설, 관공서 등이 혼재하는 지역으로 일반적인 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 고잔역, 버스정류장 등이 혼재하는 지역으로 일반적인 주위환경은 보통임.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건 내 3층 306호로서,  
외벽 : 석재붙임 마감 등  
창호 : 새시창 등임.

## (4) 이용상태

본건은 공부상 업무시설(오피스텔)로 이용중임.

## (5) 설비내역

본건은 기본적인 급배수/위생설비, 승강기설비, 소화설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 2필지 일단의 자체지반 평탄한 대체로 사다리형지로, 오피스텔 및 근린생활시설 부지 등으로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 동측 및 북측으로 폭 약 20M 포장도로에 각각 접하고, 서측 일부는 폭 약 8M 포장도로에 접함.

# 구분건물 감정평가 요항표

- (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)

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

본건 기호 ①(고잔동 520번지)는 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 중요시설물보호지구(공용), 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역, 대기관리권역, 도시교통정비지역, 생활소음진동관리지역, 성장관리권역임이고, 기호 ②(고잔동 520-3번지)는 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 중요시설물보호지구(공용), 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역, 대기관리권역, 도시교통정비지역, 생활소음진동관리지역, 성장관리권역임.

### (9) 공부와의 차이

—

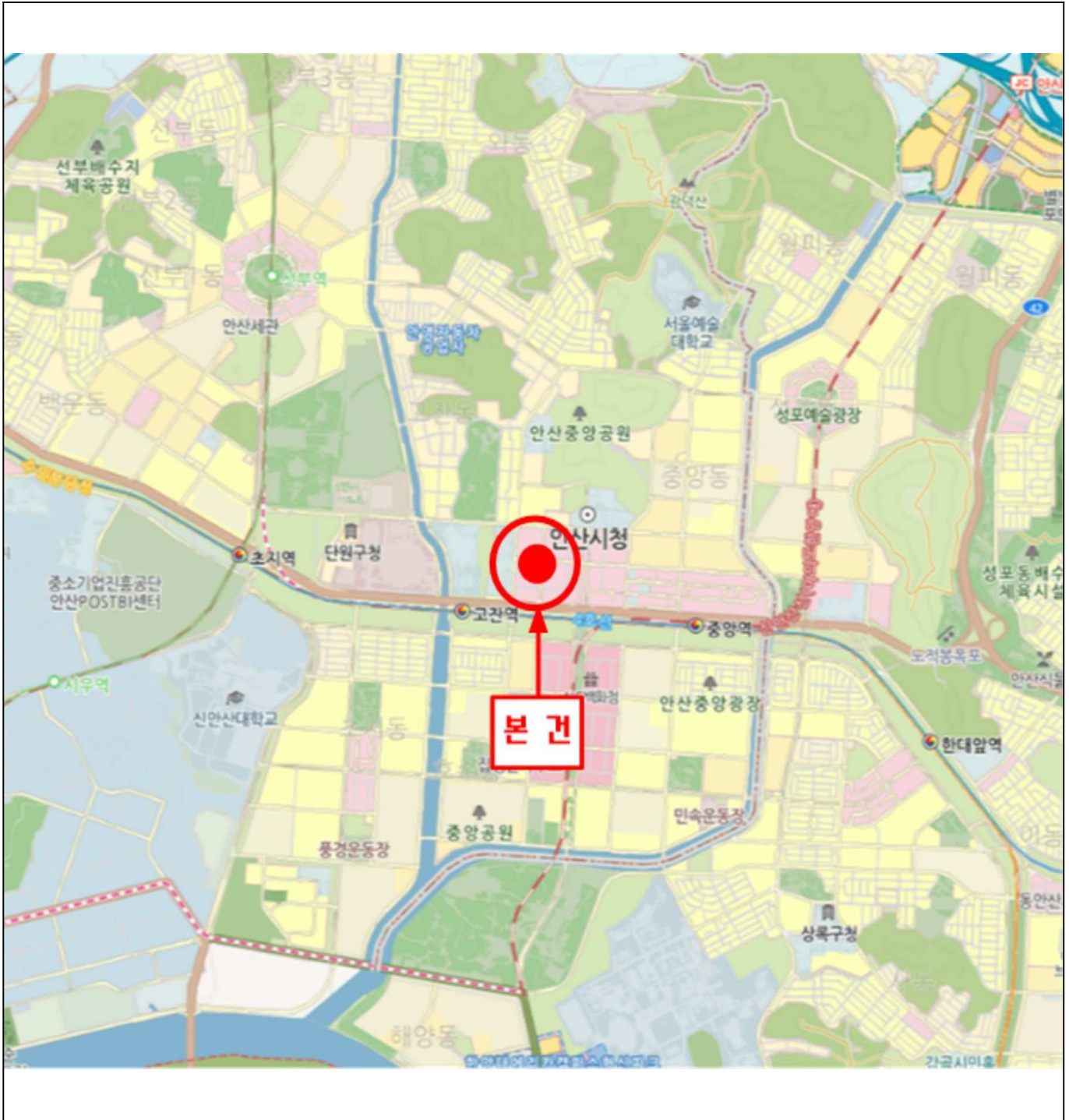
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 본건의 임대관계 미상임.
- 본건의 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장 상 현황도면 및 외관탐문 등에 의하여 표준적인 상황을 기준하였음.

# 광역 위치도



소재지	경기도 안산시 단원구 고잔동 520 외 1필지 에비뉴큐브시티 3층 306호
-----	---





# 호 별 배치도 및 내부구조도

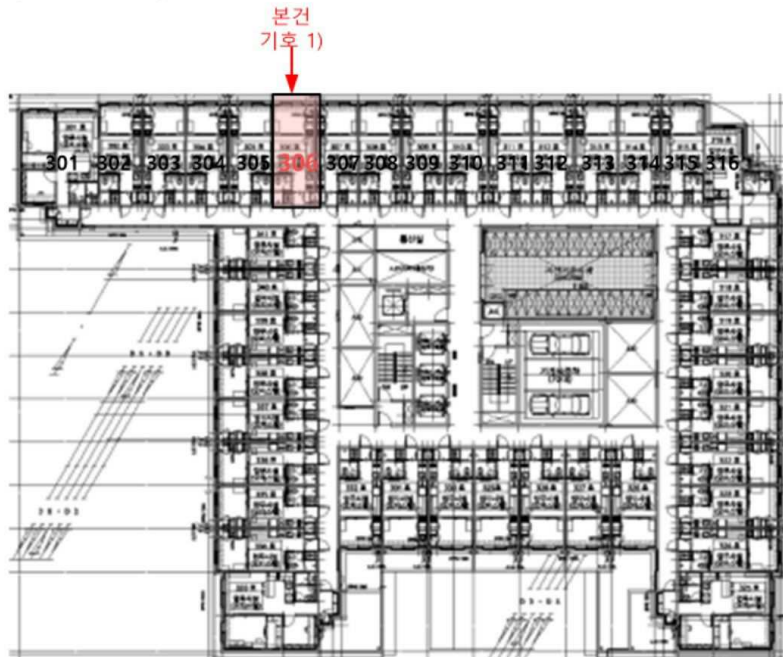


**소재지**

경기도 안산시 단원구 고잔동 520 외 1필지 에비뉴큐브시티 3층 306호

방위 및 축척 없음

호 별 배치도



내부구조도







3

