

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 양지은 소유물건(2024타경50496)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원
사법보좌관 김용원

감정평가서번호: L240108

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.

부림감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

윤희보

감정평가액	오십칠억이백만원정(₩5,702,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 안산지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	양지은 (2024타경50496)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.01.31	2024.01.22 ~ 2024.01.31	2024.02.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	63개호 이	구분건물	63개호 하 여	- 백	5,702,000,000
	합계					₩5,702,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안산시 단원구 선부동 소재 “선부중학교” 남동측 인근에 위치하는 부동산 (도원스위트빌 제3층 제301호 외 62개호)으로서 수원지방법원 안산지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 실지조사 기간 및 내용

본건 실지조사 실시기간은 2024년 01월 22일 ~ 01월 31일이며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 대상물건의 현황 등을 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

4. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 01월 31일임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있어 토지·건물의 구분평가가 곤란하지만, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격을 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 경매업무에 참고하시기 바랍니다.

- 2) 현장조사시 이해관계인 부재로 본 건물의 내부구조 및 이용상태 등은 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 작성하였으며 일반적인 구조 및 마감재, 표준적 이용상황 등을 상정하여 평가하였는 바 실제와 상이할 수 있으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상물건의 개황

[집합건축물대장 기준]

소재지	경기도 안산시 단원구 선부동 1087-12 [도로명 주소] 경기도 안산시 단원구 화정천서로2길 17				
건물명 및 층·호수	도원스위트빌 제3층 제301호 외 62개호				
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	
	대	일반상업지역	526.9	2,448.73	
	주용도		주구조	층수	사용승인일
	공동주택		철근콘크리트구조	지상 9층	2012.09.03

일련 번호	층·호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
(1)	제3층 제301호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(2)	제3층 제302호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(3)	제3층 제303호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(4)	제3층 제304호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(5)	제3층 제305호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

일련 번호	층 · 호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	집합건축물대장상 용도
(6)	제3층 제306호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(7)	제3층 제307호	34.32	13.786	10.0146	도시형생활주택 (원룸형)
(8)	제3층 제308호	22.5	9.038	6.5655	도시형생활주택 (원룸형)
(9)	제3층 제309호	33.93	13.629	9.9008	도시형생활주택 (원룸형)
(10)	제4층 제401호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(11)	제4층 제402호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(12)	제4층 제403호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(13)	제4층 제404호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(14)	제4층 제405호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(15)	제4층 제406호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(16)	제4층 제407호	34.32	13.786	10.0146	도시형생활주택 (원룸형)
(17)	제4층 제408호	22.5	9.038	6.5655	도시형생활주택 (원룸형)
(18)	제4층 제409호	33.93	13.629	9.9008	도시형생활주택 (원룸형)
(19)	제5층 제501호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(20)	제5층 제502호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(21)	제5층 제503호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(22)	제5층 제504호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

일련 번호	층 · 호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	집합건축물대장상 용도
(23)	제5층 제505호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(24)	제5층 제506호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(25)	제5층 제507호	34.32	13.786	10.0146	도시형생활주택 (원룸형)
(26)	제5층 제508호	22.5	9.038	6.5655	도시형생활주택 (원룸형)
(27)	제5층 제509호	33.93	13.629	9.9008	도시형생활주택 (원룸형)
(28)	제6층 제601호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(29)	제6층 제602호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(30)	제6층 제603호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(31)	제6층 제604호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(32)	제6층 제605호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(33)	제6층 제606호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(34)	제6층 제607호	34.32	13.786	10.0146	도시형생활주택 (원룸형)
(35)	제6층 제608호	22.5	9.038	6.5655	도시형생활주택 (원룸형)
(36)	제6층 제609호	33.93	13.629	9.9008	도시형생활주택 (원룸형)
(37)	제7층 제701호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(38)	제7층 제702호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(39)	제7층 제703호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

일련 번호	층 · 호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	집합건축물대장상 용도
(40)	제7층 제704호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(41)	제7층 제705호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(42)	제7층 제706호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(43)	제7층 제707호	34.32	13.786	10.0146	도시형생활주택 (원룸형)
(44)	제7층 제708호	22.5	9.038	6.5655	도시형생활주택 (원룸형)
(45)	제7층 제709호	33.93	13.629	9.9008	도시형생활주택 (원룸형)
(46)	제8층 제801호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(47)	제8층 제802호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(48)	제8층 제803호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(49)	제8층 제804호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(50)	제8층 제805호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(51)	제8층 제806호	21.45	8.617	6.2591	도시형생활주택 (원룸형)
(52)	제8층 제807호	34.32	13.786	10.0146	도시형생활주택 (원룸형)
(53)	제8층 제808호	22.5	9.038	6.5655	도시형생활주택 (원룸형)
(54)	제8층 제809호	33.93	13.629	9.9008	도시형생활주택 (원룸형)
(55)	제9층 제901호	20.67	8.300	6.0315	도시형생활주택 (원룸형)
(56)	제9층 제902호	20.67	8.300	6.0315	도시형생활주택 (원룸형)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

일련 번호	층 · 호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	집합건축물대장상 용도
(57)	제9층 제903호	20.67	8.300	6.0315	도시형생활주택 (원룸형)
(58)	제9층 제904호	20.67	8.300	6.0315	도시형생활주택 (원룸형)
(59)	제9층 제905호	20.67	8.300	6.0315	도시형생활주택 (원룸형)
(60)	제9층 제906호	20.67	8.300	6.0315	도시형생활주택 (원룸형)
(61)	제9층 제907호	34.32	13.786	10.0146	도시형생활주택 (원룸형)
(62)	제9층 제908호	22.5	9.038	6.5655	도시형생활주택 (원룸형)
(63)	제9층 제909호	33.93	13.629	9.9008	도시형생활주택 (원룸형)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 결정

1. 감정평가방법의 관련 규정

■ 감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액 [이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다] 을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 **거래사례비교법**으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

2. 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

【출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계】

기호	소재지	건물명 층/호수	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	선부동 0000-00	보광그랑베르 10층 0000호	17.9955	6.1595	71,000,000	3,945,431	2023.10.22
							2015.06.11
#2	선부동 0000-00	보광그랑베르 8층 000호	17.9955	6.1595	67,000,000	3,723,153	2023.10.21
							2015.06.11
#3	선부동 0000-00	보광그랑베르 7층 000호	17.6435	6.0390	70,000,000	3,967,467	2023.08.08
							2015.06.11

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 거래사례의 선정

본건과 물적, 위치적 유사성이 있는 거래사례 기호 #3 사례를 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

상기 거래사례는 소유권이전등기가 완료된 거래사례이며 증개거래로서 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정 없음.(1.000)

4. 시점수정

시점수정이란 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 정상화하는 작업으로서, 한국부동산원에서 발표하는 “경기도 서해안권 연립·다세대매매가격지수”를 활용하여 산정함.

(2021년 06월 =100.0)

구분	가격지수	비고
2023.08.08	100.0	거래시점(적용: 2023.07. 지수)
2024.01.31	100.4	기준시점(적용: 2023.12. 지수)
시점수정치	1.00400	$100.4/100.0 \approx 1.00400$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 일련번호 1~6,8, 10~15, 17, 19~24,26,28~33,35,37~42,44,46~51,53

요인 구분	세부항목	사례	대상	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	0.96	본건이 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.99	본건이 사례 대비 전유부분의 면적 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.00	0.950	$1.00 \times 0.96 \times 0.99 \times 1.00 \approx 0.950$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 일련번호 7,9,16,18,25,27,34,36,43,45,52,54

요인 구분	세부항목	사례	대상	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	0.96	본건이 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.95	본건이 사례 대비 전유부분의 면적 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.00	0.912	$1.00 \times 0.96 \times 0.95 \times 1.00 \approx 0.912$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 일련번호 55~60,62

요인 구분	세부항목	사례	대상	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	0.96	본건이 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.97	본건이 사례 대비 전유부분의 면적, 층별효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.00	0.931	$1.00 \times 0.96 \times 0.97 \times 1.00 \approx 0.931$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 일련번호 61,63

요인 구분	세부항목	사례	대상	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	0.96	본건이 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.93	본건이 사례 대비 전유부분의 면적, 층별효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.00	0.893	$1.00 \times 0.96 \times 0.93 \times 1.00 \approx 0.893$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(1)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(2)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(3)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(4)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(5)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(6)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(7)	3,967,467	1.000	1.00400	0.912	34.32	124,677,807	125,000,000
(8)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	22.5	85,143,826	85,000,000
(9)	3,967,467	1.000	1.00400	0.912	33.93	123,261,013	123,000,000
(10)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(11)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(12)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(13)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(14)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

일련 번호	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(15)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(16)	3,967,467	1.000	1.00400	0.912	34.32	124,677,807	125,000,000
(17)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	22.5	85,143,826	85,000,000
(18)	3,967,467	1.000	1.00400	0.912	33.93	123,261,013	123,000,000
(19)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(20)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(21)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(22)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(23)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(24)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(25)	3,967,467	1.000	1.00400	0.912	34.32	124,677,807	125,000,000
(26)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	22.5	85,143,826	85,000,000
(27)	3,967,467	1.000	1.00400	0.912	33.93	123,261,013	123,000,000
(28)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

일련 번호	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(29)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(30)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(31)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(32)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(33)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(34)	3,967,467	1.000	1.00400	0.912	34.32	124,677,807	125,000,000
(35)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	22.5	85,143,826	85,000,000
(36)	3,967,467	1.000	1.00400	0.912	33.93	123,261,013	123,000,000
(37)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(38)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(39)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(40)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(41)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(42)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

일련 번호	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(43)	3,967,467	1.000	1.00400	0.912	34.32	124,677,807	125,000,000
(44)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	22.5	85,143,826	85,000,000
(45)	3,967,467	1.000	1.00400	0.912	33.93	123,261,013	123,000,000
(46)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(47)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(48)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(49)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(50)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(51)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	21.45	81,170,447	81,000,000
(52)	3,967,467	1.000	1.00400	0.912	34.32	124,677,807	125,000,000
(53)	3,967,467	1.000	1.00400	0.950	22.5	85,143,826	85,000,000
(54)	3,967,467	1.000	1.00400	0.912	33.93	123,261,013	123,000,000
(55)	3,967,467	1.000	1.00400	0.931	20.67	76,654,419	77,000,000
(56)	3,967,467	1.000	1.00400	0.931	20.67	76,654,419	77,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

일련 번호	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(57)	3,967,467	1.000	1.00400	0.931	20.67	76,654,419	77,000,000
(58)	3,967,467	1.000	1.00400	0.931	20.67	76,654,419	77,000,000
(59)	3,967,467	1.000	1.00400	0.931	20.67	76,654,419	77,000,000
(60)	3,967,467	1.000	1.00400	0.931	20.67	76,654,419	77,000,000
(61)	3,967,467	1.000	1.00400	0.893	34.32	122,080,352	122,000,000
(62)	3,967,467	1.000	1.00400	0.931	22.5	83,440,949	83,000,000
(63)	3,967,467	1.000	1.00400	0.893	33.93	120,693,076	121,000,000
합 계							5,702,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 참고가격자료

1. 인근 평가사례 (출처 : 한국감정평가협회)

기호	소재지 지번	층/호수	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	평가가액(원)	평가 목적	기준시점
					전유면적당 단가(원/㎡)		사용승인일
1	선부동 0000-00	7층 000호	19.2435	6.5867	69,000,000	경매	2023.01.31
					3,585,626		2015.06.11
2	선부동 0000-00	8층 000호	30.36	8.2887	108,000,000	경매	2024.01.04
					3,557,312		2013.07.18
3	선부동 0000-00	8층 000호	42.23	11.5294	150,000,000	경매	2024.01.04
					3,551,977		2013.07.18
4	선부동 0000-00	8층 000호	42.23	11.53156	158,000,000	경매	2024.01.05
					3,741,416		2014.06.27
5	선부동 0000-00	8층 000호	30.36	8.29027	114,000,000	경매	2024.01.05
					3,754,941		2014.06.27

2. 인근 유사부동산의 가격수준

유형	가격수준(원/전유㎡)
도시형생활주택	전유면적(㎡)당 3,500,000원/㎡ ~ 4,000,000원/㎡ 내외 수준임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

VI. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 시산가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

[경기도 안산시 단원구]

일련 번호	소재지 지번	건물명 층/호수	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액 (원)
(1)	선부동 1087-12	도원스위트빌 3층 301호	21.45	6.2591	81,000,000
(2)	선부동 1087-12	도원스위트빌 3층 302호	21.45	6.2591	81,000,000
(3)	선부동 1087-12	도원스위트빌 3층 303호	21.45	6.2591	81,000,000
(4)	선부동 1087-12	도원스위트빌 3층 304호	21.45	6.2591	81,000,000
(5)	선부동 1087-12	도원스위트빌 3층 305호	21.45	6.2591	81,000,000
(6)	선부동 1087-12	도원스위트빌 3층 306호	21.45	6.2591	81,000,000
(7)	선부동 1087-12	도원스위트빌 3층 307호	34.32	10.0146	125,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

일련 번호	소재지 지번	건물명 층/호수	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액 (원)
(8)	선부동 1087-12	도원스위트빌 3층 308호	22.5	6.5655	85,000,000
(9)	선부동 1087-12	도원스위트빌 3층 309호	33.93	9.9008	123,000,000
(10)	선부동 1087-12	도원스위트빌 4층 401호	21.45	6.2591	81,000,000
(11)	선부동 1087-12	도원스위트빌 4층 402호	21.45	6.2591	81,000,000
(12)	선부동 1087-12	도원스위트빌 4층 403호	21.45	6.2591	81,000,000
(13)	선부동 1087-12	도원스위트빌 4층 404호	21.45	6.2591	81,000,000
(14)	선부동 1087-12	도원스위트빌 4층 405호	21.45	6.2591	81,000,000
(15)	선부동 1087-12	도원스위트빌 4층 406호	21.45	6.2591	81,000,000
(16)	선부동 1087-12	도원스위트빌 4층 407호	34.32	10.0146	125,000,000
(17)	선부동 1087-12	도원스위트빌 4층 408호	22.5	6.5655	85,000,000
(18)	선부동 1087-12	도원스위트빌 4층 409호	33.93	9.9008	123,000,000
(19)	선부동 1087-12	도원스위트빌 5층 501호	21.45	6.2591	81,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

일련 번호	소재지 지번	건물명 층/호수	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액 (원)
(20)	선부동 1087-12	도원스위트빌 5층 502호	21.45	6.2591	81,000,000
(21)	선부동 1087-12	도원스위트빌 5층 503호	21.45	6.2591	81,000,000
(22)	선부동 1087-12	도원스위트빌 5층 504호	21.45	6.2591	81,000,000
(23)	선부동 1087-12	도원스위트빌 5층 505호	21.45	6.2591	81,000,000
(24)	선부동 1087-12	도원스위트빌 5층 506호	21.45	6.2591	81,000,000
(25)	선부동 1087-12	도원스위트빌 5층 507호	34.32	10.0146	125,000,000
(26)	선부동 1087-12	도원스위트빌 5층 508호	22.5	6.5655	85,000,000
(27)	선부동 1087-12	도원스위트빌 5층 509호	33.93	9.9008	123,000,000
(28)	선부동 1087-12	도원스위트빌 6층 601호	21.45	6.2591	81,000,000
(29)	선부동 1087-12	도원스위트빌 6층 602호	21.45	6.2591	81,000,000
(30)	선부동 1087-12	도원스위트빌 6층 603호	21.45	6.2591	81,000,000
(31)	선부동 1087-12	도원스위트빌 6층 604호	21.45	6.2591	81,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

일련 번호	소재지 지번	건물명 층/호수	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액 (원)
(32)	선부동 1087-12	도원스위트빌 6층 605호	21.45	6.2591	81,000,000
(33)	선부동 1087-12	도원스위트빌 6층 606호	21.45	6.2591	81,000,000
(34)	선부동 1087-12	도원스위트빌 6층 607호	34.32	10.0146	125,000,000
(35)	선부동 1087-12	도원스위트빌 6층 608호	22.5	6.5655	85,000,000
(36)	선부동 1087-12	도원스위트빌 6층 609호	33.93	9.9008	123,000,000
(37)	선부동 1087-12	도원스위트빌 7층 701호	21.45	6.2591	81,000,000
(38)	선부동 1087-12	도원스위트빌 7층 702호	21.45	6.2591	81,000,000
(39)	선부동 1087-12	도원스위트빌 7층 703호	21.45	6.2591	81,000,000
(40)	선부동 1087-12	도원스위트빌 7층 704호	21.45	6.2591	81,000,000
(41)	선부동 1087-12	도원스위트빌 7층 705호	21.45	6.2591	81,000,000
(42)	선부동 1087-12	도원스위트빌 7층 706호	21.45	6.2591	81,000,000
(43)	선부동 1087-12	도원스위트빌 7층 707호	34.32	10.0146	125,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

일련 번호	소재지 지번	건물명 층/호수	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액 (원)
(44)	선부동 1087-12	도원스위트빌 7층 708호	22.5	6.5655	85,000,000
(45)	선부동 1087-12	도원스위트빌 7층 709호	33.93	9.9008	123,000,000
(46)	선부동 1087-12	도원스위트빌 8층 801호	21.45	6.2591	81,000,000
(47)	선부동 1087-12	도원스위트빌 8층 802호	21.45	6.2591	81,000,000
(48)	선부동 1087-12	도원스위트빌 8층 803호	21.45	6.2591	81,000,000
(49)	선부동 1087-12	도원스위트빌 8층 804호	21.45	6.2591	81,000,000
(50)	선부동 1087-12	도원스위트빌 8층 805호	21.45	6.2591	81,000,000
(51)	선부동 1087-12	도원스위트빌 8층 806호	21.45	6.2591	81,000,000
(52)	선부동 1087-12	도원스위트빌 8층 807호	34.32	10.0146	125,000,000
(53)	선부동 1087-12	도원스위트빌 8층 808호	22.5	6.5655	85,000,000
(54)	선부동 1087-12	도원스위트빌 8층 809호	33.93	9.9008	123,000,000
(55)	선부동 1087-12	도원스위트빌 9층 901호	20.67	6.0315	77,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

일련 번호	소재지 지번	건물명 층/호수	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액 (원)
(56)	선부동 1087-12	도원스위트빌 9층 902호	20.67	6.0315	77,000,000
(57)	선부동 1087-12	도원스위트빌 9층 903호	20.67	6.0315	77,000,000
(58)	선부동 1087-12	도원스위트빌 9층 904호	20.67	6.0315	77,000,000
(59)	선부동 1087-12	도원스위트빌 9층 905호	20.67	6.0315	77,000,000
(60)	선부동 1087-12	도원스위트빌 9층 906호	20.67	6.0315	77,000,000
(61)	선부동 1087-12	도원스위트빌 9층 907호	34.32	10.0146	122,000,000
(62)	선부동 1087-12	도원스위트빌 9층 908호	22.5	6.5655	83,000,000
(63)	선부동 1087-12	도원스위트빌 9층 909호	33.93	9.9008	121,000,000
합 계			-	-	5,702,000,000

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 선부동	1087-12 도원 스위트빌	공동주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상9층				
	[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 화정천서로2길 17			1층	44.94			
				2층	358.92			
				3층 ~ 8층 (각)	293.25			
1	경기도 안산시 단원구 선부동	1087-12	대	일반상업지역	526.9			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 3층 301호	21.45	21.45	81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권 -----	6.2591	6.2591		
				대지권	526.9x----- 526.9			
				(내) 철근콘크리트구조 3층 302호	21.45	21.45	81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권 -----	6.2591	6.2591		
				대지권	526.9x----- 526.9			
(2)								
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	40,500,000	
						건 물 :	40,500,000	
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	40,500,000	
						건 물 :	40,500,000	

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)			81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				철근콘크리트구조				
				3층 303호	21.45	21.45		
				1. 소유권	6.2591			
				-----	526.9x-----	6.2591		
				대지권	526.9			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	40,500,000	
						건 물 :	40,500,000	
(4)				(내)			81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				철근콘크리트구조				
				3층 304호	21.45	21.45		
				1. 소유권	6.2591			
				-----	526.9x-----	6.2591		
				대지권	526.9			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	40,500,000	
						건 물 :	40,500,000	
(5)				(내)			81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				철근콘크리트구조				
				3층 305호	21.45	21.45		
				1. 소유권	6.2591			
				-----	526.9x-----	6.2591		
				대지권	526.9			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	40,500,000	
						건 물 :	40,500,000	

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		
(6)				(내) 철근콘크리트구조 3층 306호	21.45	21.45	81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			1. 소유권	6.2591				
			----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.2591			
						토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 40,500,000 40,500,000		
(7)				(내) 철근콘크리트구조 3층 307호	34.32	34.32	125,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			1. 소유권	10.0146				
			----- 대지권	526.9x----- 526.9	10.0146			
						토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 62,500,000 62,500,000		
(8)				(내) 철근콘크리트구조 3층 308호	22.5	22.5	85,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			1. 소유권	6.5655				
			----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.5655			
						토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 42,500,000 42,500,000		

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		
(9)				(내) 철근콘크리트구조 3층 309호	33.93	33.93	123,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	9.9008			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	9.9008		
							토지·건물 토 지 : 61,500,000 건 물 : 61,500,000	
(10)				(내) 철근콘크리트구조 4층 401호	21.45	21.45	81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.2591			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.2591		
							토지·건물 토 지 : 40,500,000 건 물 : 40,500,000	
(11)				(내) 철근콘크리트구조 4층 402호	21.45	21.45	81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.2591			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.2591		
							토지·건물 토 지 : 40,500,000 건 물 : 40,500,000	

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		
(12)				(내)			81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				철근콘크리트구조				
				4층 403호	21.45	21.45		
				1. 소유권	6.2591			
				-----	526.9x-----	6.2591		
				대지권	526.9			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	40,500,000	
						건 물 :	40,500,000	
(13)				(내)			81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				철근콘크리트구조				
				4층 404호	21.45	21.45		
				1. 소유권	6.2591			
				-----	526.9x-----	6.2591		
				대지권	526.9			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	40,500,000	
						건 물 :	40,500,000	
(14)				(내)			81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				철근콘크리트구조				
				4층 405호	21.45	21.45		
				1. 소유권	6.2591			
				-----	526.9x-----	6.2591		
				대지권	526.9			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	40,500,000	
						건 물 :	40,500,000	

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		
(15)				(내) 철근콘크리트구조 4층 406호	21.45	21.45	81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.2591			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.2591		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		40,500,000	
					건 물 :		40,500,000	
(16)				(내) 철근콘크리트구조 4층 407호	34.32	34.32	125,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	10.0146			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	10.0146		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		62,500,000	
					건 물 :		62,500,000	
(17)				(내) 철근콘크리트구조 4층 408호	22.5	22.5	85,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.5655			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.5655		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		42,500,000	
					건 물 :		42,500,000	

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		
(18)				(내) 철근콘크리트구조 4층 409호	33.93	33.93	123,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	9.9008			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	9.9008		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		61,500,000	
					건 물 :		61,500,000	
(19)				(내) 철근콘크리트구조 5층 501호	21.45	21.45	81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.2591			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.2591		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		40,500,000	
					건 물 :		40,500,000	
(20)				(내) 철근콘크리트구조 5층 502호	21.45	21.45	81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.2591			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.2591		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		40,500,000	
					건 물 :		40,500,000	

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		
(21)				(내) 철근콘크리트구조 5층 503호	21.45	21.45	81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.2591			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.2591		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	40,500,000	
						건 물 :	40,500,000	
(22)				(내) 철근콘크리트구조 5층 504호	21.45	21.45	81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.2591			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.2591		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	40,500,000	
						건 물 :	40,500,000	
(23)				(내) 철근콘크리트구조 5층 505호	21.45	21.45	81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.2591			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.2591		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	40,500,000	
						건 물 :	40,500,000	

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		
(24)				(내) 철근콘크리트구조 5층 506호	21.45	21.45	81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.2591			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.2591		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	40,500,000	
						건 물 :	40,500,000	
(25)				(내) 철근콘크리트구조 5층 507호	34.32	34.32	125,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	10.0146			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	10.0146		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	62,500,000	
						건 물 :	62,500,000	
(26)				(내) 철근콘크리트구조 5층 508호	22.5	22.5	85,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.5655			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.5655		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	42,500,000	
						건 물 :	42,500,000	

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		
(27)				(내) 철근콘크리트구조 5층 509호	33.93	33.93	123,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	9.9008			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	9.9008		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	61,500,000	
						건 물 :	61,500,000	
(28)				(내) 철근콘크리트구조 6층 601호	21.45	21.45	81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.2591			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.2591		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	40,500,000	
						건 물 :	40,500,000	
(29)				(내) 철근콘크리트구조 6층 602호	21.45	21.45	81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.2591			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.2591		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	40,500,000	
						건 물 :	40,500,000	

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		
(30)				(내) 철근콘크리트구조 6층 603호	21.45	21.45	81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.2591			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.2591		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	40,500,000	
						건 물 :	40,500,000	
(31)				(내) 철근콘크리트구조 6층 604호	21.45	21.45	81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.2591			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.2591		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	40,500,000	
						건 물 :	40,500,000	
(32)				(내) 철근콘크리트구조 6층 605호	21.45	21.45	81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.2591			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.2591		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	40,500,000	
						건 물 :	40,500,000	

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		
(33)				(내) 철근콘크리트구조 6층 606호	21.45	21.45	81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.2591			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.2591		
				토지·건물		배분내역		
				토 지 :	40,500,000			
				건 물 :	40,500,000			
(34)				(내) 철근콘크리트구조 6층 607호	34.32	34.32	125,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	10.0146			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	10.0146		
				토지·건물		배분내역		
				토 지 :	62,500,000			
				건 물 :	62,500,000			
(35)				(내) 철근콘크리트구조 6층 608호	22.5	22.5	85,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.2591			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.5655		
				토지·건물		배분내역		
				토 지 :	42,500,000			
				건 물 :	42,500,000			

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		
(36)				(내) 철근콘크리트구조 6층 609호	33.93	33.93	123,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	9.9008			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	9.9008		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		61,500,000	
					건 물 :		61,500,000	
(37)				(내) 철근콘크리트구조 7층 701호	21.45	21.45	81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.2591			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.2591		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		40,500,000	
					건 물 :		40,500,000	
(38)				(내) 철근콘크리트구조 7층 702호	21.45	21.45	81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.2591			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.2591		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		40,500,000	
					건 물 :		40,500,000	

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		
(39)				(내) 철근콘크리트구조 7층 703호	21.45	21.45	81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.2591			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.2591		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
(40)				(내) 철근콘크리트구조 7층 704호	21.45	21.45	81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.2591			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.2591		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
(41)				(내) 철근콘크리트구조 7층 705호	21.45	21.45	81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.2591			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.2591		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		

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		
(42)				(내) 철근콘크리트구조 7층 706호	21.45	21.45	81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.2591			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.2591		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	40,500,000	
						건 물 :	40,500,000	
(43)				(내) 철근콘크리트구조 7층 707호	34.32	34.32	125,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	10.0146			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	10.0146		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	62,500,000	
						건 물 :	62,500,000	
(44)				(내) 철근콘크리트구조 7층 708호	22.5	22.5	85,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.5655			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.5655		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	42,500,000	
						건 물 :	42,500,000	

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		
(45)				(내) 철근콘크리트구조 7층 709호	33.93	33.93	123,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	9.9008			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	9.9008		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		61,500,000	
					건 물 :		61,500,000	
(46)				(내) 철근콘크리트구조 8층 801호	21.45	21.45	81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.2591			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.2591		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		40,500,000	
					건 물 :		40,500,000	
(47)				(내) 철근콘크리트구조 8층 802호	21.45	21.45	81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.2591			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.2591		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		40,500,000	
					건 물 :		40,500,000	

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		
(48)				(내) 철근콘크리트구조 8층 803호	21.45	21.45	81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.2591			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.2591		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		40,500,000	
					건 물 :		40,500,000	
(49)				(내) 철근콘크리트구조 8층 804호	21.45	21.45	81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.2591			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.2591		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		40,500,000	
					건 물 :		40,500,000	
(50)				(내) 철근콘크리트구조 8층 805호	21.45	21.45	81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.2591			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.2591		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		40,500,000	
					건 물 :		40,500,000	

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		
(51)				(내) 철근콘크리트구조 8층 806호	21.45	21.45	81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.2591			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.2591		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	40,500,000	
						건 물 :	40,500,000	
(52)				(내) 철근콘크리트구조 8층 807호	34.32	34.32	125,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	10.0146			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	10.0146		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	62,500,000	
						건 물 :	62,500,000	
(53)				(내) 철근콘크리트구조 8층 808호	22.5	22.5	85,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.5655			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.5655		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	42,500,000	
						건 물 :	42,500,000	

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		
(54)				(내) 철근콘크리트구조 8층 809호	33.93	33.93	123,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	9.9008			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	9.9008		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		61,500,000	
					건 물 :		61,500,000	
(55)				(내) 철근콘크리트구조 9층 901호	20.67	20.67	77,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.0315			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.0315		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		38,500,000	
					건 물 :		38,500,000	
(56)				(내) 철근콘크리트구조 9층 902호	20.67	20.67	77,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.0315			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.0315		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		38,500,000	
					건 물 :		38,500,000	

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		
(57)				(내) 철근콘크리트구조 9층 903호	20.67	20.67	77,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.0315			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.0315		
				토지·건물		배분내역		
				토 지 :			38,500,000	
				건 물 :			38,500,000	
(58)				(내) 철근콘크리트구조 9층 904호	20.67	20.67	77,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.0315			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.0315		
				토지·건물		배분내역		
				토 지 :			38,500,000	
				건 물 :			38,500,000	
(59)				(내) 철근콘크리트구조 9층 905호	20.67	20.67	77,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.0315			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.0315		
				토지·건물		배분내역		
				토 지 :			38,500,000	
				건 물 :			38,500,000	

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		
(60)				(내) 철근콘크리트구조 9층 906호	20.67	20.67	77,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.0315			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.0315		
				토지 · 건물		배분내역		
							38,500,000	
							38,500,000	
(61)				(내) 철근콘크리트구조 9층 907호	34.32	34.32	122,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	10.0146			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	10.0146		
				토지 · 건물		배분내역		
							61,000,000	
							61,000,000	
(62)				(내) 철근콘크리트구조 9층 908호	22.5	22.5	83,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.5655			
				----- 대지권	526.9x----- 526.9	6.5655		
				토지 · 건물		배분내역		
							41,500,000	
							41,500,000	

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				
(63)				(내)			121,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
				철근콘크리트구조						
				9층 909호					33.93	33.93
				1. 소유권					9.9008	9.9008
				-----	526.9x-----	9.9008				
				대지권	526.9					
합 계							₩5,702,000,000.-			
			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 선부동 소재 "선부중학교" 남동측 인근에 위치하며 주위는 공동주택(도시형생활주택) 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 9층 건 내 3층 301호 외 62개호로서,
외벽 : 석재 붙임 등 마감,
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

기호(1) ~ (63) : 도시형생활주택(원룸형)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급.배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형의 토지로서 근린생활시설 및 공동주택 건부지로 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

북측으로 로폭 약 10미터 내외, 동측으로 로폭 약 8미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 개발행위허가제한지역, 지구단위계획구역, 도로(접함), 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(선부중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역 <대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 안산시 단원구 선부동 1087-12 도원스위트빌 3층 301호 외
-----	--



위치도



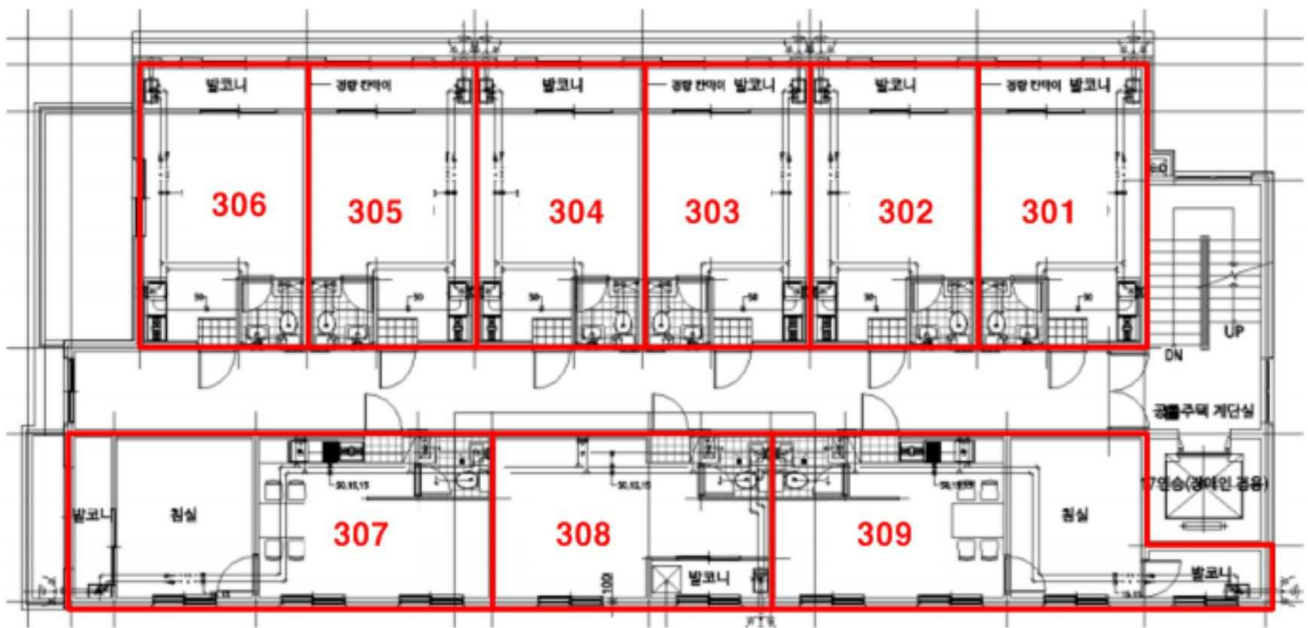
소재지	경기도 안산시 단원구 선부동 1087-12 도원스위트빌 3층 301호 외
-----	--



내부구조도

No Scale

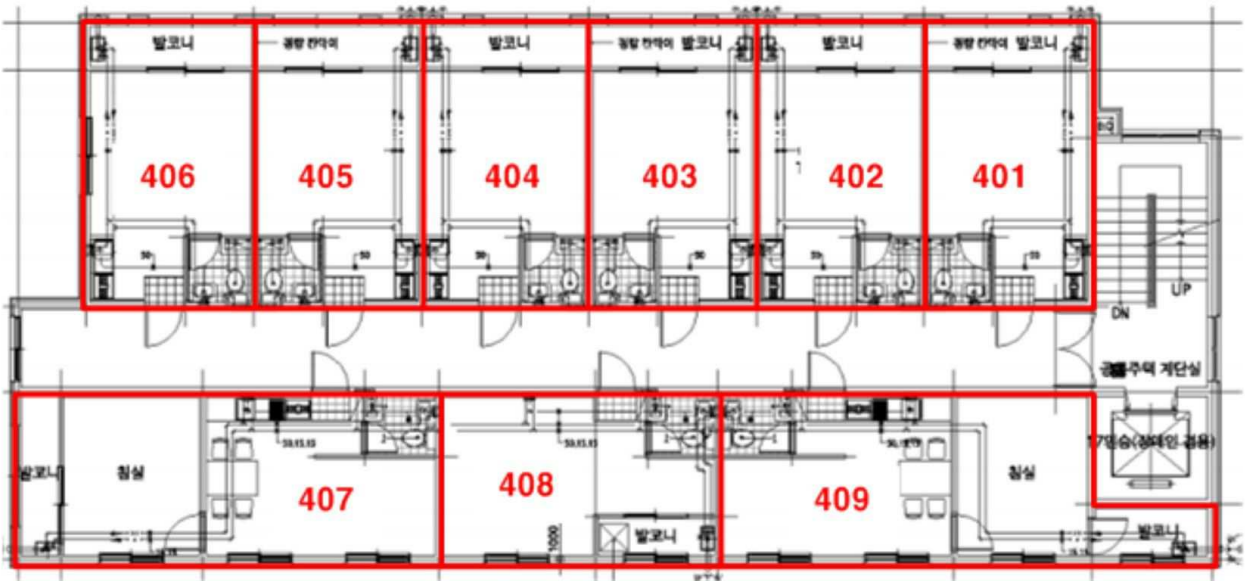
〈3층 호별배치 및 내부구조도〉



내부구조도

No Scale

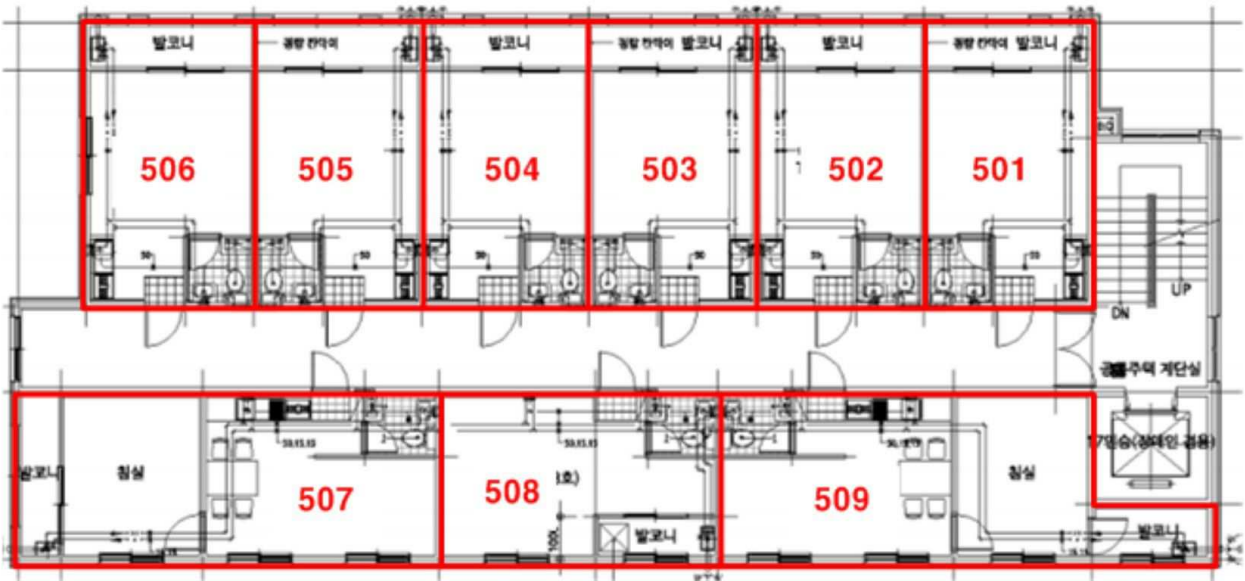
<4층 호별배치 및 내부구조도>



내부구조도

No Scale

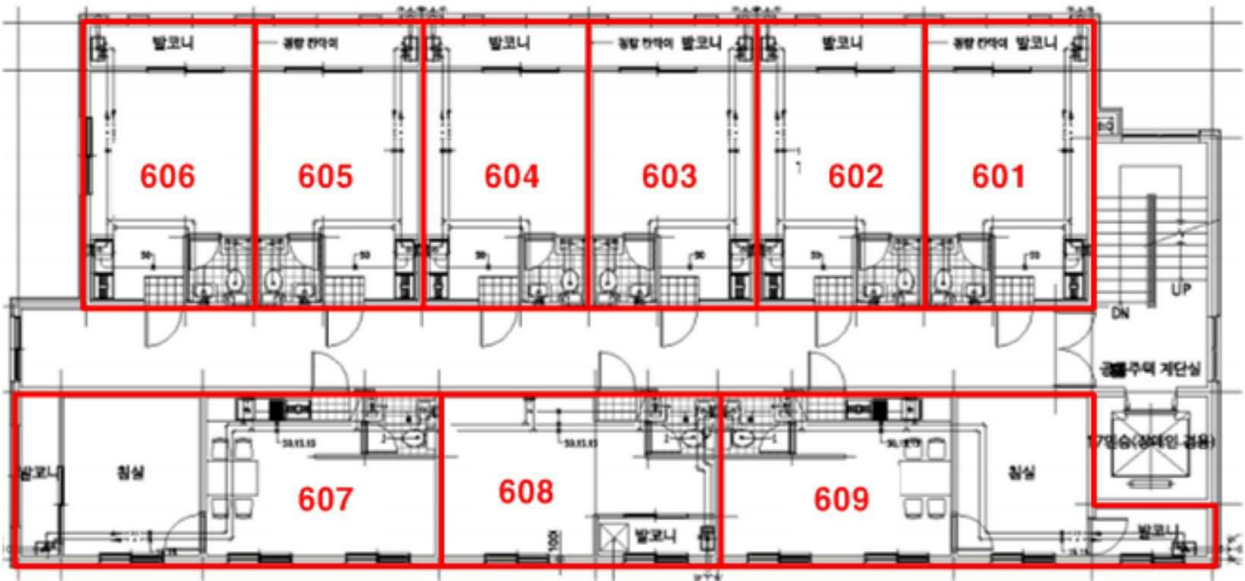
<5층 호별배치 및 내부구조도>



내부구조도

No Scale

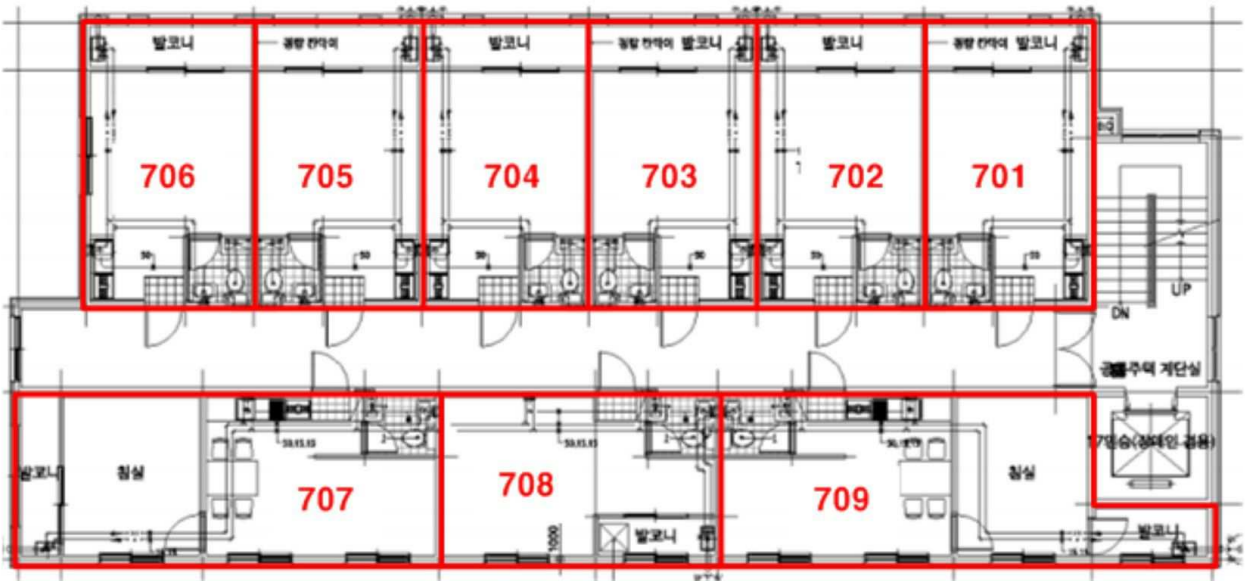
<6층 호별배치 및 내부구조도>



내부구조도

No Scale

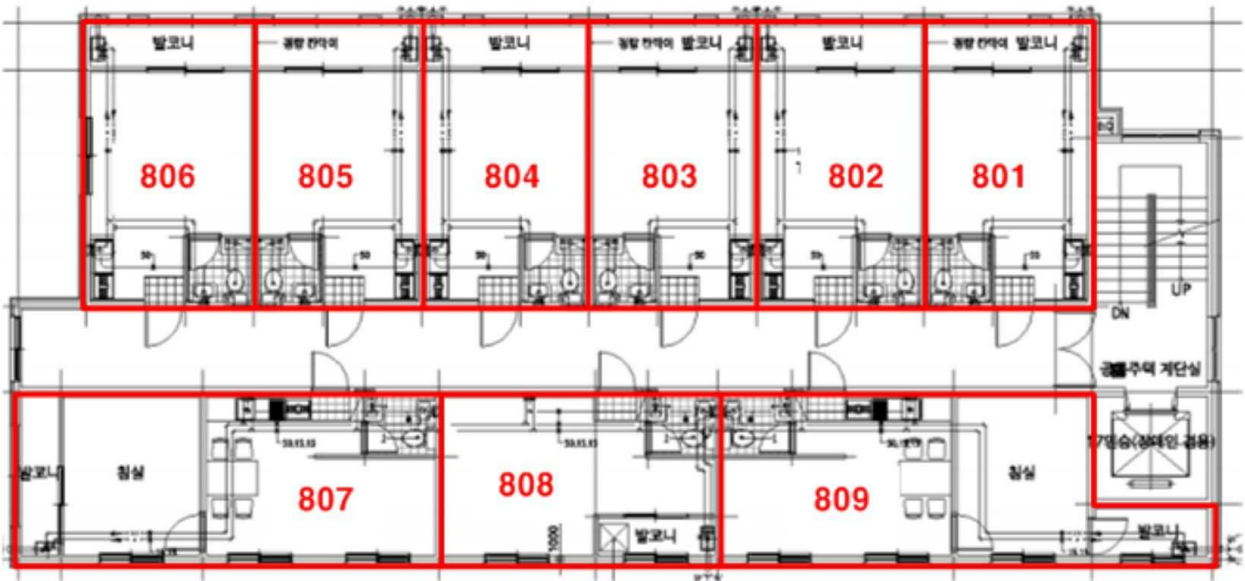
<7층 호별배치 및 내부구조도>



내부구조도

No Scale

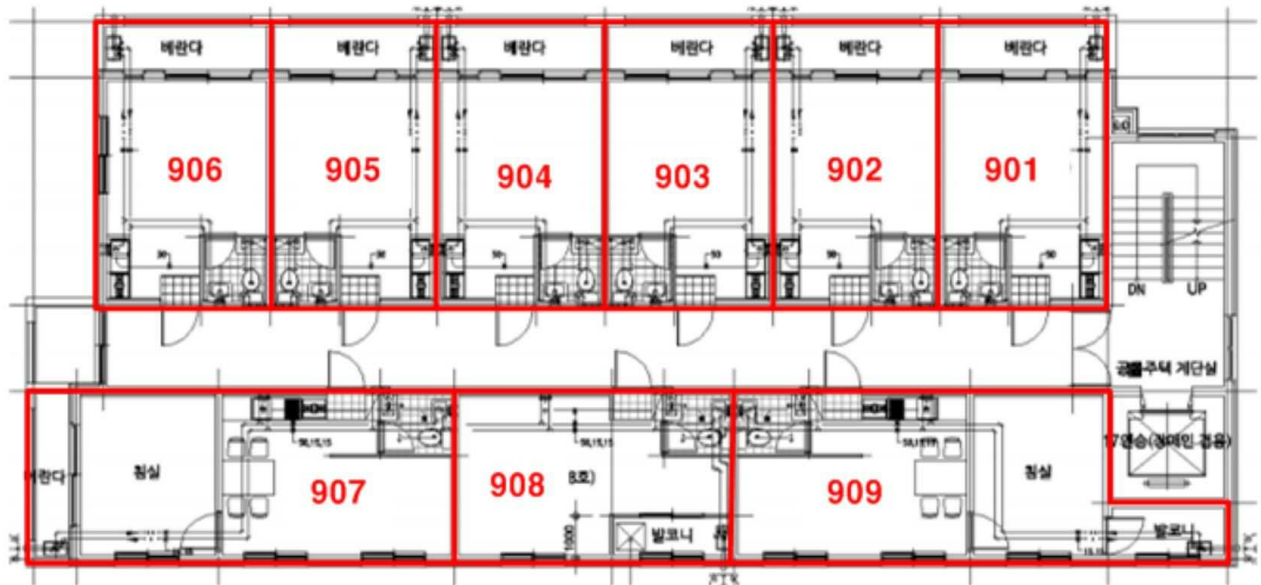
<8층 호별배치 및 내부구조도>



내부구조도

No Scale

<9층 호별배치 및 내부구조도>











3



4



5



6



7



8

