

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김철홍 소유물건(2024타경64297)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원 사법보좌관
오용석

감정평가서번호: 인성감24-4708

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.

인성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박운기

감정평가액	일십억이천사백만원정(₩1,024,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김철홍 (2024타경64297)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.10	2024.09.05 ~ 2024.09.10	2024.09.11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	공동주택	7개호	공동주택	7개호	--	1,024,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩1,024,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안산시 상록구 사동 소재 “초당초등학교” 남측 인근에 위치하는 다세대 주택(태영겔럭시타운) 씨동 5층 501호외 6개호로서, 법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

기호	소재재, 건물명	층/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	사용승인일
1	상록구 사동 1413-15 태영겔럭시타운 씨동	5/501	42.62	5.26	20.94	2011.12.05
2	상록구 사동 1351-7 숲속애 비동	4/402	56.28	9.39	32.89	2015.07.01
3	상록구 사동 1277-17 대경맨션	2/201	71.465	7.1183	35.227	2010.08.30
4	단원구 와동 812-17 다세대주택	2/203	32.57	4.29	16.44	1994.06.23
5	상록구 일동 544-6 드림빌	5/502	55.26	5.7395	29.5642	2011.06.03
6	상록구 이동 544-7 오성예버빌 비동	5/501	84.68	15.7275	50.25	2012.06.18
7	상록구 부곡동 628-5 하나파크빌 비동	3/302	44.65	7.9429	25.72	2013.08.20

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 09월 10일임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

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

2) 감정평가조건

-

5. 기타 참고사항

본건 내부구조도는 현장조사시 거주인 부재로 집합건축물대장상의 “건축물현황도”에 의거 도시하였음.

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 거래사례

(출처: 한국부동산원 실거래자료)

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
						사용승인일
#1	사 동 1410-7	5/5**	41.49	23.28	113,000,000	2023.12.02
						2013.06.24
#2	사 동 1351-7	2/2**	57.42	33.56	170,000,000	2022.03.11
						2015.07.01
#3	사 동 1277-17	2/2**	71.465	35.227	170,000,000	2021.04.11
						2010.08.30
#4	와 동 815-4	2/2**	30.72	16.548	75,000,000	2023.04.03
						1993.07.28
#5	일 동 542-6	3/3**	59.41	32.489	155,000,000	2023.12.04
						2003.08.18
#6	이 동 544-3	4/4**	75.82	35.195	200,000,000	2022.03.09
						2012.06.18
#7	부곡동 628-5	3/3**	43.76	25.21	132,000,000	2023.02.22
						2013.08.20

② 거래사례의 선정

상기 거래사례중 대상물건과 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 사례를 아래와 같이 선정함.

기호(1)	사례(#1)
기호(2)	사례(#2)
기호(3)	사례(#3)
기호(4)	사례(#4)
기호(5)	사례(#5)
기호(6)	사례(#6)
기호(7)	사례(#7)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 사정보정

상기 각 거래사례는 주변시세 및 평가선례등에 비추어 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.

① 기호(1) 시점수정

(2021년 06월= 100.0)

구분	적용시점	매매가격지수	산식 (본건/사례)	시점수정치
본건(기호1)	2024.07	99.7	99.7/100.5	0.99204
사례(#1)	2023.11	100.5		

※ 본건(기호1)은 기준시점현재 2024년 08월 이후 가격지수가 미발표되어 2024년 07월 지수를 적용함.

※ 사례(#1)은 거래시점(2023.12.02.)까지 발표된 2023년 11월 지수를 적용함.

② 기호(2) 시점수정

(2021년 06월= 100.0)

구분	적용시점	매매가격지수	산식 (본건/사례)	시점수정치
본건(기호2)	2024.07	99.7	99.7/104.6	0.95315
사례(#2)	2022.02	104.6		

※ 본건(기호2)는 기준시점현재 2024년 08월 이후 가격지수가 미발표되어 2024년 07월 지수를 적용함.

※ 사례(#2)는 거래시점(2022.03.11.)까지 발표된 2022년 02월 지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 기호(3) 시점수정

(2021년 06월= 100.0)

구분	적용시점	매매가격지수	산식 (본건/사례)	시점수정치
본건(기호3)	2024.07	99.7	99.7/98.8	1.00911
사례(#3)	2021.03	98.8		

※ 본건(기호3)은 기준시점현재 2024년 08월 이후 가격지수가 미발표되어 2024년 07월 지수를 적용함.

※ 사례(#3)은 거래시점(2021.04.11.)까지 발표된 2021년 03월 지수를 적용함.

④ 기호(4) 시점수정

(2021년 06월= 100.0)

구분	적용시점	매매가격지수	산식 (본건/사례)	시점수정치
본건(기호4)	2024.07	99.7	99.7/101.3	0.98421
사례(#4)	2023.03	101.3		

※ 본건(기호4)는 기준시점현재 2024년 08월 이후 가격지수가 미발표되어 2024년 07월 지수를 적용함.

※ 사례(#4)는 거래시점(2023.04.03.)까지 발표된 2023년 03월 지수를 적용함.

⑤ 기호(5) 시점수정

(2021년 06월= 100.0)

구분	적용시점	매매가격지수	산식 (본건/사례)	시점수정치
본건(기호5)	2024.07	99.7	99.7/100.5	0.99204
사례(#5)	2023.11	100.5		

※ 본건(기호5)는 기준시점현재 2024년 08월 이후 가격지수가 미발표되어 2024년 07월 지수를 적용함.

※ 사례(#5)는 거래시점(2023.12.04.)까지 발표된 2023년 11월 지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

⑥ 기호(6) 시점수정

(2021년 06월= 100.0)

구분	적용시점	매매가격지수	산식 (본건/사례)	시점수정치
본건(기호6)	2024.07	99.7	99.7/104.6	0.95315
사례(#6)	2022.02	104.6		

※ 본건(기호6)은 기준시점현재 2024년 08월 이후 가격지수가 미발표되어 2024년 07월 지수를 적용함.

※ 사례(#6)은 거래시점(2022.03.09.)까지 발표된 2023년 02월 지수를 적용함.

⑦ 기호(7) 시점수정

(2021년 06월= 100.0)

구분	적용시점	매매가격지수	산식 (본건/사례)	시점수정치
본건(기호7)	2024.07	99.7	99.7/102.6	0.97173
사례(#7)	2023.01	102.6		

※ 본건(기호7)은 기준시점현재 2024년 08월 이후 가격지수가 미발표되어 2024년 07월 지수를 적용함.

※ 사례(#7)은 거래시점(2023.02.22.)까지 발표된 2023년 01월 지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 가치형성요인 비교

① 기호(1)과 사례(#1)의 비교

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대등함.
	다용도실, 전유면적의 크기			
	주차장등의 유무			
누 계		1.000	1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 기호(2)와 사례(#2)의 비교

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.03	승강기 있는 건물로서 대상 (4층)이 사례(2층) 대비 층별효용 다소 우세함.
	다용도실, 전유면적의 크기			
	주차장등의 유무			
누 계		1.000	1.030	$1.00 \times 1.00 \times 1.03 \approx 1.030$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 기호(3)과 사례(#3)의 비교

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대등함.
	다용도실, 전유면적의 크기			
	주차장등의 유무			
누 계		1.000	1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 기호(4)와 사례(#4)의 비교

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대등함.
	다용도실, 전유면적의 크기			
	주차장등의 유무			
누 계		1.000	1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

⑤ 기호(5)와 사례(#5)의 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.10	대상이 건물의 노후도(신축 년도)에서 우세함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.96	대상이 층별효용 열세함.
	다용도실, 전유면적의 크기			
	주차장등의 유무			
누 계		1.000	1.000	$1.00 \times 1.10 \times 0.96 \approx 1.056$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

⑥ 기호(6)과 사례(#6)의 비교

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대등함.
	다용도실, 전유면적의 크기			
	주차장등의 유무			
누 계		1.000	1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

⑦ 기호(7)과 사례(#7)의 비교

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대등함.
	다용도실, 전유면적의 크기			
	주차장등의 유무			
누 계		1.000	1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 시산가격 결정

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격 (원)	시산가격 (원)
(1)	113,000,000	1.000	0.99204	1.000	42.62/41.49	115,153,631	115,000,000
(2)	170,000,000	1.000	0.95315	1.030	56.28/57.42	163,583,049	164,000,000
(3)	170,000,000	1.000	1.00911	1.000	71.465/ 71.465	171,548,700	172,000,000
(4)	75,000,000	1.000	0.98421	1.000	32.57/30.72	78,261,034	78,000,000
(5)	155,000,000	1.000	0.99204	1.056	55.26/59.41	151,034,488	151,000,000
(6)	200,000,000	1.000	0.95315	1.000	84.68/75.82	212,906,204	213,000,000
(7)	132,000,000	1.000	0.97173	1.000	44.65/43.76	130,877,109	131,000,000

※ 십만단위에서 반올림 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준

인근 유사 공동주택(전용 약 40㎡~55㎡) 가격수준 : 90,000,000원 ~ 160,000,000원

인근 유사 공동주택(전용 약 60㎡~75㎡) 가격수준 : 160,000,000원 ~ 210,000,000원

2. 인근 유사 공동주택의 평가사례

소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	구분	평가가액(원)	기준시점
사 동 1413-15	공동주택 씨/3/301	70.52	34.64	담보	140,000,000	2020.06.08
사 동 1413-12	공동주택 에이/5/501	75.17	47.99	담보	184,000,000	2023.06.12
사 동 1351-9	트라움하우스 3/301	58.13	33.47	시가 참고	183,000,000	2024.01.03
사 동 1277-17	대경맨션 5/501	71.47	35.23	담보	170,000,000	2023.08.07
일 동 544-7	공동주택 4/402	52.86	30.24	담보	190,000,000	2022.01.18
이 동 544-7	오성에버빌 비/3/301	84.68	50.25	담보	211,000,000	2019.11.07
와 동 812-21	공동주택 1/102	36.70	21.17	경매	90,000,000	2022.02.21
와 동 812-21	공동주택 1/104	31.02	17.89	경매	80,000,000	2019.11.04
부곡동 628-5	하나파크빌 비/2/202	44.65	25.72	담보	140,000,000	2019.10.20
부곡동 628-5	하나파크빌 비/4/401	43.76	25.21	담보	148,000,000	2022.05.30

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 동 평가방법에 의하여 산정된 비준가격을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액

기호	감정평가액(원)
(1)	115,000,000
(2)	164,000,000
(3)	172,000,000
(4)	78,000,000
(5)	151,000,000
(6)	213,000,000
(7)	131,000,000
합계	1,024,000,000

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							
1.	경기도 안산시 상록구 사 동 [도로명주소] 경기도 안산시 상록구 장화1길 19-1	1413-15 태영 켈럭시 타운 씨동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층	1층	16.5							
					2층	153							
					3층	153							
					4층	138.1							
					5층	125.1							
		1. 동 소	1413-15	대	전유부분 5층501호	건물의 표시 철근콘크리트구조		42.62	42.62	115,000,000	비준가액		
							제2종일반주거지역	256.1					
							1. 소유권 /대지권	20.94	20.94				

								256.1					
토지 · 건물							배분내역						
토 지 :							46,000,000						
건 물 :							69,000,000						
소 계							₩115,000,000						
2.	경기도 안산시 상록구 사 동 [도로명주소] 경기도 안산시 상록구 댕이길 31	1351-7 숲속애 비동	도시형 생활주택 (단지형 다세대 주택)	철근콘크리트구조 평스라브지붕5층	1층	15.18							
					2~5층(각)	128.88							
					전유부분 4층402호					56.28	56.28	164,000,000	비준가액
					건물의 표시 철근콘크리트구조	56.28				56.28			
		1. 동 소	1351-7	대		265.8							

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		
				1. 소유권 /대지권	32.89 ----- 265.8	32.89	배분내역 토 지 : 65,600,000 건 물 : 98,400,000	
소 계							₩164,000,000	
3.	경기도 안산시 상록구 사 동 [도로명주소] 경기도 안산시 상록구 후곡안길9	1277-17 대경맨션	공동주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕5층 1층 2층,3층(각) 4층 5층	10.75 153.18 134.31 119.88			
			전유부분 2층201호	건물의 표시 철근콘크리트구조	71.465	71.465	172,000,000	비준가액
	1. 동 소	1277-17	대	제2종일반주거지역 1. 소유권 /대지권	246.7 35.227 ----- 246.7	35.227	배분내역 토 지 : 68,800,000 건 물 : 103,200,000	
소 계							₩172,000,000	
4.	경기도 안산시 단원구 와 동 [도로명주소]	812-17	다세대 주택	철근콘크리트조 및 조적조 평스라브지붕3층 지층 1층	123.71 123.71			

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 화정천동로 1안길31-1 1. 동 소	812-17	전유부분 2층203호 대	건물의 표시 조적조 1. 소유권 /대지권	2층	123.71	32.57 32.57 16.44 토지·건물 토 지 : 건 물 :	78,000,000	비준가액
					3층	123.61			
						222.1			
						16.44			
						222.1			
소 계							₩78,000,000		
5.	경기도 안산시 상록구 사 동 [도로명주소] 경기도 안산시 상록구 호동로3길20 1. 동 소	544-6 드림빌	다세대 주택 대	철근콘크리트구조 평스라브지붕5층 철근콘크리트구조 제2종일반주거지역	1층	12.00	55.26 29.5642 265.80 토지·건물	151,000,000	비준가액
					2층	158.52			
					3층	158.52			
					4층	120.96			
					5층	98.42			
소 계							₩151,000,000		

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		
						토 지 : 건 물 :	60,400,000 90,600,000	
소 계							₩151,000,000	
6	경기도 안산시 상록구 이 동 [도로명주소] 경기도 안산시 상록구 석삼말로 4길11	544-7 오성 에버빌 비동	다세대 주택	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 5층 1층 2~5층(각)	14.31 96.83			
	1. 동 소	544-6	대	제2종일반주거지역 1. 소유권 /대지권	84.68 201 50.25 ----- 201	84.68 201	213,000,000	비준가액
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 85,200,000 127,800,000	
소 계							₩213,000,000	
7.	경기도 안산시 상록구 부곡동 [도로명주소] 경기도 안산시 상록구 태마당로 1길 13	628-5 하나 파크빌 비동	도시형 생활주택 (8세대)	철근콘크리트구조 및 (철근)콘크리 트지붕 5층 1층 2~5층(각)	13.23 100.83			

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. 동 소		628-5	대	전유부분 3층302호 건물의 표시 철근콘크리트구조 제2종일반주거지역 1. 소유권 /대지권	44.65	44.65	131,000,000	비준가액
					203.7			
					25.72			
					203.7	25.72		
					토지 · 건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 52,400,000 78,600,000	
소 계 합 계						₩131,000,000 ₩1,024,000,000.-		
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 상록구 사동 소재"초당초등학교"남측 인근(기호1) 및 "상록경찰서" 남측 근거리(기호2,3)에 위치하며 주위는 공동주택, 단독주택, 소규모아파트, 근린생활시설, 공원 등이 혼재하는 지역으로 주거지로서의 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

각 주택까지 차량출입 가능하며 인근에 노선버스정류장이 위치하여 제반 대중교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

기호(1) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층 중 5층 501호로서
 외벽 : 석재붙임 마감 등.
 내벽 : 몰탈위 벽지, 타일등 마감.
 창호 : 하이새시 이중창호임.

기호(2) : 철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 중 4층 402호로서
 외벽 : 석재붙임 및 벽돌치장 마감 등.
 내벽 : 몰탈위 벽지, 타일등 마감.
 창호 : 하이새시 이중창호임.

기호(3) : 철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 중 2층 201호로서
 외벽 : 외장타일 및 벽돌치장 마감 등.
 내벽 : 몰탈위 벽지, 타일등 마감.
 창호 : 하이새시 이중창호임.

(4) 이용상태

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) | |

각 공동주택(후첨 "내부구조도" 참조)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

기호(1) : 기본적인 위생 및 급.배수설비, 도시가스설비, 개별난방설비 등 갖추었음.

기호(2) : 기본적인 위생 및 급.배수설비, 도시가스설비, 개별난방설비, 승강기설비 등 갖추었음.

기호(3) : 기본적인 위생 및 급.배수설비, 도시가스설비, 개별난방설비 등 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

기호(1) : 인접도로와 등고평탄한 세장형 토지로서 다세대주택 건부지로 이용 중임.

기호(2) : 인접도로와 등고평탄한 세장형 토지로서 도시형생활주택 건부지로 이용 중임.

기호(3) : 인접도로와 등고평탄한 세장형 토지로서 다세대주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

기호(1) : 본건 남측으로 로폭 약 8미터 도로에 접함.

기호(2) : 본건 남측으로 로폭 약 8미터 도로에 접함.

기호(3) : 본건 남측으로 로폭 약 6미터 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로2류(폭8m~10m)(접함), 가축사육제한구역, 대기환경규제지역, 도시교통정비지역, 생활소음진동규제지역, 대기관리권역, 성장관리권역임.

기호(2) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로2류(폭8m~10m)(접함), 가축사육제한구역, 대기관리권역, 도시교통정비지역, 생활소음진동관리지역, 성장관리권역임.

구분건물 감정평가요항표

기호(1,2,3)

Page : 3

- | | | | |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (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) |

기호(3) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로3류(폭8m 미만)(접합),
 가축사육제한구역, 상대보호구역(한양대학교), 대기관리권역, 도시교통정비지역,
 생활소음진동관리지역, 성장관리권역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

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 와동 소재 "와동공원" 북측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건주택까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통여건 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 및 조적조 평스라브지붕 3층 중 2층 203호로서
외벽 : 치장벽돌 마감 등.
내벽 : 몰탈위 벽지, 타일등 마감.
창호 : 하이새시 이중창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(후첨 "내부구조도" 참조)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급.배수설비, 도시가스설비, 개별난방설비 등을 갖추고 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 북측으로 노폭 약 6미터의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로3류(폭8m 미만)(접함), 가축사육제한구역, 대기관리권역, 도시교통정비지역, 생활소음진동관리지역, 성장관리권역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

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 "이익선생묘" 북동측 인근에 위치하며, 주변 일대는 주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건주택까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 소재하는 버스정류장과의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 대중교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상5층 건내 5층 502호로서
외벽 : 석재붙임 마감 등.
내벽 : 몰탈위 벽지, 타일등 마감.
창호 : 하이새시 이중창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(후첨 "내부구조도" 참조)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급.배수설비, 도시가스에 의한 난방설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 대체로 등고평탄한 장방형의 토지로서 다세대주택 건부지로 이용 중임.

구분건물 감정평가요항표

기호(5)

Page : 2

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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

남서측으로 노폭 약 6미터 내외 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로3류(폭8m 미만)(접합), 가축사육제한구역, 대기관리권역, 도시교통정비지역, 생활소음진동관리지역, 성장관리권역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

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 이동 소재 "농수산물 도매시장" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 다가구주택, 근린생활시설 등으로 형성된 기존주택지대로서 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건주택까지 차량출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 5층중 5층 501호로서
외벽 : 석재타일 및 석재붙임 등 마감.
내벽 : 몰탈위 벽지, 타일 등 마감.
창호 : 하이새시 이중창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(후첨 "내부구조도" 참조)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급탕설비, 급·배수설비, 도시가스설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

사다리형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 8m 정도의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로2류(폭8m~10m)(접함), 가축사육 제한구역, 대기관리권역, 도시교통정비지역, 생활소음진동관리지역, 성장관리권역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

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 부곡동 소재 "부곡초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 저층중심의 다세대주택 밀집지역으로 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건주택까지 차량접근 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 중 3층 302호로서
외벽 : 석재붙임 마감 등.
내벽 : 몰탈위 벽지, 타일등 마감.
창호 : 하이새시 이중창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(후첨 "내부구조도" 참조)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급.배수설비, 도시가스설비, 개별난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 대체로 등고평탄한 세장형 토지로 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

남동측으로 로폭 약 6미터의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로3류(폭8m 미만)(접합), 가축사육제한구역, 대기관리권역, 도시교통정비지역, 생활소음진동관리지역, 성장관리권역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

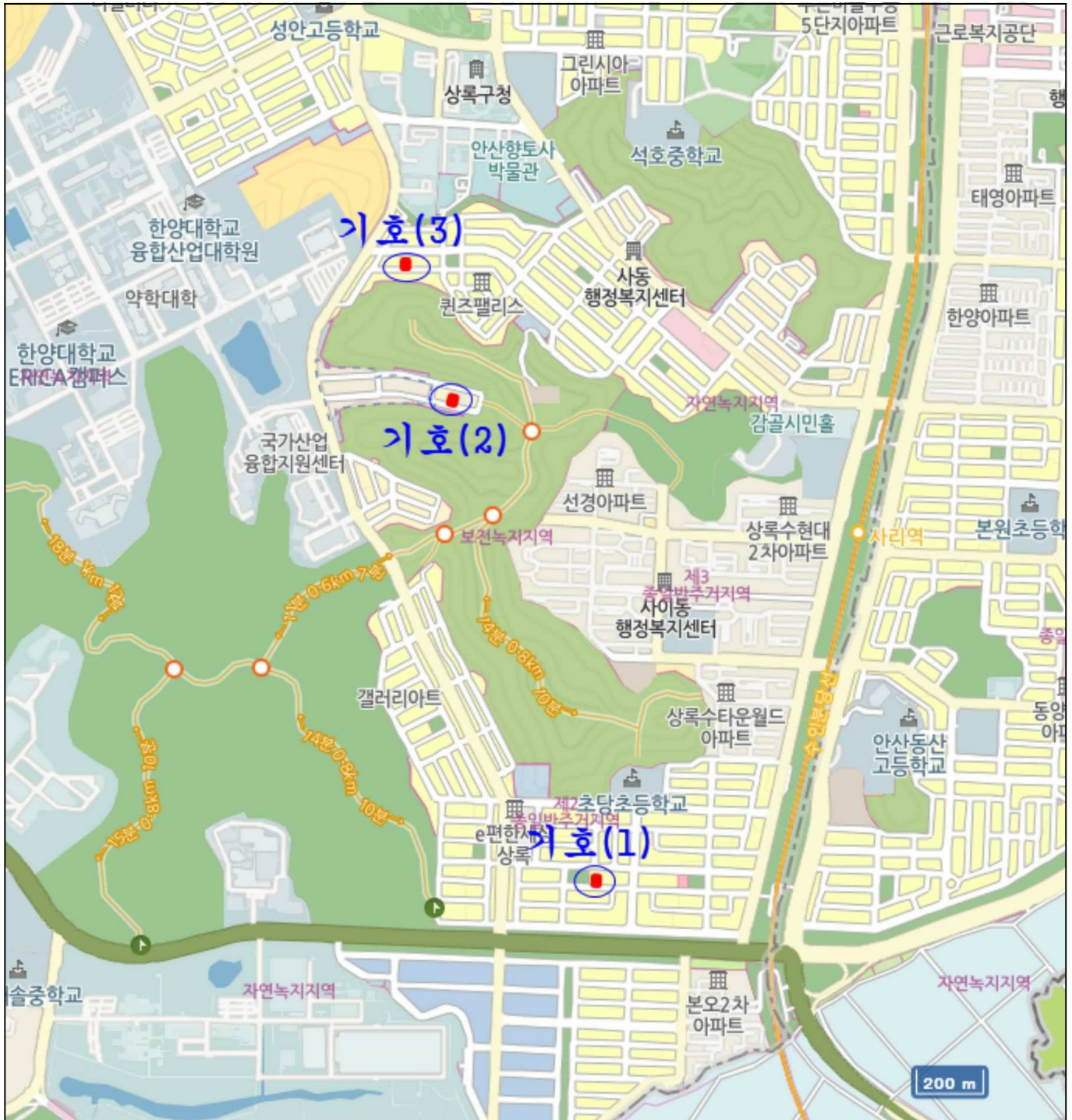
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역위치도(기호1-3)



소재지	경기도 안산시 상록구 사동 1413-15 태영갤럭시타운 씨동 5층 501호외
-----	--



광역위치도(기호4)



소재지	경기도 안산시 단원구 와동 812-17 다세대주택 2층 203호
-----	-------------------------------------

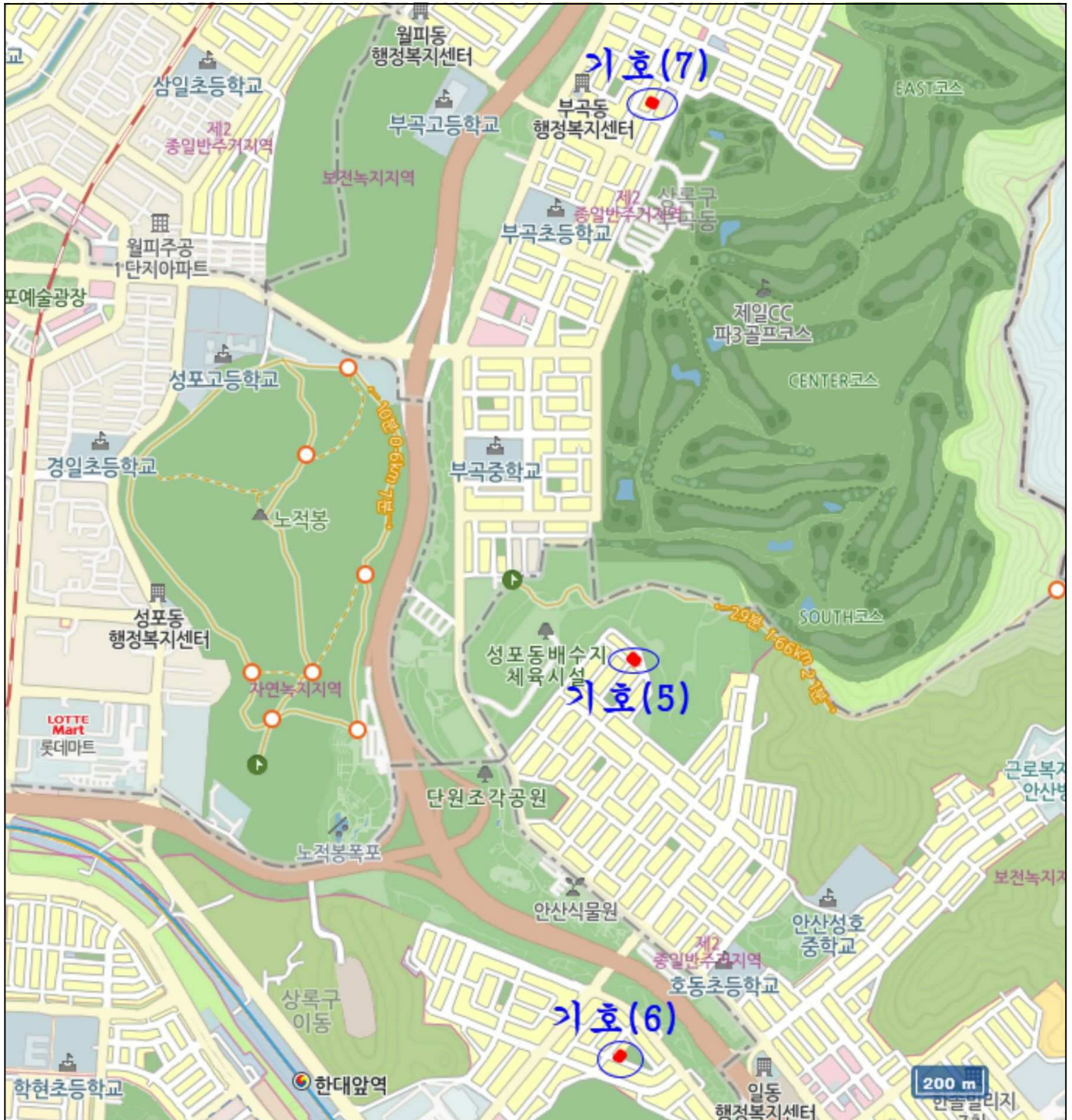


광역 위치도(기호5-7)



소재지

경기도 안산시 상록구 일동 544-6 드림빌 5층 502호외



상 세 위 치 도(기호1)



소재지 경기도 안산시 상록구 사동 1413-15 태영갤럭시타운 씨동 5층 501호



상 세 위 치 도(기호2,3)



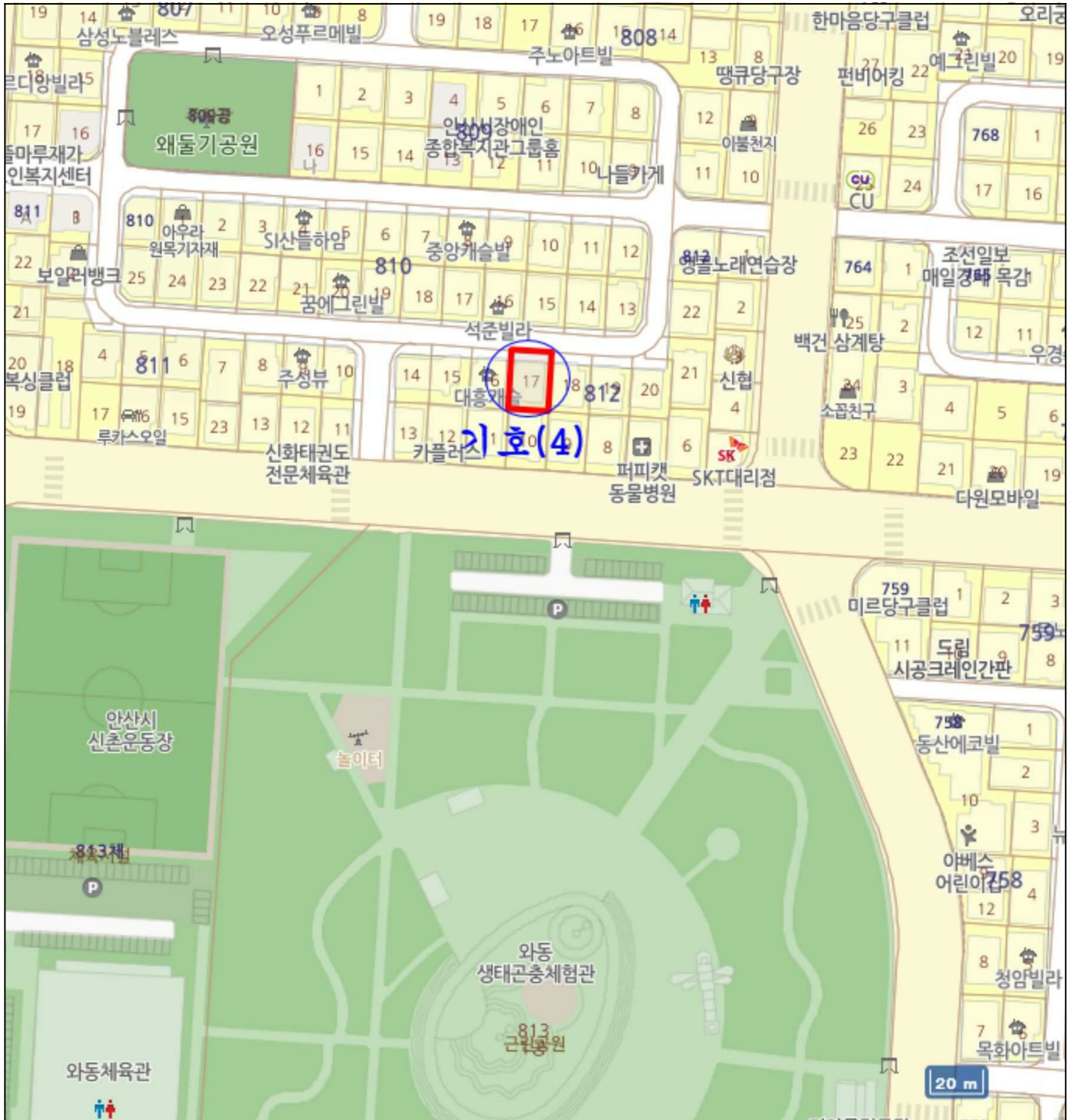
소재지	경기도 안산시 상록구 사동 1351-7 숲속애 비동 4층 402호외
-----	---------------------------------------



상 세 위 치 도(기호4)



소 재 지	경기도 안산시 단원구 와동 812-17 다세대주택 2층 203호
-------	-------------------------------------



상 세 위 치 도(기호5)



소 재 지	경기도 안산시 상록구 일동 544-6 드림빌 5층 502호
-------	----------------------------------



상 세 위 치 도(기호6)



소재지

경기도 안산시 상록구 이동 544-7 오성에버빌 비동 5층 501호



상 세 위 치 도(기호7)



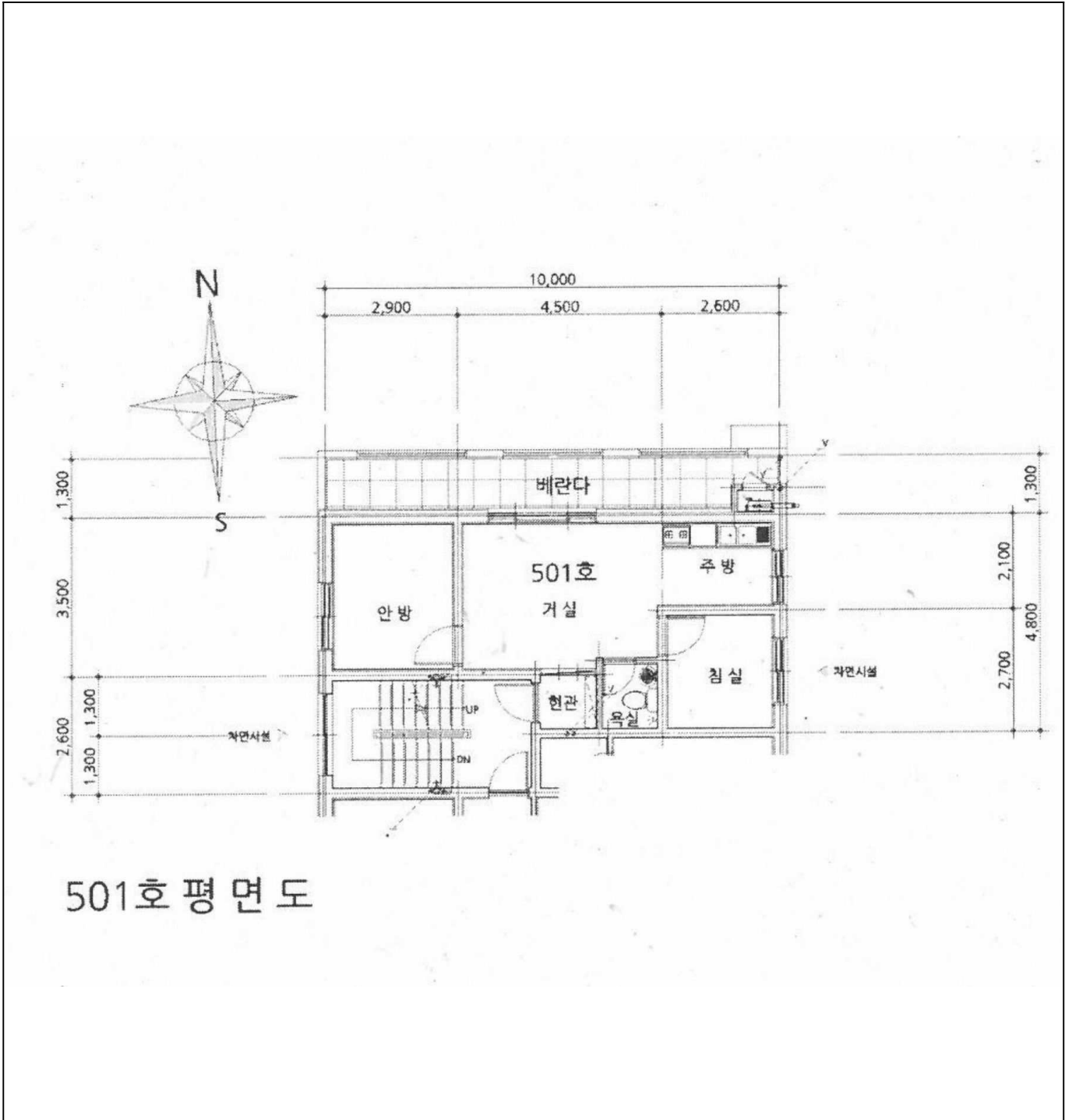
소재지	경기도 안산시 상록구 부곡동 628-5 하나파크빌 비동 3층 302호
-----	--



내부 구조도(기호1)



소재지 경기도 안산시 상록구 사동 1413-15 태영갤럭시타운 씨동 5층 501호

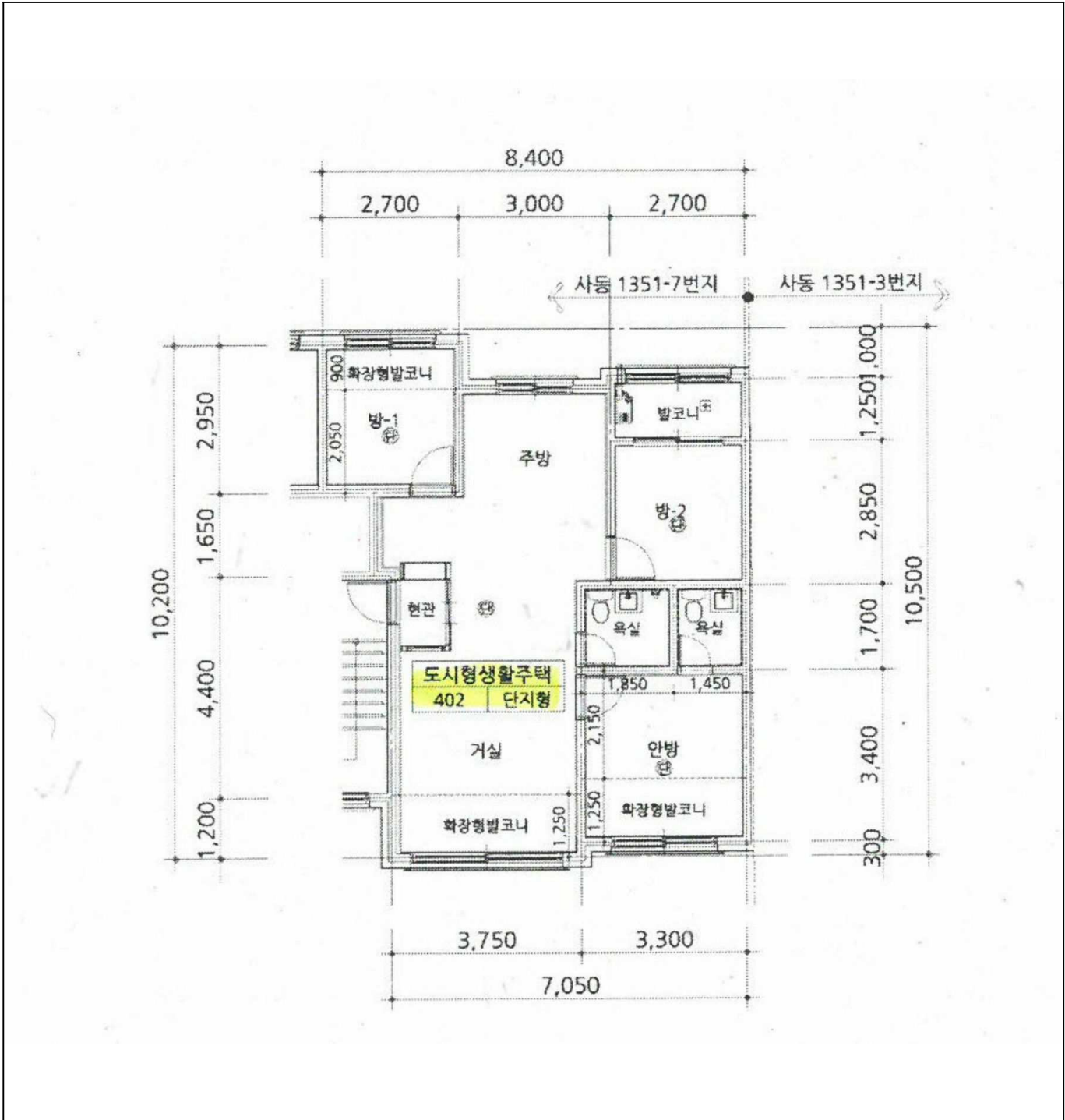


501호 평면도

내부 구조도(기호2)



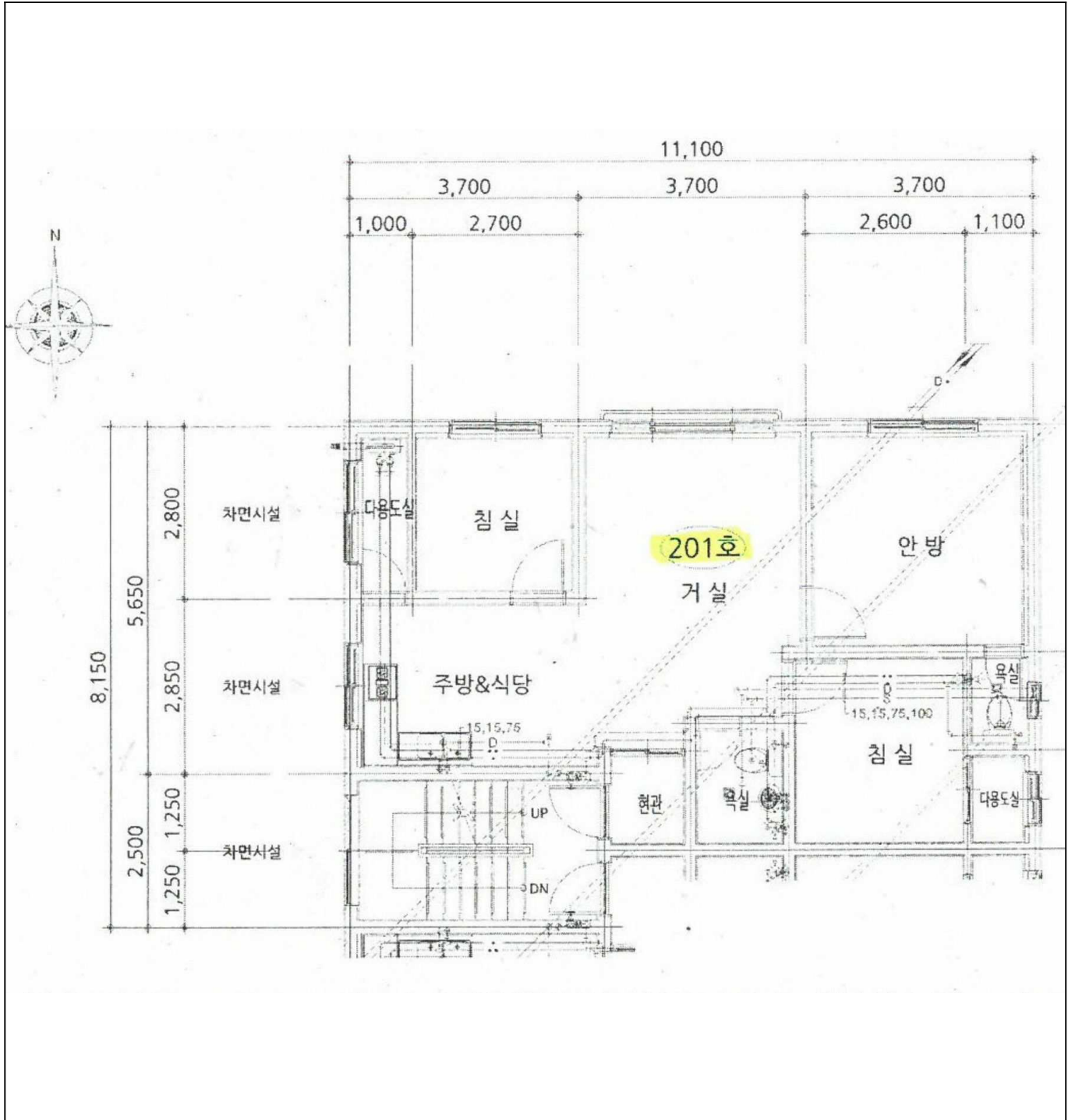
소재지 경기도 안산시 상록구 사동 1351-7 숲속애 비동 4층 402호



내부 구조도(기호3)



소재지 경기도 안산시 상록구 사동 1277-17 대경맨션 2층 201호

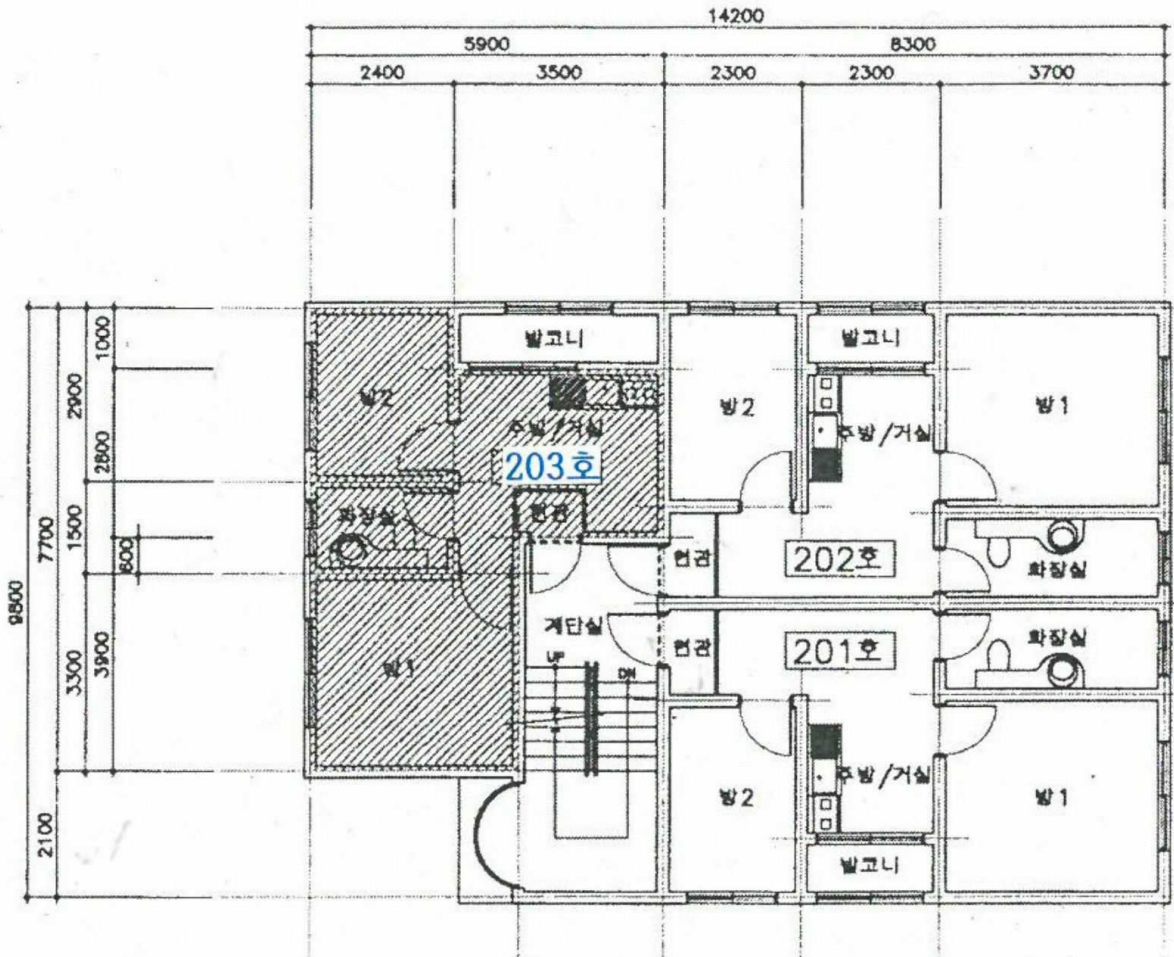


내부 구조도(기호4)



소재지

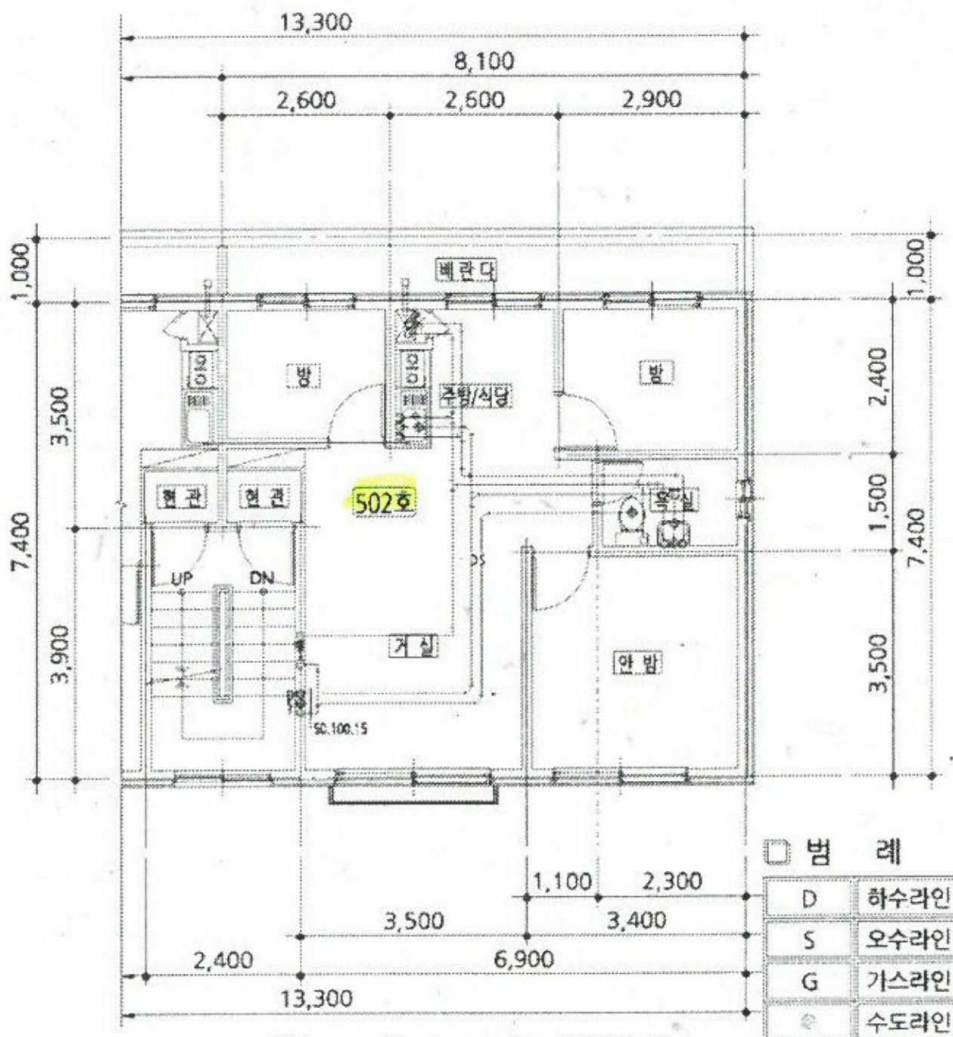
경기도 안산시 단원구 와동 812-17 다세대주택 2층 203호



내부구조도(기호5)



소재지 경기도 안산시 상록구 일동 544-6 드림빌 5층 502호



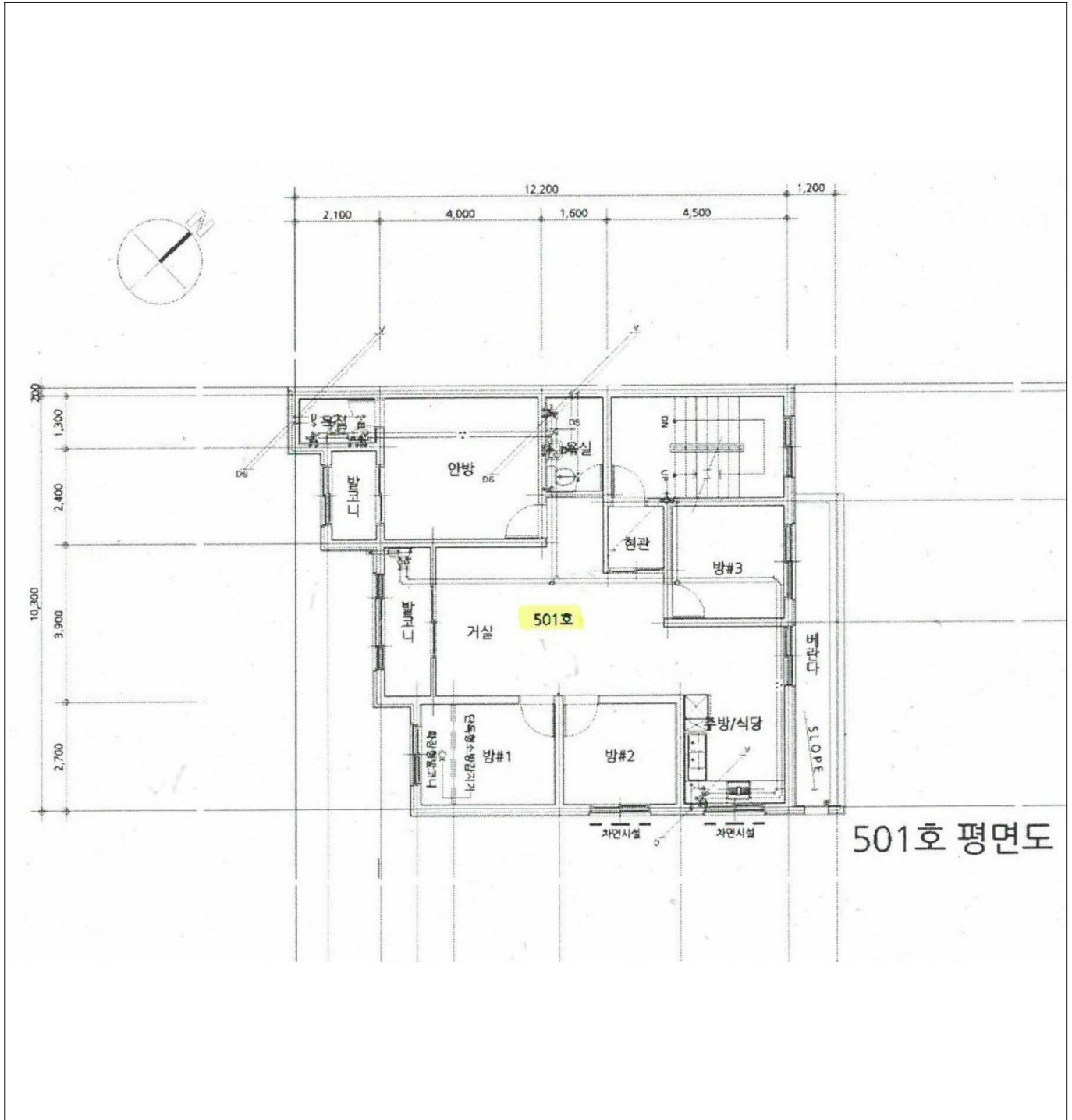
5층 502호 평면도
SCALE = 1 / 100

내부 구조도(기호6)



소재지

경기도 안산시 상록구 이동 544-7 오성에버빌 비동 5층 501호

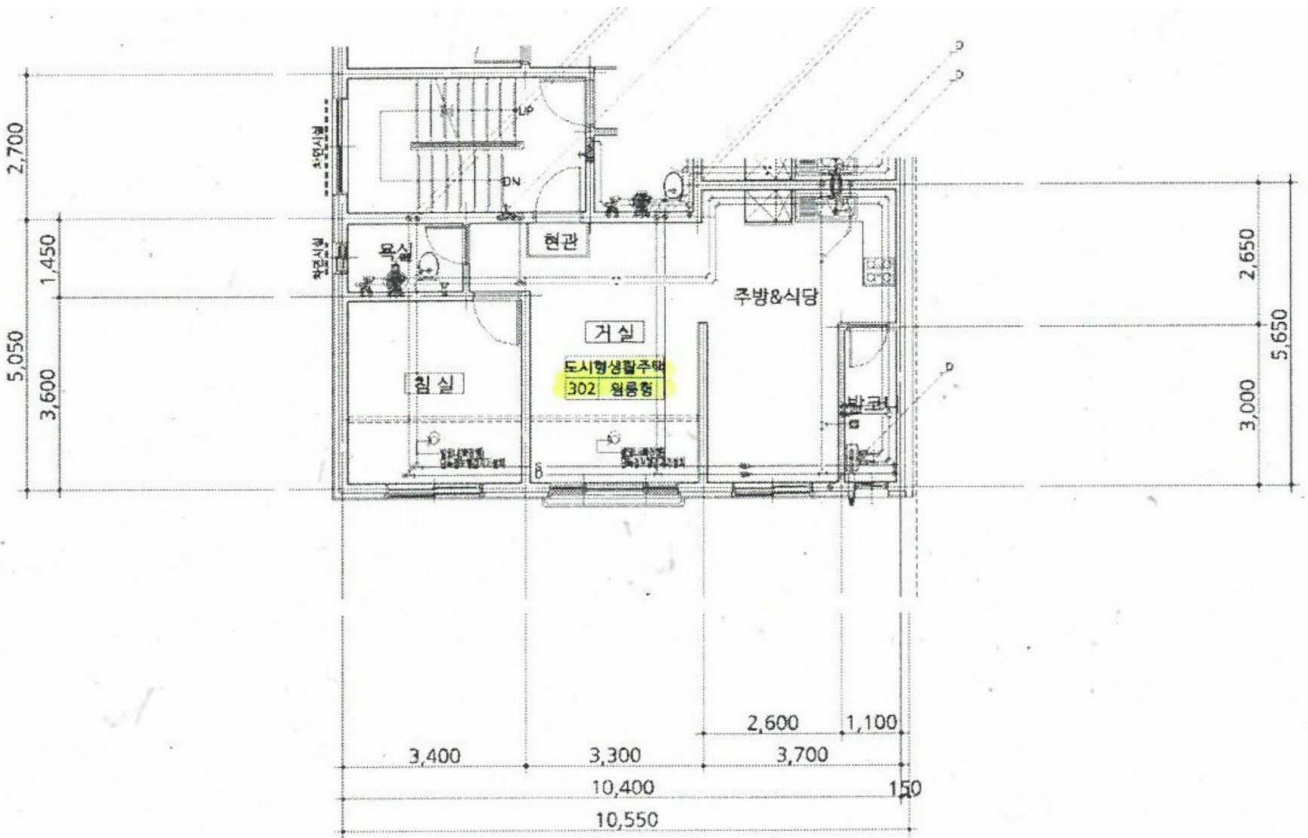


내부 구조도(기호7)



소재지

경기도 안산시 상록구 부곡동 628-5 하나파크빌 비동 3층 302호



302호 평면도



(1):



(1): 1



(2):



(2): 1



(3):



(3): 1



(4):



(4): 2 203



(5):



(5): 1



(6):



(6): 1



(7):



(7): 1