

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 정덕진 소유물건(2024타경71202)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원  
사법보좌관 김은희

감정평가서번호: J241219-101

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.

지니감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김소희

감정평가액	일억팔백만원정 (₩108,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정덕진 (2024타경71202)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 19	2024. 12. 19	2024. 12. 20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	108,000,000
	합계					₩108,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본 건은 경기도 안산시 단원구 고잔동 소재 "안산시청" 남서측 인근에 위치하는 "센트럴파크그랑베르" 제5층 제507호에 대한 수원지방법원 안산지원 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.12.19.임.

#### 3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.12.19.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사, 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1) 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산에 현황에 맞게 보정, 비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 “거래사례비교법”
- ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 “원가법”
- ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 “수익환원법”

2) 본 건 집합건물은 인근 유사 집합건물의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별, 위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권, 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

4) 본 집합건물의 위치확인인 집합건축물대장상 도면으로 위치확인 하였음.

## 5. 그 밖의 사항

1) 본 건은 집합건물로서 토지와 건물을 일체로 하여 거래되는 바 토지 및 건물의 구분평가가 곤란하나 평가목적상 귀 요청에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 표기하였음.

2) 본 건의 내부구조 및 이용상태 등은 폐문부재로 인하여 집합건축물대장상의 건축물현황도를 참고하였는 바, 경매진행 시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

소재지	경기도 안산시 단원구 고잔동 526-3			건물명			센트럴파크 그랑베르		
구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕			규모			지하3층/지상25층		
용도	오피스텔 및 근린생활시설			사용승인일			2018.03.20		
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	○	○	○	○	-

기호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적비율 (%)
1	5층 507호	4.5797	23.2223	33.1734	56.3957	41.2

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 동일성 또는 유사성 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인, 기타요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례의 선정

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근의 거래사례인 아래의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

[출처:등기사항전부증명서,감정평가정보체계]

기 호	거래시점	구분	소재지 호수	전유 면적 (㎡)	가 액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비 고 (사용승인)
1	2024.11.29	매매	고잔동 52○-○ 제18○○호	23.2223	105,000,000	4,521,516	2018.03.20
2	2024.11.04	매매	고잔동 52○-○ 제21○○호	23.2223	106,000,000	4,564,578	2018.03.20
3	2024.05.01	매매	고잔동 52○-○ 제11○○호	23.2223	113,500,000	4,887,543	2018.03.20

※ 사례 중 본 건과 유사한 거래사례 기호(1)을 선정함.

## 3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나, 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적정한 가격으로 정상화 하는 작업으로서, 본건 비교거래사례의 경우 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

### 가. 오피스텔 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 오피스텔 가격동향조사(2023.12=100)]

구분	매매가격지수	산출내역	상승률(%)
2024년 10월	98.36	98.28 / 98.36 × 100	-0.081% (0.99919)
2024년 11월	98.28		

매매가격지수는 오피스텔 매매가격 및 전세가격의 변동과 시장동향을 조사 및 분석한 지수로서, 한국부동산원 오피스텔 가격동향조사상 경기도 오피스텔 매매가격지수를 적용함.

### 나. 시점수정치의 결정

부동산지수(생산자물가지수)는, 전국단위의 가격지수로서 지역성이 강한 주거용부동산의 가격 변동 추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(오피스텔)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교

### -개별요인 비교항목

조건	항 목
단지 외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이동의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과년수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식)등
호별 요인	층별, 향별효용
	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

### -개별요인 비교치

기호	비교사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별 요인	기타 요인	계
1	(1)고잔동 520-0 제1800호	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
본 건은 사례 대비 호별요인(향별위치 등)에서 우세하여 전반적으로 우세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 기타 참고자료

### 가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치(건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
센트럴파크그랑베르	오피스텔	4,500,000 ~ 4,800,000	-

### 나. 인근 평가사례

기준시점 사용승인일	구분	소재지 동 / 호수	전유면적 (㎡)	평가액(원)	단가 (원/㎡)
2024.08.23. 2018.03.20.	법원경매	고잔동 520-0 제11층 제1100호	23.2223	114,000,000	4,909,074

## 7. 전유면적당 단가의 결정

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
1	4,521,516	1.00	0.99919	1.030	4,653,389

## 8. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종유사 물건의 정상적인 거래 가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가목적에 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

기호	층, 호	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	금액(원)	비고
1	제5층 제507호	23.2223	4,653,389	108,000,000	-



# 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

본 건은 경기도 안산시 단원구 고잔동 소재 "안산시청" 남서측 인근에 위치하며 주위는 오피스텔, 공공청사, 대학병원 및 대규모 업무시설 등이 소재한 중심상가지대로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본 건까지 차량출입이 자유로우며, 인근에 버스정류장이 소재하고 남서측 근거리엔 고잔역(지하철4호선,수인분당선)이 위치하는 바, 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하3층 지상25층 중 제5층 제507호로서,  
(사용승인:2018.03.20)  
외벽: 복합판넬붙임 및 벽돌붙임 마감 등.  
내벽: 벽지도배 마감 등.  
창호: 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에의한 개별난방설비, 승강기설비 등 되어있음.

# 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

인접토지와 대체로 등고평탄한 가장형 토지로서 오피스텔 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

남측으로 노폭 약 70m의 도로와 접하나 본 건 차량 진입은 북동측 노폭 약 6m의 진입도로를 통함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 중요시설물보호지구(공용), 지구단위계획구역, 광로1류(폭 70m 이상)(주간선도로)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역 <소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 임.

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

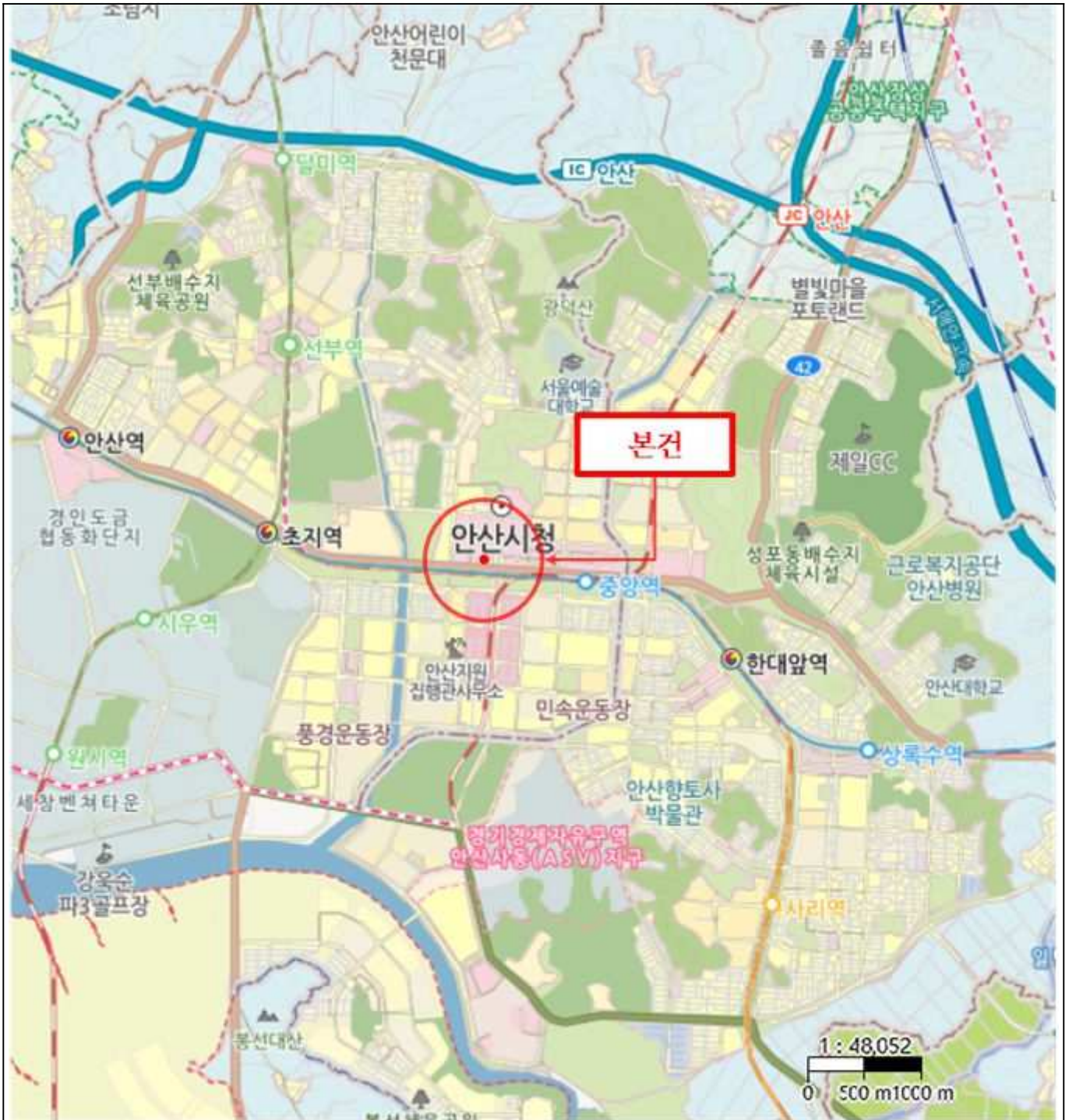
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



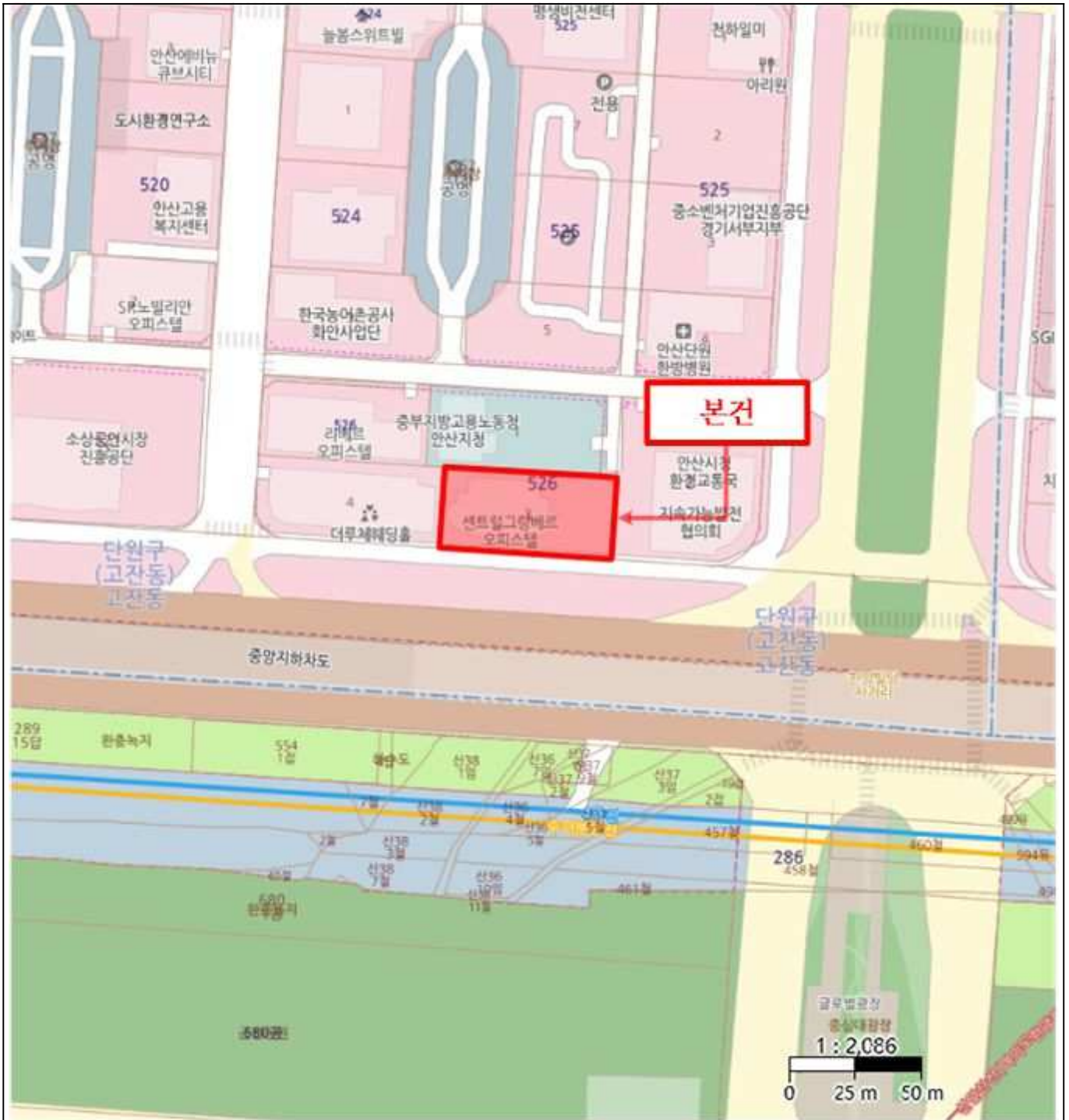
소재지	경기도 안산시 단원구 고잔동 526-3 센트럴파크그랑베르 제5층 제507호
-----	---



# 위치도



소재지	경기도 안산시 단원구 고잔동 526-3 센트럴파크그랑베르 제5층 제507호
-----	---



# 내부구조도



**소재지** 경기도 안산시 단원구 고잔동 526-3 센트럴파크그랑베르 제5층 제507호



S = No Scale

## 센트럴파크그랑베르 제5층 제507호

### 호별배치도



### 내부구조도





< - >



< - >



< >



< >

# 사 진 용 지



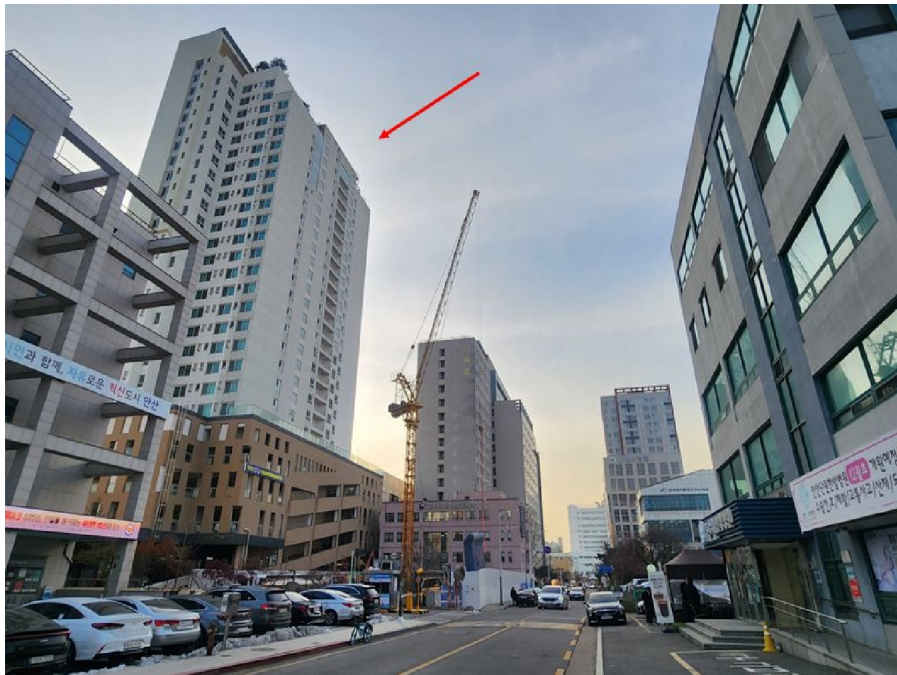
<5층 복도>



<본 건 진입도로 - 북측 촬영>



< - >



< - >