감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	손민정 소유물건(2024타경5977)
의 뢰	인:	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원
감정평가서번호:		문암241218-02

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.

문암감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

조 수 호

감정평가액	**육천만원정(₩60,000,000.-)**			
의 뢰 인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 안산지원 경매10계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	손민정 (2024타경5977)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.12.20	2024.12.19 ~ 2024.12.20	2024.12.23

감정평가내용	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	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	60,000,000 백
	합 계					₩60,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 평가목적

대상물건은 경기도 안산시 단원구 고잔동 소재 “안산시청” 남측 인근에 위치한 구분건물(하이베라스 제5층 제531호)로서, 수원지방법원 안산지원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 평가기준

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

3. 감정평가 대상 물건

가. 대상 물건 개요

소재지	경기도 안산시 단원구 고잔동 529-4 [도로명주소 : 경기도 안산시 단원구 고잔2길 9]		
건물명, 동,층, 호수	하이베라스 제5층 제531호		
용 도	공부상용도 : 제1종근린생활시설(의원)	사용승인일	2002.10.23
면 적	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	
	25.35	9.039	

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 20일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 12월 20일에 수행하였으며, 대상물건의 현황, 가격 수준 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

① 대상물건의 호별 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도, 현황 점유부분 등에 의하여 확인 하였음.

② 대상물건은 현장 조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부구조 및 이용상황은 외부관찰, 탐문조사 및 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 표준적인 이용상황을 상정하여 평가 하였는바 경매 진행시 참고 하시기 바람.

③ 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분 감정평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상물건의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으므로 경매 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니함.

3. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출과정

1. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)

2. 가격조사자료

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	고잔동 529-4 하이베라스	5층 52*호	25.35	9.039	60,000,000	2,366,863	2024.02.22
							2002.10.23
2	고잔동 529-4 하이베라스	5층 52*호	25.35	9.039	54,000,000	2,130,177	2023.11.03
							2002.10.23
3	고잔동 529-4 하이베라스	5층 50*호	19.65	7.007	39,000,000	1,984,732	2024.09.10
							2002.10.23

※ 출처: 등기사항전부증명서　　※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

나. 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점 사용승인일
1	고잔동 529-4 하이베라스	5층 53*호	26.16	57,000,000	2,178,899	경매	2023.10.16
							2002.10.23
2	고잔동 529-4 하이베라스	6층 61*호	17.28	38,000,000	2,199,074	담보	2024.01.26
							2002.10.23

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보　　※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	전유면적 기준 약 2,000,000 ~ 2,500,000원/㎡ 내외수준

3. 비교사례 선정

대상물건과 동일 건물내에 소재하며 구조, 이용상황, 층수,규모 등이 동일 또는 유사한 상기 사례중 전유면적이 동일하고 비교적 최근에 거래된 **「거래사례 기호1」**을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

5.시점수정

① 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 상업용부동산 임대동향조사 자료의 자본수익률(분기별)중 “경기도 안산중앙역 집합상가 자본수익률”을 활용하여 산정하였으며, 작성시점 당시 발표되지 아니한 자본수익률은 직전분기의 자본수익률을 적용하였음.

② 시점 수정치 산정

기 간	시점수정치	산 출 근 거
2024.02.22. ~ 2024.12.20.	1.00224	2024년 01분기 : 0.41 2024년 02분기 : 0.09 2024년 03분기 : -0.07 2024년 04분기 : -0.07(2024년 03분기 자료) (1+0.004×59/91)×(1+0.0009)×(1-0.0007)× (1-0.0007×81/92) ≒ 1.00224

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

구 분		비교치	비교내용
항목	세부항목		
단지 외부 요인	1.대중교통의 편의성	1.00	대상과 비교사례는 동일건물내에 위치하여 단지외부요인은 대등함.
	2.차량이용의 편의성		
	3.도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	4.고객 유동성과의 적합성		
	5.배후지의 크기		
	6.상가의 성숙도		
단지 내부 요인	1.건물의 구조 및 마감상태	1.00	대상과 비교사례는 동일건물내에 위치하여 단지내부요인은 대등함.
	2.건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	3.건물의 규모 및 최고층수		
	4.단지내 주차의 편의성		
	5.건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	6.건물 전체의 공실률		
호별 요인	1.층별 효용	1.00	대상과 비교사례는 동일층, 동일 라인에 위치하여 호별요인은 대등함.
	2.향별 효용		
	3.위치별 효용(동별 및 라인별)		
	4.전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	5.주출입구와의 거리		
	6.에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대상과 비교사례는 대등함.
누 계		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 구분건물 단가산정

일련번호	비교사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	산출단가(원/㎡)
1	2,366,863	1.00	1.00224	1.000	2,372,164

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

일련번호	전유면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	산출가액(원)	결정가격(원)
1	25.35	2,372,164	60,134,357	60,000,000

2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 안산시 단원구 고잔동	529-4 하이 베라스	근린생활 시설	철근콘크리트조 평스라브지붕 7층				
	[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 고잔2길 9			지하1층	1,421.46			
				1층	1,330.92			
				2층	1,330.92			
				3층	1,330.92			
				4층	1,330.92			
				5층	1,242.00			
				6층	1,073.04			
				7층	873.36			
	1.동소	529-4	대	일반상업지역	1,952.1			
1				(내) 철근콘크리트조 제5층 제531호	25.35	25.35	60,000,000	비준가액
				1.소유권	9.039			
				----------	---------	9.039		
				대지권	1,952.1			
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**24,000,000**	
						건 물 :	**36,000,000**	
	합 계						**₩60,000,000.-**	
			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

대상물건은 경기도 안산시 단원구 고잔동 소재 "안산시청" 남측 인근에 위치하며, 주위는 각종 상업시설,업무시설,주상복합시설,공공청사,병원 등이 소재하고 있는 상업지대로서 제반 주위환경은 양호 함.

(2) 교통상황

본건 건물까지 차량접근 용이하며 인근에 버스정류장 및 지하철4호선 중앙역이 소재하여 제반 교통상황은 보통 임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 지하1층 지상7층 건물내 제5층 제531호로서
외벽 : 드라이비트 마감.
내벽 : 벽지도배 마감 등.
창호 : 하이샤시 창호.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 용도는 제1종 근린생활시설(의원)으로 등재되어 있음. (내부는 원룸형구조인것으로 탐문조사(관리사무실) 되었음)

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비,전기판넬에 의한 난방설비, 승강기 설비, 소방설비,지하주차장 시설등을 갖추고 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

인접도로와 등고 평탄한 사다리형 토지로서 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측 및 동측으로 노폭 약 8미터의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 일반상업지역 , 방화지구 , 시가지경관지구(중심) , 중요시설물보호지구(공용) ,
지구단위계획구역 , 소로2류(폭 8m~10m)(저촉) , 중로3류(폭
12m~15m)(저촉),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> ,
대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법> ,
도시교통정비지역<도시교통정비촉진법> , 생활소음진동관리지역<소음진동관리법> ,
성장관리권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

-없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

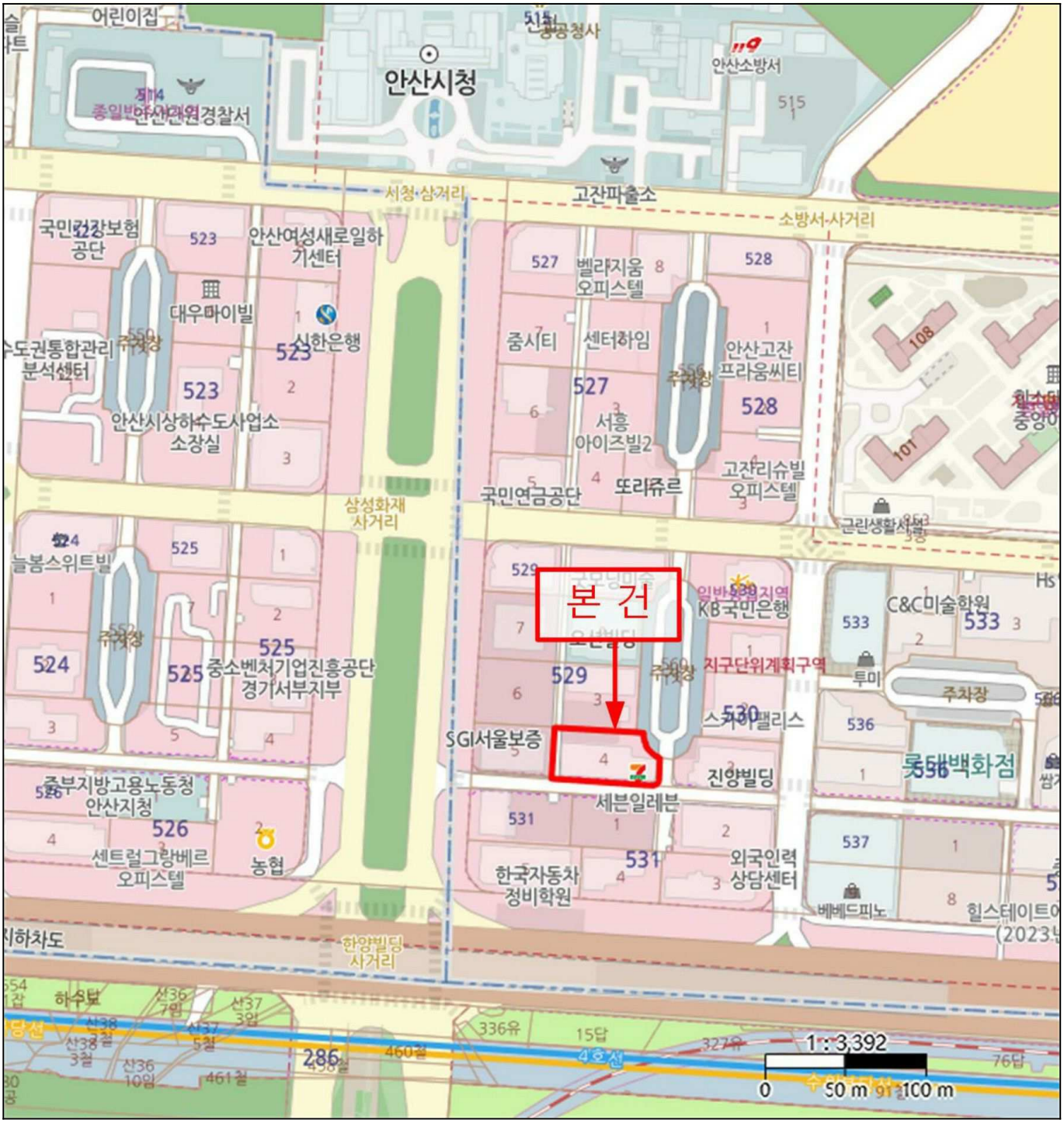
-임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 안산시 단원구 고잔동 529-4 5층 531호

위 치 도

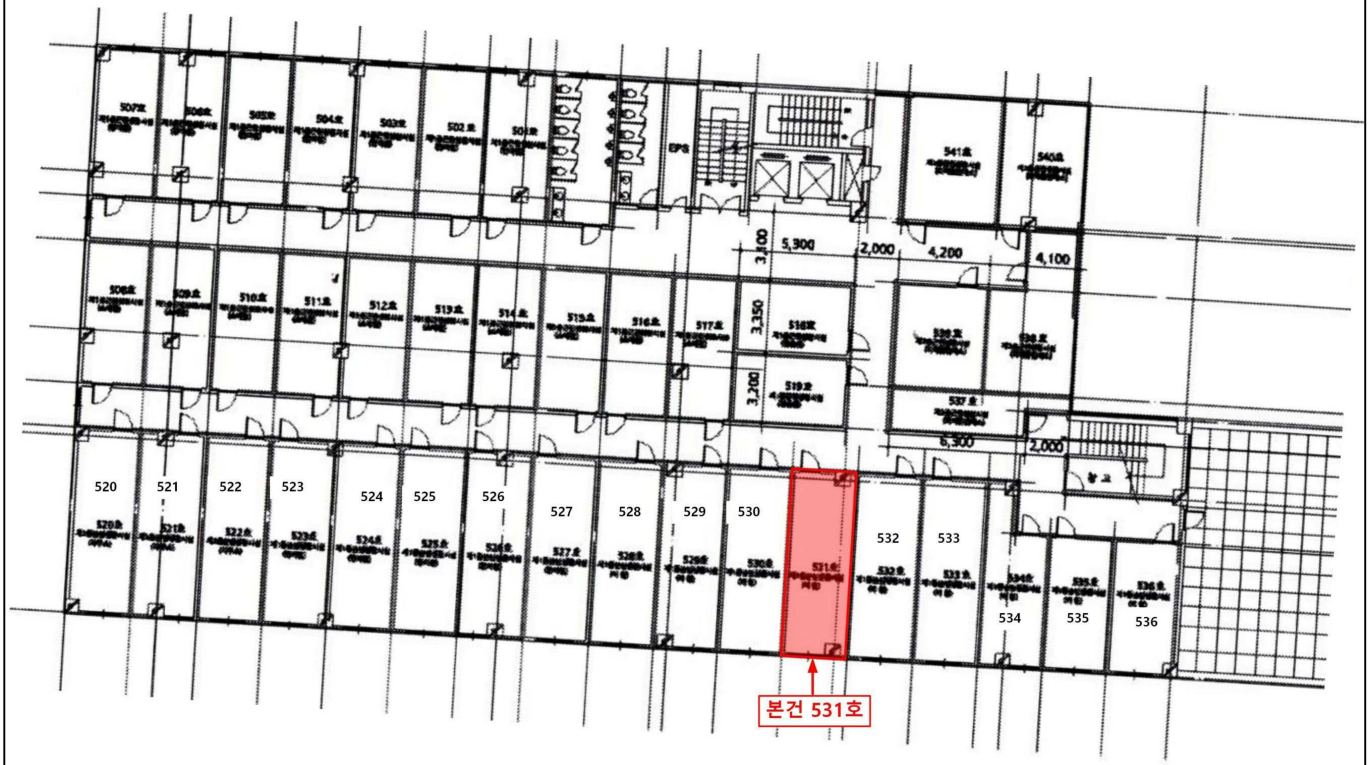
소 재 지	경기도 안산시 단원구 고잔동 529-4 5층 531호



내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 안산시 단원구 고잔동 529-4 5층 531호

〈 5층 호별배치도 및 531호 내부구조도 〉



THE 1 CLASS
드림약국
33루 4894

-

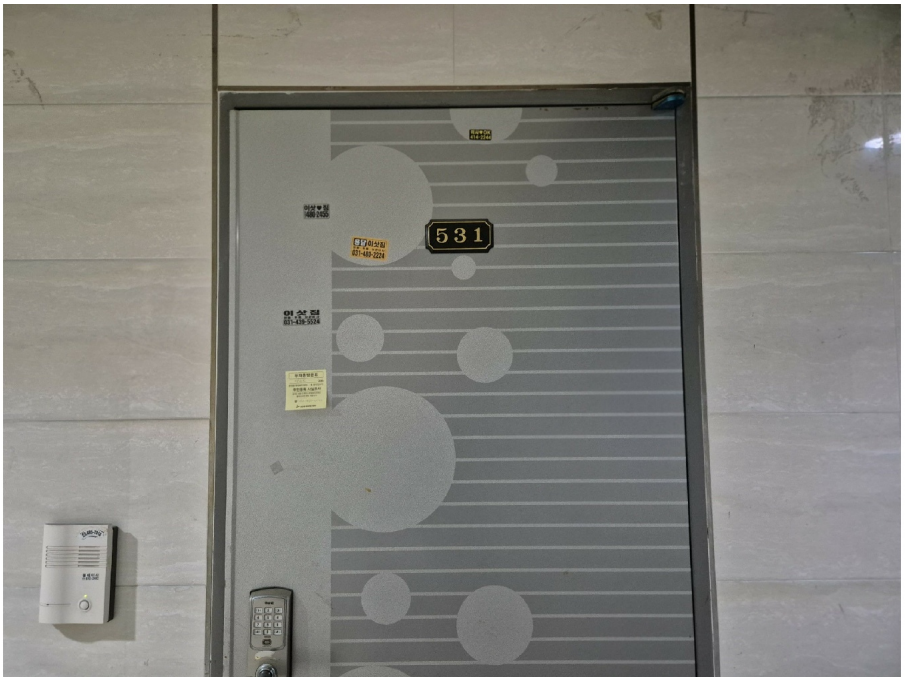
드림약국
TELEVISION

-

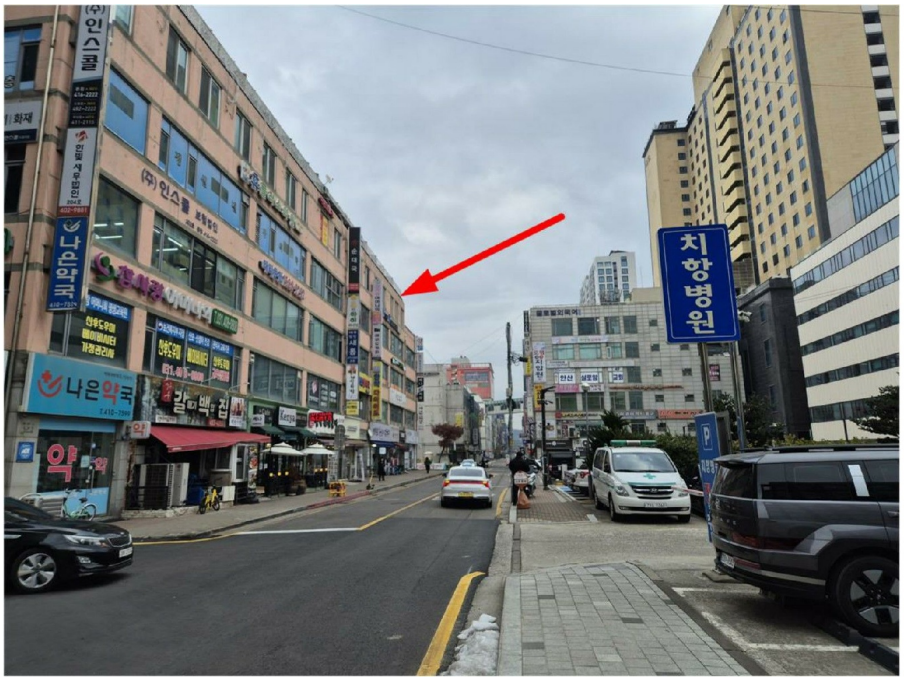
-

531 -

5



INFORMATION
7F
6F
5F
오 피 스
4F
3F
2F
1F
BF
지하주차장
공지사항
이·맘·때!
자동납부
전자고지
신청서 확인


나은약국
치
항
병
원

- ( )