

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 최현숙 소유물건(2025타경52298)

의뢰인 : 수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원

감정서번호 : SIA25-0512-002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 제출처가 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.

(주)씨브감정평가법인 안산지사

TEL. 031-475-1717

FAX. 031-475-1616

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 현 용

(주)써브감정평가법인 안산지사 지사장 권용기

(서명 또는 인)

감정평가액	삼억구천만원정(390,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원	감정평가목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최현숙 (2025타경52298)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.13	2025.05.13	2025.05.14		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	390,000,000
	합계					390,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 날인합니다. 심사자 : 감정평가사 박상원 (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

경기도 안산시 상록구 성포동 소재 "경일초등학교" 남측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, 주공아파트 1012동 6층 602호)에 대한 수원지방법원 안산지원의 임의경매를 위한 것임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점, 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일(2025-05-13)을 기준시점으로 하였음. (실지조사기간 : 2025-05-13)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가방법

### 1) 감정평가 기준

본 건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

### 2) 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 5. 기타 참고사항

1) 대상 물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

2) 집합건물(구분건물)은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바, 토지, 건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나 귀 요청에 따라 대상물건의 평가액을 토지와 건물로 배분하여 “구분건물감정평가명세표”상에 기재하였으니 참고하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 본 평가의 현장조사 시 폐문부재 등의 사유로 인하여 인근 유사 부동산, 일반적인 내부구조 등에 의하였는바 실제와 상이할 수 있으니, 이 점 유의하시기 바람.

4) 대상 물건은 위치 확인은 건축물현황도면이 존재하지 아니한 바, 현 점용 부분, 현관 표찰 등에 의거 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 대상 물건의 개요

### 1. 대상 물건이 속한 건물의 개요

[ 출처 : 집합건축물대장 등 ]

구분	내용
명칭	주공아파트 1012동
소재지	경기도 안산시 상록구 성포동 584 [ 도로명주소 : 경기도 안산시 상록구 화랑로 527 (성포동) ]
용도지역	제2종일반주거지역
구조 및 규모	철근콘크리트벽식 철근콘크리트슬래브 지붕, 지상:15층
주용도	아파트
사용승인일	1987-06-01
기타설비	기본적인 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등
비고	-

### 2. 대상 물건의 현황

기호	층/호	용도	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	공급면적(m <sup>2</sup> )	대지지분(m <sup>2</sup> )
1	6/602	아파트	75.51	19.06	94.57	54.572

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

### 2. 거래사례의 선정

#### 1) 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서 등 ]

기호	소재지	동/층/호	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
				거래단가(원/㎡)	사용승인일	
#1	성포동 584 성포동주공아파트	1013/9/90*	75.51	390,000,000	2025-01-06	-
				5,164,879	1987-06-01	
#2	성포동 584 성포동주공아파트	1003/15/150*	75.51	390,000,000	2024-11-26	-
				5,164,879	1987-06-01	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

#### 2) 거래사례의 선정

대상 물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례 #1을 비교사례로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (사정보정치 = 1.000)

### 4. 시점수정

[ 출처 : 한국감정평가사협회(KAPA HUB) ]

구분	산출내역	비고
#1	아파트 지역 : 경기 서해안권 안산시 상록구 (25.01.06~25.05.13)	-
	거래시점 : 2025.01.06, 2024년12월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.05.13, 2025년04월 지수를 적용 함  2025.01.06 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 96.6 2025.05.13 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 96.3  시점수정치 : $96.3/96.6=0.99689$	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (주거용)	대상물건 1 / 사례#1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	대등함.
	향별 효용		
	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	1.00	-
가치형성요인 비교치(누계)		1.000	-

## 6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	면적 (m <sup>2</sup> )	산출가액 (원)	비준가액 (원)
1	5,164,879	1.000	0.99689	1.000	5,148,816	75.51	388,787,096	390,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 가격자료 및 합리성 검토

### 1) 인근 유사부동산의 감정평가 사례

[ 출처 : 한국감정평가사협회(KAPA HUB) ]

기 호	소재지	동/층/호	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	기준시점	평가목적
				단가(원/m <sup>2</sup> )	사용승인일	
#3	성포동 584 성포동주공아파트	1015/8/80*	66.38	324,000,000	2025-04-10	법원경매
				4,880,988	1987-06-01	
#4	성포동 584 성포동주공아파트	1015/6/60*	61.52	311,000,000	2024-09-25	법원경매
				5,055,267	1987-06-01	

### 2) 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가격수준
본 건 유사	본 건과 유사한 부동산의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용 면적 등에 따라 전유면적 기준 5,100,000원/m <sup>2</sup> 내외 수준으로 조사됨.

### 3) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[ 출처 : 부동산태인 ]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
경기도 안산시 상록구	최근 1년	전체	71.76%	72.00%	294
		아파트	85.93%	86.40%	48

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 감정평가액

기호	비준가액(원)	감정평가액(원)	비고
1	390,000,000	390,000,000	-

### 2. 결정의견

대상 물건은 아파트로 이용 중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상 물건의 감정평가액으로 결정함.

## 구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 안산시 상록구 성포동	584 주공 아파트 1012동	아파트 제1012동	철근콘크리트벽식 철근콘크리트 슬래브 지붕 15층				
	[도로명주소] 경기도 안산시 상록구 화랑로 527			1층~15층 각	377.6			
	1. 경기도 안산시 상록구 성포동	584	대	제2종 일반주거지역	71,573.7			
				(내) 철근콘크리트조 6층 602호	75.51	75.51	390,000,000	비준가액 공용면적 19.06㎡ 포함 평가
			1. 소유권대지권	54.572 ----- 71,573.7		54.572		
	<b>합 계</b>						<b>₩390,000,000.-</b>	
			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

대상 물건은 경기도 안산시 상록구 성포동 소재 "경일초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설 등이 소재하고 있음.

## (2) 교통상황

대상 물건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 대체로 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식 철근콘크리트조 슬래브 지붕 15층 건 중 6층 602호로서,  
외벽 : 몰탈페인팅 등 마감.  
창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로서 아파트 부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

단지 내 포장도로를 이용하여 출입함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 광로2류(폭 50m~70m)(주간선도로)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(교육환경 보호에 관한 법률), 상대보호구역(경일초등학교)(교육환경 보호에 관한 법률), 절대보호구역(경일초등학교)(교육환경 보호에 관한 법률), 대기관리권역(대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법), 도시교통정비지역(도시교통정비촉진법), 생활소음진동관리지역(소음진동관리법), 성장관리권역(수도권정비계획법)임.

## 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) |          |

(9) 공부와의 차이  
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)  
임대관계 미상임.

# 광역 위치도



<b>소재지</b>	경기도 안산시 상록구 성포동 584 주공아파트 1012동 6층 602호
------------	---

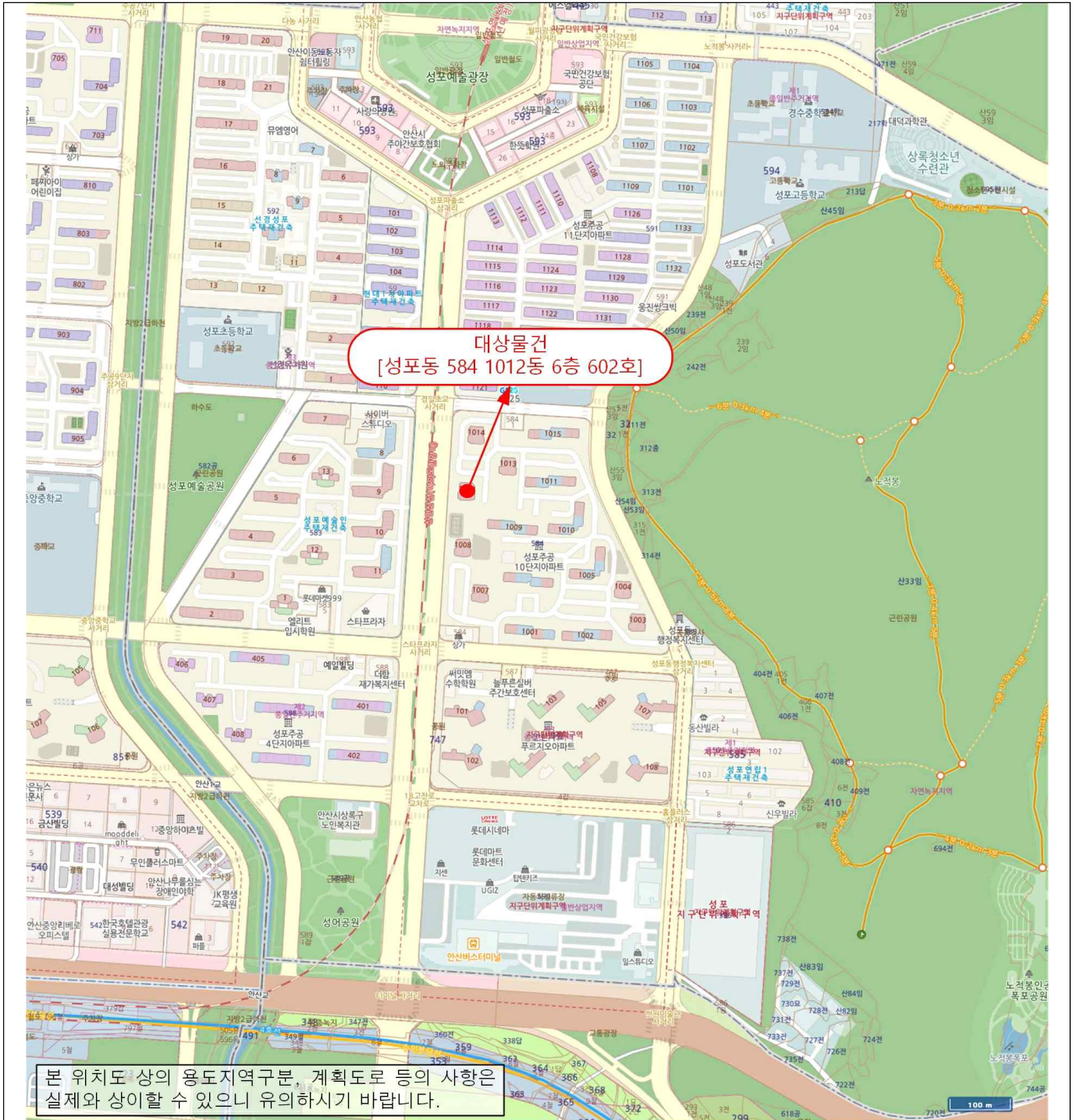


# 위 치 도



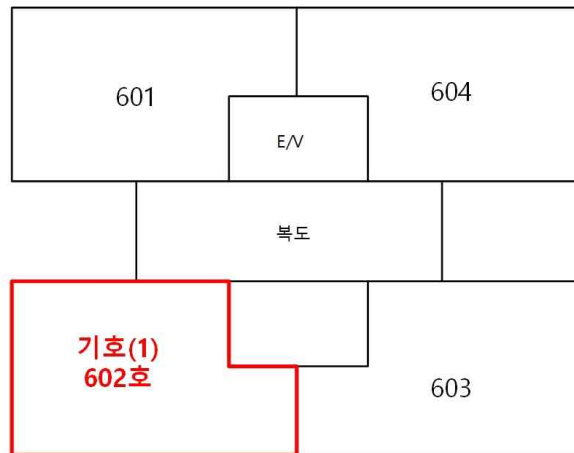
소재지

경기도 안산시 상록구 성포동 584 주공아파트 1012동 6층 602호



본 위치도 상의 용도지역구분, 계획도로 등의 사항은 실제와 상이할 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

# 건물개황도



-면적산출근거-

기호(1) 철근콘크리트벽식 철근콘크리트슬래브지붕 15층 아파트 1012동  
6층 602호 75.51㎡(공부면적)

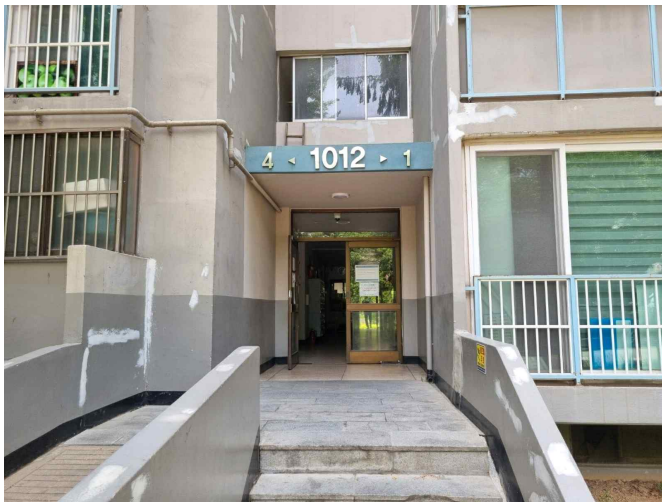
# 사 진 용 지



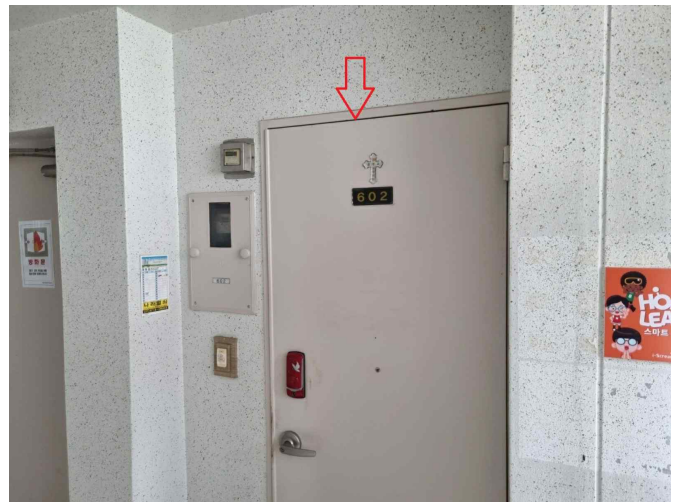
대상 소재 건물



대상 소재 건물



공동 현관



대상 현관