

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주찬양 소유물건(2025타경51715)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원 사법보좌관  
문금선

감정평가서번호: HS-2502-2-005

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.

현서감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
정태상

정태상



(인)

감정평가액	일억이천오백만원정 (₩125,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주찬양 (2025타경51715)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.30	2025.06.30	2025.07.01	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	125,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩125,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안산시 상록구 사동에 소재하는 부동산(구분건물)에 대한 법원경매 목적을 위한 감정평가임

### 2. 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

### 3. 기준가치 및 기준시점

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

#### 나. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거, 가격조사완료일인 2025년 6월 30일임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용, 감정평가 조건

#### 가. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 6월 30일에 실지조사를 하여 대상 물건 및 대상 물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 나. 감정평가 조건

없 음.

## 5. 기타사항

가. 대상물건의 위치확인은 건축물대장 및 현장실측 및 외부관찰 등에 의거하였으며, 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조확인 은 부득이하게 생략하고 건축물현황도면 등을 기준으로 하였으니 업무진행시 참고바람.

나. 본건은 법원경매 목적의 감정평가로서 다른 목적의 감정평가지 가격이 달라질 수 있으며, 본 목적 이외의 다른 목적으로 사용하거나 타인이 사용할 수 없을 뿐만 아니라 개작 및 전 재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니하므로 업무진행시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가 방법

### 1. 감정평가의 근거법령

#### 가. 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가 방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 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 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

## 라. 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 2. 본건에 적용한 감정평가방법

가. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라, 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별, 향별, 위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합적으로 고려하여, 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 평가대상 물건의 특성 및 현실적인 수익, 비용 자료 수집의 어려움 등으로 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 대상 물건의 개요

출처 : 집합건축물대장 등

소재지	경기도 안산시 상록구 사동 1390-7						
명칭	-	건물구조 및 지붕			철근콘크리트구조 평스라브지붕		
사용승인일	2002-05-03	규모			지상4층 11세대		
기호	층/ 호수	면적 (㎡)			대지권(㎡)	용도	비고
		전유	공용	합계			
가	제4층 제402호	53.225	5.5	58.725	27.52	다세대주택	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출

### 1. 개요

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치 형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

거래사례 단 가		×	사정보정		×	시점수정		×	가치형성요인 비 교	=	대상물건 평가단가
거래사례단가, 대상물건 평가단가 단위 : (원/㎡)											

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 인근 유사 부동산의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계등)

기 호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점		비고
						거래시점	사용승인일	
#1	사동 139*-*	2/20*	42.94	96,000,000	2,236,000	2024-10-16		-
						2002-05-03		
#2	사동 140*-**	3/30*	60.165	140,000,000	2,327,000	2025-03-10		-
						2002-12-30		
#3	사동 140*-*	3/30*	59.73	127,000,000	2,126,000	2025-03-09		-
						2002-03-28		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 거래사례 선정

본건이 소재하는 인근지역 내 최근 거래사례로서 그 거래 사정이 정상적이라고 인정되며, 전유면적 등 제반 가치형성 요인이 유사하여 가장 비교가능성이 높은 <거래사례 #1>을 선정함.

## 3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래 사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격 수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 사례가 가격으로 판단되는바 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

## 4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 한국부동산원에서 발표하는 매매가격지수를 활용하여 산정함.

(지수기준시점 : 2025년 3월)

기 호	기 간	지역 / 유형	시점수정치
가	24-10-16 ~ 25-06-30	경기도 서해안권 / 연립다세대	2024.10.16 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 100.1 2025.06.30 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.8 시점수정치 : 99.8/100.1≒0.99700

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 가치형성요인 비교 ( 기호 가 / 거래사례#1)

가치형성요인		격차율	비 고
항목	세 부 항 목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	상호 대등함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	상호 대등함
	단지 내 층 세대수 및 최고 층수		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감 상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.05	본건은 사례대비 층별효용, 향별효용 등에서 우세하며, 전유부분의 면적 등에서 열세하여 종합적으로 본건이 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
<b>격 차 율</b>		<b>1.050</b>	

### 6. 거래사례비교법에 의한 감정평가액

$$\text{산식} = \text{거래사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인} \times \text{전유면적(m}^2\text{)}$$

기 호	거래사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점수정	가치형성 요인	산출단가 (0원)	전유면적 (m <sup>2</sup> )	산출가액 (원)	결정가액 (원)
가	2,236,000	1.000	0.99700	1.050	2,340,757	53.225	124,586,770	<b>125,000,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI. 감정평가액의 결정의견

### 1. 참고 자료

#### 가. 인근 유사 부동산의 감정평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지/명칭	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원) (원/전유면적)	기준시점	평가목적
					사용승인일	
(1)	사동 140*-*	5/50*	70.85	325,000,000	2025-05-23	담보
				4,587,000	2025-04-10	
(2)	사동 120*-**	5/50*	71.14	168,000,000	2023-07-11	담보
				2,362,000	2013-11-13	

### 2. 감정평가액 결정 및 결정의견

상기의 감정평가 사례, 거래사례 및 인근 유사물건의 가격수준, 참고자료 등을 종합 참작한바, 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

기호	구 분	전유면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	감정평가액(원)
가	경기도 안산시 상록구 사동 1390-7 제4층 제402호	53.225	2,300,000	125,000,000
합 계		53.225	-	125,000,000

# 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  가	경기도 안산시 상록구 사동	1390-7	다세대 주택	철근콘크리트조 평스라브지붕 4층				
	[도로명주소] 경기도 안산시 상록구 초당5길 7			1층	141.81			
				2층	161.43			
				3층	161.43			
	"	"	대	제2종일반주거지역	273.6	273.6		
				(내)				
				철근콘크리트조 제4층 제402호	53.225	53.225	125,000,000	비준가액
				1 소유권 ----- 대지권	27.52 1 x ----- 273.6	27.52		
	<b>합 계</b>						<b>₩125,000,000.-</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

대상물건은 경기도 안산시 상록구 사동 소재 '초당초등학교' 동측 인근에 소재하며, 주위는 단독 및 공동주택, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 주택지대임

## (2) 교통상황

대상물건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용의 편의성은 보통수준임

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 지상4층 건물 내 제4층 제402호로서,  
외벽 : 벽돌쌓기 마감 등  
창호 : 샷시창호 마감 등

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 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

등고평탄한 정방형 토지로서, 다세대주택 부지로 이용중임

### (7) 인접 도로상태등

남측으로 노폭 약 4m 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로3류(폭 8m 미만)(접함)  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
상대보호구역(초당초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>,  
생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

-

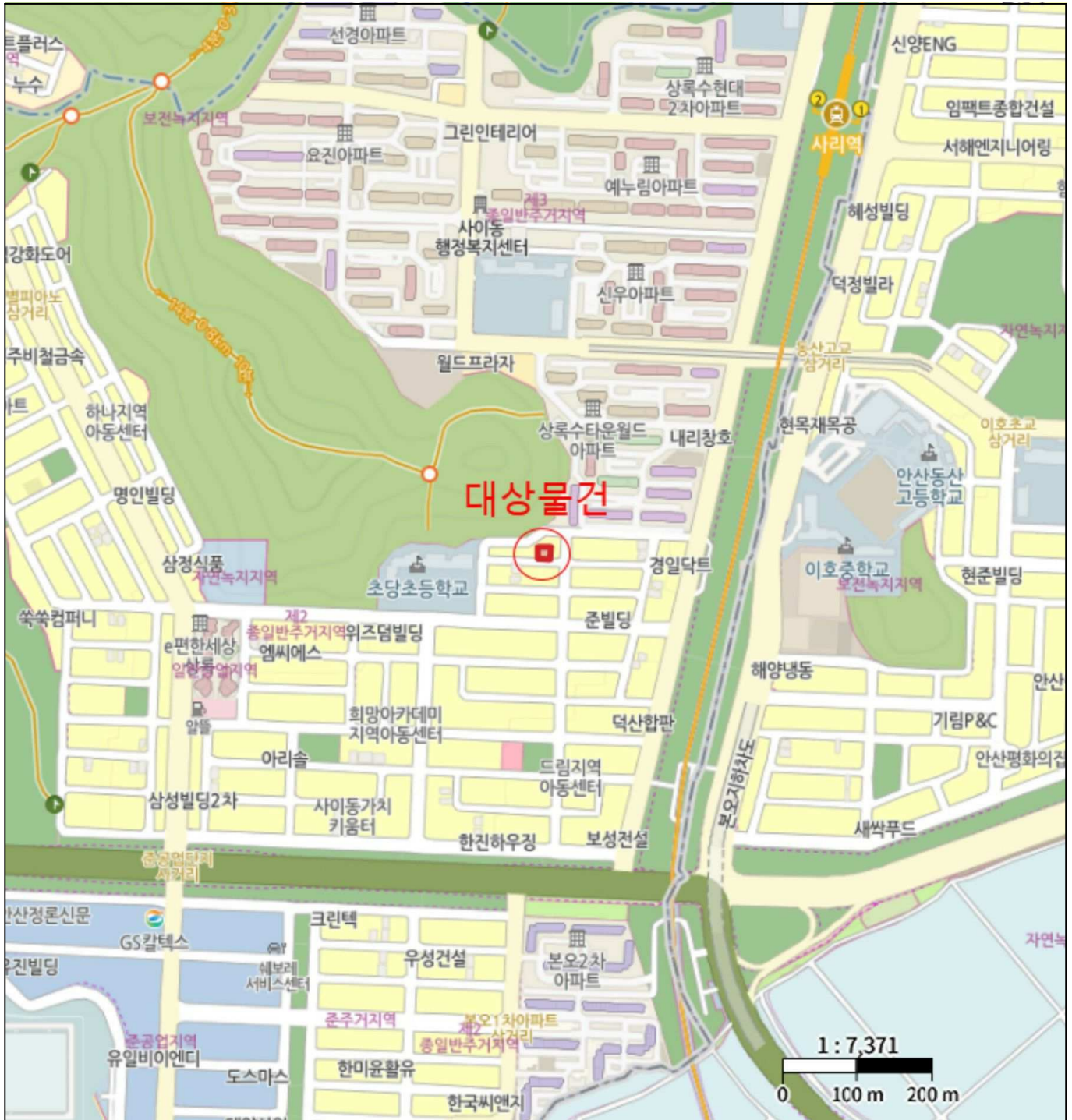
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임

# 광역위치도



소재지	경기도 안산시 상록구 사동 1390-7 4층 402호
-----	-------------------------------



# 위치도



소재지 경기도 안산시 상록구 사동 1390-7 4층 402호



# 호별배치도 및 내부구조도





