

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 고수현 소유물건(2024타경55910)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원 사법보좌관  
문금선

감정평가서번호: T24041601

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.

트레인감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

성 지 현

감정평가액	일억팔천일백만원정(₩181,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	고수현 (2024타경55910)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024.04.23	2024.04.23	2024.04.24		
감 정 평 가 내 용	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	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	-  백	181,000,000
	합 계					₩181,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가개요

### 1. 평가목적

---

본건은 경기도 안산시 상록구 사동 소재 '초당초등학교' 남서측 인근에 위치하는 다세대주택(수정 그린빌 4층 402호)에 대한 수원지방법원 안산지원 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 기준

---

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙(국토교통부령 제356호)」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였습니다.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

---

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024.04.23.을 기준시점으로 합니다.

### 4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

---

2024.04.22.부터 2024.04.23.까지 각종 공부 서류 및 가격자료를 수집하고 2024.04.23. 실지조사를 행하여 본건의 물리적 현황 및 가치에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였습니다.

### 5. 기준가치 및 감정평가조건

---

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치” 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 기타참고사항

- 본건 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부확인이 어려워 집합건축물대장 건축물현황도 및 외부관찰, 탐문조사, 인근 유사물건의 통상적인 내부상태 등을 기준으로 감정평가하였는바 경매진행시 참고바랍니다.
- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로는 이에 따라 분양과 거래가 이루어지는 바 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나 귀 법원의 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지 및 건물의 배분가액으로 표시하였으니 참고하시기 바랍니다.

## 7. 대상물건의 개요

대지위치	경기도 안산시 상록구 사동 1415-21 [도로명 주소 : 경기도 안산시 상록구 평안로1안길 16-1(사동)]		
명칭/층/호수	수정그린빌 / 4층 / 402호		
용도	다세대주택	사용승인일	2012.08.31
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	75.31	7.47	34.25

## 8. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출과정

### 1. 인근지역 유사부동산 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

거래 사례	소재지	층 호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	단가※ (원/㎡)	거래시점	사용승인일
A	사동 1415-○	2층 20○호	75.31	188,000,000	2,496,348	2023.08.15	2016.08.04
B	사동 1415-○○	2층 20○호	75.31	161,000,000	2,137,830	2023.10.12	2012.08.31
C	사동 1414-○○	3층 30○호	77.49	187,000,000	2,413,215	2024.05.19	2014.01.22
D	사동 1415-○○	3층 30○호	75.11	170,000,000	2,263,347	2023.12.10	2007.10.26

※ 단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 개인정보 보호를 위해 일부사항은 ○으로 표시하였음.

### 2. 비교사례 선정 및 그 이유

본건과 위치적 유사성·물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능하고 최근 1년 이내의 정상적인 사례로 판단되는 「거래사례 A」를 비교사례로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정요인 없음.	1.000

## 4. 시점수정

[출처: 경기도 서해안권 연립다세대 매매가격지수(한국부동산원)]

구분	가격지수	비고
2023.08.15.	100.0	거래시점 (적용: 2023.07.지수)
2024.04.23.	100.1	기준시점 (적용: 2024.03.지수)
시점수정치	1.00100	$100.1/100.0 \approx 1.00100$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

가치형성요인		비교치	비 고
조건	세항목		
지역적 요인		1.00	본건과 사례는 상호대등함.
단지 외부 요인	1.대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	0.98	본건은 사례대비 대중교통의 편의성 등이 열세함.
	2.교육시설, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	3.도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	4.자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	1.시공업체의 브랜드	0.98	본건은 사례대비 건물의 노후도 등이 열세함.
	2.단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 규모		
	3.건물의 구조 및 마감 상태, 노후도 등		
	4.단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	5.주차의 편리성		
호별 요인	1.층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용	1.00	본건과 사례는 호별요인이 유사함.
	2.전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	3.내부평면방식(베이)		
	4.간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 기타요인이 유사함.
누 계		0.960	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 감정평가액 산출

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성요인	산출단가 (원/㎡)	전용 면적(㎡)	산출가액(원)
1	2,496,348	1.000	1.00100	0.960	2,398,891	75.31	180,660,481

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근지역 유사부동산 가격수준

본건과 위치적 · 물적 유사성이 있는 부동산의 가격수준은 전유면적 기준 약 2,000,000원/㎡ ~ 3,000,000원/㎡ 수준으로 조사됩니다.

### 2. 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사회]

소재지	층 호수	전유 면적(㎡)	평가가액 (원)	단가* (원/㎡)	평가목적	기준시점
						사용승인일
사동 1404-○○	4층 40○	74.655	197,000,000	2,638,805	법원경매	2024.03.20
						2014.05.30
사동 1417-○○	2층 20○호	73.52	169,000,000	2,298,694	법원경매	2023.03.16
						2011.06.10

\* 단가 = 평가가액 / 전유면적

\* 개인정보 보호를 위해 일부사항은 ○으로 표시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기 참고가격자료 (유사부동산의 가격수준 및 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정합니다.

### 2. 감정평가액의 결정

기호	소재지	층 호수	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 (원)
1	사동 1415-21	4층 402호	2,398,891	75.31	180,660,481	181,000,000

# 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.	1동의 건물의 경기도 안산시 상록구 사동  [도로명주소] 경기도 안산시 상록구 평안로1안길 16-1	표시 1415-21 수정 그린빌		철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 다세대주택 (8세대)	1층	12.74			
					2층	162.32			
					3층	162.32			
					4층	162.32			
					5층	160.18			
	전유부분의 4층 402호	건물의	표시		철근콘크리트구조	75.31	75.31	181,000,000	비준가액
	대지권의	목적인	토지의	표시					
	토지의 표시: 1. 경기도 안산시 상록구 사동	1415-21	대			273			
	대지권의 종류:			1. 소유권	34.25				
	대지권의 비율:			1.	----- 273	34.25			
					토지·건물		배분내역		
					토 지 :		54,300,000		
					건 물 :		126,700,000		
<b>합 계</b>							<b>₩181,000,000.-</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

본건은 경기도 안산시 상록구 사동 소재 '초당초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 근린생활시설, 학교, 공원 등이 혼재하고 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 제반차량의 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 대중교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층건내 제4층 제402호로서,  
외벽: 석배붙임 마감 등,  
내벽: 벽지 도배 및 타일 붙임 마감 등,  
창호: 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

현재 다세대주택으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

급배수시설, 위생시설, 도시가스 난방설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 토지와 등고평탄한 평지의 세장형 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 약 6M 내외의 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 종로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합)  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에  
관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>,  
도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>,  
성장관리권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

-

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 안산시 상록구 사동 1415-21 수정그린빌 4층 402호
-----	--------------------------------------

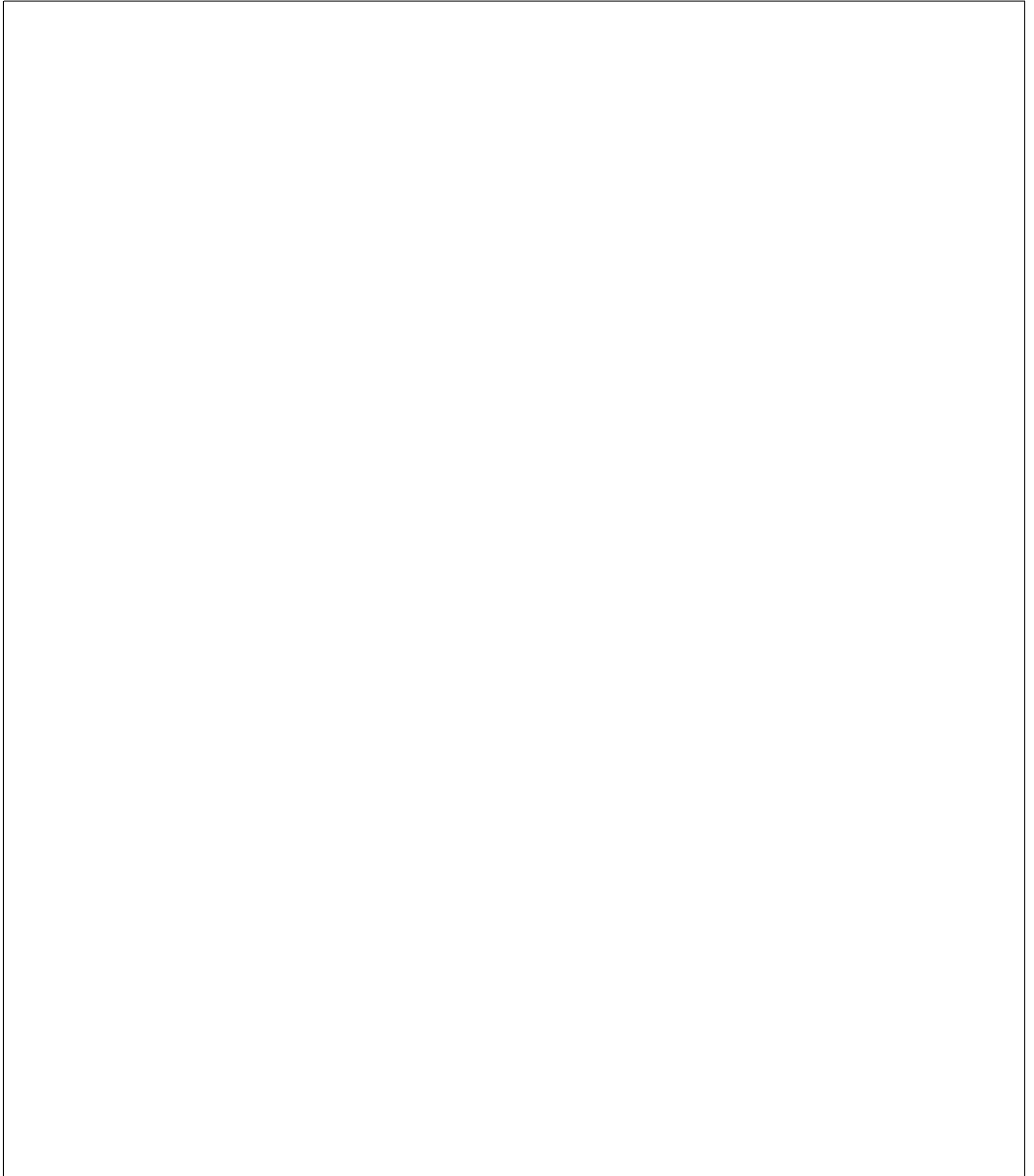


# 위치도



소재지 경기도 안산시 상록구 사동 1415-21 수정그린빌 4층 402호









( )

