

2025. 05. 28

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	경기도 안산시 단원구 고잔동 672외 1필지 주공아파트 제904동 제10층 제1001호
의뢰인	서서울새마을금고 이사장
감정평가서번호	경일10-250526-205

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅 전문기관



(주)경일감정평가법인



서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)

☎ (02)2142-3800 FAX. (02)2142-3803

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

문창현

문

창

현

(인)

(주)경일감정평가법인

대표이사

김

호

성

(서명 또는 인)

감정평가액	삼억팔천팔백만원정(₩388,000,000.-)					
의뢰인	서서울새마을금고 이사장		감정평가 목적		구매	
채무자	-		제출처		서서울새마을금고 DMC지점	
소유자 (대상업체명)	박장우 (수탁자:신영부동산신탁주식회사)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.27	2025.05.27	2025.05.28	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	388,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩388,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 이 국 성 (인)					

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안산시 단원구 고잔동 소재 "중앙중학교" 북측 인근에 위치하는 구분건물[주용도: 아파트, 명칭: 주공아파트, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 제904동 제10층 제1001호로서, 서서울새마을금고 DMC지점의 공매를 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요(제904동)

소재지	경기도 안산시 단원구 고잔동 672외 1필지 (경기도 안산시 단원구 당곡2로 30)							
명칭 동/층/호수	주공아파트 제904동 제10층 제1001호							
건물 개황	지목	용도지역	대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수 (지하/지상)	
	대	2종일주	64,117.6		114,785.15(전체) 10,469.7(904동)		-/15	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
	철근콘크리트 벽식콘크리트 평지붕		고층아파트		1986.12.01		동수	세대/호
							12	1,320(전체) 120(904동)
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	-	○	-	-	○	○	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(m ²)		공용면적 (m ²)	계약면적 (m ²)	대지권 (m ²)	비고
		공부	사정				
가	주공아파트 904/10/1001	66.38	66.38	23.96	90.34	51.516	아파트

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 27일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 05월 27일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 참고사항

- 본 감정평가서는 공매 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가목적에 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있습니다.
- 대상물건의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였으며, 관련 공부서류(등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등)로 확인하였습니다.
- 본건은 구분소유 물건으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의 2 법률에 따른 요건에 부합하며, 견고한 벽체로 되어있습니다.
- 본건의 토지·건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 간행한 “집합건물 구분평가지 토지 및 건물 배분비율에 관한 연구” 내 「아파트의 최종 토지·건물 배분비율표」를 근거로 하여 본건의 물건별 특성 등을 고려하여 적용하였습니다. (토지 : 건물 = 70 : 30)
- 전입세대 열람내역

소재지 (도로명)	전입세대주	주민등록 전입일자	비고
경기도 안산시 단원구 고잔동 672외 1필지 주공아파트 제904동 제10층 제1001호 (경기도 안산시 단원구 당곡2로 30)	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령

■ 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 「주식회사의 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.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 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 감정평가 방법은 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 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「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.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	고잔동 672외	주공아파트 905/12/1203	61.52	아파트	350,000,000	5,690,000	2024.11.14
							1986.12.01
B	고잔동 672외	주공아파트 912/8/805	61.52	아파트	358,000,000	5,820,000	2024.12.21
							1986.12.01
C	고잔동 672외	주공아파트 904/14/1407	66.56	아파트	375,000,000	5,630,000	2024.12.02
							1986.12.01
D	고잔동 672외	주공아파트 912/6/602	66.56	아파트	395,500,000	5,940,000	2024.08.10
							1986.12.01
E	고잔동 672외	주공아파트 903/11/1102	64.62	아파트	365,000,000	5,650,000	2025.01.11
							1986.12.01

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근과 동일 단지 내에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례(D)"를 "기호(가)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

3. 시점수정

사례 기호(D) : 본건 기호(가)

본건은 구분건물(아파트)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 경기 서해안권 (아파트) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	99.4	2024.07
기준시점 당시 매매가격지수	99.9	2025.04
시점수정치	1.00503	99.9 / 99.4

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

■ 주거용

[본건 기호(가) / 사례 기호(D)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.98	본건은 비교사례대비 교육시설 (초등학교 및 중학교)등의 배치 등에서 열세합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 비교사례는 동일단지 내에 소재하는 바, 단지 내부요인은 동일합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대체로 유사합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		0.980	-

5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	5,940,000	1.000	1.00503	0.980	5,850,480	5,850,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	주공아파트 904/10/1001	66.38	5,850,000	388,323,000	388,000,000

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
본건 인근 유사	5,500,000 ~ 6,000,000원/㎡	대단지 아파트(고층)

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

(2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	고잔동 672	주공아파트 903/12/1205	54.9	아파트	335,000,000	6,100,000	2023.04.05	시가 참고
							1986.12.01	
2	고잔동 672	주공아파트 904/5/503	61.52	아파트	344,000,000	5,590,000	2023.11.27	법원 경매
							1986.12.01	
3	고잔동 672	주공아파트 904/12/1204	61.52	아파트	352,000,000	5,720,000	2024.09.11	법원 경매
							1986.12.01	

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격 수준, 인근 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 대상 물건의 감정평가액

감정평가액 (원)
388,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지·건물의 가액 배분

1. 토지·건물 배분비율의 결정방법

본건의 토지·건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 간행한 "집합건물 구분평가시 토지 및 건물 배분비율에 관한 연구" 내 「아파트의 최종 토지·건물 배분비율표」를 근거로 하여 본건의 물건별 특성 등을 고려하여 적용하였습니다.(토지 : 건물 = 70 : 30)

[최종 공동주택 토지·건물 배분비율표(아파트)]

구 분		5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과		
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	
전국		5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	
서울	5층 이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	
	6~15층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	
	16~20층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	
	21~25층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	
	30층 초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	
	도심권	5층 이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
		6~15층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
		16~20층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
		21~25층	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3	8	2
		26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		30층 초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	동북권	5층 이내	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
		6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		26~30층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
		30층 초과	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4
	동남권	5층 이내	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
		6~15층	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
		16~20층	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
		21~25층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2
		26~30층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2
		30층 초과	5	5	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	서남권	5층 이내	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
		21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
		26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
		30층 초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	서북권	5층 이내	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
		6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
		16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	8	2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분			5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
		21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3
		26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3
		30층 초과	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4
	수도권	5층 이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
		6~15층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
		16~20층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
		21~25층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
		26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
		30층 초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6
	경기도	5층 이내	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3
		6~15층	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3
		16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
		21~25층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
		26~30층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
		30층 초과	3	7	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4
	경북권	5층 이내	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		6~15층	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		16~20층	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
		21~25층	4	6	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
		26~30층	4	6	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
		30층 초과	3	7	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	서안권	5층 이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
		6~15층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
		16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
		21~25층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
		26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		30층 초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	경인권	5층 이내	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	7	3
		6~15층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
		16~20층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
		21~25층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
		26~30층	4	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
		30층 초과	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	경남권	5층 이내	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4
		6~15층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		16~20층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		21~25층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		26~30층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		30층 초과	2	8	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	권역 배정	5층 이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
		6~15층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분				5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
				토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
			16~20층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
			21~25층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
			26~30층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
			30층 초과	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	인천		5층 이내	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
			6~15층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4
			16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	5	5
			21~25층	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5
			26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
			30층 초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	5대광역시		5층 이내	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
			6~15층	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4
			16~20층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
			21~25층	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
			26~30층	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
			30층 초과	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6
	기타도지역		5층 이내	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
			6~15층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
			16~20층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
			21~25층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
			26~30층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
			30층 초과	1	9	2	8	2	8	2	8	2	8	2	8	3	7

주 1 : 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가격에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음

주 2 : 본 배분비율표는 공동주택의 각 동(棟)별 1층의 1개 호를 기준으로 산정하였음

주 3 : 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음

주 4 : 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前後) 구간의 배분비율, 상위권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려 하여 배분비율을 제시하였음

주 5 : 음영처리된 셀 구간은 표본이 존재하지 않은 구간으로 전문가의 자문을 받아 배분비율을 제시하였음

주 6 : 공동주택의 토지·건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정 할 수 있음

주 7 : 서울, 경기지역의 세부 지역구분은 다음과 같음

구분		상세 지역
서울	도심권	종로구, 중구, 용산구
	동북권	도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구
	동남권	서초구, 강남구, 송파구, 강동구
	서남권	동작구, 관악구, 금천구, 영등포구, 구로구, 양천구, 강서구
	서북권	은평구, 서대문구, 마포구
	경부권	수원시, 성남시, 용인시, 과천시, 안양시, 군포시, 의왕시, 안성시
경기도	서해안권	안산시, 부천시, 광명시, 시흥시, 화성시, 오산시, 평택시
	경의권	고양시, 김포시, 파주시
	경원권	의정부시, 양주시, 동두천시, 포천시, 연천군
	동부권	남양주시, 광주시, 이천시, 구리시, 하남시, 양평군, 여주군, 가평군

※ 출처: 집합건물 구분 평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구(2021, 한국부동산연구원)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지·건물 배분비율의 결정

상기 자료 등을 종합적으로 고려하여 본건 구분건물의 토지·건물 배분비율을 70% : 30%로 결정 하였습니다.

3. 토지·건물 배분가액의 결정

기 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	시산가액 (원)	배분율(%)		결정가액(원)	
				토지	건물	토지	건물
가	66.38	51.516	388,000,000	70	30	271,600,000	116,400,000

구분건물 감정평가명세표

페이지: 1

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 안산시 단원구 고잔동 [도로명 주소] 경기도 안산시 단원구 당곡2로 30	672, 673 주공아파트 제904동	고층아파트	철근콘크리트구 벽식콘크리트 평지붕 15층				
				1층	697.98			
				2층	697.98			
				3층	697.98			
				4층	697.98			
				5층	697.98			
				6층	697.98			
				7층	697.98			
				8층	697.98			
				9층	697.98			
				10층	697.98			
				11층	697.98			
				12층	697.98			
				13층	697.98			
				14층	697.98			
				15층	697.98			
2	"	672	대	2종일주	50,830.4			
가	"	673	대	2종일주	13,287.2			
				(내)				
				철근콘크리트, 벽식콘크리트조 제10층 제1001호	66.38	66.38	388,000,000	공용면적 23.96㎡ 포함
				1,2 소유권대지권	51.516			
					-----	51.516		
					64,117.6			
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 271,600,000 116,400,000	
	합 계						₩388,000,000.-	
			이	하 여	백			

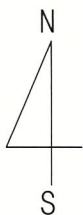
구분건물감정평가요항표(1)

위 치	본건은 경기도 안산시 단원구 고잔동 소재 "중앙중학교" 북측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 인근으로 대단지의 아파트, 학교, 근린생활시설 등이 소재하고 있는 등 주위환경은 보통시됩니다.
교 통 상 황	본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.
토지의 형상 및 이용상황	본건은 인접필지 및 도로대비 2필 일단의 등고 평탄한 부정형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중입니다.
인 접 도 로 상 황	본건 단지내 도로를 통하여 외곽 공도와 연계되어 있으며, 동측,서측,남측,북측으로 노폭 약 20미터 내외의 중로변과 각각 접하고 있습니다.
토지이용계획 관 계	기호(1) : 도시지역 , 제2종일반주거지역 , 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합) , 중로2류(폭 15m~20m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-10-21)(중앙중)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(성포초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(중앙초등학교,한들유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2013-10-21)(중앙중)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 기호(2) : 도시지역 , 제2종일반주거지역 , 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합) , 중로2류(폭 15m~20m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-10-21)(중앙중)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(중앙초등학교,한들유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2013-10-21)(중앙중)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(중앙초등학교,한들유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
주 위 전 경	

구분건물감정평가요항표(2)

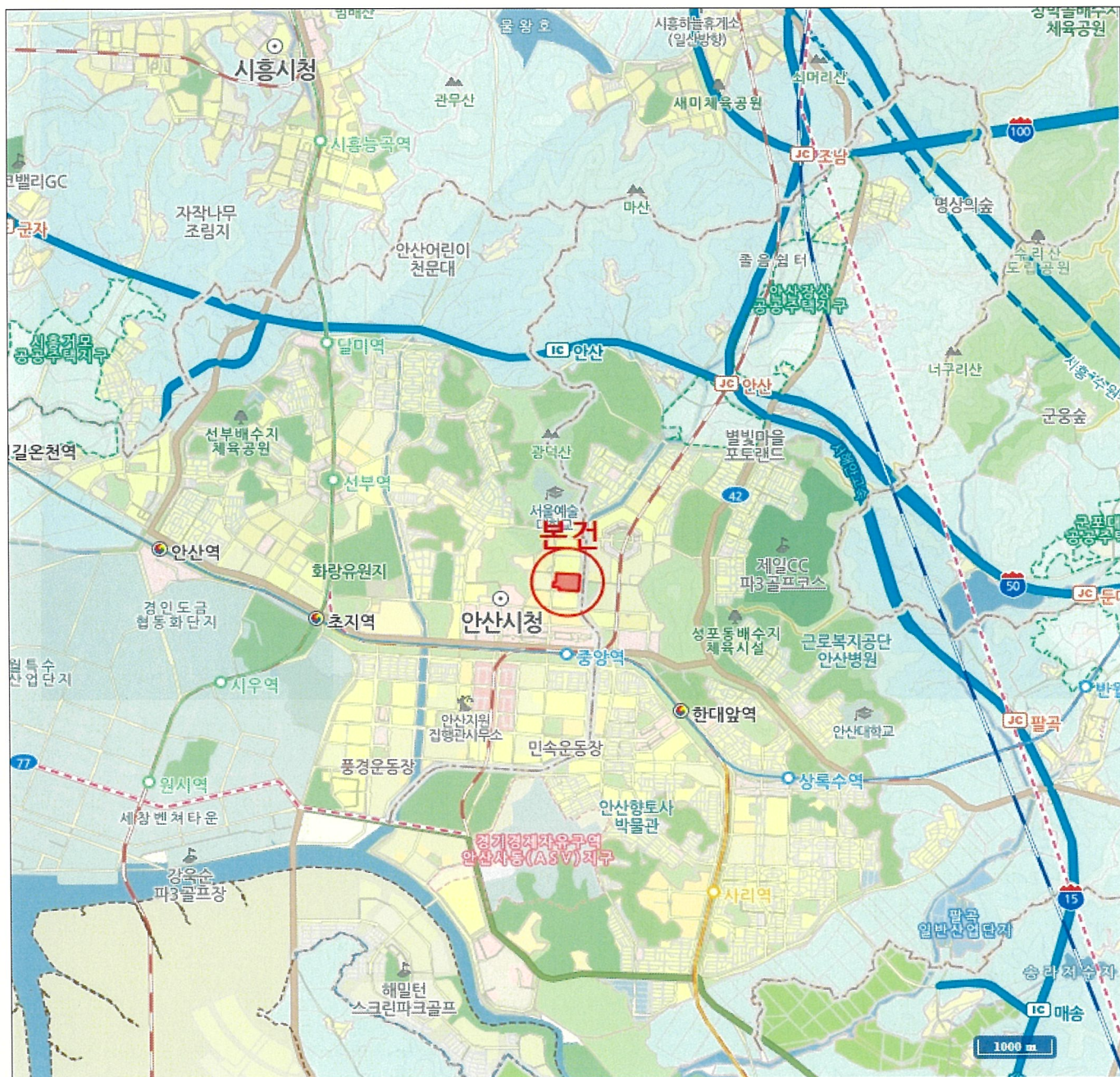
건 물 구 조	철근콘크리트벽식콘크리트 평지붕 15층건 내 제904동 제10층 제1001호로서, (사용승인일 : 1986.12.01) 외 벽 : 몰탈 위 페인트 마감 등 내 벽 : 벽지 및 타일붙임 마감 등 창 호 : 샷시창호 마감 등입니다.
이 용 상 황	본건은 아파트로 이용중입니다.
부 대 설 비	본건 기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비 등이 되어 있습니다.
부 합 물 및 종 물 관 계	-.
임 대 상 황	-.
공부와와의 차이 및 기타사항	-.
본 건 전 경	

광역위치도

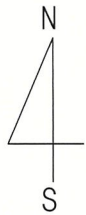


소재지

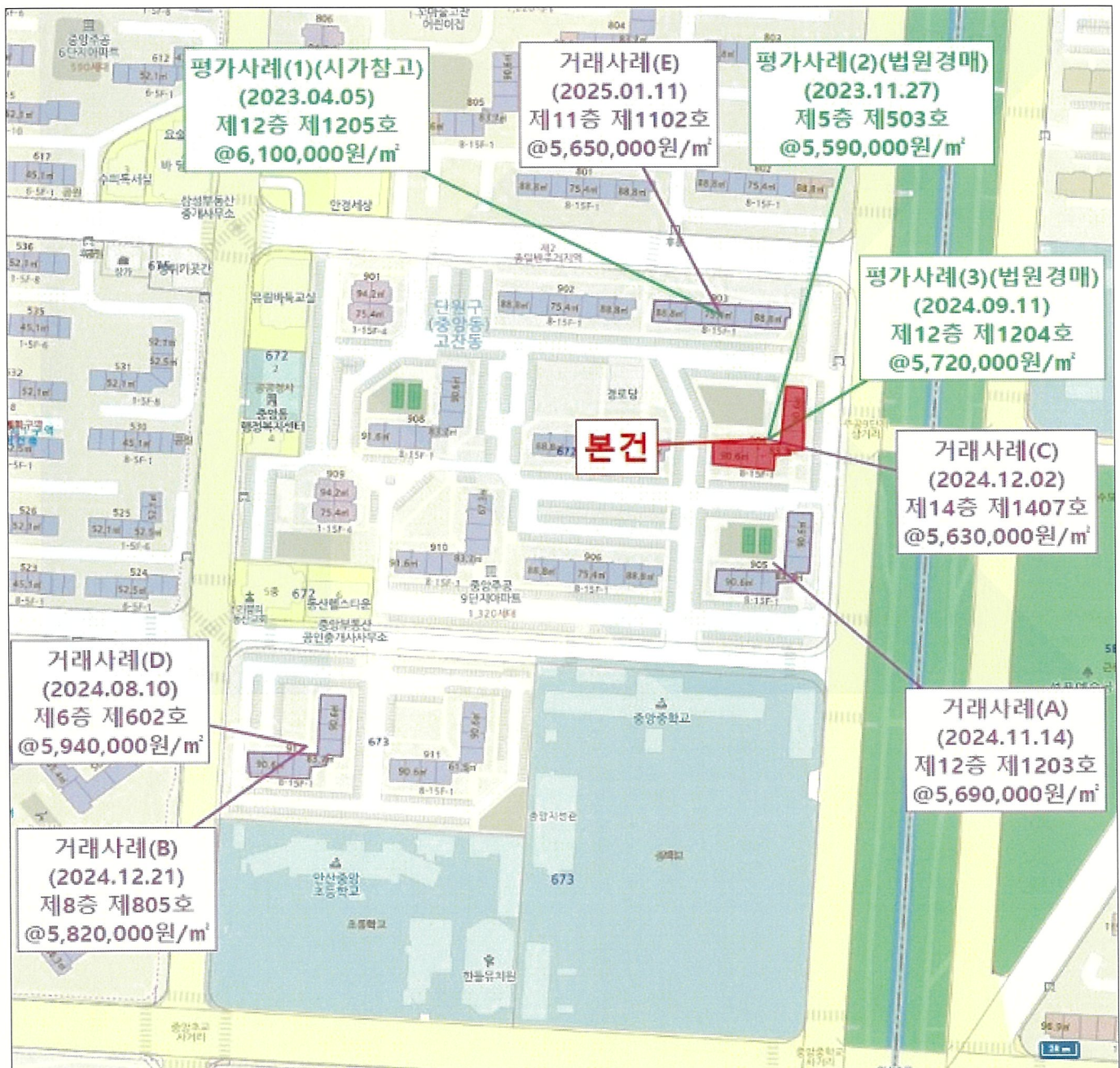
경기도 안산시 단원구 고잔동 일대



상 세 위 치 도



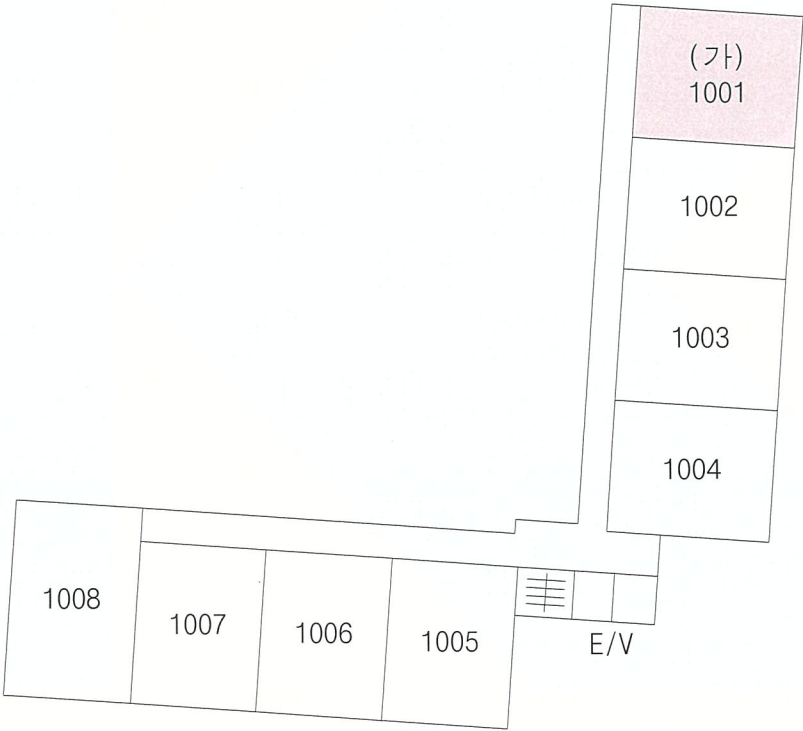
소재지	경기도 안산시 단원구 고잔동 672외 1필지 주공아파트 제904동 제10층 제1001호
-----	---



건 물 개 황 도

4

호별배치도



< 주공아파트 제904동 제10층 >

사 진 용 지



【본건동 전경】



【본건 단지 전경】



【주위 전경】

사 진 용 지



【본건 출입문 전경】



【본건 복도전경】



【본건 공동출입문 전경】

수 수 료 청 구 서

서서울새마을금고 이사장 귀하

감정평가서번호 : 10-250526-205

2025-05-26자로 의뢰하신 『경기도 안산시 단원구 고잔동 672외 1필지 주공아파트 제904동 제10층 제1001호』 에 대한 감정평가가 완료되었으므로 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평가수수료		₩547,440.-	※ 감정평가수수료 하한 적용 $250,000 + (338,000,000 \times 11 / 10,000 \times 0.8) \approx 547,440$
실 비	여 비	105,000	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	3,000	
	기타 실비	6,000	
	특별용역비		
실비 합계		124,000	
합 계		₩671,000.-	* 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩67,100	
총 계		₩738,100.-	
기납부 착수금		₩	
정 산 청 구 액		₩738,100.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 (예금주 : (주)경일감정평가법인) ★ 사업자번호 : 120-86-31140

◆ 전북은행 : 1023-01-0317690	◆ 국민은행 : 076-25-0023-363
◆ 기업은행 : 337-032089-01-012	◆ 농협은행 : 018-01-210782
◆ 광주은행 : 270-107-001662	◆ 산업은행 : 022-6100-1661-705
◆ 새마을금고 : 9002-2066-1555-7	◆ 서울축산농협 : 170192-51-009283
◆ 수협중앙회 : 026-13-004771	◆ 신한은행 : 100-025-469003
◆ 씨티은행 : 116-53280-246	◆ 우리은행 : 1005-201-560163
◆ KEB하나은행 : 102-910005-53804	◆ SC제일은행 : 350-20-403157
◆ 하나저축은행 : 067-04-13-002387-4	◆ 신용협동조합 : 131-019-591567
◆ 송파농협 : 355-0047-2337-13	◆ 한국투자저축은행 : 551-12-13-0000091

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인 대 표 이 사 김 호 성

(TEL : (02)2142-3800

FAX : (02)2142-3803)

