



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	KE260421-01-001
평가금액	204,900,000 원
평가기관 / 평가자	고은감정평가사사무소 / 고은옥
서명해쉬 페이지수	총 24 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	고은감정평가사사무소 / 고은옥	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-05-01 12:08:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 경기도 안산시 상록구 사동 1403-6 제4층 제401호
구분건물 감정평가

의뢰인 : 한국자산관리공사 경기지역본부장
(2025-15152-A01)

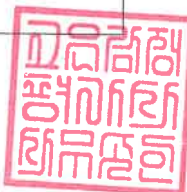
감정서번호 : KE260421-01-001



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.

고은감정평가사사무소

TEL. 031-510-0975 FAX. 0505-182-3338



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
고은옥

고은옥 (인)

감정평가액	이역사백구십만원정 (₩204,900,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장		감정평가 목적		공매	
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	오현우 (2025-15152-A01)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서, 귀제시 목록 등		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2026. 04. 23		2026. 04. 21 ~ 2026. 04. 23	2026. 04. 30
평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m²)	종류	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	203,000,000
	제시외 건물	(16.2)	제시외 건물	16.2	-	1,900,000
		이	하	여	백	
	합계					₩204,900,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사	조채윤	조채윤		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안산시 상록구 사동 소재 '초당초등학교' 남동측 인근에 위치하는 '(통칭)풍성하이빌 제4층 제401호'에 대한 한국자산관리공사 경기지역본부의 공매(국세,지방세)를 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 4월 23일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 4월 21일 ~ 2026년 4월 23일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 대상 구분건물의 소재지 및 면적 등은 귀 제시한 목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.
- ② 본건은 구분소유건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 건물과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 바 토지와 건물의 가격을 일괄로 평가하였음.
- ③ 본건의 내부구조도 및 이용상태는 폐문 등으로 인하여 건축물현황도면, 탐문조사, 외부관찰 및 표준적 이용상황 등을 바탕으로 작성하였으므로 실제 내부 구조와 이용상태는 다소 상이할 수 있으니 공매진행 및 입찰시 재확인 바람.
- ④ 본건 테라스 부분 일부에 후첨 “사진용지”와 같이 제시외 물건 (㉠)이 소재하고 있으며 건축물 현황도 및 현장조사를 토대로 면적사정 하되 관찰감가법을 병용하였는바, 공매진행 및 입찰시 소유관계 및 정확한 면적 등은 재 확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 안산시 상록구 사동 1403-6 제4층 제401호		
도로명주소	경기도 안산시 상록구 평안로 55-1 (사동)		
	주용도	공동주택 1호/ 7세대	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2007.03.29	
	건물규모	층수	지상 4층
		연면적	523.1 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	-/ 4/401	다세대주택	101.24	11.88	113.12	58.09	89.50
합계 (1세대)			101.24	11.88	113.12	58.09	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

~.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	사동 1402-6	5/50○	다세대 주택	68.615	76.906	140,000,000 (@2,040,370)	2025.08.21 (2011.01.26)	-
#2	사동 1403-10	3/30○	다세대 주택	77.94	86.78	177,500,000 (@2,277,392)	2025.03.30 (2012.10.12)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 참고사항

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	사동 1404-21	신성 아트빌B/ 3/30○	다세대 주택	74.67	81.731	150,000,000 (@2,008,838)	2026.03.14 (2012.06.28)	-

(출처: 감정평가정보체계(KAIS))

(3) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호 (1)

(4) 사정보정

의 견	사정보정치
본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#2

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.03.30/ 2026.04.23	
경기 서해안권 연립다세대	-0.199% (0.99801)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.02	100.3
			기준시점 당시 지수	2026.03	100.1
		산식		$1 + (100.1 - 100.3) / 100.3$ ≈ 0.99801	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1) / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	인근 편익시설의 거리 및 편의성		
	공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도로의 편의성		
	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
	차량 이용의 편의성(가로 폭, 구조, 계통, 접면) 획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
(단지) 내부요인	교육환경	0.98	본건이 사례대비 건물의 노후도 등에서 열세함.
	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경		
	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경		
	거주환경 조성상태 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및험오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	0.98	본건이 사례대비 건물의 노후도 등에서 열세함.
	건물의 규모		
	단지의 구성 및 환경		
	건물의 구조 및 설비		
	건물의 노후도		
	주차시설 및 공용시설의 상태		
호별요인	보안 및 유지관리	0.90	본건이 사례대비 전유부분의 면적의 크기, 층별 효용 등에서 열세함.
	층별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	향별 효용		
	전유면적 및 대지사용권		
	내부 설계 및 구조		
기타요인	개발사업 가능성	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	행정적 규제		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인		
가치형성요인 비교치 (누계)		0.882	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m²)						
(1)	4/401	101.24	#2	2,277,392	1.000	0.99801	0.882	2,004,663	202,952,082	203,000,000
합계		101.24	-	-	-	-	-	-	-	203,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 인근	본건과 유사한 물건의 가격수준은 위치 및 전유면적의 크기, 규모, 층별효용 등에 따라 차이를 보이며, 전유당 @1,800,000 ~ @2,300,000 내외 임.			2층일주

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	사동1403-○ 3/30○	다세대 주택	50.39	56.3	110,000,000 (@2,182,972)	2024.03.11 (2007.03.29)	기타담보
(2)	사동1404-○ 3/30○	다세대 주택	75.025	81.525	165,000,000 (@2,199,266)	2025.04.17 (2001.10.31)	법원경매
(3)	사동1403-○○ 3/30○	다세대 주택	77.94	86.78	168,000,000 (@2,155,504)	2025.04.04 (2012.10.12)	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 안산시 상록구 2025년 04월 ~ 2026년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	59,708,834,500	43,822,130,860	73.4	1,139	301	26.4
다세대	38,853,954,500	26,437,077,156	68.0	1,008	246	24.4
아파트	18,644,000,000	15,907,508,655	85.3	99	46	46.5
연립	392,000,000	345,990,000	88.3	2	1	50.0
오피스텔(주거)	1,202,880,000	729,107,070	60.6	23	6	26.1
주상복합(주거)	616,000,000	402,447,979	65.3	7	2	28.6

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상			감정평가액(원)	
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
(1)	제4층 제401호	101.24	58.09	203,000,000
㉠	제시외 건물	(16.2)	16.2	1,900,000
합계		101.24	58.09	204,900,000
결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.			

2. 기타 참고사항

·

(구분건물)감정평가명세표

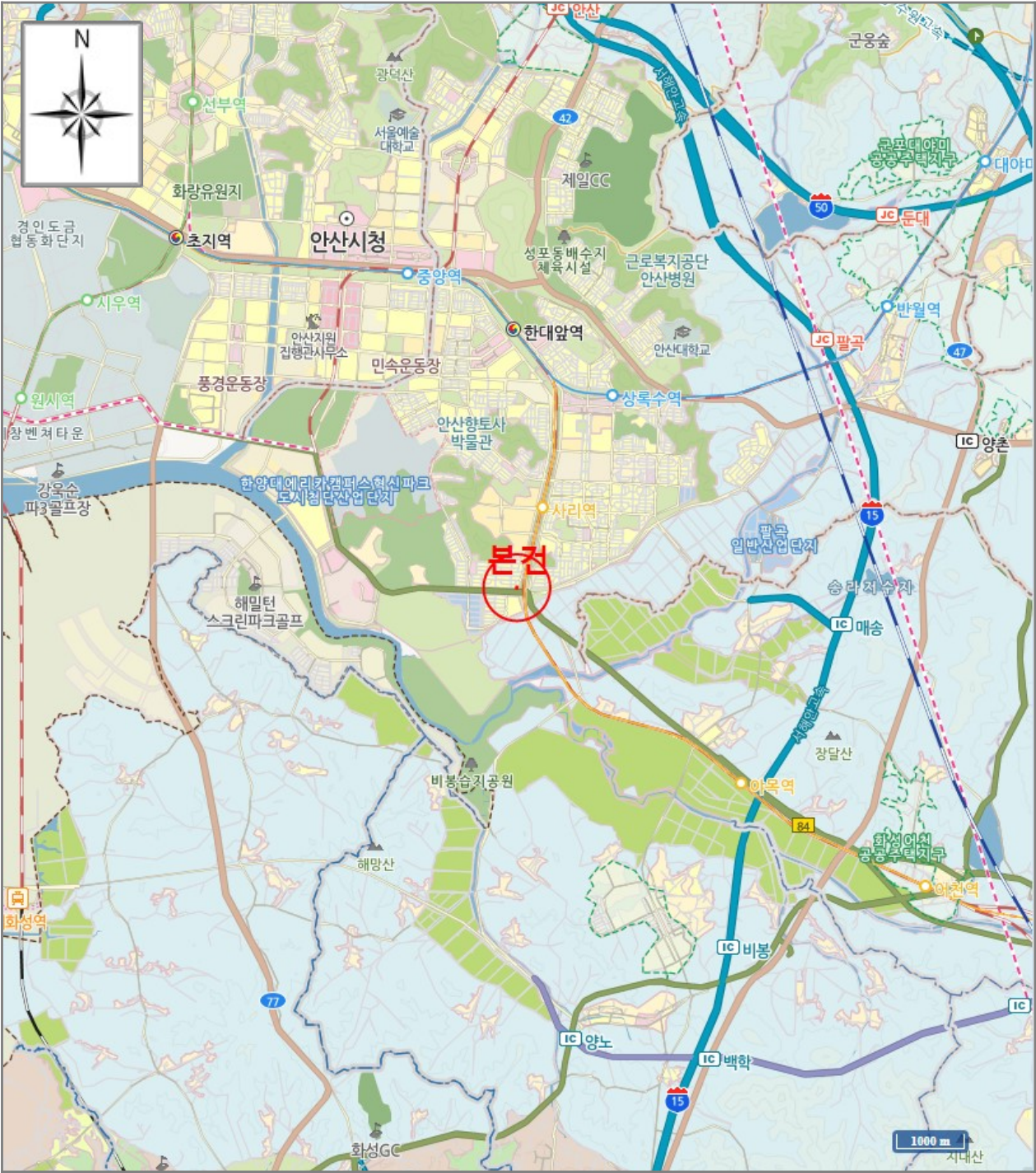
건 물 명 경기도 안산시 상록구 사동 1403-6 제4층 제401호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 안산시 상록구 사동	1403-6	공동주택 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층				
	[도로명주소]			1층	75.47			
	경기도			1층	66.35			
	안산시			2층	141.35			
	상록구			3층	126.94			
	평안로			4층	112.99			
	55-1							
	1.상동	1403-6	대	제2종 일반주거지역	273.2			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제4층 제401호	101.24	101.24	203,000,000	비준가격 공용부분 포함
					58.09			
				1.소유권	273.2x-----	58.09		
				대지권	273.2			
	소 계						₩203,000,000	
㉠	<제시외건물> 경기도 안산시 상록구 사동	1403-6	다용도실	사시조 력산지붕	(16.2)	16.2	1,900,000	관찰감가
	합 계						₩204,900,000.-	
				이 하	여	백		

(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 경기도 안산시 상록구 사동 소재 '초당초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 부근은 다세대주택, 근린생활시설, 아파트 및 학교 등이 소재하는 지역임.
교 통 상 황	본건까지 차량 접근이 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통 여건은 보통임.
인접도로상태	본건 남측으로 노폭 약 15미터의 지적상 지목 도로에 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 종로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접 합), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 대기관리권역, 도시교통정비지역, 생활소 음진동관리지역, 성장관리권역, 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26. ~ 2026. 8 .25.)
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건 중 제4층 제401호 로서, 외벽 : 석재 붙임 마감 등, 내벽 : 벽지 등 마감으로 조사됨. 창호 : PVC샷시 및 알루미늄 샷시 마감 등임.
이 용 상 황	다세대주택(후첨 '내부구조도' 참조)으로 이용 중임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.
임대사항	임대관계는 미상임.
기타사항	해당사항 없음.

광역위치도

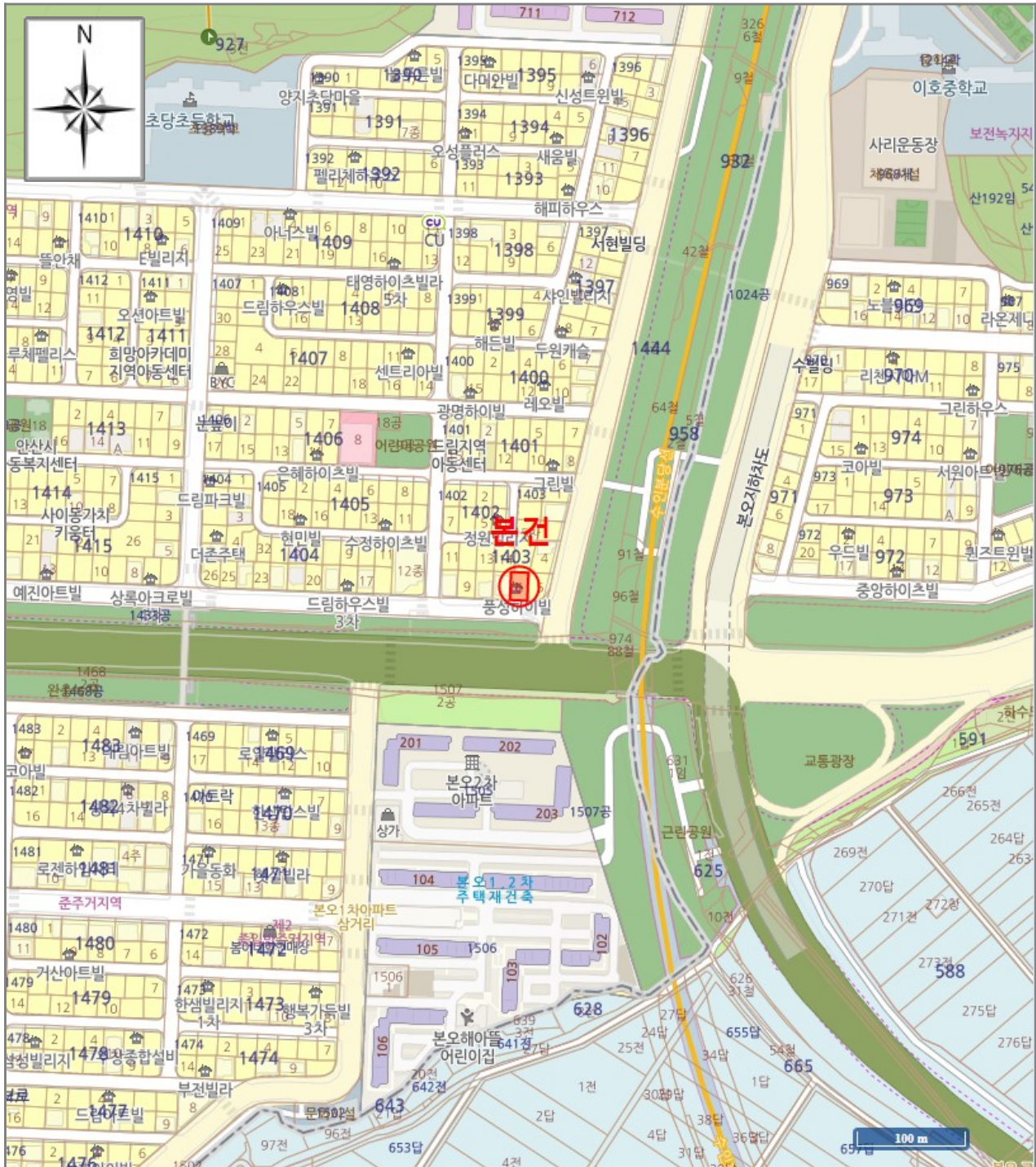
소재지	경기도 안산시 상록구 사동 1403-6 제4층 제401호
-----	---------------------------------



상 세 위 치 도

소 재 지

경기도 안산시 상록구 사동 1403-6 제4층 제401호



[범 례]

■ 본 건

■ 평가사레

■ 거래사레

사 진 용 지

소재지	경기도 안산시 상록구 사동 1403-6
-----	-----------------------



1. 본건 전경



2. 본건전경 및 주위환경

사 진 용 지

소 재 지

경기도 안산시 상록구 사동 1403-6



3. 공동현관



4. 본건 현관

사 진 용 지

소 재 지

경기도 안산시 상록구 사동 1403-6



5. 4층 전경



6. 제시외건물

사 진 용 지

소 재 지	경기도 안산시 상록구 사동 1403-6
-------	-----------------------



7. 본건 전경 및 주위환경