

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박상분 소유물건(2024타경65290)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원 사법보좌관  
김은희

감정평가서번호: 인성감24-4909

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.

인성감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
박운기

(인)

감정평가액	일억구천만원정 (₩190,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박상분 (2024타경65290)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.11	2024.09.10 ~ 2024.09.11	2024.09.12	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	--	190,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩190,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 안산시 단원구 와동 소재 “와동초등학교” 남서측 인근에 위치하는 다세대 주택(덕용맨션) 3층 302호로서, 법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 안산시 단원구 와동 698-11		
건물명, 층, 호수	덕용맨션 3층 302호		
용도	다세대주택	사용승인일	2013. 12. 04
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	70.985	8.351	40.417

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 09월 11일임.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

#### 2) 감정평가조건

-

### 5. 기타 참고사항

없음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

- 1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법은 아래와 같음.
  - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
  - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
  - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
  - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.
- 2) 본 평가에 있어서는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가액 산출과정

#### 1) 감정평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법).

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 거래사례의 선정

인근 유사 공동주택의 거래사례(출처: 한국부동산원 실거래자료) 중 본건과 물적유사성이 높은 사례(#2)를 선정함.

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
						사용승인일
#1	와 동 706-5	3/3**	77.475	37.839	186,000,000	2022.11.11
						2013.11.22
#2	와 동 708-3	3/3**	67.06	36.99	190,000,000	2023.01.08
						2019.05.16

## 3) 사정보정

상기 거래사례(#2)는 주변시세 및 평가선례등에 비추어 정상적인 거래사례로 판단됨 (1.000).

## 4) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 서해안권 연립, 다세대주택매매가격지수”를 활용하여 산정함.

(2021년 06월 = 100.0)

구분	적용시점	매매가격지수	산식 (본건/사례)	시점수정치
본건	2024.07	99.7	99.7/103.5	0.96329
사례(#2)	2022.12	103.5		

※ 본건은 기준시점현재 2024년 08월 이후 가격지수가 미발표되어 2024년 07월 지수를 적용함.

※ 사례(#2)는 거래시점(2023.01.08.)까지 발표된 2022년 12월 지수를 적용함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 (#2)	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	0.98	대상이 건물의 노후도(신축년도)에서 다소 열세함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대등함.
	다용도실, 전유면적의 크기			
	주차장등의 유무			
<b>누 계</b>		<b>1.000</b>	<b>0.980</b>	<b>1.00 × 0.98 × 1.00 ≒ 0.980</b>

## 6) 시산가격 결정

사레가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격 (원)	시산가격 (원)
190,000,000	1.000	0.96329	0.980	70.985/ 67.06	189,862,750	190,000,000

※ 십만단위에서 반올림 하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준

본건 다세대주택(3층) 가격수준 : 185,000,000원 ~ 195,000,000원.

### 2. 본건 및 인근 유사 다세대주택의 평가사례

소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	사례	평가가액(원)	기준시점
와 동 694-3	다세대주택 3/301	73.84	35.3655	담보	189,000,000	2022.11.17
와 동 698-11	다세대주택 2/201	70.985	40.417	경매	182,000,000	2023.12.11

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액 : 190,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 동 평가방법에 의하여 산정된 비준가격을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

# 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.	경기도 안산시 단원구 와 동 [도로명주소] 경기도 안산시 단원구 보배4길48	698-11	다세대 주택 (7세대)	철근콘크리트구조 평스라브지붕4층			190,000,000	비준가액
				1층	88.59			
				2층	153.85			
				3층	153.85			
				4층	115.65			
			전유부분 3층 302호	건물의 표시 철근콘크리트구조	70.985	70.985		
	1. 동 소	698-11	대	제2종일반주거지역	260.8			
				1. 소유권 /대지권	40.417			
					-----	40.417		
					260.8			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 76,000,000 114,000,000
<b>합 계</b>							<b>₩190,000,000.-</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 단원구 와동 소재"와동초등학교"남서측 인근에 위치하며, 주변은 다세대주택, 다가구주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

대상물건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 중 3층 302호로서  
외벽 : 석재붙임 마감 등.  
내벽 : 벽지 및 타일붙임 마감 등.  
창호 : 하이새시 이중창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택(후첨 "내부구조도" 참조)으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급.배수설비, 개별난방설비, 도시가스설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지와 등고평탄한 세장형의 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 남서측 로폭 약 10m의 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로1류(폭10m~12m)(국지도로)(접함), 가축사육제한구역, 대기관리권역, 도시교통정비지역, 생활소음진동관리지역, 성장관리권역임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



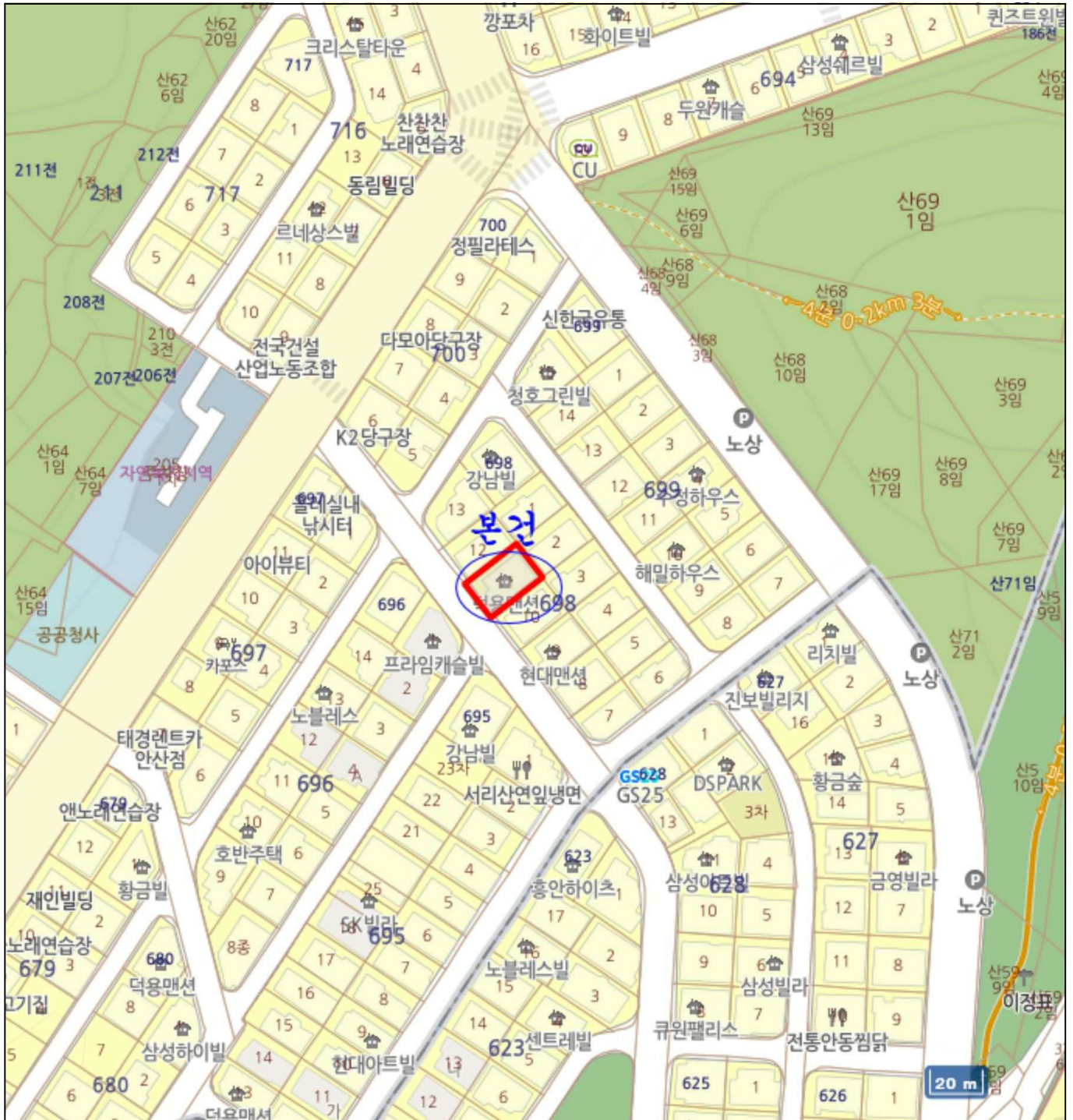
소재지	경기도 안산시 단원구 와동 698-11 다세대주택 3층 302호
-----	-------------------------------------



# 상 세 위 치 도



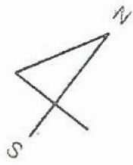
소 재 지	경기도 안산시 단원구 와동 698-11 다세대주택 3층 302호
-------	-------------------------------------



# 내부구조도

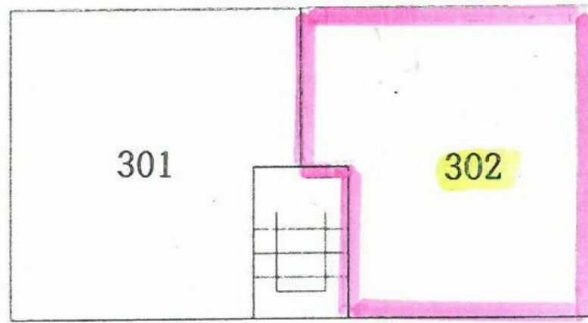
소재지

경기도 안산시 단원구 와동 698-11 다세대주택 3층 302호

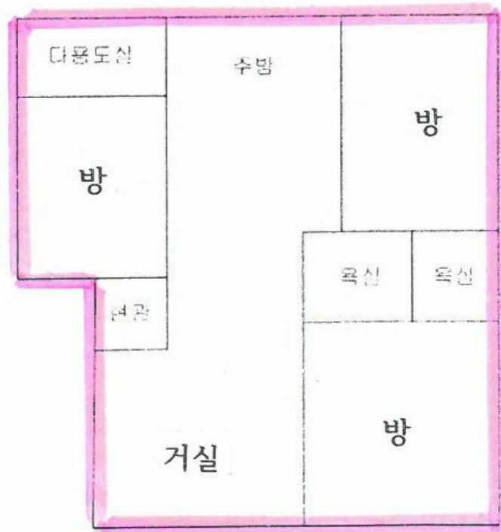


NO SCALE

<호별배치도>



<내부구조도>





( )





1

