

# 감정평가서

건명	박일성 소유물건(2025타경52271)
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희
감정서번호	HS250508-02-1014



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)효산감정평가법인 경기지사



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김혜성

김혜성

(주)효산감정평가법인 경기지사 지사장

이명수



감정평가액	일억육천이백만원정(₩162,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 안산지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	박일성 (2025타경52271)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.12	2025.05.09 ~ 2025.05.12	2025.05.12	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	162,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩162,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 이명수		이명수		(인)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 안산시 단원구 와동 소재 "안산강서고등학교" 동측 인근에 위치하는 부동산(다세대주택, 3층 301호)으로서, 수원지방법원 안산지원의 경매(2025타경52271) 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 05월 12일을 기준시점으로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대하여 2025년 05월 09일 ~ 2025년 05월 12일에 실지조사를 실시하였으며, 실지조사시 대상물건의 존재여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 부합여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

## 5. 감정평가방법

### 가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

### 나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 적절한 임대사례 포착이 어려운 점, 원가법 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 6. 기타 참고 사항

- 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 호수, 이용상황 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였으며 이해관계인 부재로 건축물현황도면 등을 통해 내부구조를 개략 도시하였음.
- 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상물건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바랍.
- 본건의 명세표상 토지·건물의 가액배분은 집합건물 구분평가지 「토지건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 토지건물 배분비율표 등에 의거 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바랍.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

구분	내용
명칭	(통칭 "신아트맨션")
소재지	경기도 안산시 단원구 와동 737-8
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	270.4㎡
연면적	616.14㎡
구조및규모	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상4층
사용승인일자	2001년 10월 17일
주용도	다세대주택
기타설비	위생 및 급·배수설비, 난방설비 등
비고	공동주택 공시가격(2024.01.01.) : 89,300,000원

※ 집합건축물대장 기준.

### 2. 대상 부동산의 현황

기호	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)
1	제3층	제301호	다세대주택	77.265	5.97	83.235	36.53

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 주거공용부분의 면적 합계임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서 , KAIS 실거래가자료 ]

사례 기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	안산시 단원구 와동 7**	-	제1층 제1**호	76.14	37.5	145,000,000	1,904,387	2024-08-02
								2001-07-09
#2	안산시 단원구 와동 7**-*	삼성아트빌	제2층 제2**호	65.61	31.06	130,000,000	1,981,405	2024-09-08
								2002-07-12
#3	안산시 단원구 와동 7**-*	-	제2층 제2**호	75.91	39.8125	145,000,000	1,910,157	2024-05-28
								2001-10-23

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

#### 나. 비교거래사례의 선정

본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례 #1을 비교사례로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = 1.000)

### 4. 시점수정

[ 출처 : 한국부동산원 R-one 연립다세대 매매가격지수, 경기도 서해안권 단위:% ]

구 분	적용 (가격지수)	시정수정치 산정
기준시점 (2025.05.12)	2025년 03월 (99.7)	연립다세대 지역 :경기 서해안권(24.08.02~25.05.12)  거래시점 : 2024.08.02, 2024년07월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.05.12, 2025년04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년03월 지수를 적용함 2024.08.02 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 99.7 2025.05.12 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 99.7 시점수정치 : $99.7/99.7 \approx 1.00000$
사례 거래시점 (2024.08.02)	2024년 07월 (99.7)	
시점수정치 결정		1.00000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

### 가. 가치형성요인 비교항목 및 비교

요인구분	세부항목	본건 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.05	본건은 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별요인	층별 효용	1.05	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 우세함
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.

### 나. 가치형성요인 비교치 결정

기호	사례 기호	단지외부요인	단지내부요인	개별요인	기타요인	누계치
1	#1	1.05	1.00	1.05	1.00	1.103

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

기호	사례 거래단가 (㎡/원)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치 형성 요인	전유 면적 (㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
1	1,904,387	1.000	1.00000	1.000	1.103	77.265	162,298,135	162,000,000

## 7. 가격자료 및 합리성 검토

### 가. 평가사례 및 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 ]

사례 기호	소재지	건물명칭	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액(원)	기준시점
							단가(원/㎡)	사용승인일
#a	안산시 단원구 와동 7**	대흥빌라	제4층 제4**호	72.15	34.793	법원 경매	170,000,000	2024-07-24
							2,356,000	2010-12-30
#b	안산시 단원구 와동 7**-*	대한 아트빌	제1층 제1**호	77.71	40.12	법원 경매	154,000,000	2023-07-19
							1,982,000	2008-04-02
#c	안산시 단원구 와동 6**-**	(모닝 스위트)	제2층 제2**호	67.335	34.74	법원 경매	135,000,000	2024-11-20
							2,005,000	2000-11-14

### 나. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사부동산의 가격수준은 제반 조건(개별건물의 위치 등)에 따라 전유면적당 1,800,000원/㎡ ~ 2,200,000원/㎡ 내외 수준으로 판단됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

기호	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 결정 (원)	비 고
1	77.265	162,000,000	<b>162,000,000</b>	전유면적 기준단가 약 2,097,000원/㎡
합 계	-	-	<b>162,000,000</b>	-

### 2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 다세대주택(주거용)으로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래 사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액은 적정한 것으로 판단되어 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

-끝-

# 구분건물 감정평가명세서

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 와동 [도로명주소] 경기도 안산시 단원구 와개2길 2	737-8	다세대 주택	철근콘크리트조 평스라브지붕 4층					
		동소	737-8	대	제2종일반주거지역  (내) 철근콘크리트조 제3층 제301호  1. 소유권대지권	270.4			
							162,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
	합 계			이 하		여 백	배분내역 토 지 : 97,200,000 건 물 : 64,800,000 ₩162,000,000.-		

# 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 "안산강서고등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 다가구주택, 학교 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등, 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상4층 건물 내 제3층 제301호로서,  
(사용승인일 : 2001.10.17)

외벽 : 돌붙임 마감 등,  
창호 : 새시창호 마감 등.

## (4) 이용상태

"다세대주택"으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비 등 되어 있음.

# 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

본건은 인접지 대비 등고평탄한 대체로 가장형 토지로서, "주거용" 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 서측 및 남측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

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

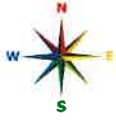
### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.  
(본건은 2023년 10월 31일자로 임차보증금 170,000,000원에 임차권 설정 등기 되어 있음.)

# 광역위치도



소재지	경기도 안산시 단원구 와동 737-8 3층 301호
-----	------------------------------



# 위치도



소재지	경기도 안산시 단원구 와동 737-8 3층 301호
-----	------------------------------



# 호별배치도 및 내부구조도

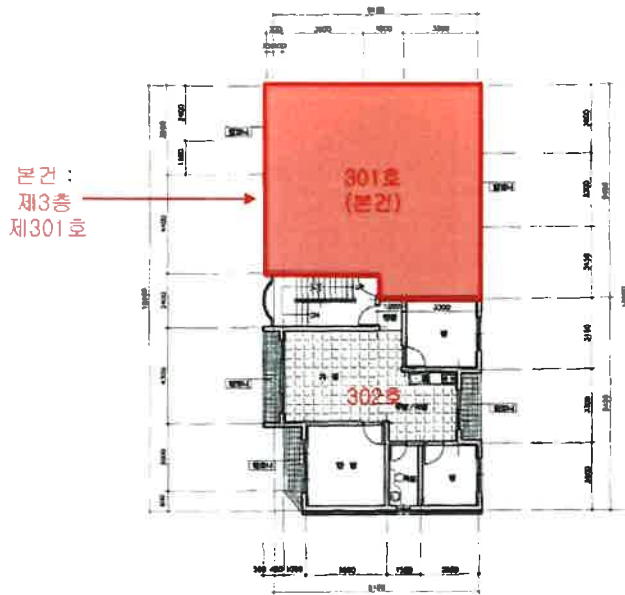


소재지	경기도 안산시 단원구 와동 737-8 3층 301호
-----	------------------------------

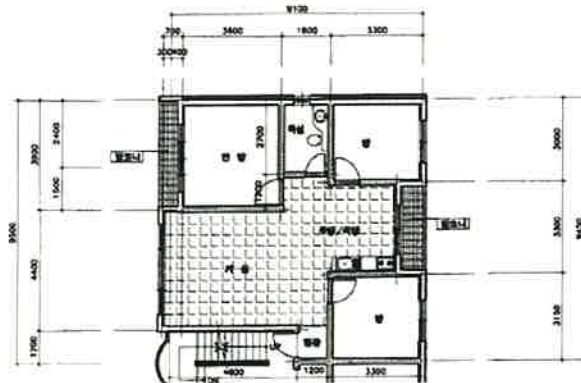


NO SCALE

<호별배치도>



<내부구조도>



# 사진용지



본건 전경



본건 출입문 전경

# 사진용지



본건 현관문 전경



접면도로 전경

# 사 진 용 지



본건 접면도로 전경



주 위 전 경