

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김다운 소유물건  
(2025타경52136)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원  
사법보좌관 오용석

감정평가서번호: J250416-01

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.

정담감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
김 용 배

감정평가액	육천일백만원정 (₩61,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김다운 (2025타경52136)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.16	2025.04.16	2025.04.16		
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	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-	61,000,000  백
	합 계					₩61,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 안산시 단원구 선부동 소재 "선부중학교" 남동측 인근에 위치하는 "(선부더빌) 제5층 제501호" (전유면적: 17.68㎡)로, 수원지방법원 안산지원의 경매진행을 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 감정평가방법

- 1) 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관계법규 및 감정평가 일반이론 등에 따라 평가하였음.
- 2) 본건의 사용수익, 거래관행 등 고려하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사완료일인 2025.04.16일을 기준함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 대상물건의 개요

소재지	경기도 안산시 단원구 선부동 1087-26 [도로명주소] 경기도 안산시 단원구 고잔로 57-11			
건물명	(선부더빌)	층/호	제5층 제501호	
용도	도시형생활주택(원룸형)	사용승인일	2013.06.28	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	17.68	7.71	25.39	5.77

## 5. 기타참고사항

- 1) 구분소유건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제13조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 (구분건물)감정평가명세표에 기재하였으므로, 경매진행시 참고바람.
- 2) 본건 내부구조는 이해관계인의 부재 등으로 건축물대장상의 현황도면 및 인근 주민 탐문 등에 의하여 확인하였으므로, 경매진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

사 례	소재지 (안산시 단원구)	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액(원) (전유면적기준단가)	거래시점	비고
				대지권 (㎡)		사용승인일	
#1	선부동 1000-00	보광 그랑베르	제6층/ 제600호	19.2435	67,700,000 (3,518,070)	2025.01.11	공동 주택
				6.5867		2015.06.11	
#2	선부동 1000-00	(선부더빌)	제7층/ 제700호	23.8	68,000,000 (2,857,140)	2023.06.27	오피 스텔
				7.77		2013.06.28	

#### 2) 비교사례의 선정

인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 **적정한 실거래사례**로 판단됨(거래사례 #1 선정).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 사정보정

비교사례는 인근 부동산 시장의 가격수준 등을 적절히 반영하고 있는 적절한 실거래가로 판단됨(1.00).

## 4. 시점수정

한국부동산원 주거용부동산 임대동향조사 오피스텔매매가격지수를 기준함.

사례#1 : 지역 :경기도(25.01.11~25.04.16)

거래시점 : 2025.01.11, 2024년12월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.04.16, 2025년03월 지수를 적용 함

2025.01.11 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 98.08

2025.04.16 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 97.69

시점수정치 :  $97.69/98.08 \approx 0.99602$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비고
조건	세 항 목	사례 (#1)	대상 (1)	
외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	0.98	교통시설과의 접근성 등에서 열세.
건물 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	1.00	대등.
개별 요인	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	1.00	대등.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등.
누 계 치		1.000	<u>0.980</u>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 참고가격 자료

1) 인근 부동산 탐문조사

구분	가격수준(전유면적 기준)
인근 유사 오피스텔	@3,200,000원 ~ @3,700,000원/㎡ 수준

2) 인근 평가사례

선례	소재지 (안산시 단원구)	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	감정평가액(원) (전유면적기준단가)	기준시점	평가 목적
						사용승인일	
①	선부동 10000-00	보광 그랑베르	제9층/ 제900호	19.24	65,000,000 (3,378,370)	2025.01.02	경매
						2015.06.11	
②	선부동 10000-00	도원 스위트빌	제9층/ 제900호	20.67	77,000,000 (3,725,200)	2024.01.31	경매
						2012.09.03	

## 7. 비준가액

기호	사례	거래가액	사정 보정	시점 수정	요인 비교	면적(㎡)		산출가액 (원)
						본건	사례	
(1)	#1	67,700,000	1.00	0.99602	0.980	17.68	19.2435	60,712,903

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액의 결정

기호	소재지	건물명·층·호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1)	경기도 안산시 단원구 선부동 1087-26	(선부더빌) 제5층 제501호	17.68	61,000,000	-

본건은 경기도 안산시 단원구 선부동 소재 "선부중학교" 남동측 인근에 위치하는 "(선부더빌) 제5층 제501호" (전유면적: 17.68㎡)로, 인근 유사물건의 적정 시세수준 및 감정평가 선례 등을 고려시, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 본건 감정평가액을 61,000,000원으로 결정함.



# (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 선부동 소재 "선부중학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 오피스텔, 아파트 등이 혼재하는 주거상업지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하며 인근노선버스정류장까지의 거리 등을 고려시 대중교통환경은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 8층 건(사용승인: 2013.06.28) 내, 제5층 제501호로,

외벽: 돌붙임마감 등,  
내벽: 벽지도배 및 타일마감 등,  
창호: 하이샷시창호 등 임.

## (4) 이용상태

도시형생활주택(원룸형)(방1, 화장실)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본급배수 및 위생설비, 도시가스설비, 승강기설비 등을 구비하고 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

인접토지와 등고평탄한 가장형의 토지로 도시형생활주택건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 4m 내외의 아스팔트포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 일반상업지역 , 시가지경관지구(중심) , 지구단위계획구역 , 도로(접합)  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의  
대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>,  
생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 임.

### (9) 공부와의 차이

-

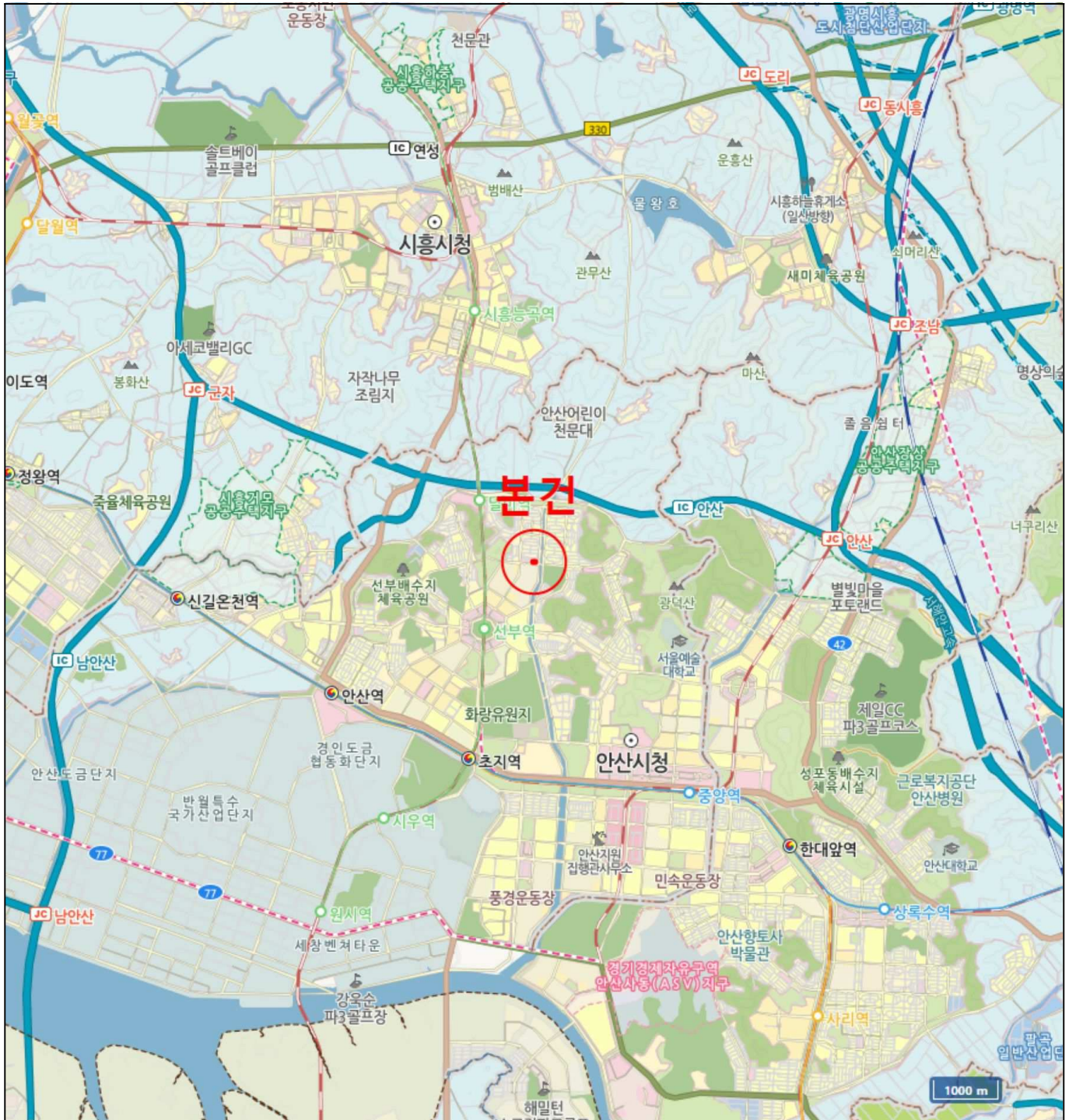
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 안산시 단원구 선부동 1087-26 5층 501호
-----	---------------------------------



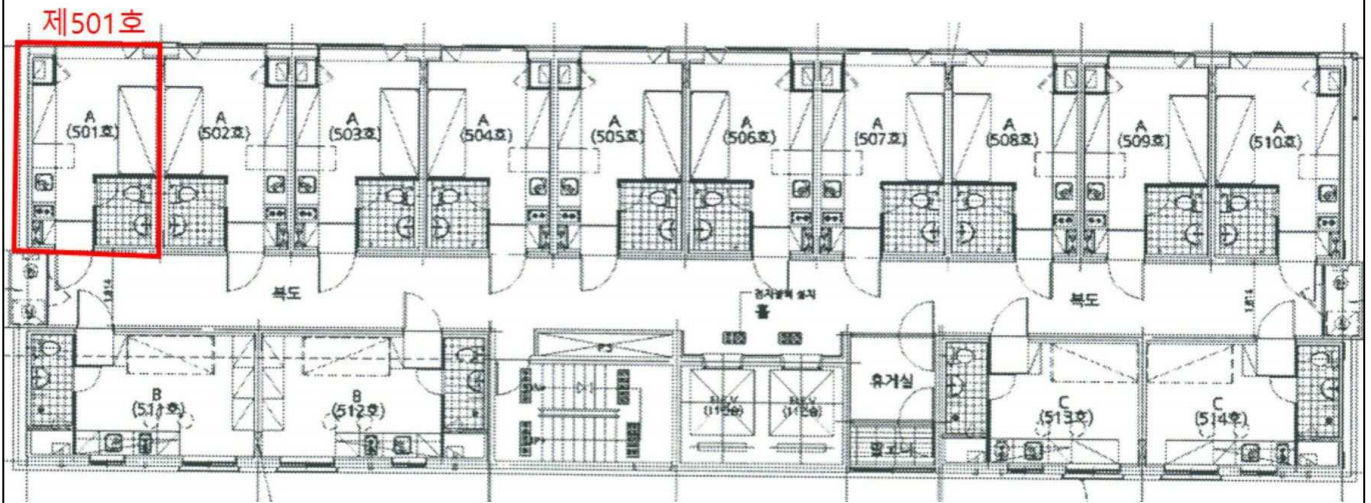
# 위치도



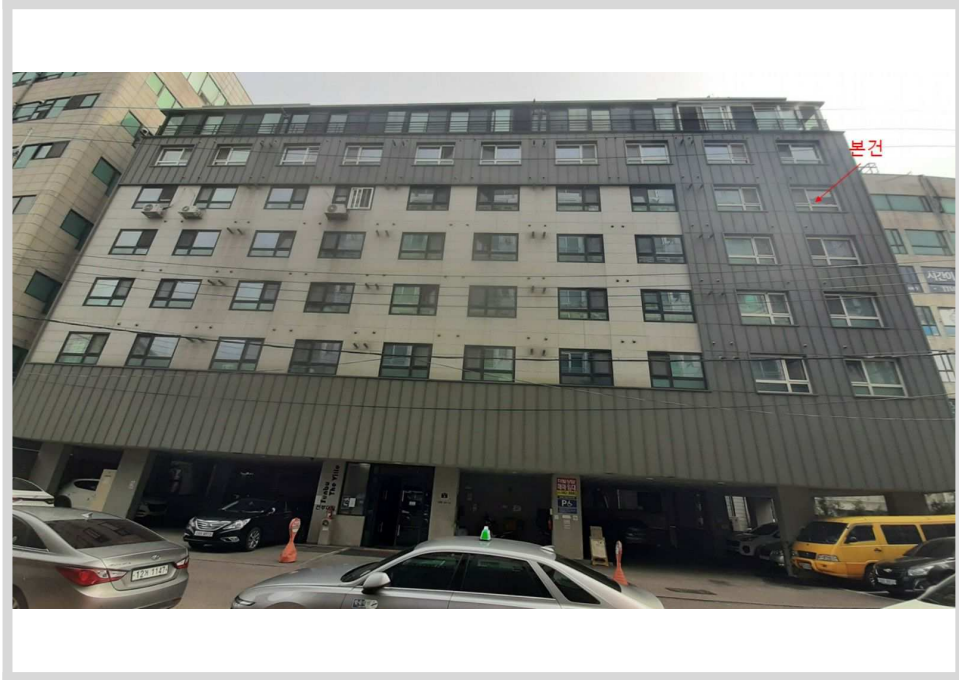
**소재지** 경기도 안산시 단원구 선부동 1087-26 5층 501호



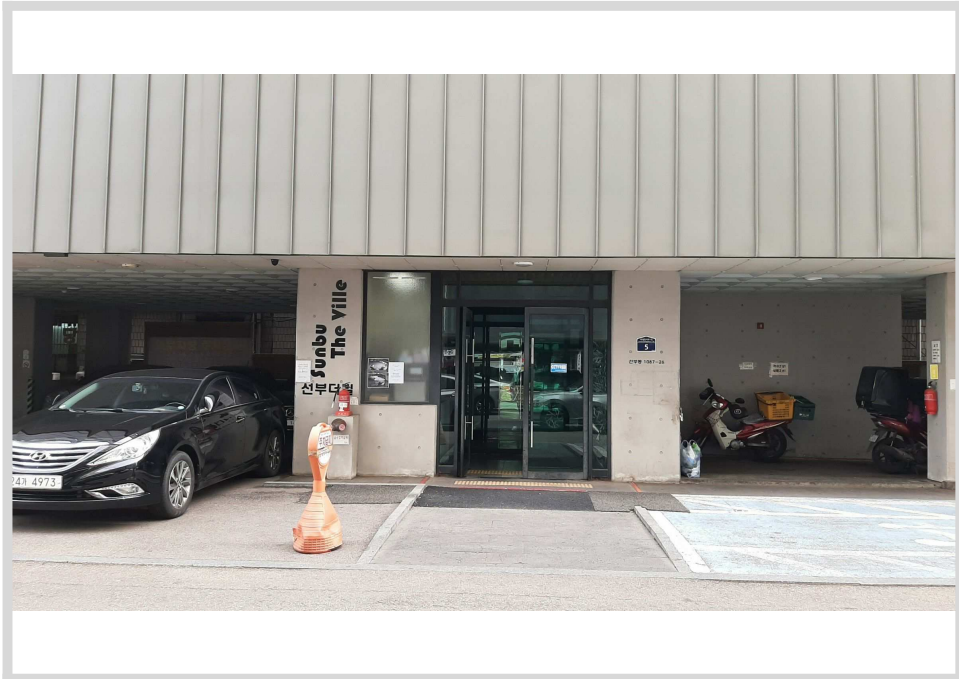
# 건물개황도



# 사 진 용 지

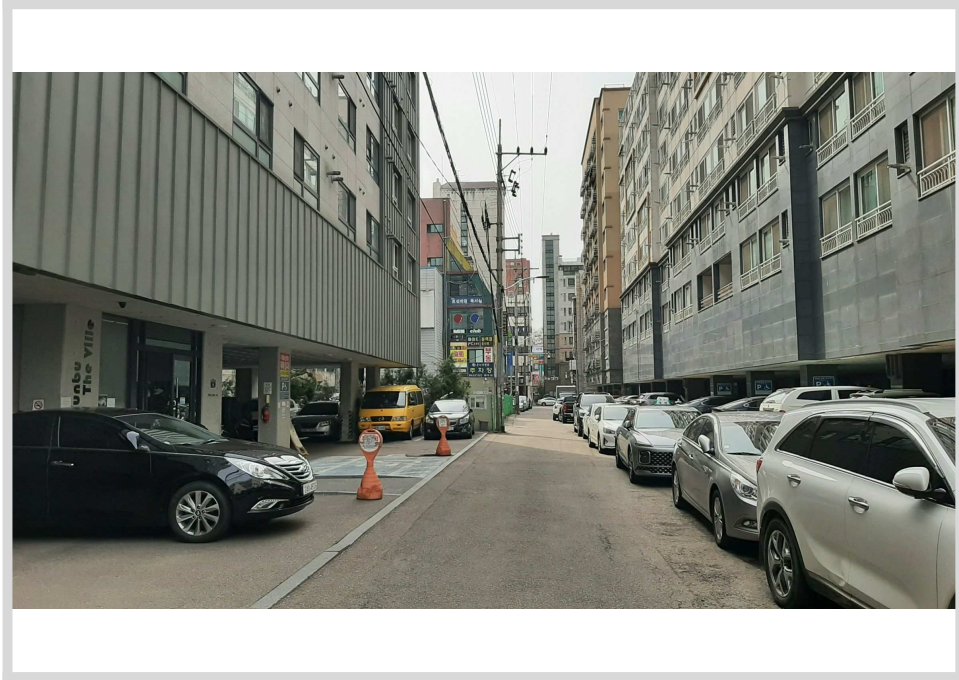


<본건 건물 전경, 북측 촬영>



<본건 건물 출입부>

# 사 진 용 지



<본건 주위환경, 동측 촬영>



<본건 주위환경, 서측 촬영>