

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이호준 소유물건  
(2025타경50516)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원  
사법보좌관 김용원

감정평가서번호: 상림25-01003

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.

상림감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
이 재 현

감정평가액	일억구천칠백만원정(₩197,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이호준 (2025타경50516)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.01.24	2025.01.24	2025.01.31	
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	1세대  이	구분건물  하	1세대  여	-  백	197,000,000
	<b>합 계</b>					<b>₩197,000,000</b>
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

## **I. 감정평가개요**

### **1. 감정평가목적**

대상물건은 경기도 안산시 와동 소재 “덕인초등학교” 남서측 인근에 위치하는 다세대주택(단지명:라인캐슬)2층201호이며 수원지방법원 안산지원 경매목적의 평가입니다.

### **2. 기준가치 및 감정평가조건**

#### **가. 기준가치**

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였습니다.

#### **나. 감정평가조건**

--

### **3. 기준시점 등**

가. 감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일은 2025년 01월 24일입니다.

나. 실지조사일 2025.01.24.에 대상물건의 이용상황, 공부와의 일치여부 및 가격수준 등을 확인하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였으며, 관련 규정은 아래와 같습니다.

### 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「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 있습니다

나. 위 규정에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

## 5. 기타사항

- 1) 대상물건의 층 및 개별 호에 대한 위치확인은 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 현황 점유사용부분을 기준하였습니다.
- 2) 대상물건은 시건장치로 인해 내부이용상태를 파악하지 못하여 건축물현황도에 의거하였습니다.

# **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

## **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 산정하였습니다.

### **2. 대상물건의 개요**

#### **■ 토지이용계획사항**

도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로2류(폭8m~10m)(접함).

가축사육제한구역<가축분뇨의관리 및 이용에 관한법률>, 상대보호구역(덕인초등학교)<교육환경보호에관한 법률>, 대기관리권역<대기권관리권역의 대기환경개선에관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 대상물건 내역

1. 1동의 건물의 표시		경기도 안산시 단원구 와동 743-7 [도로명주소 : 경기도 안산시 단원구 와동공원로 5길 23-6]					
건물명·동·호수		“라인캐슬” 2층201호					
건물의 구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브) 지붕 5층		사용승인일	2015.02.16		
설비개요		주차설비	위생. 급배수설비	화재소방 설비	승강기 설비	가스설비	기타설비
		○	○	○	-	○	○
기 호	층.호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도		
					공부	현황	
1	2층 201호	74.64	7.9764	34.8371	공동주택 (다세대주택)	공동주택 (다세대주택)	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례의 선정

대상물건과 동일 단지내 소재하고 물적 유사성, 거래시기 등을 고려하여 아래 기호㉠을 비교사례로 선정하였습니다.

- 아 래 -

<출처: KAIS 감정평가정보체계>

차례 번호	소재지 및 지번	건물명	구조/ 동/층.호수	용도	전유 면적 (㎡)	사래금액(원)	거래시점	거래방법
						단가(원/㎡)	사용승인일	
㉠	안산시 단원구 와동 749-1	대가엘리스	철근콘크리트 구조 2층201호	다세대 주택	62.93	184,000,000	2024.10.04	중개거래
						@2,923,883	2016.08.23	

## 4. 사정보정

사례는 거래당시 정상적으로 보입니다.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 시점수정

한국부동산원에서 조사·발표하는 주거용 연립·다세대 매매가격지수를 적용하여 산정하였습니다.

대상지역	상승률 (시점수정치)	산정기간	적용시점	지수	비고
경기 서해안권 (안산시)	1.00100	2024. 10. 04. ~2025. 01. 24	2024. 10. 04	99.8	2024년 9월 지수적용
			거래시점		
			2025. 01. 24	99.9	2024년 12월 지수적용
			기준시점		
		산출	99.9/99.8=1.00100		

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인 비교

- 대상물건(1): 안산시 단원구 와동 743-7 2층201호
- 사례물건(㉠): 안산시 단원구 와동 749-1 2층201호

구 분		격차율 (대상/사례)	비고
조 건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설의 배치 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 고객인구 접근편의성 등 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	0.90	대상은 사례보다 교통 등 접근성에서 열세임
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	대상과 사례는 상호대등함
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대상과 사례는 상호대등함
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대상과 사례는 상호대등함
격차율 누계		0.90	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 인근 사례

### 가. 거래사례

<출처: KAIS 감정평가정보체계>

차례 번호	소재지 및 지번	건물명	구조/ 동/층.호수	용도	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
						단가(원/㎡)	사용승인일	
①	안산시 단원구 와동 743-7	라인캐슬	철근콘크리트 구조 4층402호	다세대 주택	74.64	196,000,000	2022.02.28	
						@2,625,937	2015.02.16	

### 나. 인근지역 가격수준

인근지역은 다세대 주택단지로서 전체적인 가격동향은 약보합세임.

■ 전유면적 기준 : @2,700,000(원/㎡)내외임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 8. 비준가액 산정

대상물건	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
거래사례							
1	@2,923,883	1.00	1.00100	0.90	74.64	196,611,179	197,000,000
가							

## III. 평가대상 구분건물 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액 결정

상기 시산가액은 인근 유사물건의 거래사례, 일반 거래관행을 종합참작하여 산정하였으며, “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 집합건물은 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 주된 거래사례비교법으로 감정평가방식을 적용하여 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	대상 건물명 · 층 · 호수	감정평가액(원)
1	라인캐슬 2층201호	197,000,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2. 감정평가액의 토지가액 및 건물가액 배분

기호	토지가액	건물가액	감정평가액(원)
1	60,000,000	137,000,000	197,000,000



# 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

대상물건은 경기도 안산시 단원구 와동 소재 "덕인초등학교" 남서측인근에 위치하고 주위는 다세대 주거단지가 형성되고 인근 공원과 접근이 용이하고 환경은 보통임.

## (2) 교통상황

대상물건으로 차량출입가능하며 버스정류장이 인근에 소재함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트 평슬라브지붕 5층중 2층201호이며  
외벽: 석재 등 마감  
내역: 벽지및 타일  
창호: 하아샷시 창

## (4) 이용상태

다세대주택이며 별첨 건축물현황도 참조바람.

## (5) 설비내역

대상물건의 내역 참조바람.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형으로서 인접도로와 평탄하며 다세대주택으로 이용함.

## 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**

노폭 약8m 포장도로와 접하고 상태는 보통임.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

대상물건의 개요 참조바람.

**(9) 공부와의 차이**

없음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

거주인 부재로 인해 임대관계는 미상임.

# 광역위치도



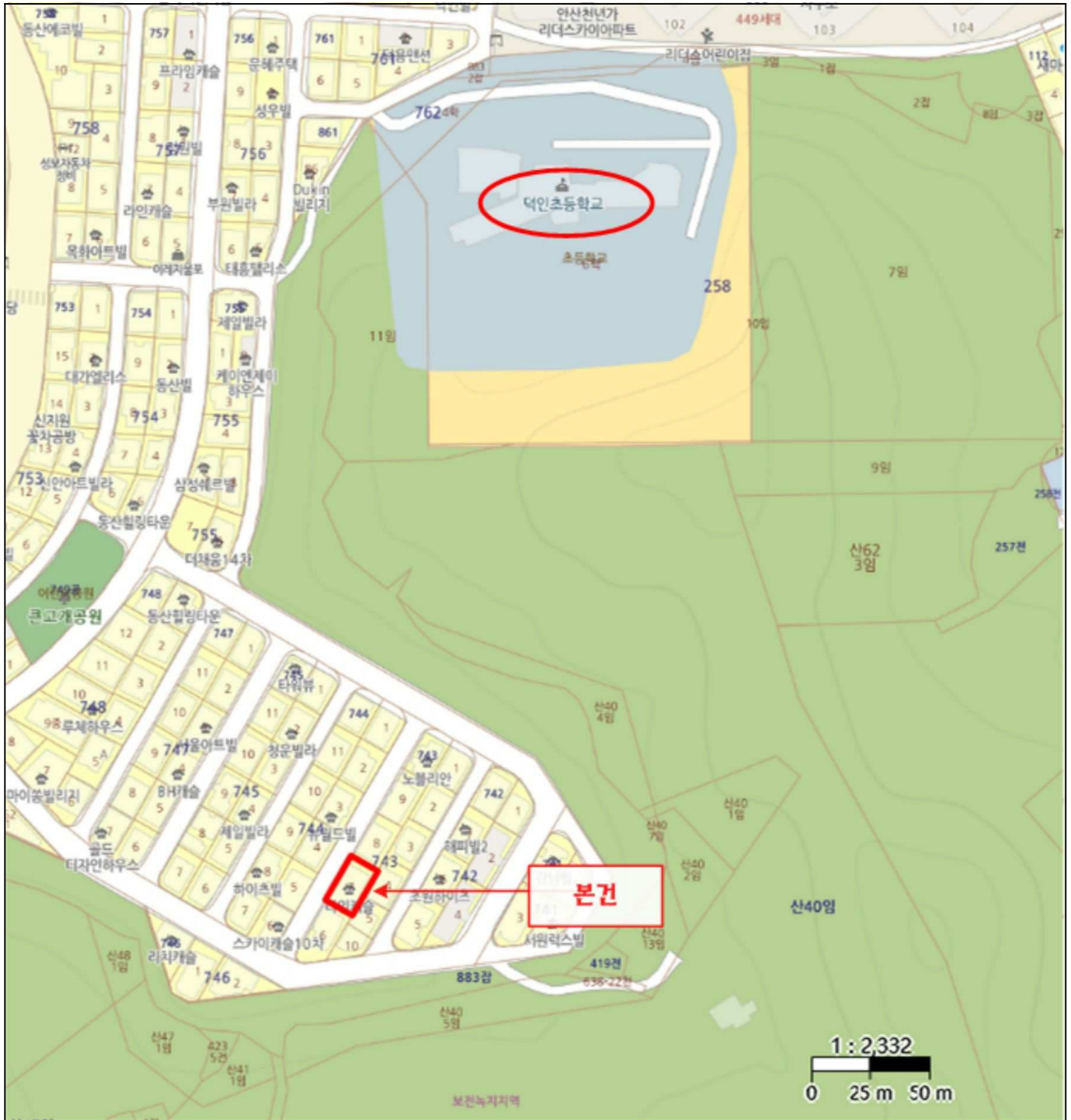
소재지	경기도 안산시 단원구 와동 743-7 라인캐슬 2층 201호
-----	-----------------------------------



# 위치도



**소재지** 경기도 안산시 단원구 와동 743-7 라인캐슬 2층 201호



# 내부구조도



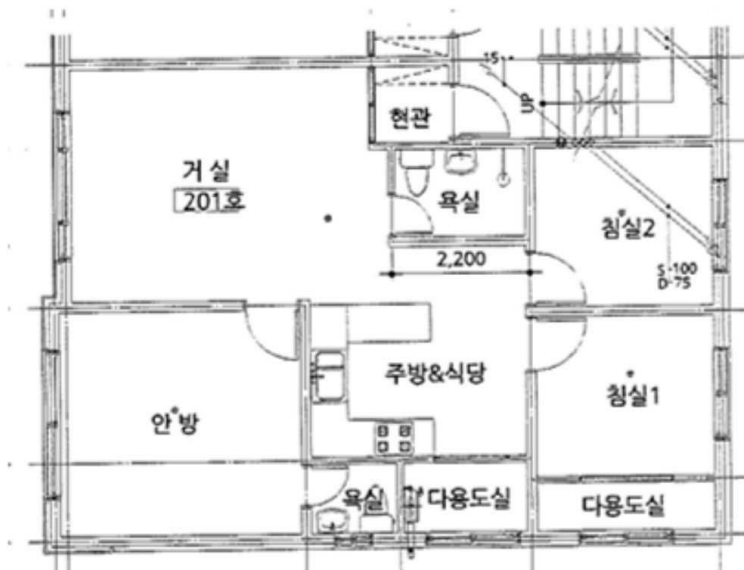
소재지

경기도 안산시 단원구 와동 743-7 라인캐슬 2층 201호

## 호별배치도



## 내부구조도



















201



201 ( 202 )

