

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 조은정 (변경 전: 자오춘루 (ZHAO CHUNRU)) 소유물건 (2025타경50790)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원  
사법보좌관 김용원

감정평가서번호: 2501-2-08

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.

해마루감정평가사합동사무소

# (부동산)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
이영신

|                                       |  |              |                         |                       |            |              |
|---------------------------------------|--|--------------|-------------------------|-----------------------|------------|--------------|
| 감정평가액                                 | 일억칠천이백만원정(₩172,000,000.-)                      |              |                         |                       |            |              |
| 의뢰인                                   | 수원지방법원 안산지원<br>사법보좌관 김용원                       | 감정평가<br>목적   | 법원경매                    |                       |            |              |
| 제출처                                   | 경매1계   | 기준가치         | 시장가치                    |                       |            |              |
| 소유자<br>(대상업체명)                        | 조은정 (변경 전: 자오춘루 (ZHAO<br>CHUNRU))(2025타경50790) | 감정평가<br>조건   | -                       |                       |            |              |
| 목록표시<br>근거                            | 귀 제시목록   | 기준시점         | 조사기간                    | 작성일                   |            |              |
| 기타<br>참고사항                            | -  | 2025.01.22   | 2025.01.20 ~ 2025.01.22 | 2025.01.22            |            |              |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용            | 공부(公簿)(의뢰)                                     |              | 사정                      |                       | 감정평가액      |              |
|                                       | 종류   | 면적(㎡) 또는 수량  | 종류                      | 면적(㎡) 또는 수량           | 단가         | 금액           |
|                                       | 구분건물   | 1개호<br><br>이 | 구분건물                    | 1개호<br><br>하<br><br>여 | -<br><br>백 | 172,000,000  |
|                                       | 합계   |              |                         |                       |            | ₩172,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견<br><br>" 별 지 참 조 " |  |              |                         |                       |            |              |

## (구분건물) 감정평가명세표

| 일련<br>번호   | 소재지  | 지 번                     | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조                 | 면 적 (㎡) |         | 감정평가액                 | 비 고         |      |
|------------|--|-------------------------|-----------------|----------------------------------|---------|---------|-----------------------|-------------|------|
|            |  |                         |                 |                                  | 공 부     | 사 정     |                       |             |      |
| 1          | 경기도<br>안산시<br>단원구<br>선부동<br><br>[도로명주소]<br>경기도<br>안산시<br>단원구<br>화정천서로<br>7안길<br>19 | 1103-7<br><br>다솜<br>팰리스 | 공동주택            | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕<br><br>5층 |         |         |                       |             |      |
|            |  |                         |                 |                                  |         |         |                       |             |      |
|            |  |                         |                 |                                  |         | 12.32   |                       |             |      |
|            |  |                         |                 |                                  |         | 111.79  |                       |             |      |
|            |  |                         |                 |                                  |         | 111.79  |                       |             |      |
|            | 1.경기도<br>안산시<br>단원구<br>선부동   | 1103-7                  | 대               | 제1종<br>일반주거지역                    |         | 230.7   |                       |             |      |
|            |  |                         |                 |                                  |         |         |                       |             |      |
|            |  |                         |                 |                                  |         |         |                       |             |      |
|            |  |                         |                 |                                  |         | 49.735  | 49.735                | 172,000,000 | 비준가액 |
|            |  |                         |                 |                                  |         | 28.8375 |                       |             |      |
|            |  | 1. 소유권대지권               | -----           | 28.8375                          |         |         |                       |             |      |
|            |  |                         | 230.7           |                                  |         |         |                       |             |      |
|            |  |                         |                 |                                  |         |         |                       |             |      |
| <b>합 계</b> |  |                         |                 |                                  |         |         | <b>₩172,000,000.-</b> |             |      |
|            |  |                         | 이               | 하                                | 여       | 백       |                       |             |      |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 안산시 단원구 선부동 소재 “화정초등학교” 북서측 인근에 위치하는 다솜팰리스 4층 401호로서 수원지방법원 안산지원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였으며, 감정평가에 대한 특별한 조건은 없습니다.

※ ‘시장가치’란 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 가액을 의미함.

### 3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격 조사를 완료한 감정평가표상의 날짜이며 「감정평가에 관한 규칙」 제10조1항에 따라 동기간중에 실지조사를 실시하여 대상물건을 확인하였습니다.

### 4. 감정평가방법의 결정

#### (1) 부동산의 감정평가방법

부동산은 그 자산적 특수성으로 인해 합리적이고도 객관적인 적정 시장가치의 산정을 위하여 부동산의 이용상황 등에 따른 개별적 특성에 따라 적절한 감정

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가방법의 적용이 요구되고 있으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조에서 그 구체적 평가방법을 규정하고 있습니다.

### ■ 거래사례비교법

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7호, 제12의 2호에 규정되어 있으며, 시장성의 원리에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

### ■ 원가법

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제5호 및 제12호에 규정되어 있으며, 비용성의 원리에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정, 즉 대상물건에 대한 재조달 원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등의 과정을 통하여 기준시점 현재의 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

### ■ 수익환원법

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제10호에 규정되어 있으며, 수익성의 원리에 따라 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

## (2) 감정평가방법의 결정

### 1) 감정평가방법의 결정

대상물건은 각 호별로 구분된 집합건물로서 시장에서의 거래관행 및 가치형성 요인 등을 고려하여 인근 유사물건의 거래사례를 기준으로 하는 “거래사례

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교법”을 주된 감정평가방법으로 결정하되, 대상물건의 특성상 비용성에 근거한 “원가법” 및 수익성에 근거한 “수익환원법”의 적용은 적절히 아니한 것으로 판단되는바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 다른 평가방법에 의한 합리성의 검토는 생략하였으며, 시장가격 수준과 평가사례 등의 관계 자료를 종합적으로 검토하여 본 평가액 산출과정에서의 적정성 및 합리성을 검토하였습니다.

### 2) 구체적 감정평가방법

#### ■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

대상물건에 대한 가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조의 제7호, 제12의 2호의 규정에 따라 인근지역 및 동일수급권내 대상물건과 가치형성요인이 동일 또는 유사한 비교사례를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정과 지역요인, 입지적요인, 물리적요인, 개별적요인 및 행정적요인 등 부동산의 가치형성요인을 비교하여 대상물건의 가액을 산출하되, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제13조, 동 법률 제20조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물의 전유부분과 공용부분 및 그 대지사용권을 일체로 평가하였으며, 귀 원 요청에 의거하여 토지와 건물의 가액을 배분하였습니다.

### 5. 기타사항

본건의 내부구조도 및 이용상황 등은 이해관계인의 폐문부재 등으로 건축물대장 등 공적서류와 현지 조사사항을 참조하여 작성하였으며, 내부상태는 표준적이고 일반적인 상황을 기준하였는바, 경매과정시 재확인하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가방법의 적용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 의거, 대상물건의 가치형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 평가방식인 거래사례비교법을 적용하였습니다.

#### 2. 대상물건 개요

|            |  |         |            |
|------------|--|---------|------------|
| 소 재 지      | 경기도 안산시 단원구 선부동 1103-7<br>[도로명주소 : 경기도 안산시 단원구 화정천서로 7안길 19] |         |            |
| 건물명, 층, 호수 | 다솜팰리스 제4층 제401호  |         |            |
| 용 도        | 다세대주택  | 사용승인일   | 2013.04.04 |
| 면적         | 전유면적(㎡)  | 공용면적(㎡) | 대지권면적(㎡)   |
|            | 49.735   | 7.7     | 28.8375    |

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 공용부분 중 ‘주’ 부분의 합계임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근유사부동산의 거래사례

(자료출처:등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS))

| 기<br>호 | 소재지             | 건물명        | 층  | 건물면적<br>(㎡) | 대지지분<br>(㎡) | 거래금액<br>(천원) | 거래<br>시점       | 비고 |
|--------|-----------------|------------|----|-------------|-------------|--------------|----------------|----|
| A      | 선부동<br>1104- 13 | 드림캐슬       | 3층 | 49.065      | 28.448      | 175,000      | 2024.<br>10.11 |    |
| B      | 선부동<br>1105- 1  | 동산<br>힐링타운 | 4층 | 52.29       | 30.175      | 173,000      | 2024.<br>09.05 |    |
| C      | 선부동<br>1105- 2  | 지은빌        | 3층 | 52.325      | 30.924      | 170,000      | 2024.<br>09.22 |    |

#### (2) 비교사례의 선정

상기 사례 중 건물 면적과 층별 효용 등이 유사하고 최신시점인 (A)사례를 선정하였습니다.

(거래사례의 수리정도 등 내부현황은 미상인 바, 표준적인 상황을 기준하였습니다)

### 4. 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 매도자와 매수자사이의 매매조건 등 개별적인 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 주변부동산 탐문결과 일반적인 시세 수준인 것으로 조사되었습니다. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표한 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 서해안권 연립·다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

- 시점 수정치 산출

거래시점 : 2024.10.11

2024년 09월 지수를 적용함. (99.8)

기준시점 : 2025.01.22

2024년 12월 지수를 적용함. (99.9)

▶ 시점 수정치 :  $99.9/99.8 \approx 1.00100$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인 비교

| 구 분        |  | 격차율   | 비 고                    |
|------------|--|-------|------------------------|
| 조 건        | 세항목  |       |                        |
| 건물<br>외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공 시설 및 편의시설과의 배치, 자연 환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | 1.00  | 대체로 유사함.               |
| 건물<br>내부요인 | 시공업체의 브랜드, 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 전용율, 층고 등                              | 0.97  | 본건 건물이 노후도 등에서 다소 불리함. |
| 개별요인       | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적의 대지사용권의 크기, 내부 평면방식 등   | 1.00  | 대체로 유사함.               |
| 기타요인       | 기타 가치에 영향을 미치는 요인  | 1.00  | -                      |
| 누 계        |  | 0.970 |                        |

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 사례가액        | 사정보정 | 시점수정    | 가치형성요<br>인비교 | 면적비교          | 시산가액        |
|-------------|------|---------|--------------|---------------|-------------|
| 175,000,000 | 1.00 | 1.00100 | 0.970        | 49.735/49.065 | 172,000,000 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III. 참고가격 자료

1. 본건 공동주택 공시가격 (2024.1.1기준) : 86,300,000

#### 2. 인근평가전례

| 소재지             | 층  | 건물면적<br>(㎡) | 대지지분<br>(㎡) | 평가금액<br>(천원) | 평가<br>목적 | 평가시점       |
|-----------------|----|-------------|-------------|--------------|----------|------------|
| 선부동<br>1105- 8  | 5층 | 45.28       | 26.30       | 191,000      | 경매       | 2024.03.26 |
| 선부동<br>1105- 18 | 3층 | 52.45       | 30.23       | 179,000      | 경매       | 2024.11.07 |
| 선부동<br>988- 9   | 3층 | 45.04       | 26.42       | 145,000      | 담보       | 2024.10.22 |

#### 3. 인근 시가수준

전용면적당 3,000,000원 ~ 4,000,000원 수준임.

(층별 · 위치별 효용 및 내부수리정도 등에 따라 개별가격 차이 있음)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액의 결정

상기 참고가격 자료(공동주택 공시가격, 거래사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준) 등을 종합 검토할 때, 이 방법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 본건의 감정평가액을 172,000,000원으로 결정하였습니다.

# (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 '화정초등학교' 북서측 인근에 위치하며 주변은 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위 환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 무난시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건 내 4층 401호로서,  
외벽 : 치장벽돌쌓기 및 일부 대리석붙임 마감  
내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 마감 등  
창호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.  
(후첨 내부구조도 참조)

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 개별난방설비 등이 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

세장형 토지로 다세대주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

북측으로 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(안산화정 초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 각 세대별로 개별사물함 소재함. (사진 참조)

# 광역 위치도



|     |                                      |
|-----|--------------------------------------|
| 소재지 | 경기도 안산시 단원구 선부동 1103-7 다솜팰리스 4층 401호 |
|-----|--------------------------------------|



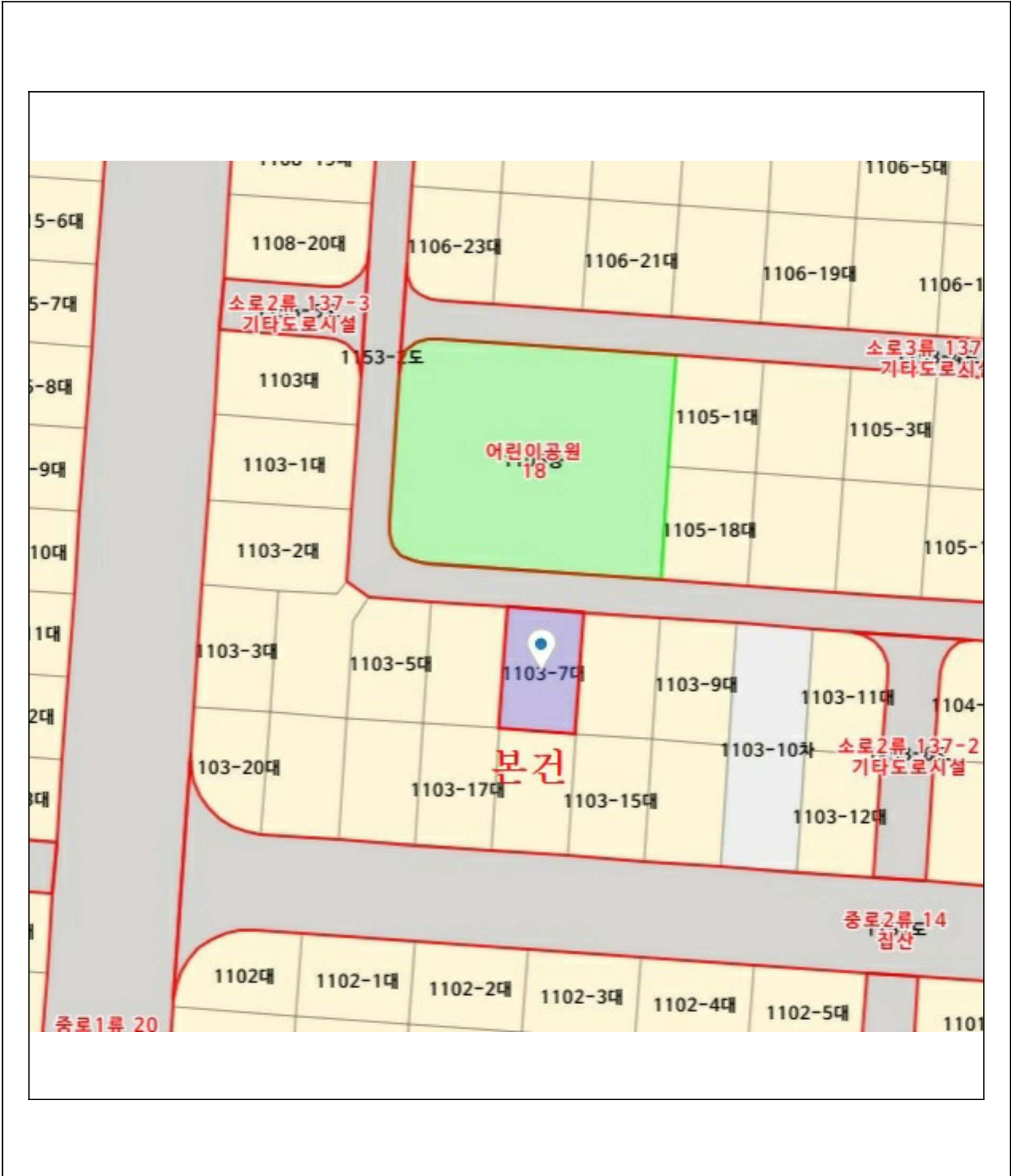
# 위치도



|     |                                      |
|-----|--------------------------------------|
| 소재지 | 경기도 안산시 단원구 선부동 1103-7 다숨팰리스 4층 401호 |
|-----|--------------------------------------|



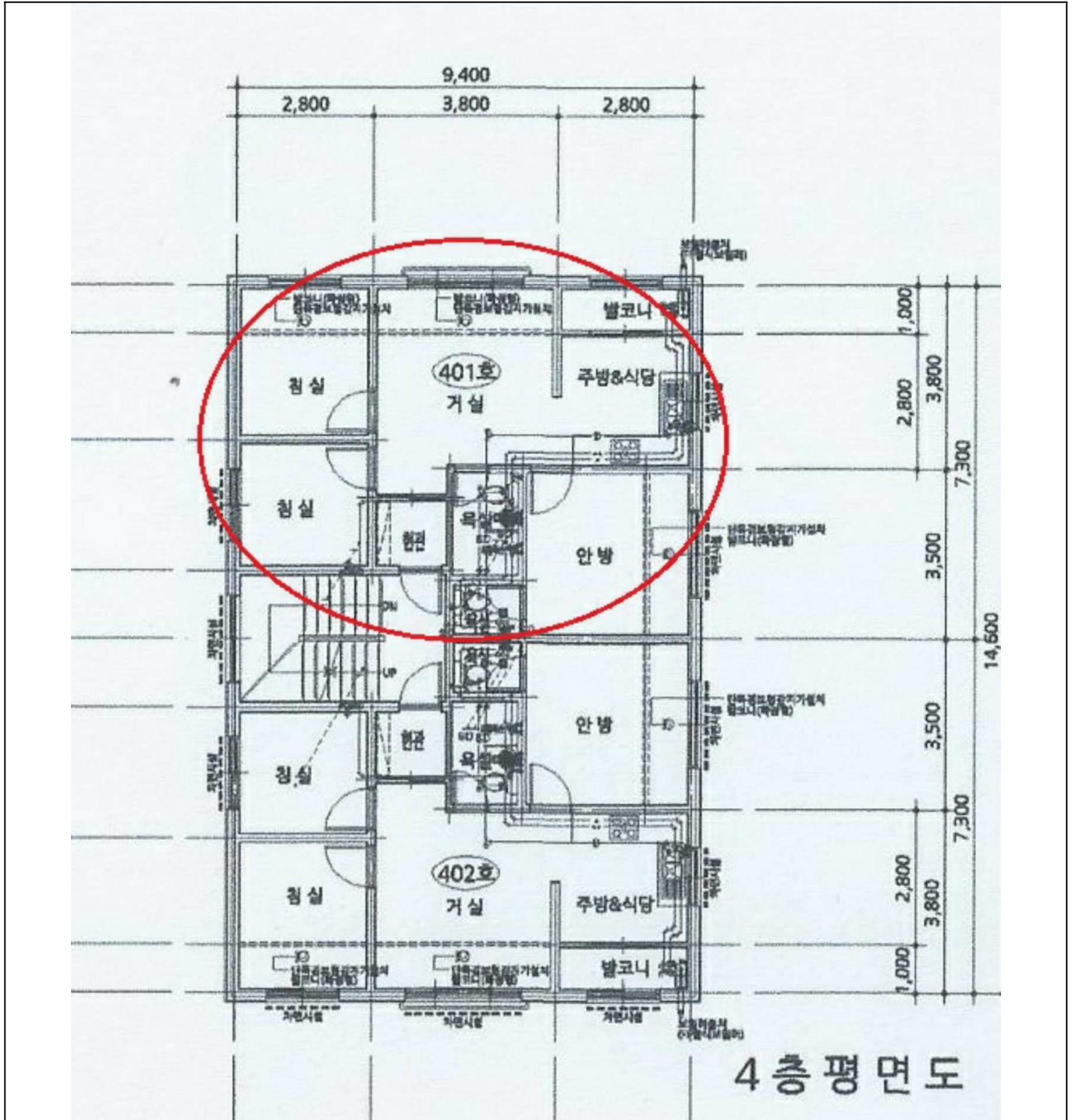
# 지 적 도



# 지 적 도



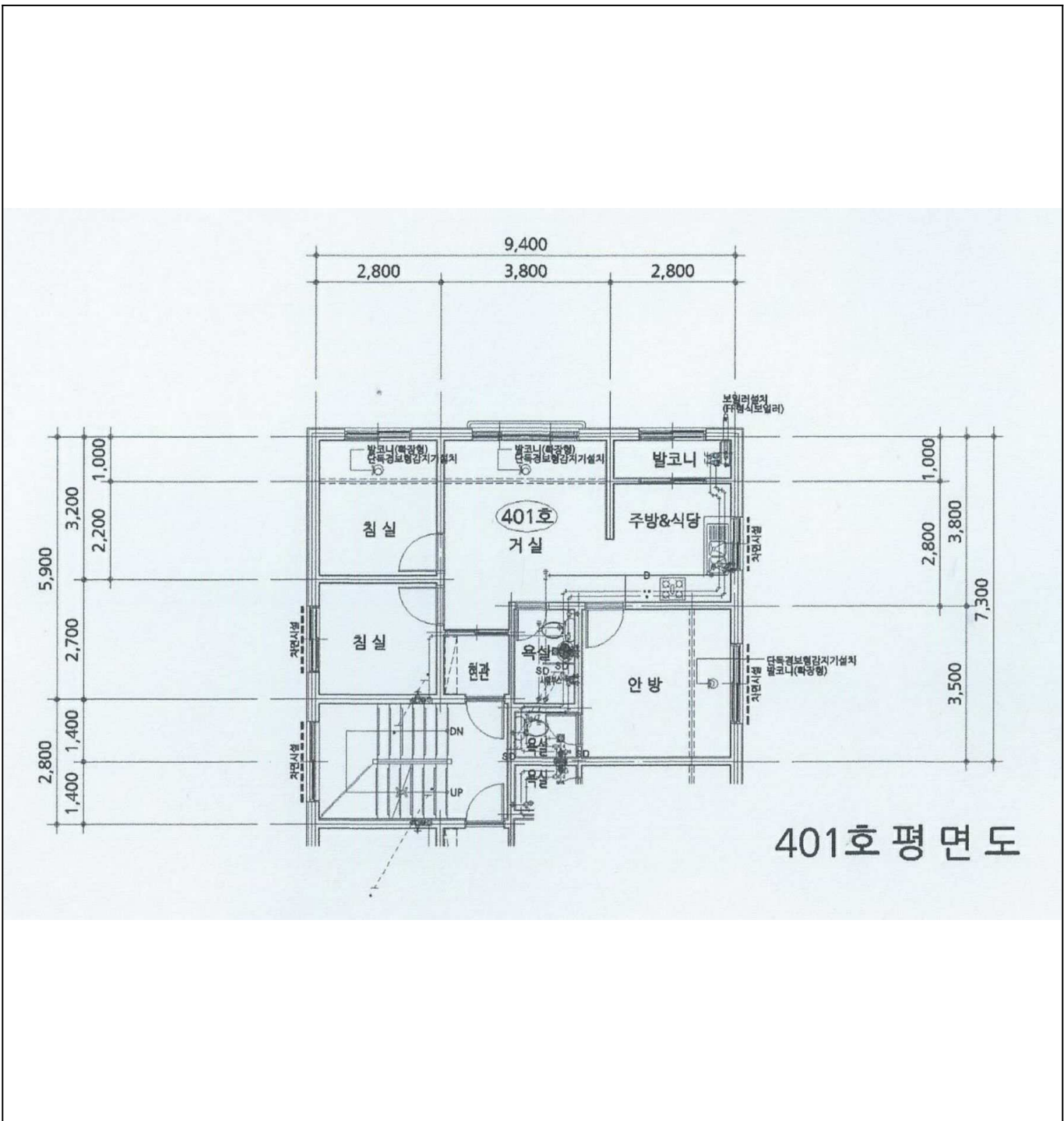
# 건물개황도



# 내부 구조도



**소재지** 경기도 안산시 단원구 선부동 1103-7 다솜팰리스 4층 401호



401호 평면도







