

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김두연 소유물건(2025타경53045)

의뢰인 : 수원지방법원 안산지원 사법보좌관 최송이

감정서번호 : R250818-002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

로이 감정평가사사무소

TEL. 0507-1352-0344 FAX. 0505-182-3181

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

김보미

(인)

감정평가액	일억칠천육백만원정 (₩176,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 최송이		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김두연 (2025타경53045)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서, 귀제시 목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 08. 21	2025. 08. 18 ~ 2025. 08. 21	2025. 08. 21	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	176,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩176,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		드림캐슬 제2층 제201호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	경기도 안산시 단원구 선부동	1104-13 드림캐슬	도시형 생활주택 (단지형 8세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층					
	[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 화정천서로 7안길 11-1			1층 2층 ~ 4층 각 5층	12.15 109.275 107.415				
	상동	1104-13	대	제1종 일반주거지역	224.8				
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	49.065	49.065	176,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 56.616㎡	
				소유권 1.x -----	28.448 224.8 x----	28.448			
				대지권	224.8				
						토지·건물	배분내역		
						토 지:	88,000,000		
						건 물:	88,000,000		
		합 계						₩176,000,000.-	
				이 하	여	백			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안산시 단원구 선부동 소재 '화정초등학교' 북측 인근에 위치하는 '드림캐슬' 제2층 제201호에 대한 수원지방법원 안산지원 경매6계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 8월 21일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 18일 ~ 2025년 8월 21일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

3. 기타 참고사항


- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건 내부구조 및 이용상태는 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못한 바, 내부구조는 집합건축물대장상 기재내용 및 탐문조사 등에 의거하였으며, 내부상태는 표준적이며, 일반적인 관리상태를 기준으로 감정평가하였으므로 실제와 다소 상이할 수 있는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- ④ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지건물의 구분평가는 곤란하나, 귀요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니 본건 경매 진행 시 참고하시기 바람.

[경기도 서해안권역, 경과년수 (6년~10년) : 토지,건물 배분비율 = 5 : 5]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 안산시 단원구 선부동 1104-13 드림캐슬 제2층 제201호			
도로명주소	경기도 안산시 단원구 화정천서로7안길 11-1			
	주용도	도시형생활주택 8개호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2016.06.13		
	건물규모	층수	지상 5층	
		연면적	447.39 m ²	
비고	-			

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	2/201	다세대주택	49.065	7.551	56.616	28.448	86.66
합계 (1개호)			49.065	7.551	56.616	28.448	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	선부동 110*~**	3/30*	도시형 생활주택	49.065	56.616	175,000,000 (@3,570,000)	2024.10.11 (2016.06.13)	-
#2	선부동 110*~*	3/30*	단지형 다세대주택	49.6	57.3187	180,000,000 (@3,630,000)	2025.06.25 (2016.03.10)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#2

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.06.25/ 2025.08.21	
경기 서해안권 연립다세대	-0.100% (0.99900)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.05	99.8
			기준시점 당시 지수	2025.07	99.7
		산식		$1 + (99.7 - 99.8) / 99.8$ ≈ 0.999	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.99	본건은 사례대비 층별효용 등 호별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.990	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/ 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	2/201	49.065	#2	3,630,000	1.000	0.99900	0.990	3,590,000	176,143,350	176,000,000
합계		49.065	-	-	-	-	-	-	-	176,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유m ²)	기타
도시형생활주택	3,500,000-4,000,000	-

인근지역 유사 부동산의 경우 위치별, 층별 효용에 따른 가격편차가 다소 있음.

2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	선부동 110*~** 2/20*	도시형 생활주택	49.065	56.616	176,000,000 (@3,590,000)	2023.01.20	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(2)	선부동 110*~** 3/30*	도시형 생활주택	49.065	56.616	190,000,000 (@3,870,000)	2023.10.12 (2016.06.13)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 안산시 단원구 2024년 08월 ~ 2025년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	53,331,200,000	44,443,123,497	83.3	590	193	32.7
다세대	14,114,200,000	10,331,748,519	73.2	284	78	27.5
연립	186,000,000	132,590,000	71.3	2	1	50.0

(출처 : 인포케어)

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)		대지권(m ²)	감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)		
가	제2층 제201호	49.065	28.448		176,000,000
합계		49.065	28.448		176,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 안산시 단원구 선부동 소재 '화정초등학교' 북측 인근에 위치하며, 인근에 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있어 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건 중 제2층 제201호로서,
외벽 : 치장벽돌조 마감 및 일부 돌붙임 마감 등,
내벽 : 벽지마감 및 일부 타일붙임 마감 등,
창호 : 샷시 창호 마감 등임.

(4) 이용상태

도시형생활주택으로 이용중 임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수시설, 개별난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 토지와 등고평탄한 가장형 토지로서, 현황 도시형생활주택(주거용) 건부지로 이용중 임.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 약 8m, 북측으로 약 6m 내외의 포장도로와 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 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

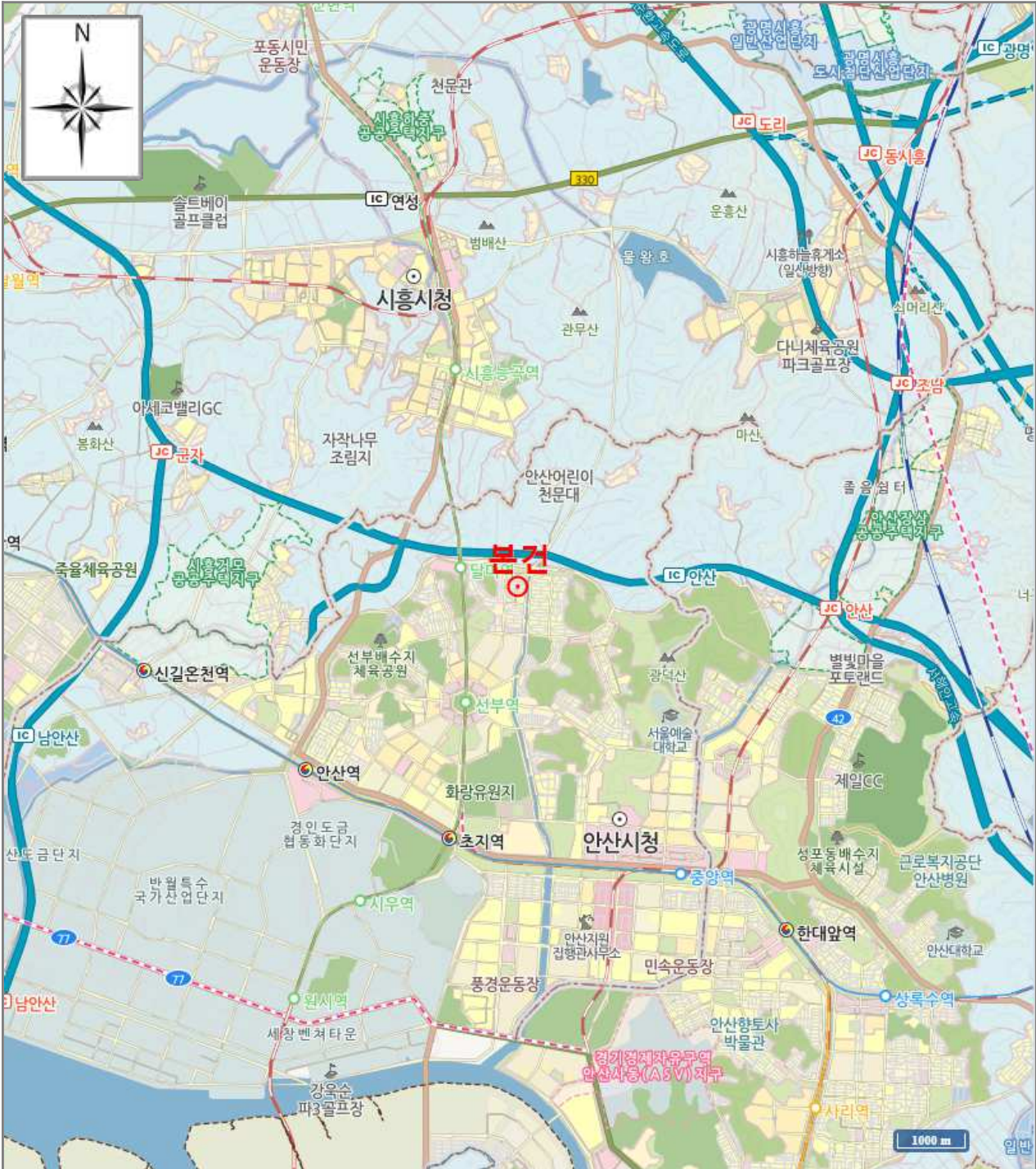
해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도

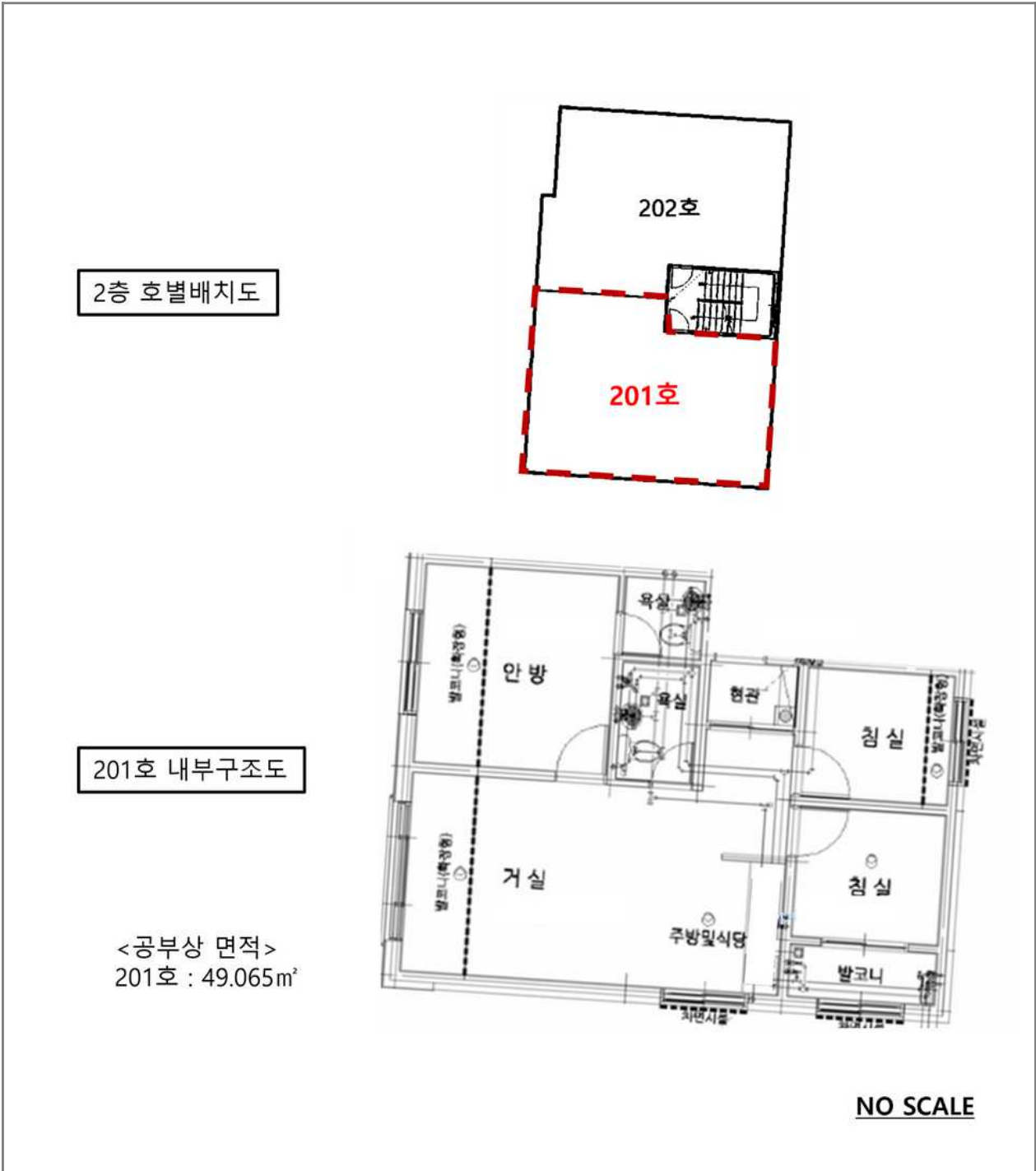
소재지	경기도 안산시 단원구 선부동 1104-13 드림캐슬 제2층 제201호
-----	--



[범례]	■ 본 건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	-------	--------	--------

내부 구조도

소재지	경기도 안산시 단원구 선부동 1104-13 드림캐슬 제2층 제201호
-----	--



사 진 용 지

소재지

경기도 안산시 단원구 선부동 1104-13



주위전경



주위전경

사 진 용 지

소재지

경기도 안산시 단원구 선부동 1104-13



건물 전경



건물 전경

사 진 용 지

소재지

경기도 안산시 단원구 선부동 1104-13



건물 전경



건물 전경

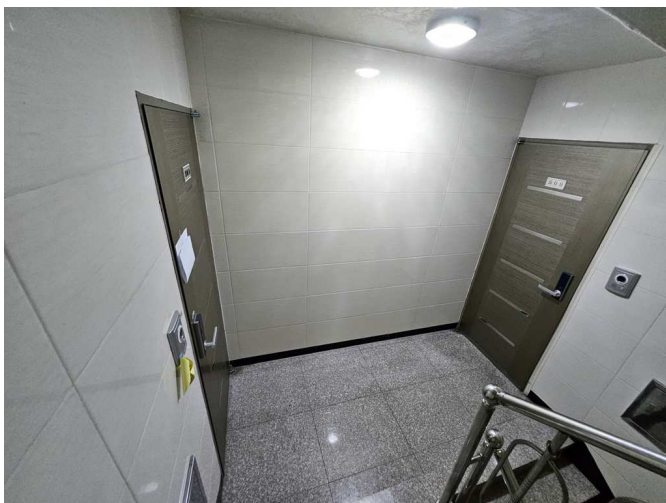
사 진 용 지

소재지

경기도 안산시 단원구 선부동 1104-13



본건 전경



2층 전경



주출입구