

감정평가서

건명	김종식 소유물건 (2024타경63232)
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원
감정서번호	N01-240725-3-02

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

일호감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

노연봉

감정평가액	일억오천칠백만원정(₩157,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김종식 (2024타경63232)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.01	2024.08.01	2024.08.22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	157,000,000
	합계					₩157,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 안산시 단원구 와동 소재 “와동어린이공원” 남동측 인근에 위치하는 부동산 (구분건물(다세대주택)으로서, 수원지방법원 안산지원의 경매를 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.08.01을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2024.08.01)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 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 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 따라 거래사례비교법 이외의 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기타 참고 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 구조 및 면적 등은 귀 제시목록 등을 기준으로 하였음.
- 2) 토지 및 건물의 가치배분은 토지·건물을 일체로 한 감정가액을 공유지분 비율에 의한 토지가치와 전유 및 공용면적에 의한 건물의 적산가치 비율, 그리고 토지·건물이 전체가치에 미치는 영향의 정도 등을 고려하여 구분사정하였음.
- 3) 본건의 내부구조는 폐문부재 등으로 내부출입이 곤란하여 집합건축물대장 현황 도면, 탐문조사 등에 따라 확인하였으므로 경매 참가시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 4) 본건 건물의 종물이자 부합물인 베란다는 시장에서 일체로 거래되는 관행에 따라 건물에 포함하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 등기사항전부증명서, 집합건축물대장]

구분	내용
명칭	진성에버빌
소재지	경기도 안산시 단원구 와동 721-10
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	315.4㎡
연면적	623.045㎡
구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층
사용승인일자	2010년 7월 2일
주용도	다세대주택
기타설비	기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비 등
비고	-

2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	동	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 (%)
1	-	4	401	다세대 주택	66.36	6.17	72.53	36.72	91

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[등기사항전부증명서 등]

사례 기호	소재지	명칭, 동	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
						거래단가(원/㎡)	사용승인일	
#1	와동 729-**	루미아트빌	3/3**	77.58	40.85	182,000,000	2024.02.28	다세대
						2,345,965	2011.05.02	
#2	와동 716-**	-	2/2**	70.1325	37.599	173,000,000	2023.03.26	다세대
						2,466,759	2014.06.24	
#3	와동 725-**	진성애버빌	4/4**	68.035	35.22	170,000,000	2022.07.07	다세대
						2,498,713	2012.04.24	
#4	와동 729-**	루미아트빌	2/2**	77.58	40.85	180,000,000	2022.04.23	다세대
						2,320,185	2011.05.02	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교거래사례의 선정

인근지역 내의 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있고 시세를 반영하고 있는 사례로 판단되는 **거래사례#2**를 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

사례 #2는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.
(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 산정함.

[출처 : 한국부동산원 R-one, 경기도 서해안권]

구분	적용년월	가격지수	비고
기준시점 (2024.08.01)	2024년 07월	99.7	A
사례 거래시점 (2023.03.26)	2022년 06월	101.8	B
시점수정치		0.97937	A/B

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 지역요인 비교

대상물건과 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(지역요인비교치 = 1.000)

6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(주거용)	일련번호(1) / 사례#2	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례 대비 대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	0.98	평가대상은 사례 대비 노후도 등에서 열등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	평가대상은 사례 대비 전유부분의 면적 등에서 우등함.
	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	평가대상은 사례대비 기타요인 대등함.
가치형성요인 비교치(누계)		0.980	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
1	66.36	2,466,759	1.000	0.97937	0.980	2,367,552	157,110,751	157,000,000

8. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회]

사례 기호	소재지	명칭, 동	층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가금액(원)	기준시점
						단가(원/㎡)	사용승인일
#5	와동 7**	대흥빌라	4/4**	72.15	경매	170,000,000	2024.07.24
						2,356,000	2010.12.30
#6	와동 72*-**	에스케이 빌라	3/3**	71.31	경매	181,000,000	2024.06.21
						2,538,000	2008.11.26
#7	와동 729-**-**	루미아트빌	3/3**	77.58	경매	291,000,000	2023.03.24
						2,462,000	2011.05.02
#8	와동 74*-**	대영 파밀리에	2/2**	65.86	담보	152,000,000	2022.10.13
						2,308,000	2010.08.05

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가격수준
연립다세대	본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 2,000,000원/㎡ ~ 2,500,000원/㎡ 내외 수준임.

다. 경매통계자료

[출처 : 태인경매정보]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)
안산시 단원구 와동	최근 1년	연립다세대	32	70.96

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	명칭, 동 층, 호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	진성에버빌 제4층 제401호	66.36	157,000,000	전유면적 기준 약2,370,000원/㎡

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 주거용(다세대주택)으로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1. 1	경기도 안산시 단원구 와동 [도로명주소] 경기도 안산시 단원구 와동로1안길 4	721-10 진성 에버빌	다세대주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층					
				1층 계단실	11.76				
				2층 ~ 3층 각 다세대주택(2세대)	174.27				
				4층 다세대주택(2세대)	142.8				
				5층	119.945				
	동소	721-10	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	315.4			157,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권대지권	66.36 36.720 ----- 315.4	66.36 36.72			
소 계							₩157,000,000		
ㄱ	[제시외물건] 경기도 안산시 단원구 와동	721-10	베란다	조립식판넬조 판넬지붕	(18.5)	18.5	-	건물에 포함	
합 계							₩157,000,000.-		
이 하					여	백			

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 "와동어린이공원" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 근린생활시설, 단독주택 등이 혼재하는 주택지대로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 건물까지 차량을 통한 진·출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건 내 제4층 제401호(사용승인일 : 2010.07.02)로서
외벽 : 치장벽돌 쌓기, 석재 붙임 등 마감,
내벽 : 벽지도배, 일부 타일붙임 마감,
창호 : 플라스틱샷시 2중창호임.

(4) 이용상태

"다세대주택(방3, 거실, 주방, 욕실2, 현관 등)"이며, 기준시점 현재 "공실" 상태인 것으로 탐문조사되었음.(경매 참가시 재확인 요망)

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 개별난방설비 등이 갖추어져 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

인접도로 및 인접토지와 등고평탄한 "가장형"의 토지로 "다세대주택 건부지"로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 노폭 약5미터의 포장도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

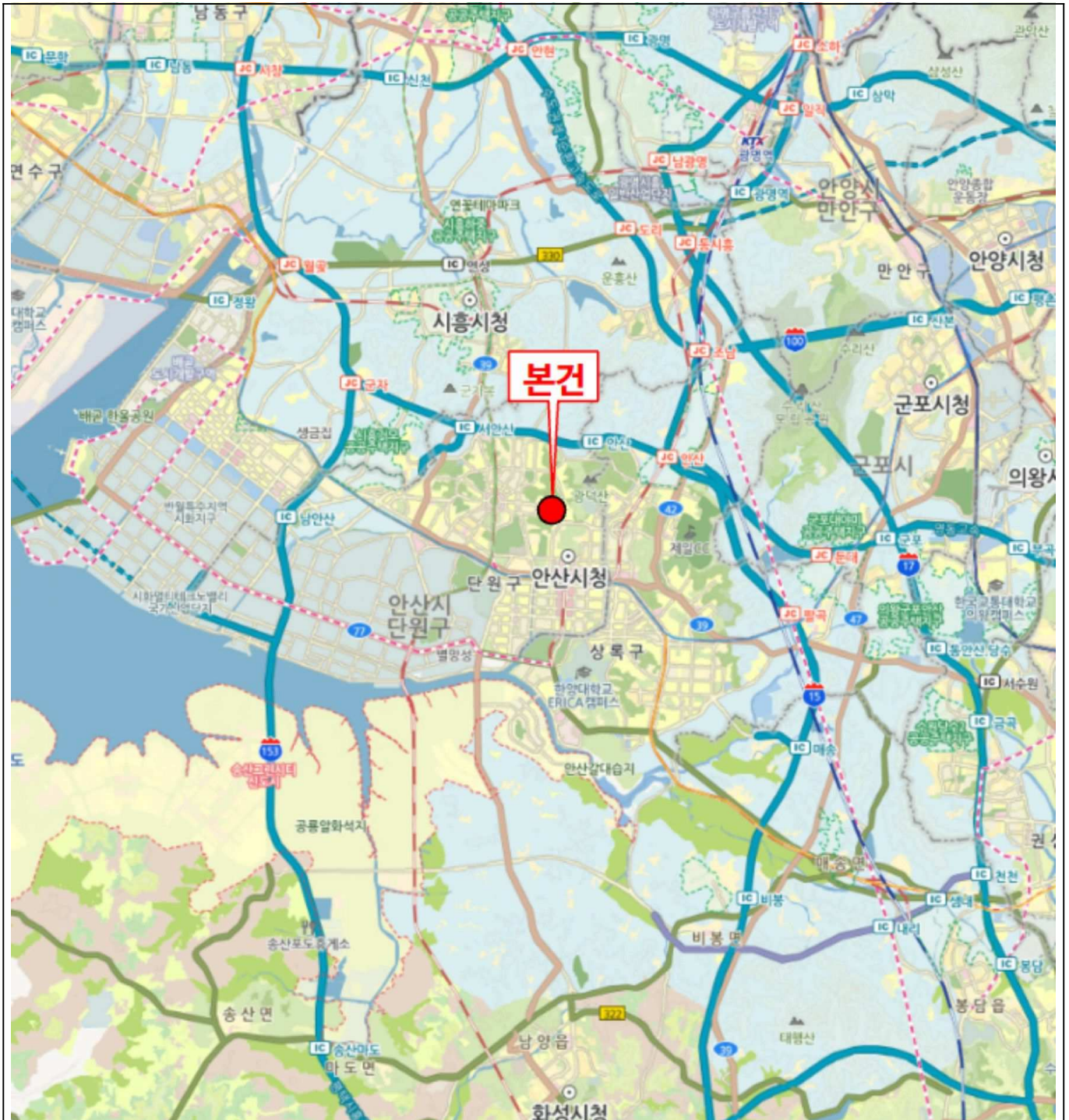
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

기타 임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 안산시 단원구 와동 721-10 진성에버빌 4층 401호
-----	-------------------------------------



내부 구조도



소재지

경기도 안산시 단원구 와동 721-10 진성에버빌 4층 401호



NO SCALE



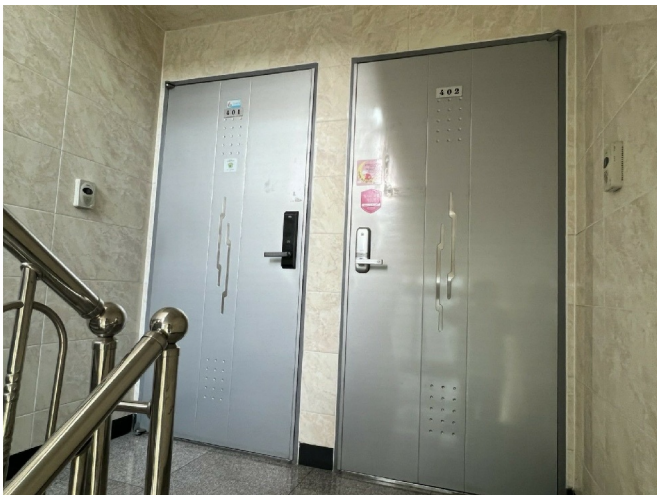
본건 : 통칭 “진성에버빌” 제4층 제401호



()



() ()



()