

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원
건명	이진재 소유물건(2025타경52253)
감정서번호	L2504-1-005



감정평가사협동사무소

**알이엠 프로퍼티**

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.

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
이 회 정

감정평가액	일억사천칠백만원정(₩147,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이진재 (2025타경52253)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.05.02	2025.05.01 ~ 2025.05.02	2025.05.02	
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	1세대  하  여	-  백	147,000,000
	합 계					₩147,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)					

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 안산시 단원구 와동 소재 “덕인초등학교” 남서측 인근에 위치하는 구분건물 (다세대주택)로서, 수원지방법원 안산지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항 규정에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 05. 02 일이고, 실지조사는 2025. 05. 01 ~ 2025. 05. 02 일에 시행하여 대상물건의 현황을 직접 확인하였음.

### 6. 그 밖의 사항

- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로는 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바 토지, 건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 “구분건물감정평가명세표” 상에 기재하였으니 참고바람.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 본건 현장 방문시 폐문부재 등으로 내부 현황조사를 하지 못한 바, 외관측 및 탐문 조사 등을 기준으로 평가하였는 바, 업무에 참고하시기 바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 대상 물건의 개요

### 1. 건물개요

소재지	경기도 안산시 단원구 와동 747-1			
건물명 등	구조	전체 층수	집합건축물대장상 용도	사용승인일
대영파밀리에	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	지상 5층	다세대 주택	2010.08.05

### 2. 대상물건 현황

구분		면 적			
기호	해당 층·호수	전유면적(㎡)	주거공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	제5층 제501호	60.5	6.11	66.61	28.15

## III. 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

대상물건과 지리적으로 근접하고 유사성이 높으며 비교적 최근인 거래사례를 선정하였음.

일련 번호	소재지	층 및 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	자료출처	거래시점
A	와동 7**	3층 30*호	84.84	47.1239	207,000,000	감정평가 정보체계	2024.10.12

- 개인정보보호를 위하여 세부지번은 \* 처리하였음.(이하 동일)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 정상적으로 거래된 것으로 보임.(1.000)

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 공동주택가격동향조사 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “연립/다세대 매매가격지수(경기 서해안권)” 를 활용하여 산정하였으며, 기준시점 당시 가격지수가 공시되지 않은 경우 가장 최근의 가격지수를 적용하였음.

- 본건의 기준시점 당시 가격지수(2025년 03월 지수) : 99.7
- 사례의 매매시점 당시 가격지수(2024년 09월 지수) : 99.8
- 시점수정치 :  $99.7 / 99.8 \approx 0.99900$

### 5. 가치형성요인 비교

- 지역(일반)요인 : 대상물건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 유사함(1.000).
- 개별요인

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건은 사례 대비 외부요인에서 대등/유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 층치, 경관 등)			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례 대비 내부요인에서 대등/유사함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성 및 통로구조(계단식/복도식)			

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용	1.00	1.00	본건은 사례 대비 층별효용 등에서 열세하나, 전유부분의 면적 등에서 우세하여 전체적으로 호별요인에서 대등/유사함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례 대비 기타요인에서 대등/유사함.
개별요인 비교치		1.000	1.000	

### 6. 비준가액

기호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)
1	207,000,000	1.000	0.99900	1.000	60.5/ 84.84	147,465,541	147,000,000

- 최종가격은 십만원 단위에서 반올림하여 결정하였음.

## IV. 참고 가격자료

### 1. 인근지역 평가선례(출처:한국감정평가사협회)

소재지	층 및 호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가목적	기준시점
와동 7**-*	2층 20*호	74.64	34.8371	197,000,000	경매	2025.01.24

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2. 인근지역 유사부동산 가격수준

인근지역에 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 147,000,000원 내외인 것으로 탐문조사 되었음.

### V. 감정평가액 결정

본건에 대한 감정평가액 결정은 본건이 소재하는 인근지역의 상황과 입지조건, 교통 및 접근 조건, 건물의 구조, 용재, 시공의 정도, 층별·향별·위치별 효용도와 인근지역의 동형 또는 유사형 구분건물의 정상적인 가격수준과 임대수준 등을 종합적으로 고려하였음.

인근지역의 평가선례, 거래가능가격수준 등을 검토해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바 비준가액을 기준으로 다음과 같이 결정하였음.

기호 1	147,000,000원
------	--------------



# 구분건물 감정평가 요항표

- (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 "덕인초등학교" 남서측 인근에 위치하고, 주변은 단독/다세대주택, 공원, 근린생활시설 등이 소재하는 등 일반적인 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

### (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건 내 5층 501호로서,  
외벽 : 황색 외장타일 치장 마감 등  
창호 : 새시창 등임.

### (4) 이용상태

본건은 다세대주택으로 이용중임.

### (5) 설비내역

본건은 기본적인 급배수/위생설비, 난방설비 등이 되어있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 장방형 평지로, 다세대주택 부지 등으로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건은 북동측으로 폭 10M, 남동측으로 폭 약 8M 내외의 포장도로에 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

본건은 제2종일반주거지역 , 시가지경관지구(일반) , 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접합) , 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(덕인초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

## 구분건물 감정평가 요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) |          |

(9) 공부와의 차이

---

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 본건의 임대관계 미상임.
- 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장 상 현황도면 및 외관탐문 등에 의하여 표준적인 상황을 기준하였음.



# 위치도



소재지 경기도 안산시 단원구 와동 747-1 대영파밀리에 5층 501호



# 호 별 배치도 및 내부구조도



소재지

경기도 안산시 단원구 와동 747-1 대영파밀리에 5층 501호

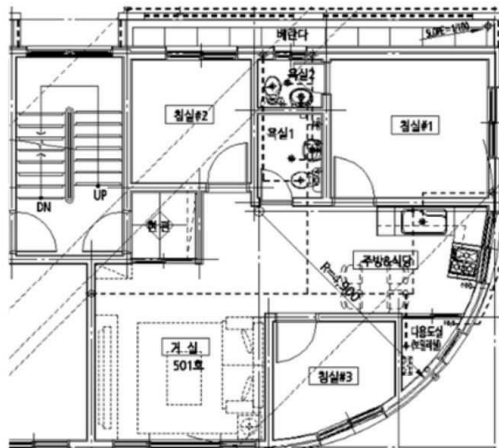
방위 및 좌표 정보

호 별 배치도



본건  
기호 1)

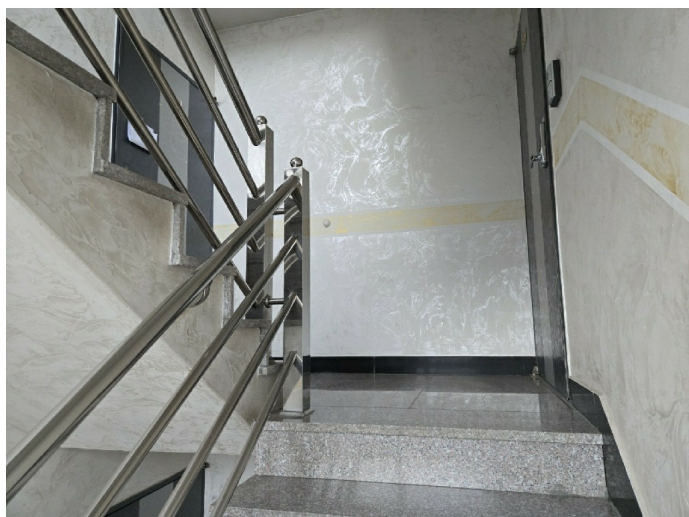
내부구조도







1



5

