

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 권영만 소유물건  
(2025타경51888)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원  
사법보좌관 문금선

감정평가서번호: lys250318-04

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.

이영섭감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
이 영 섭

감정평가액	일억사천구백만원정(₩149,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	권영만 (2025타경51888)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.28	2025.03.27 ~ 2025.03.28	2025.03.28		
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	-	149,000,000
	합 계				백	₩149,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 안산시 단원구 와동 소재 '와동중학교' 북서측 인근에 위치하는 태광빌리지 제4층 제402호로서, 수원지방법원 안산지원의 경매목적에 위한 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

### 3. 감정평가조건

없습니다.

### 4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

#### 가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 **2025년 03월 27일 ~ 2025년 03월 28일(2일간)**이며, 실지조사 내용은 후첨 “요항표, 호별배치도 및 내부구조도” 등을 참고 바랍니다.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **2025년 03월 28일**로 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가의 근거 및 방법의 적용

### 가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

### 나. 감정평가방법의 적용

#### 1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가 기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’,

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

## 2) 감정평가방법의 적용

■ 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

■ 구분소유권의 대상인 건물 부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 ‘거래사례비교법’으로 감정평가하였습니다.

■ 본건 구분건물의 감정평가액을 결정함에 있어 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우 등에 해당하는 것으로 사료되어, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 조정 없이, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 경기동향 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권은 일체성을 지니므로 토지와 건물을 일체로 하여 거래되어 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적 상 귀 원의 요청에 의거하여 ‘한국감정평가협회 법원감정평가실무’에 근거한 배분비율을 기준으로 토지가액과 건물가액으로 배분하여 표기 하였던 바, 귀 경매 업무 진행 시 참고 바랍니다.

[연립/다세대주택, 경기 서해안권역, 경과년수 11년(11~15년), 토지:5, 건물:5 적용]

## 6. 그 밖의 사항

■ 본건의 위치는 집합건축물대장 상 건축물현황도면 및 현장조사 등에 의거하여 확인 하였습니다.

■ 현장조사 시 이해관계인의 부재 및 시건장치로 인한 폐문 등으로 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장상 기재내용, 탐문조사, 외부관찰, 사례 등에 의거하였으므로 실제와 다소 상이할 수 있는바, 귀 경매 업무 진행시 참고 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 안산시 단원구 와동 125-12 [도로명주소] 경기도 안산시 단원구 와동로7안길 13				
건물명, 동, 층, 호수	태광빌리지 제4층 제402호				
건물의 개황	구조		철근콘크리트구조 평스라브지붕		
	사용승인 일자		2014.01.29		
구분		전유면적 (㎡)	주공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
일련 번호	동, 층, 호수				
1	제4층 제402호	44.2350	5.66	25.71	다세대주택

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 비준가액

### 1. 개요

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 제반 입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권대지권을 일체로 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

### 2. 비교사례의 선정

#### 가. 비교사례의 선정기준

- 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례 등.

#### 나. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지	건물명	동, 층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적당단가 (원/㎡)	사용승인일
#a	와동 *** 외	가온 팰리스	제*층 제***호	74.445	39.6125	215,000,000	2024.07.08
						2,888,030	2014.09.17
#b	와동 *** 외	가온 팰리스	제*층 제***호	74.445	39.6125	200,000,000	2023.04.19
						2,686,540	2014.09.17
#c	와동 ***-*	세움 멤버스빌	제*층 제***호	49.83	27.25	129,000,000	2024.06.21
						2,588,800	2016.09.07

※ 전유면적당 단가(원/㎡)는 원단위에서 절사하였습니다(이하동일).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 인근 유사부동산의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보플랫폼)

구분	소재지	건물명	동, 층, 호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	평가 목적	기준시점
					전유면적당단가 (원/㎡)		사용승인일
#1	와동 1**-*	로얄 팰리스	제*층 제***호	74.52	195,000,000	법원 경매	2024.12.13
					2,616,740		2011.12.19
#2	와동 1**-**	강남빌	제*층 제***호	65.775	184,000,000	법원 경매	2024.03.18
					2,797,410		2016.03.18

## 라. 비교사례의 선정

상기 참고가격자료 중 비교사례 선정기준을 종합적으로 고려하여 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고 최근의 거래동향 등을 고려하여 거래사례(#a)를 비교사례로 선정하였습니다.

## 3. 사정보정

사정보정이란 거래사실에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말합니다.

결 정 의 견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.
사정 보정치	1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물(다세대주택)의 경우 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격 동향조사에 따른 월간동향 중 '매매가격지수'를 활용하여 산정하였습니다.

### 가. 매매가격지수 : 경기 서해안권, 안산시 단원구

한국부동산원 부동산통계정보 R-ONE (매매가격지수)	시점		적용지수	
			시점	지수
	기준시점	2025.03.28	2025.02	94.2
거래시점	2024.07.08	2024.06	93.2	

※ 시점수정치는 기준시점 및 거래시점 각 직전 달의 매매가격지수를 적용하였습니다.

### 나. 시점수정치

기 간	계산식	시점수정치
2024.07.08~ 2025.03.28	$94.2 / 93.2 \approx 1.01073$	1.01073

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

### 가. 가치형성요인

[ 주 거 용 ]

가치형성요인	
항 목	세부항목
외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
건물요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
기타요인	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

### 나. 가치형성요인 비교치

구 분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인
기호(1) /거래사례(#a)	1.00	1.05	1.10	1.00	1.155

결정의견

#### 기호(1)

거래사례(#a) 대비 건물요인(경과연수에 따른 노후도 등) 및 개별요인(전유부분의 면적, 베란다의 크기 등)에서 우세합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

### 가. 산식

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

### 나. 산출가액

구분	비교사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원/호)
1	2,888,030	1.00	1.01073	1.155	44.235	149,136,818

### 다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	전유면적 (㎡)	전유면적당단가 (원/㎡)	시산가액 (원/호)	비고
1	44.2350	3,368,370	149,000,000	제4층 제402호
합계			<b>149,000,000</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 평가 사례 및 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때 그 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액의 결정

구분	수량(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	1세대	149,000,000	제4층 제402호
감정평가액 합계		<b><u>149,000,000</u></b>	-

# 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	경기도 안산시 단원구 와동 125-12	125-12 위지상 태광 빌리지	다세대 주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층	1층	85.68		
	2층				147.26			
	3층				147.26			
	4층				100.89			
	[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 와동로7안길 13							
	(1) 경기도 안산시 단원구 와동	125-12	대	제2종일반주거지역		247.9	247.9	
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	44.2350	44.2350	149,000,000	비준가액 (주공용면적 : 5.66㎡ 포함)
				(1)소유권	25.71	25.71		
				----- 대지권	247.90	247.90		
							토지·건물 토 지 : 74,500,000 건 물 : 74,500,000	
<b>합 계</b>							<b>₩149,000,000.-</b>	
			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 와동 소재 '와동중학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 입지조건은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 대중교통 사정은 보통입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상4층 건물 내 제4층 제402호로서,  
외벽 : 외장단열마감(드라이비트) 등  
내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임마감 등  
창호 : 새시 창호 등입니다.

## (4) 이용상태

다세대주택(방2, 거실, 주방, 욕실, 현관, 베란다 등)으로 이용 중입니다.

## (5) 설비내역

도시가스에 의한 개별난방설비, 위생 및 급·배수설비, 소화설비 등을 갖추고 있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 평탄한 세장형의 토지로서, '다세대주택 건부지' 등으로 이용 중입니다.

# 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

본건 남서측으로 폭 6미터 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(와동중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리 권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 역사문화환경 보존지역(시도지정문화재 역사문화환경보존지역, 사세총렬문, 외곽경계로부터 300미터 이내의 지역으로 문화재 협의구역임)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 생활소음진동 관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>입니다.

### (9) 공부와의 차이

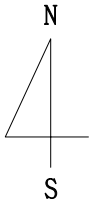
없습니다.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

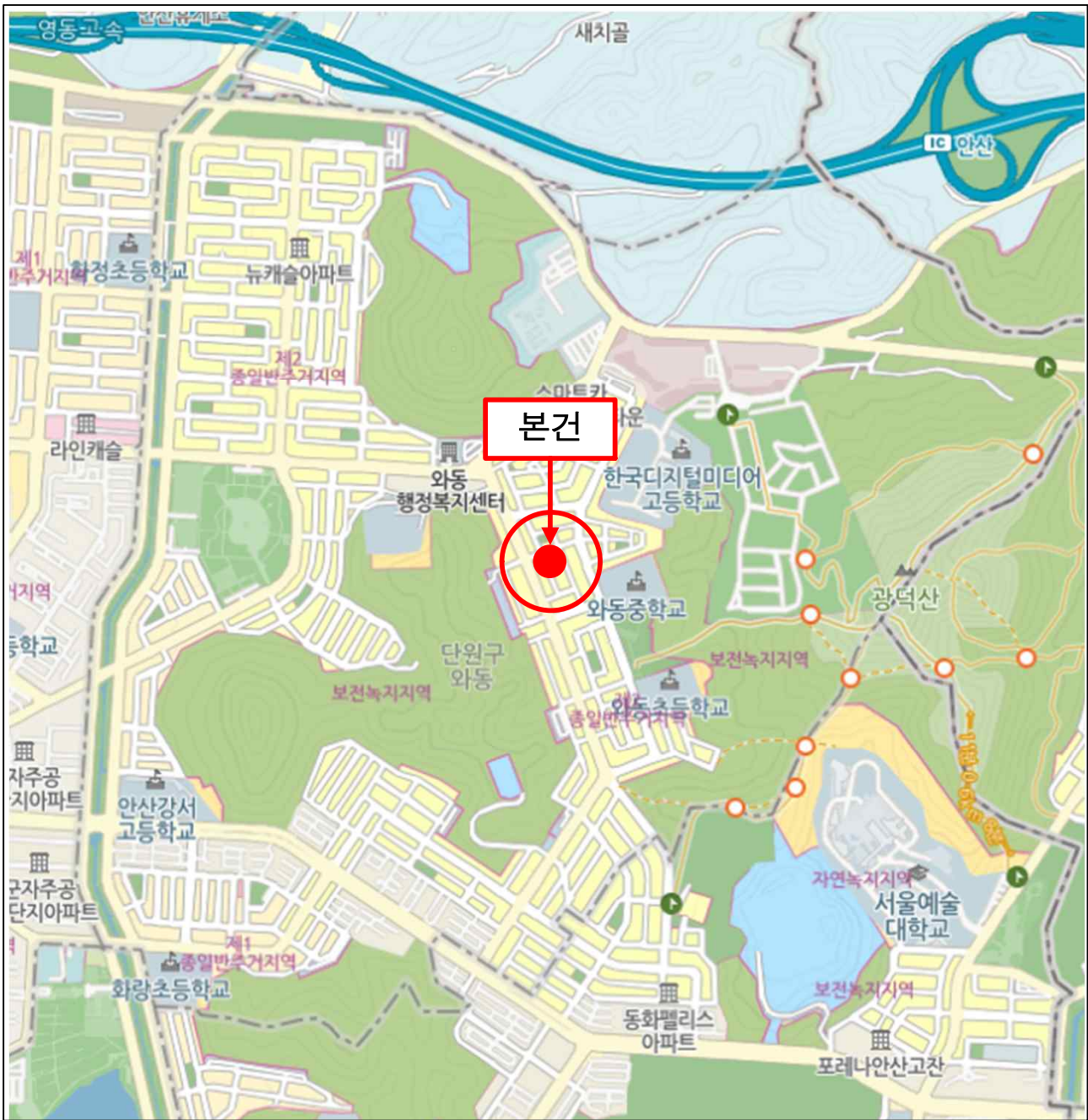
- 임대관계 : 미상입니다.
- 기     타 : 현장조사 시 이해관계인의 부재 및 시건장치로 인한 폐문 등으로 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장 상 기재내용, 탐문조사, 외부관찰, 사례 등에 의거하였으므로 실제와 다소 상이할 수 있습니다.

# 광역위치도

lys250318-04

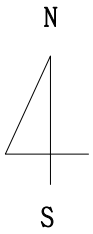


소재지	경기도 안산시 단원구 와동 125-12 소재 태광빌리지 제4층 제402호
-----	---



# 상 세 위 치 도

lys250318-04



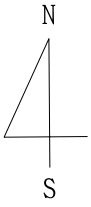
소 재 지	경기도 안산시 단원구 와동 125-12 소재 태광빌리지 제4층 제402호
-------	---



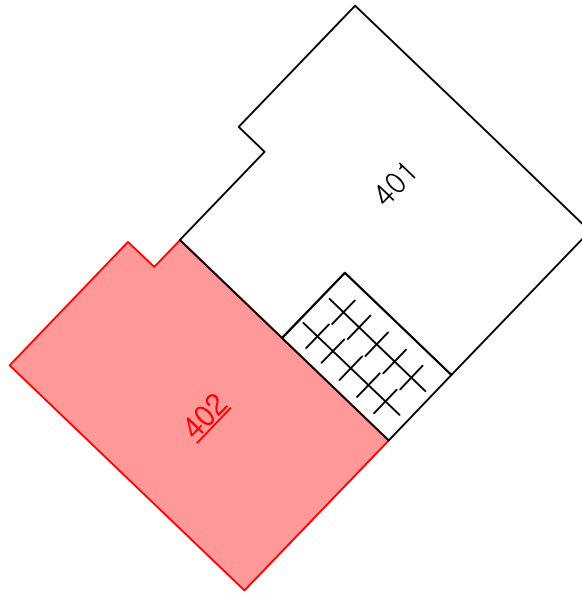
# 호별배치도 및 내부구조도

lys250318-04

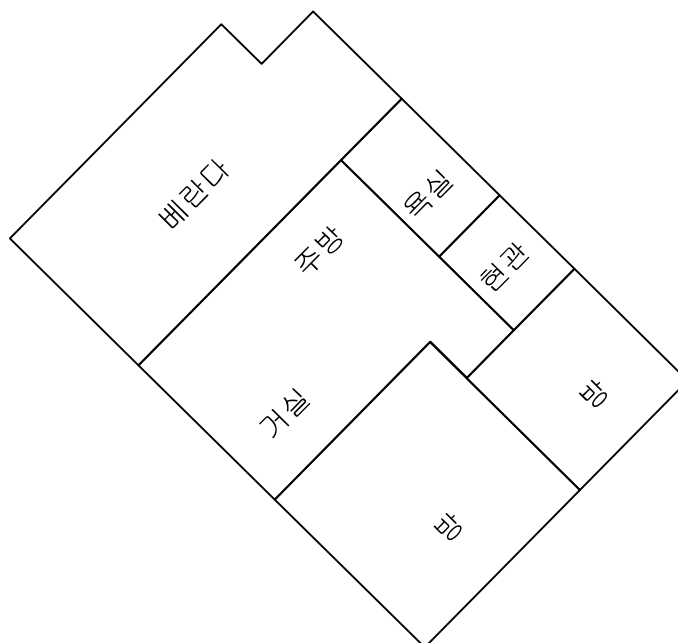
Non Scale



제4층 호별배치도



제402호 내부구조도







# 회 보 서

우)16269 경기도 수원시 장안구 수성로 382 (영화동) 3층  
E-Mail : lys4610@KAPALAND.CO.KR

TEL. 031-248-3388  
FAX. 031-248-3389

문서번호 : lys250318-04

시행일자 : 2025-03-31

수 신 : 수원지방법원 안산지원  
사법보좌관 문금선

참 조 : 경매11계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 이영섭감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.03.18자 귀 제 『2025타경51888』 호로 의뢰하신 『경기도 안산시 단원구 와동 125-12 태광빌리지 제4층 제402호』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

이영섭감정평가사사무소

# 수수료 청구서

( 전화: 031-248-3388, FAX: 031-248-3389 )

문서번호 : lys250318-04

수신 : 수원지방법원 안산지원  
사법보좌관 문금선 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.03.18 자 귀 제 『 2025타경51888 』 호로

의뢰하신 『 경기도 안산시 단원구 와동 125-12 태광빌리지 제4층 제402호 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를  
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	290,000	
실비	여비	123,200
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	4,100
	기타 실비	2,000
비	소계	139,300
특별용역비	-	
공급가액	429,000	1,000원 미만 절사
부가세	42,900	
합계	471,900	
기납부 착수금	-	
정산청구액	471,900	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

신한은행 : 110-118-348943(예금주:이영섭감정평가사사무소)

이영섭감정평가사사무소