

# 감정평가서

건명	최원빈 소유물건(2025타경51986)
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희
감정서번호	20250328S-1

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.

우전감정평가사사무소

TEL. 031-475-5999 FAX. 031-471-3707

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
백남열

감정평가액	일억육천만원정 (₩160,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최원빈 (2025타경51986)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.04	2025.04.02 ~ 2025.04.04	2025.04.08		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	160,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>				₩160,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 경기도 안산시 단원구 와동 소재 "와동초등학교" 서측 인근에 위치하는 다세대주택(신정홈타운 4층 401호)으로서, 수원지방법원 안산지원의 경매목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

[감정평가에 관한 규칙] 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 04월 04일로 함.

### 4. 평가방법

본건은 구분건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 및 조정은 생략하고, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

## 5. 기타

가. 본건은 집합건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 토지와 건물의 구분 감정평가가 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 대상부동산의 토지, 건물의 배분가격을 “구분건물 평가명세표”상에 표기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 본건의 내부구조 및 이용상황은 현장조사시 거주인의 폐문부재로 집합건축물대장상의 기재내용, 외부관찰 및 탐문, 평가전례 등에 의한 표준적 이용상황 등에 의하였으므로 실제와 다소 상이할 수 있는 바, 귀 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 대상물건 개요

구분		내용		
소재지		경기도 안산시 단원구 와동 705-19 [도로명주소] 경기도 안산시 단원구 사세충열로1길 4-24		
건물명, 층, 호수		신정홈타운 4층 401호		
용도		다세대주택		
사용승인일자		2014. 07. 09		
면적	호	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
	4층 401호	48.84	6.231	28.0301

## 3. 거래사례의 선정

### 가. 인근유사 부동산의 거래사례

사례	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )	거래금액(원)	자료출처	거래시점
						사용승인일자
A	와동 707-* 5층	35.3	19.587	110,000,000	등기사항 전부증명서	2024.10.13
						2012.09.26
B	와동 714-* 5층	53.445	27.4463	159,000,000	등기사항 전부증명서	2024.12.23
						2010.06.10

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교사례의 적정성 검토

인근지역 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 바, 본건(1)은 인근의 유사면적의 거래사례B를 비교사례로 선정 적용함.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로서 사정보정 요인은 없음. (1.00)

## 5. 시점수정

가. 시점수정치의 결정방법

한국부동산원이 조사발표하는 연립다세대 매매가격지수(서해안권)를 고려하여 시점수정치를 결정 하도록 함.

나. 연립다세대 매매가격지수

$$\begin{aligned} & \text{2025년 02월 지수} \\ \text{변동치} = & \frac{\text{-----}}{\text{2024년 11월 지수}} \times 100 \\ & \frac{99.7}{\text{-----}} \times 100 \approx 99.800\%(0.99800) \\ & \frac{99.9}{\text{-----}} \end{aligned}$$

\*거래시점 : 2024.12.23, 2024년11월 지수를 적용 함

\*기준시점 : 2025.04.04, 2025년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로  
2025년02월 지수를 적용함

2024.12.23 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 99.9

2025.04.04 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 99.7

시점수정치 :  $99.7/99.9 \approx 0.99800$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 시점수정치의 결정

연립다세대 매매가격지수는 상기와 같으며, 대상 물건이 속한 지역의 사례 시점 대비 대상물건의 가격시점까지의 상기의 가격 수준은 하락세로 조사되었는 바, 시점수정치는 0.99800로 함.

## 6. 가치형성 요인 비교

가. 본건 기호(1)과 사례B와 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례B	본건(1)	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	확지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.08	노후도 등에서 우세함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.02	층별 효용도 등에서 다소 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장등의 유무			
	부지에 대한 지분 면적의 대소			
누 계		1.00	1.10	$1.00 \times 1.08 \times 1.02 \approx 1.10$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 비준가격 산정

본건	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가격형성요인비교	면적비교	산출가격(원)	비준가격(원)
1	159,000,000	1.00	0.99800	1.10	48.84/ 53.445	159,510,370	160,000,000

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역 유사부동산의 가격수준은 140,000,000원 ~ 170,000,000원 내외임.

### 2. 본건 평가사례

기호	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가금액 (원)	평가목적	기준시점
						사용승인 일자
C	와동 705-19 4층 401호	48.84	28.0301	163,000,000	담보	2022.05.03
						2014.07.09

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 인근 평가전례

기 호	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가금액 (원)	평가목적	기준시점
						사용승인 일자
D	와동 705-1* 2층	46.2	25.52	161,000,000	경매	2024.04.12
						2015.02.04

## IV. 감정평가액 결정

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산 4층 401호의 감정평가액을 160,000,000원으로 결정함.

# 평가명세표

소 재 지	경기도 안산시 단원구 와동 705-19 신정힐타운 4층 401호						
건 물 명	최원빈 소유물건(2025타경51986)						
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
1	(1동의 건물의 표시) 경기도 안산시 단원구 와동 705-19 신정힐타운 [도로명주소]경기도 안산시 단원구 사세충열로1길 4-24  철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층  1층 2층 3층 4층 5층	다세대주택					
	(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트구조 4층 401호		48.84	48.84	160,000,000	비준가격	
	(대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 경기도 안산시 단원구 와동 705-19  대지권의 종류:  대지권의 비율:		대	273.3			
				1..소유권			
				28.0301			
				----- 273.3		28.0301	
				토지, 건물	배분내역		

# 평가명세표

소 재 지	경기도 안산시 단원구 와동 705-19 신정힐타운 4층 401호
건 물 명	최원빈 소유물건(2025타경51986)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
			토지: 80,000,000	80,000,000		
			건물: 80,000,000	80,000,000		
	합 계				₩160,000,000.-	
		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 "와동초등학교" 서측 인근에 위치하며 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 기존주택지대로 제반환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

2014.07.09일에 사용승인된 철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층건내 4층 401호로서  
외벽: 치장벽돌 쌓기 마감 등.  
내벽: 벽지도배 및 타일 붙임 마감 등.  
창호: 샷시 이중창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급배수시설, 소화전설비 등이 되어있으며, 도시가스 개별난방설비 되어있음.

# 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

가장형의 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남서측, 남동측 으로 로폭 약6m, 6m 내외의 포장도로에 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구, 소로1류(폭 8m 미만) (접함), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 대기관리권역, 도시교통정비지역, 역사문화환경보존지역, 생활소음진동관리지역, 성장관리권역임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

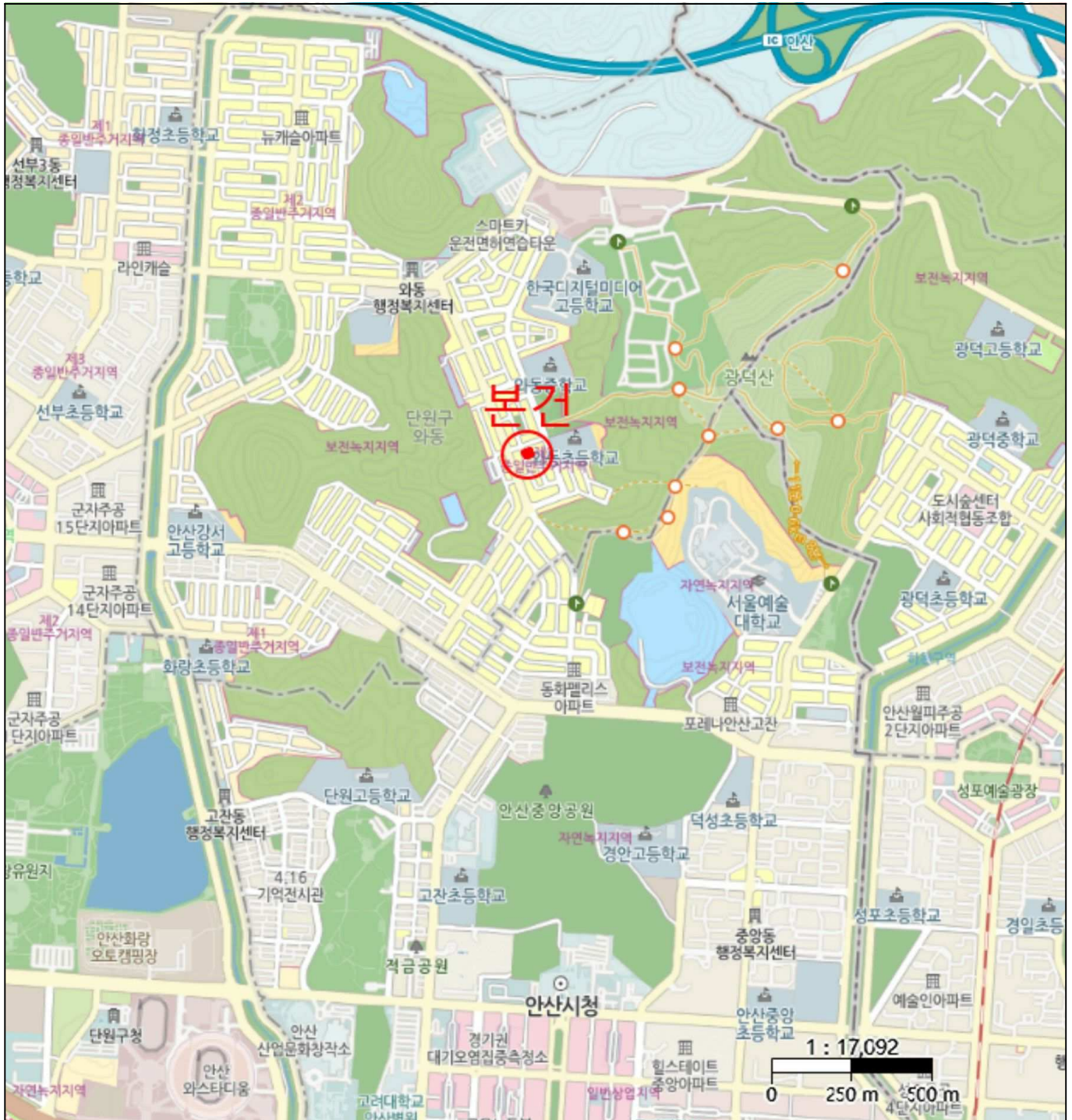
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

○임대관계 미상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 안산시 단원구 와동 705-19 신정흠타운 4층 401호
-----	-------------------------------------

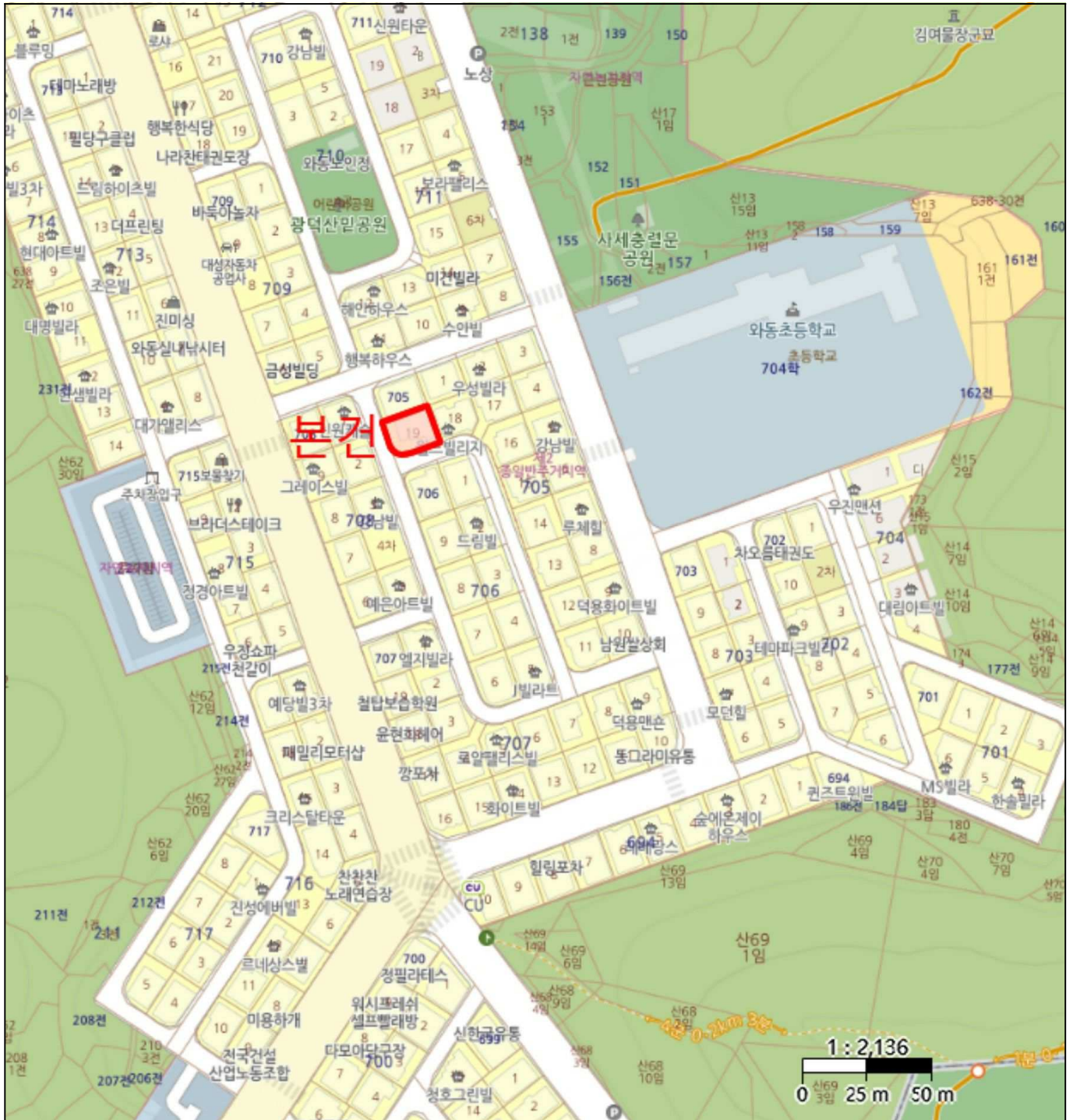


# 위치도



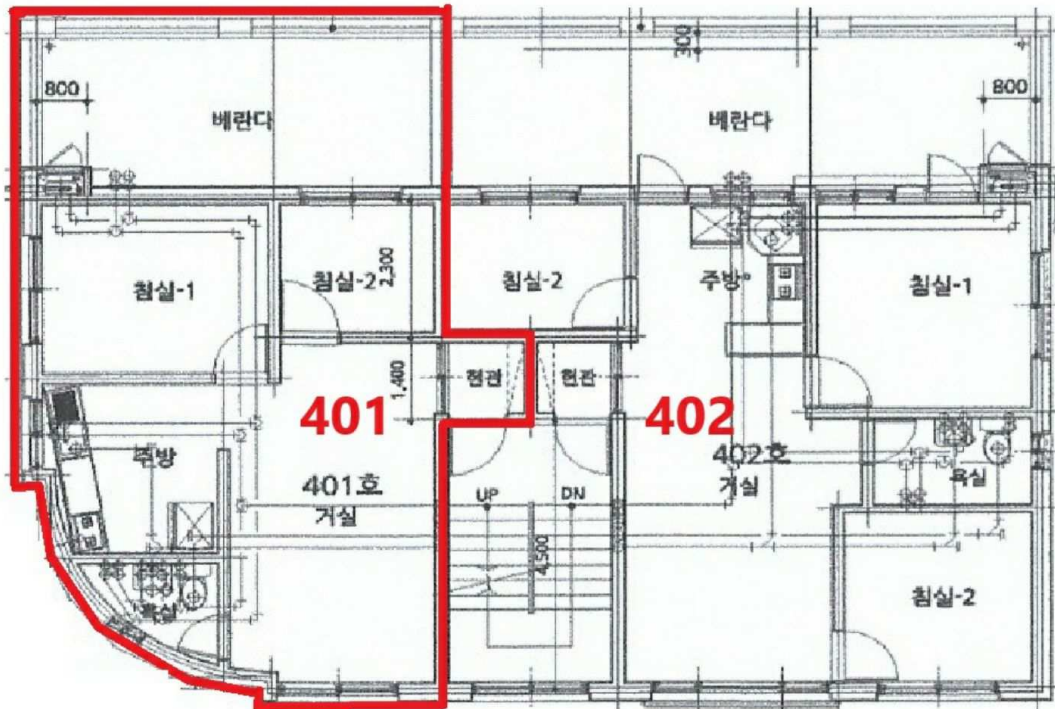
소재지

경기도 안산시 단원구 와동 705-19 신정흠타운 4층 401호



# 건물개황도

## <호별배치도 및 내부구조도>



**본건: 신정홈타운 4층 401호**







