

# 감정평가서

건명	최영휴 소유물건(2025타경51966)
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선
감정서번호	50423안산경매 2025타경51966

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.

신안감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

전 선 호

감정평가액	일억칠천칠백만원정(₩177,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최영휴 (2025타경51966)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.26	2025.04.23 ~ 2025.04.26	2025.04.26		
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	177,000,000
	합 계					₩177,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 가. 감정평가의 개요

### 가-1. 감정평가의 목적

#### 경매

본건은 경기도 안산시 상록구 일동 소재 "일동행정복지센터" 남동측에 위치하는 우경웨르빌 제5층 제502호로, 법원 경매를 위한 감정평가입니다.

### 가-2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 시장가치 기준으로 평가

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

#### ※감정평가에 관한 규칙

제2조(정의) 1."시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액(價額)을 말한다

### 가-3. 감정평가방법

#### 거래사례비교법으로, 건물과 토지(대지권)를 일괄하여 평가

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되,

대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 토지(대지권)와 건물가격을 배분하여 표기

본건 구분건물의 건물 및 토지의 배분 가액은 최유효이용, 용적률, 건폐율, 건물의 건축년도,관리상태 등을 고려하여 결정하되,

"한국부동산연구원"의 연구결과로 제시된 배분 비율표 및 "한국감정평가사협회"의 지침 등을 참고로 가감 조정하여 감정평가 명세표에 배분하여 표기하였습니다.

### 가-4. 기준시점

2025.04.26. (대상물건의 가격조사를 완료한 날짜)

### 가-5. 대상물건의 개요

대상물건은 구분건물로, 전유부분의 건물 및 대지권은 다음표와 같습니다.

#### □ 전유부분의 건물의 표시

기호	소재지번	도로명주소	명칭	동,층,호			면적(m <sup>2</sup> )
1	1.경기도 안산시 상록구 일동 622-16	경기도 안산시 상록구 웃말1 안길 29-1	다세대주택(우경쉐 르빌)	제		동	59.09
				제	5	층	
				제	502	호	
				철근콘크리트구조			
				사용승인일		2012.8.24.	

#### □ 대지권의 목적인 토지의 표시, 면적, 대지권비율, 대지권면적 등

기호	소재지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )	대지권의 비율			대지권면적(m <sup>2</sup> )
1	1.경기도 안산시 상록구 일동 622-16	대	258.9	258.9	분의	28.652	28.652

#### □ 토지이용계획사항

기호	소재지	『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 지역·지구등, 다른법령에 따른 지역·지구등, 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당되는 사항
1	1.경기도 안산시 상록구 일동 622-16	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>

## 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본건은 구분건물로,

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

### ※감정평가에 관한 규칙

제2조(정의) 7. "거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

### 나-1. (거래사례비교법) 거래사례의 선정

#### 1. 인근 유사부동산의 거래사례들을 추출

인근지역의 유사부동산의 거래사례는, 본건과 유사한 시기에 건축(사용승인)된 것으로, 본건과 비교적 가까이 소재하고 있으며, 본건과 크기등 개별적요인이 유사한 사례들을 수집하였습니다.

기호	소재지	층,호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권면 적(m <sup>2</sup> )	거래금액(원)	단가(원/m <sup>2</sup> )	거래일	사용승인 일
A	일동 622-18 태 인어울림	2 ***	53.285	28.6500	160,000,000	3,002,721	2024.08. 17.	2014.09. 03.
	제                      동							
B	일동 623-11 레 인보우힐캐슬	3 ***	74.69	35.2875	169,000,000	2,262,686	2025.03. 11.	2007.10. 29.
	제                      동							
C	일동 622-12 서 원릭스빌	3 ***	66.375	30.0620	185,000,000	2,787,194	2025.02. 24.	2016.08. 16.
	제                      동							

※개인정보 보호를 위하여 일부\*\*\*\*로 표기하였습니다. (출처:한부원kais, 등기사항전부증명서)

2. 거래사례의 선정

추출된 인근지역내 거래사례 중에서,  
 본건과 유사한 시기에 건축(사용승인)된 것으로,  
 본건과 비교적 가까이 소재하고 있으며,  
 거래시점이 비교적 최근에 거래되고,  
 기타 층,크기등 개별적요인등이 가장 유사하다고 판단되는,  
 A 를 적정한 거래사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	층,호		전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권면 적(m <sup>2</sup> )	거래금액(원)	단가(원/m <sup>2</sup> )	거래일	사용승인 일
A	일동 622-18 다 세대주택	2	***	53.285	28.6500	160,000,000	3,002,721	2024.08. 17.	2014.09. 03.
	제		동						

## 나-2. (거래사례비교법) 사정보정

사정보정이란 거래사례비교법의 적용을 위해 수집된 거래사례 등에, 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개재되어 있거나, 평가선례 등에 특수한 평가조건 등이 반영되어 있는 경우에, 그러한 사정이나 조건 등이 없는 상태로, 이를 적정하게 보정하는 것을 의미합니다.

사례를 검토한 바 인근시세등을 고려할 때, 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 없는 정상적인 거래로 판단하였습니다.

기호	사정보정치
1	1.000

### 나-3. (거래사례비교법) 시점수정

시점수정은 공시기준일, 평가사례나 거래사례일 등과 본건의 평가일이 시간적으로 불일치할 경우, 본건의 기준시점으로 정상화시키는 것입니다.

※감정평가에 관한 규칙  
제2조(정의) 2. "기준시점"이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말한다.

(1) 한국부동산원이 조사 발표하는 유형(주거용,비주거용)별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

#### (2) 시점수정치 산정

기호	시점수정치 (※ 기준시점 현재 미발표된 변동률은 최근 발표된 월의 변동률 기준으로 추정 산정함)	거래시점	2024.08.17.
1		기준시점	2025.04.26.
		시점수정치	1.00000

연립다세대  
지역 :경기 서해안권(24.08.17~25.04.26)

거래시점 : 2024.08.17, 2024년07월 지수를 적용 함  
기준시점 : 2025.04.26, 2025년03월 지수를 적용 함  
2024.08.17 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 99.7  
2025.04.26 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 99.7  
시점수정치 :  $99.7/99.7 \approx 1.00000$

#### 나-4. (거래사례비교법)가치형성(개별)요인 비교치의 산정

평가대상물건과 거래사례물건의 개별요인을 단지외부요인, 단지내부요인, 개별적요인, 기타요인 등으로 구분하여 가치형성요인을 비교하였습니다.

※「감정평가에 관한 규칙」  
제2조(정의) 4. "가치형성요인"이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다.

기호	1	구분	비교치		비고
			사례	본건	
조건		세부항목			
단지외부요인		대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 단지 외부요인은 대등함
		교육시설등의 배치			
		도심 상업,업무시설과의 접근성			
		차량이용의 편리성			
		공공시설,편익시설과의 배치			
		자연환경(조망,풍치,경관 등)			
단지내부요인		시공업체의브랜드	1.00	1.00	경과년수에 따른 노후도 등 본건과 대등함
		단지내 총세대수 및 최고층수			
		건물구조,마감상태			
		경과년수에따른 노후도			
		단지내 통로구조(복도식/계단식)			
		주차의 편리성			
개별적요인		층별효용	1.00	1.00	본건은 층,향,위치등 종합적으로 제반개별요인 유사함
		향별효용			
		위치별효용(동별 및 라인별)			
		내부평면방식(베이)			
		간도도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
		전유면적 및 대지사용권의 크기			
기타요인		기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 대등함
비교치계산					1.0000
비교치 결정(소수점넷째자리에서 반올림)					1.000

### 나-5. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격) 산정

선정된 거래사례금액을 기준하여, 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교, 면적비교 등의 과정을 거쳐, 대상물건의 (시산)가액을 다음과 같이 산정하였습니다.

기 호	사례거래금액(원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	본건면적(m <sup>2</sup> )	시산가액(원)
					사례면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )
1	160,000,000	1.000	1.00000	1.000	59.09	177,430,797
					53.2850	3,002,721
결정 시산가액(※ 십만원 단위에서 반올림)						177,000,000

### 다. 참고가격자료

인근 평가사례

기호	소재지	층,호		전유면적 (m <sup>2</sup> )	평가금액(원)	단가(원/m <sup>2</sup> )	평가기준일	평가목적
a	일동 622-6 크리 스탈타운	2	***	78.19	210,000,000	2,685,765	2022.08.26.	법원경매
	제							
b	일동 622-17서원 럭스빌	2	***	70.31	209,000,000	2,972,550	2023.11.02.	법원경매
	제							
c	일동 622-17서원 럭스빌	2	***	70.31	204,000,000	2,901,436	2021.04.21.	기타담보
	제							

※개인정보 보호를 위하여 일부\*\*\*\*로 표기하였습니다. (출처:한국감정평가사협회)

## 라. 감정평가액의 결정

### 라-1. 결정의견

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여,  
 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을,  
 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교 검토 하여  
 야 하나,  
 본건은 구분건물로서 대상물건의 특성상 거래사례비교법 외 다른 감정평가방법을 적용하는 것이  
 곤란하므로, 다른 방법에 의한 시산가액의 합리성 검토를 부득이 생략하였으며,  
 제반 가격자료(거래사례들,평가선례)등으로 검토한 결과, 시산가격의 합리성이 인정된다고 보아,  
 거래사례비교법에 의한 가격을 기준으로 하여, 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

### 라-2. 감정평가액의 결정

기 호	소재지번,명칭,동,층,호수					전유면적 ( m <sup>2</sup> )	대지권면 적( m <sup>2</sup> )	감정평가액	비고
								(원)	
1	1.경기도 안산시 상록구 일동 622-16	다세대주 택(우경 쉐르빌)	제		동	59.09	28.652	₩177,000,000	대지권, 공유면적 포함평가
			제	5	층				
			제	502	호				

#### ※기타참고사항

- 1.임대관계-미상임.
- 2.본건은 집합건물로 거주자의 프라이버시 침해문제, 이해관계인부재, 잠금장치등으로 인하여, 자  
세한 내부구조등은 조사불가능하여, 외부관찰, 탐문, 동류형의 표준적이용상황(건축물대장도면  
혹은 시중안내도면)등에 의거하여 평가하였고, 내부구조변경이나 하자유무는 구체적확인이 불가  
능하므로, 경매참가시 이를 감안하시기 바랍니다.

# 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 상록구 일동  [도로명 주소] 경기도 안산시 단원구 웃말1안길 29-1	622-16	다세대주택 (8세대)	(1동의 건물의 표시)					
				철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층					
				1층	14.85				
				2층	153.54				
				3층	153.54				
		622-16	대	(대지권의 목적인 토지의 표시)	1. 경기도 안산시 상록구 일동	258.9			
				(전유부분의 건물의 표시)	제5층 제502호 철근콘크리트구조	59.09	59.09	177,000,000	비준가격 (대지권 포함가격)
				(대지권의 표시)	대지권의종류: 대지권비율: 1.	1. 소유권 258.9 분의 28.652	28.652		
<b>합 계</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

경기도 안산시 상록구 일동 소재 "일동행정복지센터" 남동측에 위치하는 다세대주택으로, 주위에는 다세대주택, 근린생활시설, 단독주택등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건 다세대주택 주차장까지 차량출입 가능하며, 대중교통수단을 감안한 교통상황 보통정도임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘트리트지붕 5층 건물 내 제5층 제502호로,  
외벽:화강석판석, 적벽돌붙임.  
내벽:벽지마감, 타일붙임, 세멘몰탈위페인팅.  
창호:샷시유리창임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 방, 주방, 거실, 화장실등으로 이용중임.

## (5) 설비내역

급배수, 난방, 화재탐지설비등 기본적인시설 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 평지로 다세대주택부지로 이용중임.

# 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

소로3류(폭 8m 미만)(접합)

## (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

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계-미상임.

2. 본건은 집합건물로 거주자의 프라이버시 침해문제, 이해관계인부재, 잠금장치등으로 인하여, 자세한 내부구조등은 조사불가능하여, 외부관찰, 탐문, 동류형의 표준적이용상황(건축물대장도면 혹은 시중안내도면)등에 의거하여 평가하였고, 내부구조변경이나 하자유무는 구체적확인이 불가능하므로, 경매참가시 이를 감안하시기 바랍니다.

# 광역위치도



소재지

경기도 안산시 상록구 일동 622-16 우경쉐르빌 제5층 제502호



# 위치도

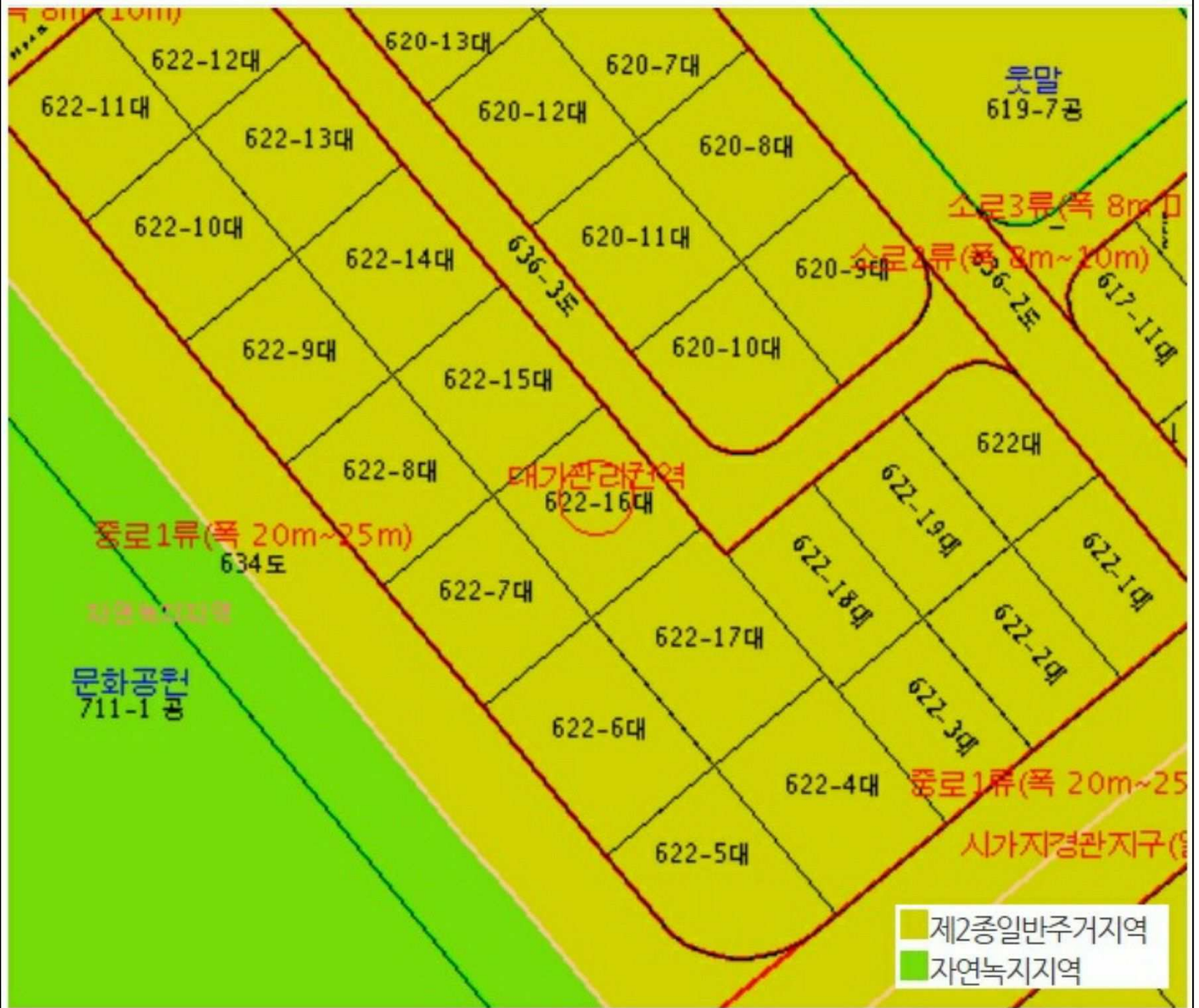


소재지	경기도 안산시 상록구 일동 622-16 우경쉐르빌 제5층 제502호
-----	---------------------------------------



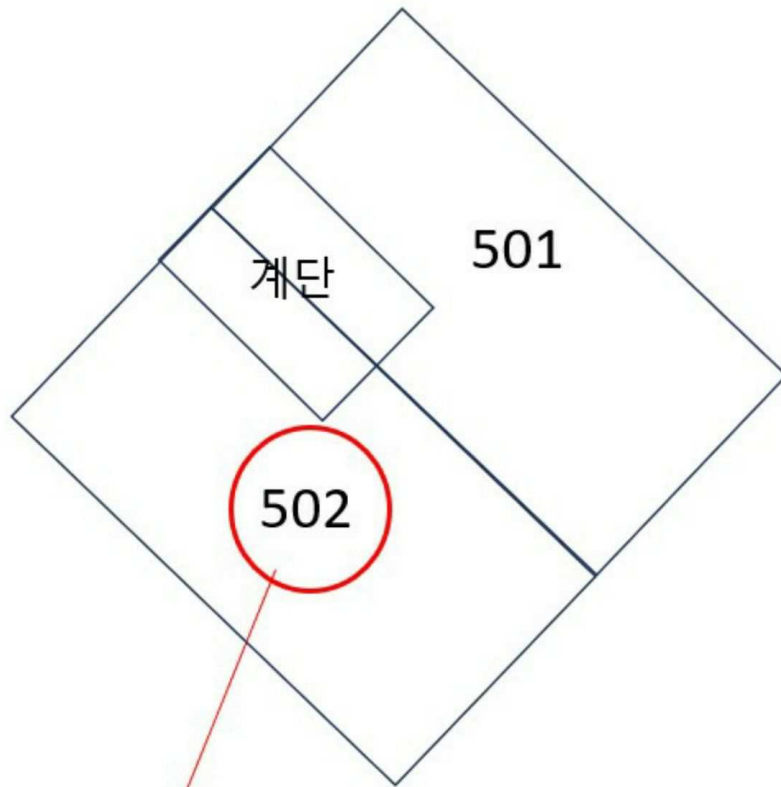
# 지 적 도

축척없음



# 건물개황도

축척없음



본건-우경쉐르빌 제5층 제502호

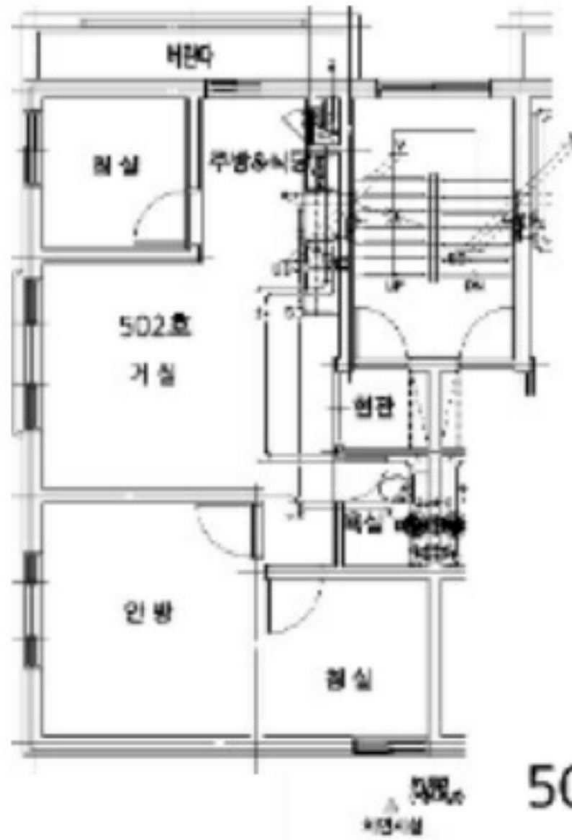
# 내부 구조도



소재지

경기도 안산시 상록구 일동 622-16 우경쉐르빌 제5층 제502호

## 건축물현황도 (건축물대장)



502호 평면도

