

감정평가서

건명	윤다훈 소유물건(2025타경52393)
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석
감정서번호	HS250522-02-1015



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.

(주)효산감정평가법인 경기지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김혜성

김혜성



(주)효산감정평가법인 경기지사 지사장

이명수



(서명또는인)

감정평가액	일억구천삼백만원정 (₩193,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 안산지원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	윤다훈 (2025타경52393)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.28	2025.05.27 ~ 2025.05.28	2025.05.29	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	193,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩193,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 이명수		이명수			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 안산시 상록구 월피동 소재 "안산광덕초등학교" 북동측 인근에 위치하는 부동산(다세대주택, 3층 302호)으로서, 수원지방법원 안산지원의 경매(2025타경52393) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 05월 28일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대하여 2025년 05월 27일 ~ 2025년 05월 28일에 실지조사를 실시하였으며, 실지조사시 대상물건의 존재여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 부합여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

5. 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 대지 사용권을 일괄하여 **거래사례비교법**으로 시산가액을 산정하였으며, 적절한 임대사례 포착이 어려운 점, 원가법 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고 사항

- 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 호수, 이용상황 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였으며 이해관계인 부재로 건축물현황도면 등을 통해 내부구조를 개략 도시하였음.
- 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상물건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바람.
- 본건의 명세표상 토지·건물의 가액배분은 집합건물 구분평가지 「토지건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 토지건물 배분비율표 등에 의거 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

구분	내용
명칭	(통칭 "로젠하임")
소재지	경기도 안산시 상록구 월피동 515-11
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	286.9㎡
연면적	596.25㎡
구조및규모	철근콘크리트구조 기타지붕 지상5층
사용승인일자	2014년 02월 27일
주용도	다세대주택(8세대)
기타설비	위생 및 급·배수설비, 난방설비 등
비고	공동주택 공시가격(2025.01.01.) : 106,000,000원

※ 집합건축물대장 기준.

2. 대상 부동산의 현황

기호	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)
1	제3층	제302호	다세대주택	68.84	7.566	76.406	36.759

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 주거공용부분의 면적 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 , KAIS 실거래가자료]

사례 기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	안산시 상록구 월피동 4**-**		제2층 제2**호	84.58	44.0812	240,000,000	2,837,550	2024-11-15
								2015-05-15
#2	안산시 상록구 월피동 4**-**		제3층 제3**호	68.31	41.02	165,000,000	2,415,459	2025-03-25
								2014-05-15
#3	안산시 상록구 월피동 4**-*	정은타운	제2층 제2**호	70.905	34.93	190,000,000	2,679,642	2024-07-10
								2016-01-19

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례 #1을 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

[출처 : 한국부동산원 R-one 연립다세대 매매가격지수, 경기도 서해안권 단위:%]

구 분	적용 (가격지수)	시정수정치 산정
기준시점 (2025.05.28)	2025년 04월 (100.0)	연립다세대 지역 : 경기 서해안권(24.11.15~25.05.28) 거래시점 : 2024.11.15, 2024년10월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.05.28, 2025년04월 지수를 적용 함 2024.11.15 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 100.2 2025.05.28 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 100.0 시점수정치 : $100.0/100.2=0.99800$
사례 거래시점 (2024.11.15)	2024년 10월 (100.2)	
시점수정치 결정		0.99800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목 및 비교

요인구분	세부항목	본건 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	0.98	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별요인	층별 효용	1.01	본건은 사례 대비 전유면적의 크기 등에서 우세함
	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	대체로 유사함.

나. 가치형성요인 비교치 결정

기호	사례 기호	단지외부요인	단지내부요인	개별요인	기타요인	누계치
1	#1	1.00	0.98	1.01	1.00	0.990

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

기호	사례 거래단가 (㎡/원)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치 형성 요인	전유 면적 (㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
1	2,837,550	1.000	0.99800	1.000	0.990	68.84	192,996,805	193,000,000

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회]

사례 기호	소재지	건물명칭	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액(원)	기준시점
							단가(원/㎡)	사용승인일
#a	안산시 상록구 월피동 5**-*	성화 리치빌	제3층 제3**호	58.71	30.05	법원 경매	164,000,000	2025-05-19
							2,793,000	2011-11-19
#b	안산시 상록구 월피동 5**-**	(로젠하임)	제4층 제4**호	63.6	33.972	법원 경매	169,000,000	2024-07-03
							2,657,000	2014-02-27
#c	안산시 상록구 월피동 4**-*	대덕 크라운	제5층 제5**호	66.4	33.62	법원 경매	188,000,000	2024-01-05
							2,831,000	2016-08-25

나. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사부동산의 가격수준은 제반 조건(개별건물의 위치 등)에 따라 전유면적당 2,500,000원/㎡ ~ 3,000,000원/㎡ 내외 수준으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

기호	전유면적 (m ²)	비준가액 (원)	감정평가액 결정 (원)	비 고
1	68.84	193,000,000	193,000,000	전유면적 기준단가 약 2,804,000원/m ²
합 계	-	-	193,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 다세대주택(주거용)으로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래 사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액은 적정한 것으로 판단되어 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

-끝-

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 상록구 월피동 [도로명주소] 경기도 안산시 상록구 광덕산로 23-12	515-11	다세대주택 (8세대)	철근콘크리트구조 기타지붕 5층						
							1층	11.53		
							2층	157.4		
							3층	157.4		
							4층	145.2		
			5층	124.72						
		동소	515-11	대	제2종일반주거지역	286.9				
				(내)	철근콘크리트구조 제3층 제302호	68.84	68.84	193,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
				1. 소유권대지권	36.759					
					286.9x----- 286.9	36.759				
	합 계			이 하	여	백	배분내역 토 지 : 96,500,000 건 물 : 96,500,000 ₩193,000,000.-			

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 상록구 월피동 소재 "안산광덕초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 다가구주택, 아파트 및 학교 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 기타지붕 지상5층 건물 내 제3층 제302호로서,
(사용승인일 : 2014.02.27)

외벽 : 돌붙임 마감 등,
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

"다세대주택"으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비 등 되어 있음.

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

인접지 대비 등고평탄한 세장형 토지로서 "주거용" 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

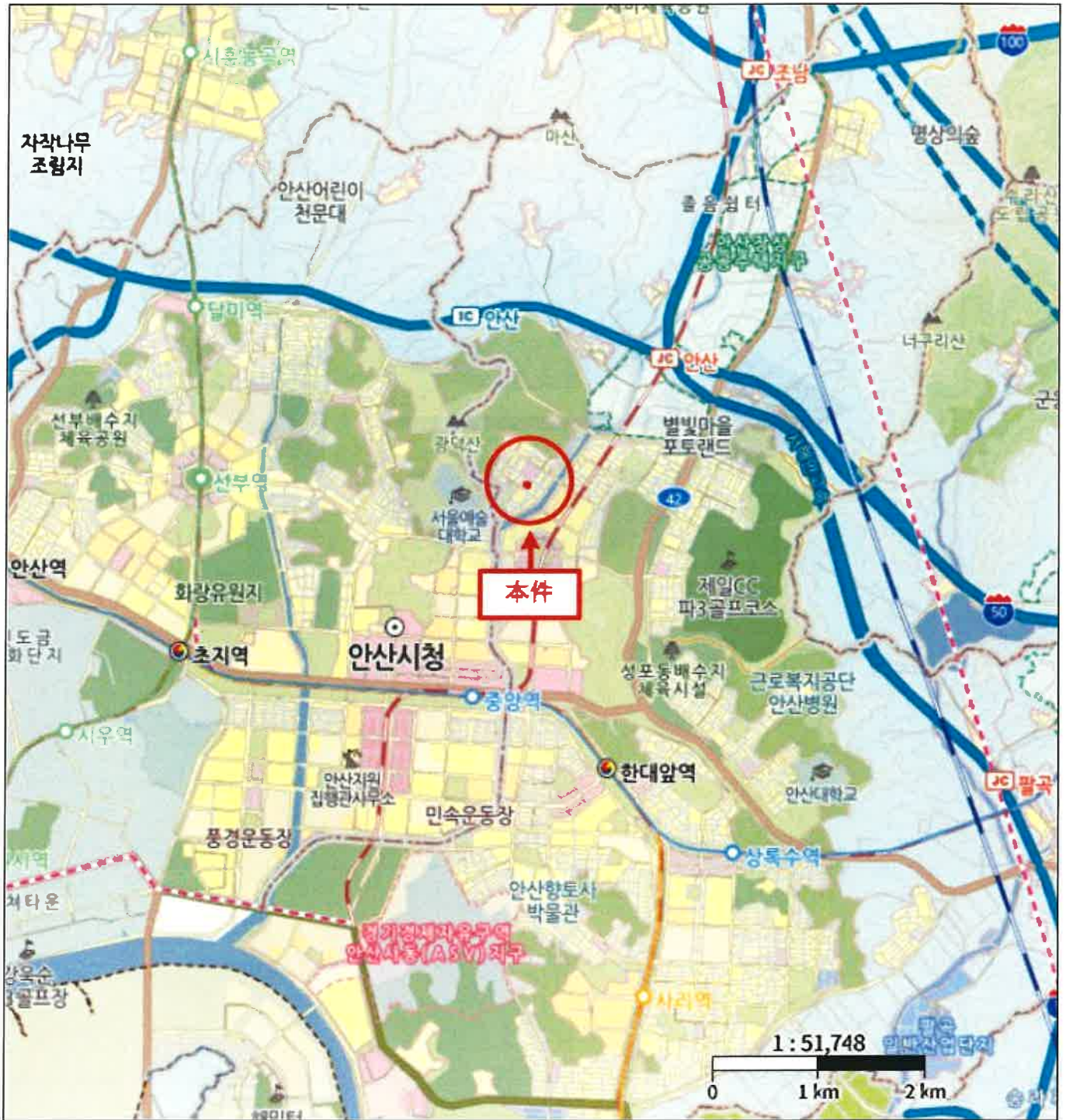
임대관계 미상임.

(본건은 2023년 10월 12일자로 임차보증금 175,000,000원에 임차권 설정 등기 되어 있음.)

광역위치도



소재지	경기도 안산시 상록구 월피동 515-11 3층 302호
-----	--------------------------------



위치도



소재지	경기도 안산시 상록구 월피동 515-11 3층 302호
-----	--------------------------------



호별배치도 및 내부구조도

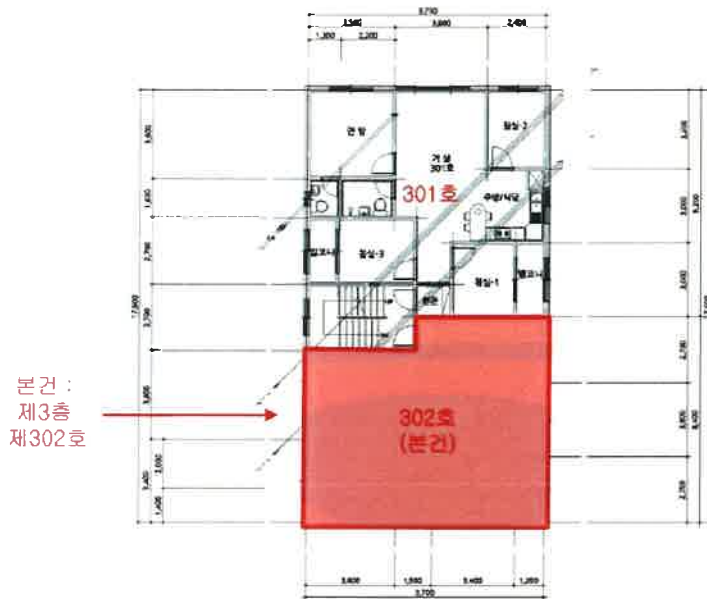


소재지	경기도 안산시 상록구 월피동 515-11 3층 302호
-----	--------------------------------



NO SCALE

<호별배치도>



<내부구조도>



사 진 용 지



본 건 전 경



본 건 출입문 전 경

사진용지



본건 현관문 전경



본건 접면도로 전경