

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석
건명	조응구 소유물건 (2025타경52469)
감정서번호	우진25-06037

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.

우진감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 우 진

감정평가액	이억이천육백만원정 (₩226,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석	감정평가목적	법원경매			
채무자	-	제출처	수원지방법원 안산지원 경매6계			
소유자 (대상업체명)	조응구 (2025타경52469)	기준가치	시장가치			
		감정평가 조건	-			
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.06.05	2025.06.04 ~ 2025.06.05	2025.06.09		
감정평가내용	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	1개호	구분건물	1개호	-	226,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩226,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안산시 단원구 선부동 “달미역(서해선)” 남서측 인근의 선삼로4길에 위치하는 도시형생활주택(단지형8세대)숲속하우스 5층502호(전유부분:60.11㎡)로서 수원지방법원 안산지원의 경매목적 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호에 따라 “시장가치”를 기준하며 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 06월 05일을 기준시점으로 하였습니다.

4. 감정평가방법

본건은 구분건물(도시형생활주택)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근유사 부동산의 평가사례, 실거래자료 및 시세 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 그 밖의 사항

(1) 본건물은 필로티구조의 5층건물로 1층은 계단실(출입구) 및 주차장 용도로 이용중입니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 본건에는 “주택임차권” 등기(임차권자:정문일)가 있습니다.

(3) 본건물의 내부구조도 및 이용상황 등 표기는 집합건축물대장의 “건축물현황도”를 기준하여 인근 동일규모의 평가사례 및 탐문 등의 방법에 의한 것이므로 경매진행에 참고하시기 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 안산시 단원구 선부동 1132 - 2		
도로명주소	경기도 안산시 단원구 선삼로4길 15		
건물명, 층, 호수	숲속하우스 5층 502호		
용도	도시형생활주택 (단지형8세대)	사용승인일	2016.09.08
면적 (집합건축물대장 기준)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	60.11	8.5675(계단실)	34.37

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

< 자료출처 : KAIS 등 >

사례	소재지	건물명·동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
㉠	선부동 1134-5	에능팰리스 에이동	4/40*	46.05	26.77	170,000,000	2024. 10. 12
							2014. 10. 16
㉡	선부동 1131-7	메르디앙 에이동	3/30*	50.74	29.05	170,000,000	2023. 11. 11
							2017. 02. 09
㉢	선부동 1134-10	숲속타운 에이동	3/30*	45.06	28.25	215,000,000	2023. 11. 07
							2019. 12. 23

(2) 거래사례의 선정

상기 인근 유사부동산의 거래사례중 같은 필로티구조로 부근에 위치하며 거래시점 등으로 보아 가장 비교성이 있는 것으로 판단되는 <사례㉠>을 선정하였습니다.

4. 사정보정

거래사례, 평가사례 및 시세 등으로 보아 정상적인 거래사례로 보여지므로 사정보정치는 필요가 없는 것으로 판단됩니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

(1) 한국부동산원에서 매월 조사, 발표하는 “전국주택 가격동향조사”의 유형별 매매가격지수 중에서 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 < 경기도 서해안권내 연립.다세대 매매가격지수 >를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않아 발표된 시점(2025.04월)까지의 지수를 적용하였습니다.

(2) 시점수정치 산정

구 분	매매가격지수
거래사례의 거래시점 (2024. 10월)	100.20
대상물건의 기준시점 (2025.06월)	99.98
시점수정치 ; 기준시점지수/거래시점지수	$99.98/100.20 \approx 0.9978$

※ 매매가격지수 기준시점 : 2025.03월 = 100

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

구 분		격차율 (대상/사례)	비고
조 건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.02	본건이 교통시설 및 편의시설 등과의 접근성 등에서 우세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)등	1.02	본건이 건물의 경과년수에 따른 현상 등에서 우세함
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건이 층별효용도 등에서 열세임.
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등한 편임.
격차율 누계		1.02	상승식연산

7. 시산가액(비준가격) 산정

사례 기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격(원)
㉠	170,000,000	1.00	0.9978	1.02	60.11/46.05	225,844,580
						226,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 시산가액의 검토

1. 인근 유사부동산의 평가사례

<자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보>

기호	소재지	건물명·동	층/호수	전유면적(㎡)	평가액(원)	기준시점
				대지권(㎡)	평가목적	사용승인일
#1	선부동 1134-10	숲속타운 에이동	3/30*	45.06	215,000,000	2023.12.05
				28.25	담보	2019.12.23
#2	선부동 1126-14	휴빌라	4/40*	53.10	186,000,000	2024.05.29
				33.27	담보	2015.01.27

2. 가격수준

대략 200,000,000~230,000,000원 내외정도의 호가 수준입니다.

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 인근유사부동산의 평가사례, 거래사례 및 가격수준 등을 종합검토하면 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액결정 : 226,000,000원

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 안산시 단원구 선부동	1132-2 숲속 하우스	도시형 생활주택 (단지형 8세대)	1동의건물의표시 철근콘크리트구조 평스라브 지붕 5층 1층 2층 3층 4층 5층				
	[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 선삼로4길 15			전유부분의 건물의표시				
			5층 502호	철근콘크리트구조	60.11	60.11	226,000,000	비준가격
	1. 경기도 안산시 단원구 선부동	1132-2	대	제1종일반주거지역 1. 소유권 ----- 대지권	235 34.37 235			
						34.37		
							토지·건물 토 지 : 67,800,000 건 물 : 158,200,000	
	합 계						₩226,000,000.-	
			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 선부동 "달미역(서해선)"남서측인근에 위치하며 주위는 공동주택밀집지역으로 서측은 임야와 접하고 동측인근에는 근린생활시설이 산재하는 일반주거지역임.

(2) 교통상황

차량의 접근이 용이하며 북측인근에 달미역(서해선)이 소재하고 대중교통정류장이 있는 등 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 5층의 필로티구조임.

-외벽:석재붙임,드라이비트 등

-내벽:벽지, 타일 등

-창호:샷시창

(4) 이용상태

5층규모 도시형생활주택의 5층 502호 단위세대임.

(방3,거실,주방 겸 식당,욕실 겸 화장실,발코니,현관 등)

(5) 설비내역

급배수,위생설비, 도시가스시설 등을 갖추었으며 개별난방방식임.

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

사다리형상의 도시형생활주택(단자형8세대)부지로 서측 임야와의 경계는 높이 약5미터정도의
옹벽이 설치되었고 접면도로 및 부근과는 등고 평탄함.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 세로(가)포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역,
시가지경관지구(일반),
소로3류(폭 8m 미만)(접함),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(생각을키우는유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>,
도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>,
생활소음진동관리지역<소음진동관리법>,
성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:미상
- 2)본건에는 아래내용의 주택임차권등기가 있음.
 - 범위 : 주택전부
 - 임대차계약일자 : 2021.07.17일
 - 주민등록일자 : 2021.09.01일
 - 점유개시일자 : 2021.09.01일
 - 확정일자 : 2021.08.03일
 - 임차권자 : 정문일

위치도



소재지	경기도 안산시 단원구 선부동 1132-2 숲속하우스 5층 502호
-----	--------------------------------------

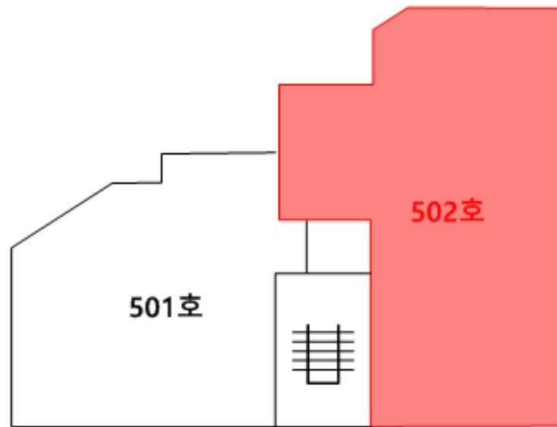


내부구조도



소재지 경기도 안산시 단원구 선부동 1132-2 숲속하우스 5층 502호

호별배치도



내부구조도





< >



< >



< 1 >



< 1 >