

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 황상욱 소유물건(2025타경52742)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원 사법보좌관
최송이

감정평가서번호: 다우2025-A-40

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.

다우감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
최 응 규

감정평가액	칠천육백만원정 (₩76,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 최송이		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	황상욱 (2025타경52742)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.08	2025.07.08 ~ 2025.07.08	2025.07.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	76,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩76,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안산시 단원구 와동 소재 "화정초등학교" 북동측 인근에 위치하는 부동산 (구분건물, 다세대주택 제3층 제304호 전용면적 34.83㎡) 에 대한 수원지방법원 안산지원의 경매(강제) 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 07. 08 을 기준시점으로 함.

5. 기타 참고 사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물 대장 등에 의거하였음.
- 2) 본건 현장 방문 시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 마감자재 등의 확인이 불가능하였는바 "건축물현황도"를 기준으로 위치를 표시하였고, 위치확인은 집합건축물 대장 및 현황도에 의거하여 확인하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 안산시 단원구 와동 796-1 [도로명 주소 : 경기도 안산시 단원구 화정천동로6길2(와동)]		
건물명, 동, 층, 호수	다세대주택 3층 304호		
용도	다세대주택	사용승인일	2001.11.23.
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	34.83	3.455	17.46

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명, 동	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						거래단가(원/㎡)	사용승인일
#1	와동 796-1	다세대주택	3층 30*호	40.26	291.6	88,000,000	2024.06.26
						2,185,792	2011.11.23
#2	와동 797-5	보람맨션	3층 30*호	75.695	34.075	160,000,000	2024.10.31
						2,113,745	2011.11.15

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

[자료출처 : 한국부동산원KAIS]

2) 비교사례의 선정

대상물건과 유사한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치, 환경, 물적 유사성이 있는 거래사례 기호 #1를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정치의 산정

1) 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 "경기도 서해안권 연립다세대"를 활용하여 시점 수정치를 산정하였음.

2) 시점수정치 산정

경기도 서해안권 연립다세대 변동률을 기준하여 시점수정치를 산정함.

시점수정치 : (2024.06.26. ~2025.07.08.) : $99.8/100.1=0.99700$

*2024.06.26. 매매 가격지수 : 100.1

*2025.07.08. 매매 가격지수 : 99.8

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

구분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별적 요인	층별 효용	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	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	대등함
비교치계		1.00	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구 분	사례가격(원)	사정보정	시점수정	개별요인비교	면적비교	비준가격(원)
#1	88,000,000	1.00	0.99700	1.00	34.83/40.26	76,000,000

*본건 가격은 백만 단위에서 반올림 하였음

Ⅲ. 참고가격

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사면적 유사부동산의 가격수준은 동별, 위치별, 향별, 층별 다소 격차가 있으나 전유면적 기준 @2,000,000원/㎡ ~ @2,200,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문 조사됨.

2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
#1	와동 792-11	센트리아빌	05층 50*호	84.44	211,000,000	경매	2025.07.02
							2008.10.10
#2	와동 792-1	진흥파크빌	01층 10*호	73.34	150,000,000	경매	2025.03.29
							2002.05.20

[자료출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보체계]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 76,000,000원

일련 번호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액(원)	
						단가(원/㎡)	
1	와동 796-1	다세대주택	제3층 제304호	34.83	17.46	76,000,000	
						2,182,000	

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 [도로명주소] 경기도 단원구 화정천동로 6길2	796-1	다세대주택	철근콘크리트조 평슬라브지붕 4층			76,000,000	비준가격 공용면적 포함	
						1층			138.64
						2층			166.56
						3층			166.56
						4층			167.52
	상동	796-1	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호 1. 소유권/대지권		291.6			
						34.83	34.83		
						17.46/291.6	17.46		
					토지·건물		배분내역		
							토 지 : 45,600,000 건 물 : 30,400,000		
합 계							₩76,000,000.-		
			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 안산시 단원구 와동 소재 "화정초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 부근에는 단독주택, 다세대주택, 점포 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 이용이 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 4층건으로서,
외벽 : 드라이비트마감
내벽 : 벽지처리
창호 : 알루미늄 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(방2. 욕실1. 주방 거실 등)으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 도시가스에의한 난방설비 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 장방형의 토지로 인접 대지와 등고 평탄한 다세대주택 건물부지로 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

본건 북측으로 폭 약 15미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 시가지경관지구(일반) , 종로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접함)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(안산화정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>,
생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

이해관계인 부재로 임대사항은 미상임.

광역위치도



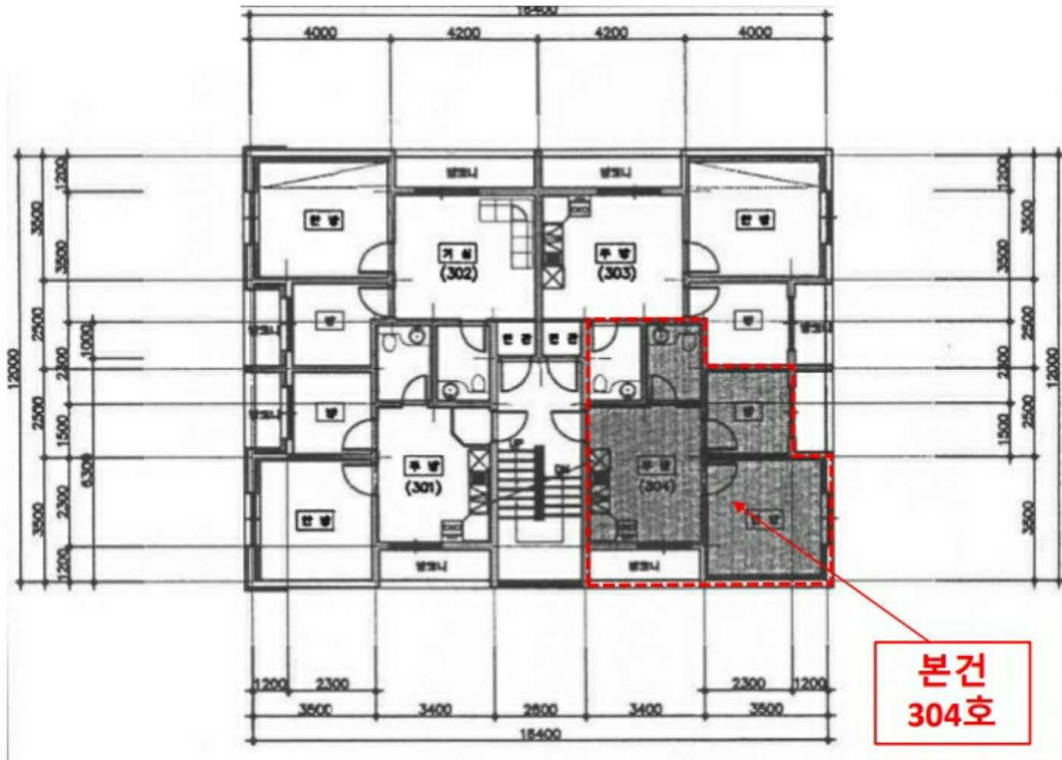
소재지 경기도 안산시 단원구 와동 796-1 3층 304호



내부 구조도



소재지 경기도 안산시 단원구 와동 796-1 3층 304호



<3층 호별배치도 및 내부 구조도>





