

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이진재 소유물건(2025타경51629)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원
사법보좌관 김용원

감정평가서번호: 0211-125-01104

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.

신우감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
 차 연 경

감정평가액	일억칠천육백만원정 (₩176,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이진재 (2025타경51629)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.20	2025.02.19 ~ 2025.02.20	2025.02.21		
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	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	-	176,000,000 백
	합 계					₩176,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 안산시 단원구 선부동에 소재하고 있는 “화정초등학교” 서측 인근에 위치한 구분건물로서, 수원지방법원 안산지원에서 의뢰한 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치, 기준시점, 감정평가 조건

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

2) 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 20일임.

3) 감정평가 조건

없음.

3. 감정평가 방법

구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가액을 결정하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 동 규칙 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교는 하지 아니하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 이해관계인의 부재로 내부를 확인하지 못하여 동유형의 통상적인 경우를 기준으로 평가하였으며, 본건의 호별 위치는 “건축물현황도” 등을 기준하였음.
- 2) 귀 원의 요청에 따라 대상물건의 감정평가액을 토지부분과 건물부분의 가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고바람.
- 3) 본건은 등기사항전부증명서상 2023년 04월 05일자로 주택임차권(확정일자 2020년 01월 07일(1차), 2021년 12월 29일(2차), 임차보증금 160,000,000원)이 설정되어 있으므로 경매진행시 유의하시기 바람.

II. 감정평가액의 산출근거

1. 평가대상 물건

소재지	경기도 안산시 단원구 선부동 1097-5번지 [도로명 주소] 경기도 안산시 단원구 화정천서로5길 30-1 (선부동)					
건물명, 동, 층, 호수	(성안빌) 제4층 제401호					
면적	구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
	1	55.6	5.74	61.34	30.739	90.64
용도	다세대주택			사용승인일	2010.08.31	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례 선정

가치형성요인이 비슷한 인근지역 내의 거래사례로서 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 높으며, 비교적 최근에 거래된 사례인 <사례 B>를 선정함.

(출처 : 등기사항전부증명서)

구분	소재지	건물명 동, 호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액(원)	
					단가(원/전유㎡)	거래시점 사용승인일
A	선부동 1099	그린빌리지 4층	51.48	29.66	150,000,000	2024.11.01
					2,914,000	2013.10.29
B	선부동 1099-3	리첸시아 3층	50.46	29.19	168,000,000	2024.06.18
					3,329,000	2014.07.01
C	선부동 1098-5	젬마파크빌 2층	59.96	31.388	145,000,000	2024.08.29
					2,418,000	2003.02.04

3. 사정보정

거래당사자간에 정상적으로 거래된 것으로 판단됨.

4. 시점수정

한국부동산원 부동산통계정보시스템에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 “경기도 서해안권 연립다세대 매매가격지수”를 적용함.

$$\frac{\text{기준시점의 매매가격지수}}{\text{거래시점의 매매가격지수}} = \frac{2025년 01월}{2024년 05월} = \frac{99.80}{99.80} \approx 1.00000$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형 중형 소형), 단지내 통로 구조(복도식/계단식) 등
개별요인	층별 · 향별 · 위치별(동별 및 라인별) 효용 차이, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교

구분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	누계치
1	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
	본건과 사례는 외부요인 및 개별요인에서 유사하나 건물요인(노후도 등)에서 본건이 열세함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
1	3,329,000	1.000	1.00000	0.950	55.60	175,837,780	176,000,000

※ 비준가액은 유효숫자 세자리까지 표시함.

7. 참고가격 자료

1) 인근지역의 평가사례 (출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

평가 목적	소재지	건물명 동, 호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액(원)	기준시점
					단가(원/전유㎡)	사용승인일
경매	선부동 1097-5	성안빌 2층	61.40	33.945	202,000,000	2022.02.25
					3,290,000	2010.08.31
경매	선부동 1094-13	청보아너스빌 3층	63.73	34.504	154,000,000	2024.10.18
					2,416,000	2003.04.18
경매	선부동 1103-7	다솜팰리스 4층	49.735	28.8375	172,000,000	2025.01.22
					3,458,000	2013.04.04

2) 인근 유사물건의 가격수준

가격수준
본건과 유사한 다세대주택의 경우 호가는 약 170,000,000원 내외 수준으로 탐문조사 됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정

상기의 평가사례 및 인근 유사물건의 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액은 그 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분	물건별 감정평가액(원)	감정평가액(원)
1	176,000,000	-
합 계		176,000,000

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) 1	경기도 안산시 단원구 선부동	1097-5	공동주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층				
	[도로명주소] 경기도			1층	60.31			
	안산시 단원구			2층	133.2			
	화정천서로5길 30-1			3층	127.89			
	동소	1097-5	대	제1종 일반주거지역	224.9			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제4층 제401호	55.6	55.6	176,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				소유권 (1)-----	30.739	30.739		
				대지권	224.9			
							토지·건물	배분내역
				토 지 :	88,000,000			
				건 물 :	88,000,000			
	합 계					₩176,000,000.-		
			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 선부동에 소재하고 있는 "화정초등학교" 서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 다세대주택 등으로 이루어진 일반주택지대로서 제반 주위환경은 무난시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량통행이 가능하며, 본건 인근에 버스정류장 및 근거리에 달미역(서해선)이 소재하는 등 대중교통상황은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 중 4층으로서,

외벽 : 치장벽돌 쌓기 등 마감.

창호 : 샷시창임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 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

인접필지와 등고평탄한 세장형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 세로변에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로3류(폭 8m 미만)(접함)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도



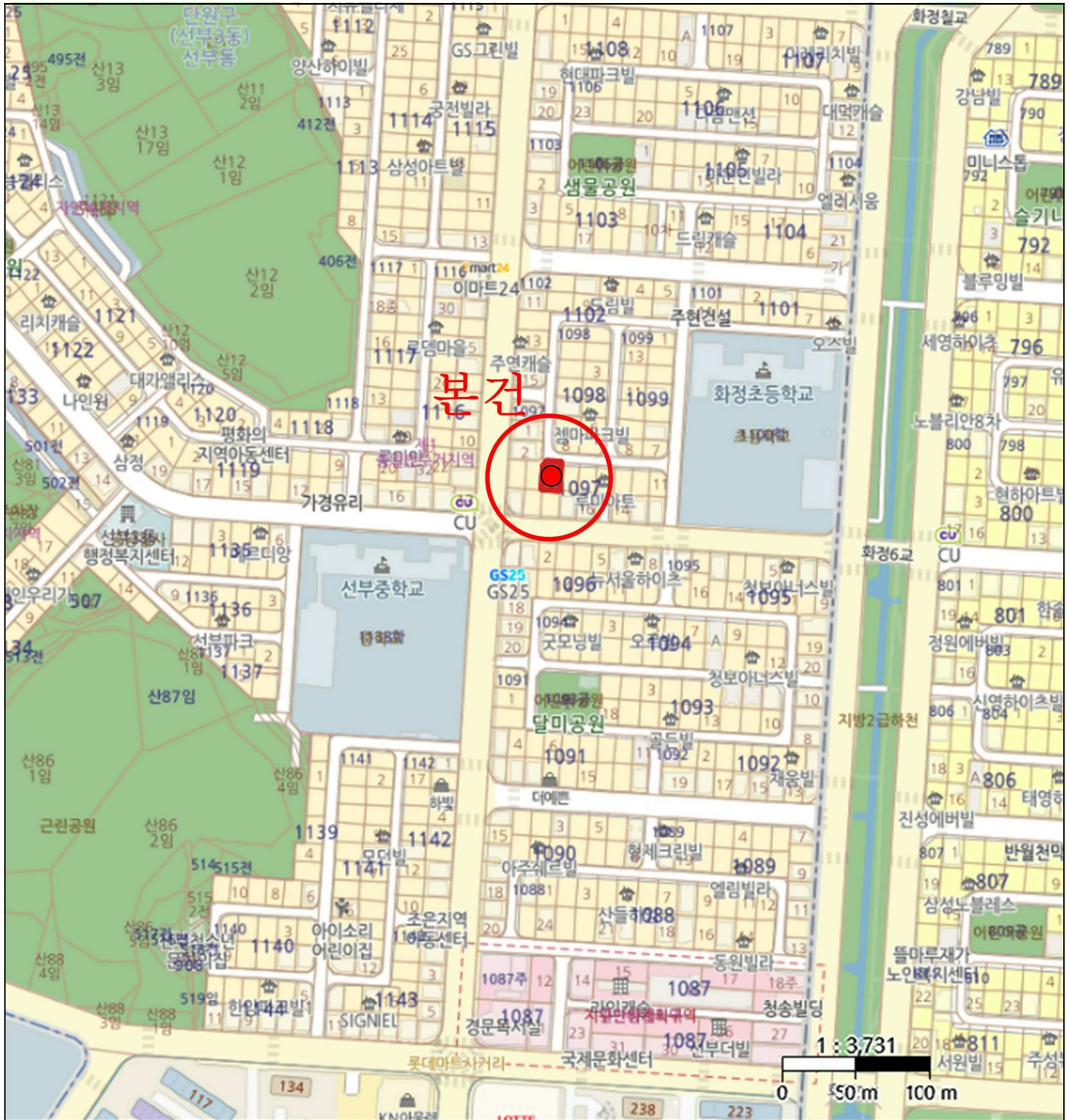
소재지	경기도 안산시 단원구 선부동 1097-5번지 (성안빌) 4층 401호
-----	--



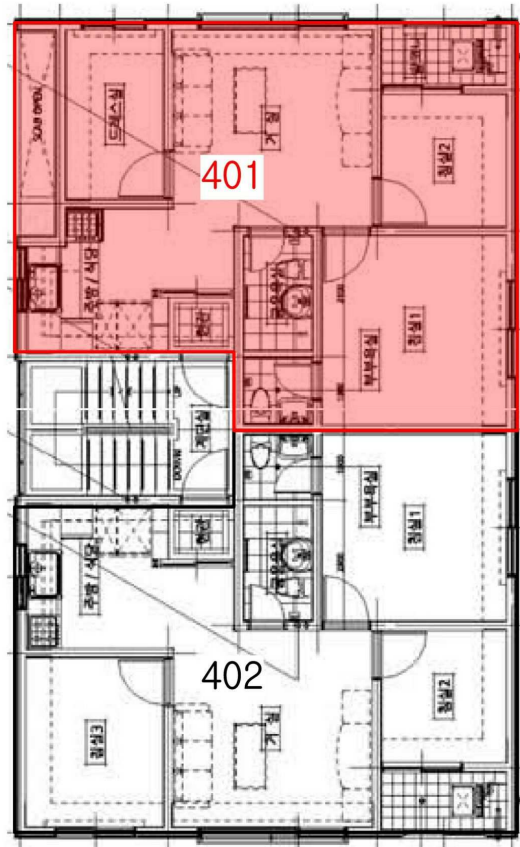
위 치 도



소재지 경기도 안산시 단원구 선부동 1097-5번지 (성안빌) 4층 401호



건물개황도



본 건

(성안빌) 제4층 제401호

사 진 용 지



본건 외부전경 (북측에서 촬영)



본건 건물 입구부분

사 진 용 지



본건 북측 도로변 주위환경



본건 북측 도로변 주위환경