

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원
건명	김병인 소유물건(2025타경50998)
감정서번호	SJ250122-90001

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.

세정감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
전지환

감정평가액	일억사천팔백이십팔만원정 (₩148,280,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김병인(2025타경50998)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.04	2025.01.31 ~ 2025.02.04	2025.02.04		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	147,000,000
	제시외건물	(13.05)	제시외건물	13.05	-	1,280,000
		이	하	여	백	
합계					₩148,280,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

구분건물감정평가명세표

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 고잔동	646-15	다세대주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층				
	[도로명주소]	어반 하우스			1층	12.15		
	경기도				2층	159.74		
	안산시				3층	159.74		
	단원구				4층	136.08		
	예술대로2길 3-13		5층	124.9				
	1. 동소	646-15	대	제2종일반주거지역	268.5			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제5층 제501호	38.685	38.685	147,000,000	비준가격 (공용부분 포함)
				1. 소유권/ 대지권	19.60	19.60		

				268.5				
	(제시외건물)							
㉠	동소	646-15 위 지상	창고	판넬조	(1.87)	1.87	180,000	1층 소재 (관찰감가)
㉡	동소	646-15 위 지상	다용도실	판넬조	(11.18)	11.18	1,100,000	5층 베란다 (관찰감가)
	합 계						₩148,280,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안산시 단원구 고잔동 소재 “덕성초등학교” 북동측 인근에 위치하는 어반 하우스 제5층 제501호로서 수원지방법원 안산지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 02월 04일로 함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사 기간은 2025년 01월 31일 ~ 2025년 02월 04일까지이며 그 내용은 사전조사, 공부와 현황과의 일치여부, 현장실사, 가격조사 등임.

5. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 법원감정실무에 의거 지역적 특성 및 대상부동산의 성격을 고려하여 배분하였음.
- 본건은 현장 조사시 폐문부재로 내부조사가 불가능하였는 바 위치확인, 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장 상의 현황도면, 탐문 및 외부관찰 등에 의거 확인하였으며 “명세표 및 건물개황도”에서와 같이 소유자 미상의 1층에 위치한 제시외건물㉠(외관 501호로 표기됨), 본건 베란다에 위치한 제시외건물㉡이 소재하고 있어서 개략적인 목측면적 및 건축물대장상 위반 면적, 이용상황 등을 참고하여 사정·평가하였는 바 경매 진행시 참고 바람.
- 제시외건물㉠(1층소재/증축/조립식패널/1.87㎡), 제시외건물㉡(5층베란다/증축/조립식패널/11.18㎡)은 도시주택과-6103호(2023.04.24)에 의거 위반건축물로 등재되어 있으며 낙찰 후 이행강제금을 부담하게 될 수도 있는 바 경매 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 안산시 단원구 고잔동 646-15 [도로명주소 : 경기도 안산시 단원구 예술대로2길 3-13]				
건물명, 층, 호수	어반하우스 제5층 제501호				
용도	다세대주택	사용승인일		2015.04.24	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	38.685	4.5945	43.2795	19.60	89.4

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	고잔동 ○○○	○○○	4/○○	74.88	38.93	160,000	등기사항 전부증명서	2024.01.25
								2007.11.08

(2) 비교사례의 선정

인근지역에 속하며 동일 용도지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례 #1>을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요 지역별 유형별 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 서해안권 연립/다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 월별 경기 서해안권 연립/다세대 매매가격지수

(2021.06 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2021년	98.3	98.5	98.8	99.1	99.5	100.0	100.5	101.2	102.2	103.1	104.2	104.5
2022년	104.5	104.6	104.7	105.1	105.1	105.4	105.6	105.6	105.5	105.4	104.6	103.5
2023년	102.6	101.8	101.3	100.8	100.4	100.1	100.0	100.1	100.4	100.4	100.5	100.4
2024년	100.3	100.2	100.1	100.0	99.8	99.7	99.7	99.7	99.8	99.9	99.9	99.9

- 시점 수정치 산출

- ▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 100.4 (2023.12)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.9 (2024.12)
- ▶ 시점 수정치 : $99.9 / 100.4 \approx 0.99502$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.15	대중교통의 편의성 등 외부요인에서 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지, 상업, 업무시설과 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설, 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.15	경과연수에 따른 노후도 등 내부요인에서 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	면적구성			
	통로구조			
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용	1.00	1.35	전유부분의 면적 등 호별요인에서 우세함.
	전유부분 및 대지사용권의 면적			
	평면방식			
	간선도로 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누계		1.785		1.15 x 1.15 x 1.35 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격 (천원)	비준가격 (천원)
160,000	1.00	0.99502	1.785	38.685 /74.88	146,814	147,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	130,000,000원 ~ 150,000,000원 내외 수준
------	-----------------------------------

2. 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인일
고잔동 ○○○	○○○	5/○○	75.47	35.53	담보	178,000	2023.06.20
							2010.03.09
고잔동 ○○○	○○○	4/○○	75.64	43.04	담보	170,000	2022.08.19
							2007.10.20

3. 연립/다세대주택 낙찰가율 통계분석

[출처: 부동산태인]

지역통계	경기도	안산시 단원구	고잔동
1년간 평균	68.06%	72.72%	79.90%
6개월 평균	67.76%	72.27%	78.95%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : **147,000,000원**

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 다세대주택 낙찰가율 통계분석 등) 및 거래사례비교법에 의한 비준가격을 종합 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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 고잔동 소재 "덕성초등학교" 북동측 인근에 위치하는 어반하우스 제5층 제501호로 주위는 단독주택 및 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 주택지대로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 대중교통사정은 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상5층 건물 내 제5층 제501호로서
외벽 : 석재붙임 마감 등
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등
창호 : 샷시 창호 등

(4) 이용상태

다세대주택(방2, 욕실, 거실, 주방 등)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 도시가스설비, 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

세장형의 평지로 건부지(다세대주택)로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 가축사육 제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-10-21)(서울예술대)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(제일유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(제일유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

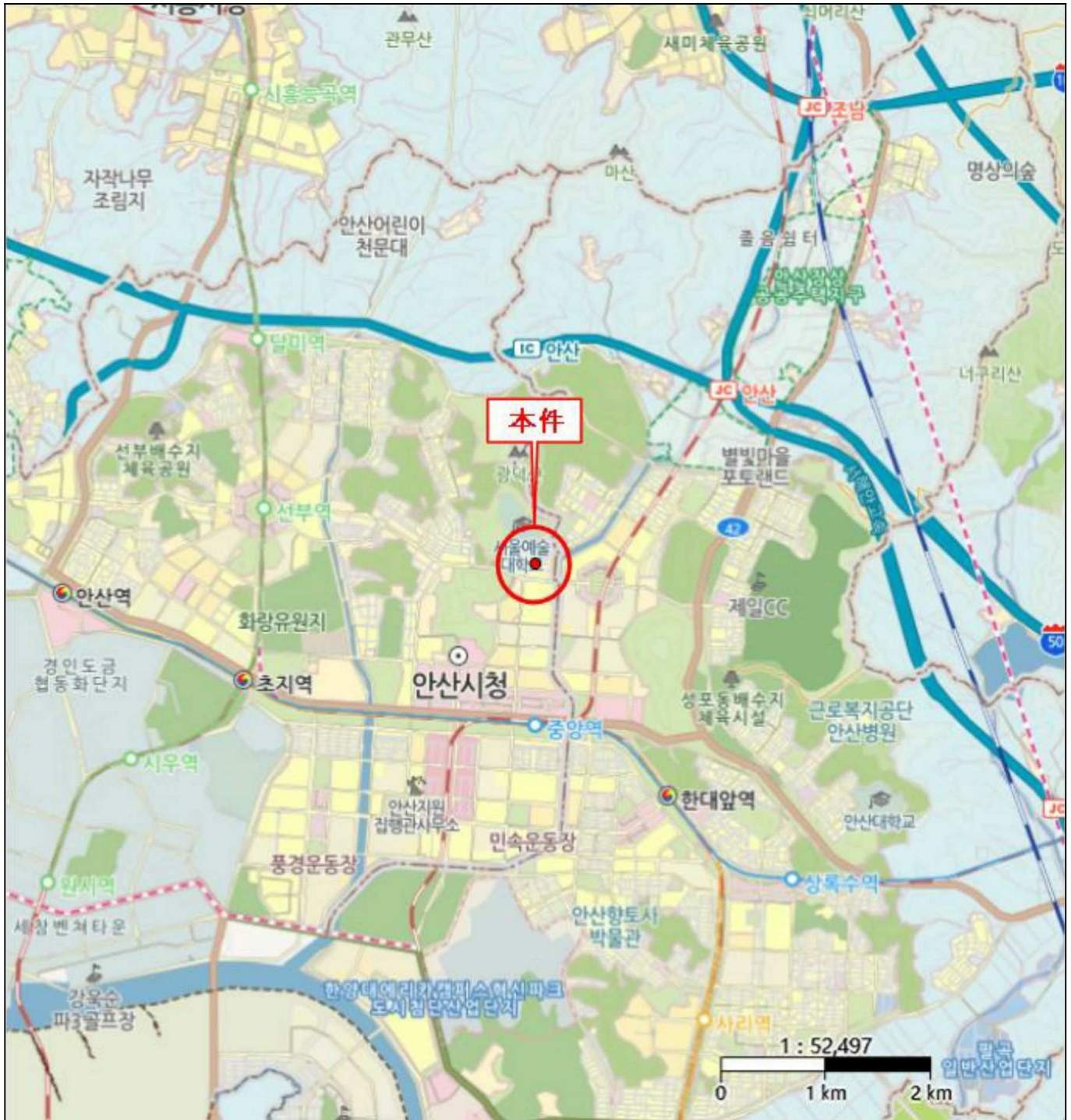
가.임대관계 : 미상임.

나.기타 : 본건은 현장방문 시 폐문부재로 내부를 확인하지 못하였으며 후면 건물개황도는 집합건축물대장 현황도면 및 외부관찰 등에 의거 도시한 것으로 현황과 차이가 있을 수 있으니 경매시 유의하시기 바람.

광역 위치도



소재지	경기도 안산시 단원구 고잔동 646-15 어반하우스 제5층 제501호
-----	--



위치도



소재지

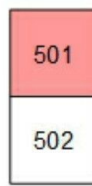
경기도 안산시 단원구 고잔동 646-15 어반하우스 제5층 제501호



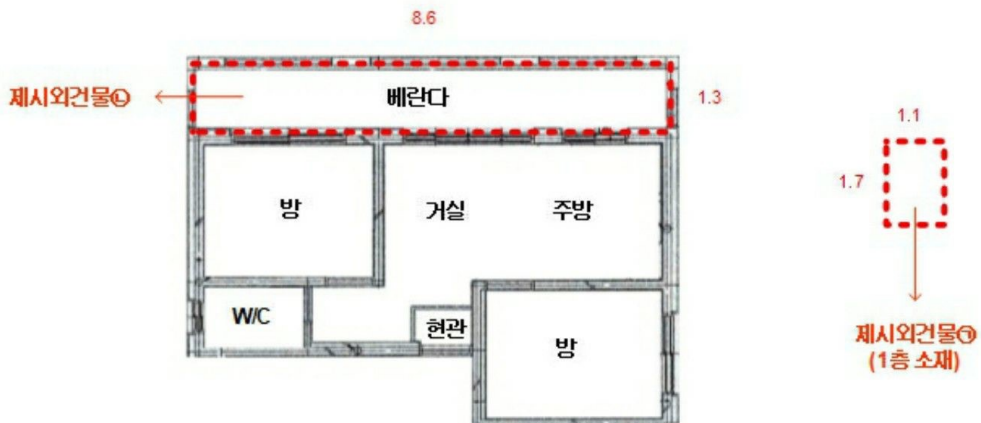
건물개황도

<호별배치도>

NO SCALE



<내부구조도>



- ◆ 제시외 건물 ◆
- ㉠ 판넬조 창고(1층 소재) 약 1.87㎡
- ㉡ 판넬조 다용도실 11.18㎡



