

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선
건명	황상욱 소유물건 (2024타경72007)
감정서번호	우진25-03013

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.

감정평가사 (인)
이우진

감정평가액	일억일천만원정 (₩110,000,000.-)		
-------	--------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선	감정평가목적	법원경매
-----	--------------------------	--------	------

채무자	-	제출처	수원지방법원 안산지원 경매11계
-----	---	-----	-------------------

소유자 (대상업체명)	황상욱 (2024타경72007)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-

목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.03.12	2025.03.11 ~ 2025.03.12	2025.03.13

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호		108,000,000
부합물	(11)	부합물	11		2,000,000	
	이	하	여	백		
합계					₩110,000,000	

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)” 동남측 인근에 위치하는 다세대주택(통칭:목련 하이츠빌)4층402호(전유부분:33.75㎡)에 대한 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 03월 12일을 기준시점으로 하였습니다.

4. 감정평가방법

본건은 구분건물(다세대주택)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 “목련하이츠빌”로 통칭되며 본건(4층402호)동측 및 북측에 벽체를 이용한 제시외건물(샷시 및 판넬조 판넬지붕 약11㎡)이 소재하여 이를 평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 본건에는 “주택임차권” 등기가 있습니다.(임차권자:김태식)

(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 1124 - 5		
도로명주소	경기도 안산시 단원구 선삼로 6길25		
건물명, 층, 호수	(통칭:목련하이츠빌) 4층 402호		
용도	다세대주택	사용승인일	2002.09.16
면적 (집합건축물대장 기준)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	33.75	4.27(계단실)	17.19

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

< 자료출처 : KAIS 등 >

사례	소재지	건물명·동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
㉠	선부동 1124-8	대한아트빌	2/20*	58.45	34.3019	134,000,000	2024.06.20
							2008.11.13
㉡	선부동 1126-7	주노쉐르빌	3/30*	66.17	38.75	170,000,000	2024.08.16
							2002.04.05
㉢	선부동 1122-7	청송아트빌 5차	4/40*	55.13	27.9976	110,000,000	2025.01.14
							2001.12.04

(2) 비교사례의 선정

상기 인근 유사부동산의 거래사례중 부근에 위치하며 주위환경 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(2025.01월)까지의 지수를 적용하였습니다.

(2) 시점수정치 산정

구 분	매매가격지수
거래사례의 거래시점 (2024.08월)	99.73
대상물건의 기준시점 (2025.03월)	99.76
시점수정치 ; 기준시점지수/거래시점지수	$99.76 / 99.73 \approx 1.0003$

※ 기준월 : 2021.06 = 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 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.15	본건이 교통의 편의성, 가로의 조건 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	1.08	본건이 건물의 상태(치장재 등)에서 우세함..
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대등한편임.
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등한 편임.
격차율 누계		1.242	상승식연산

7. 시산가액(비준가격) 산정

사례 기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격(원)
㉠	170,000,000	1.00	1.0003	1.242	33.75/66.17	107,724,000 → 108,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 시산가액의 검토

1. 인근 유사부동산의 평가사례

기호	소재지	건물명·동	층/호수	전유면적(㎡)	평가액(원)	기준시점
				대지권(㎡)	평가목적	사용승인일
#1	선부동 1124-5	목련하이츠빌	2/20*	68.26	211,000,000	2025.03.06
				34.78	법원경매	2015.09.10
#2	선부동 1124-5	목련하이츠빌	4/40* (본건)	33.75	109,000,000	2022.07.21
				17.19	기타담보	2002.09.16

<자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보>

2. 가격수준

대략 95,000,000~110,000,000원 내외 정도의 호가 수준입니다.

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

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

2. 감정평가액결정 : 108,000,000원

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	1124-5	다세대주택	1동의건물의표시 철근콘크리트조 평슬라브지붕 4층 1층 2층 3층 4층				
	[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 선삼로6길 25			전유부분의 건물의표시				
			4층 402호	철근콘크리트조	33.75	33.75	108,000,000	비준가격
	1. 경기도 안산시 단원구 선부동	1124-5	대	대지권의목적인 토지의표시 제1종일반주거	234.7			
				1. 소유권 ----- 대지권	17.19 ----- 234.7	17.19		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 43,200,000 64,800,000	
	소 계						₩108,000,000	
㉠	< 부합물 > 경기도 안산시 단원구 선부동	1124-5	다용도실	샷시판빌조	(11)	11	2,000,000	
	소 계						₩2,000,000	
	합 계						₩110,000,000.-	

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 단원구 선부동 "달미역(서해선)"동남측 인근에 위치하며 주위는 공동주택밀집지역으로 서측에는 선부경로당, 어린이공원, 유치원(생각을 키우는 유치원) 및 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

차량의 접근이 용이하며 서북측인근에 서해선 달미역이 도보가능한 거리에 소재하는 등 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬라브지붕 4층 다세대주택용도의 건물임.

-외벽:물탈위 치장석붙임

-내벽:벽지 타일 등 마감

-창호:하이샷시창

(4) 이용상태

4층규모 다세대주택의 4층402호 단위세대임.

(방2, 주방겸 식당, 욕실겸 화장실 등)

(5) 설비내역

급배수 위생설비, 도시가스 및 소화설비 등을 갖추고 있으며 개별난방구조임.

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

방형의 다세대주택(8개호)부지로 접면도로 및 부근과는 등고 평탄함.

(7) 인접 도로상태등

2면(서북측 및 동남측)이 소로3류의 포장도로와 접하는 각지임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역
 시가지경관지구(일반)
 소로3류(폭8미터 미만: 접함)
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
 상대보호구역(생각을 키우는 유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
 절대보호구역(생각을 키우는 유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경 개선에 관한 특별법>
 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>
 생활소음진동 관리지역<소음진동 관리법>
 성장관리권역<수도권 정비계획법>

(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) | |

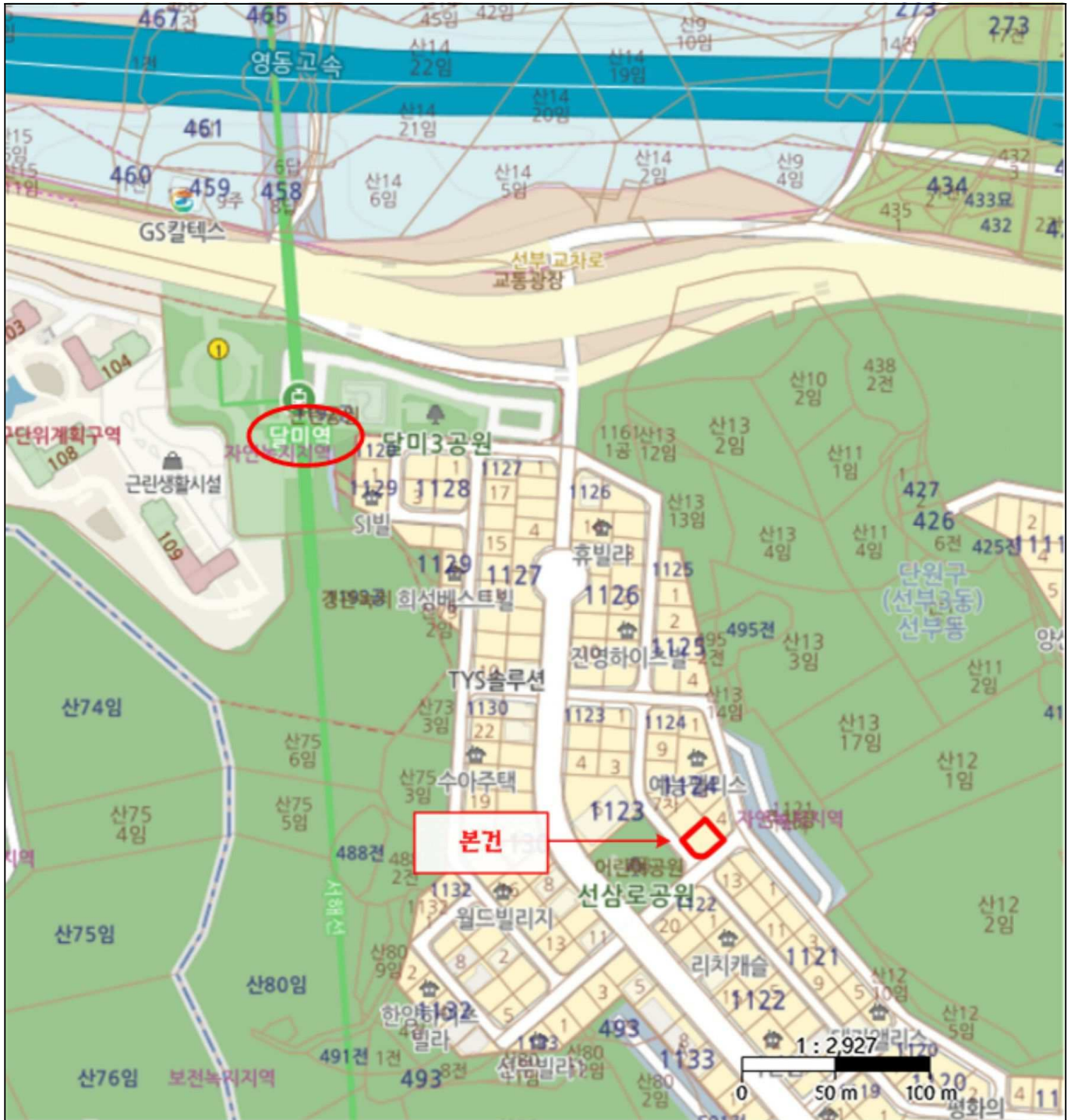
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:미상
- 2)본건에는 주택임차권설정등기(임차권자:김태식)가 있음.
- 3)본건물 동측 및 북측에 벽체를 이용한 제시외 부합물(샷시 판넬조 판넬지붕 다용도실 등)이 소재하여 이를 평가하였음.

위치도



소재지	경기도 안산시 단원구 선부동 1124-5 4층 402호
-----	--------------------------------



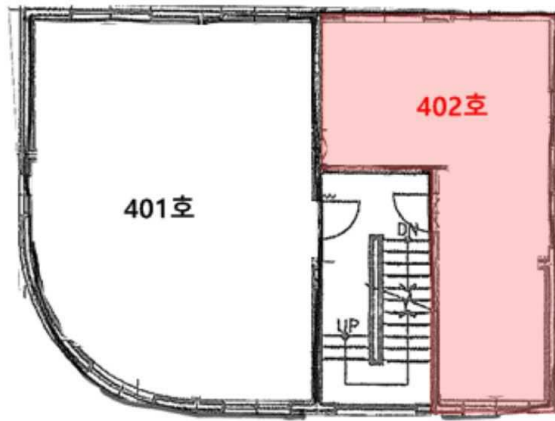
내부구조도



소재지

경기도 안산시 단원구 선부동 1124-5 4층 402호

호별배치도



내부구조도



< 부합물 >
㉠ 샷시 판넬조 다용도실 약11㎡



< >



< >



< >



< 1 >



< 9

>



< (402)

>