

감정평가서

건명	윤지선 소유물건(2025타경52241)
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선
감정서번호	HS250425-02-1013



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.

(주)효산감정평가법인 경기지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김혜성

김혜성

(주)효산감정평가법인 경기지사 지사장

이명수

(서명또는인)



감정평가액	일억이천구백만원정(₩129,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 안산지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	윤지선 (2025타경52241)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.29	2025.04.28 ~ 2025.04.29	2025.04.29	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	129,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩129,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 이명수		이명수		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 안산시 단원구 성곡동 소재 "반달섬" 북측 인근에 위치하는 부동산(숙박 시설(생활숙박시설), 라군 센트럴 스테이 제21층 제2142호)로서, 수원지방법원 안산지원의 경매(2025타경52241) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 04월 29일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대하여 2025년 04월 28일~2025년 04월 29일에 실지조사를 실시하였으며, 실지조사시 대상물건의 존재여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 부합여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

5. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 **거래사례비교법**으로 시산가액을 산정하였으며, 적정한 임대사례 및 수익비용 등의 포착이 어려운 점, 원가법 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고 사항

- 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 호수, 이용상황 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였으며 이해관계인 부재로 건축물현황도면 등을 통해 내부구조를 개략 도시하였음.
- 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상물건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바람.
- 본건의 명세표상 토지·건물의 가액배분은 집합건물 구분평가지 「토지건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 토지건물 배분비율표 등에 의거 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

구분	내용
명칭	“라군 센트럴 스테이”
소재지	경기도 안산시 단원구 성곡동 839-9외 1필지
용도지역	일반상업지역
대지면적	3,818.5㎡
연면적	41,576.63㎡
구조및규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상23층
사용승인일자	2023년 10월 20일
주용도	숙박시설(생활숙박시설), 근린생활시설
기타설비	위생 및 급·배수설비, 난방설비, 소화설비, 승강기설비 등
비고	-

2. 대상 부동산의 현황

기호	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)
1	제21층	제2142호	숙박시설 (생활숙박시설)	17.11	18.3855	35.4955	3.26

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 주거공용부분의 면적 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : KAIS, 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	단원구 성곡동 8**-*외	라군 센트럴 스테이	제15층 제15**호	21.68	4.1307	140,000,000	6,457,565	2024-08-01
								2023-10-20
#2	단원구 성곡동 8**-*	마리나 아일랜드	제16층 제16**호	22.67	4.81	173,880,000	7,670,049	2024-02-06
								2023-06-05

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례#1>을 비교 거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

본건 구분건물(생활숙박시설)의 가격 변동을 직접적으로 파악할 수 있는 지수나 변동률이 조사되지 않아 국토교통부에서 발표하는 상업용 부동산(오피스) 임대동향조사(자본수익률) 자료를 적용하여 거래시점부터 기준시점까지의 변동률을 산정하여 본건의 시점수정치로 결정함.

[출처 : 한국부동산원 R-one, 오피스, 경기]

기 간	시점수정치 산정
2024.08.01. ~ 2025.04.29	오피스 지역 : 경기 (24.08.01~25.04.29) 2024년 03분기 : 0.55 2024년 04분기 : 0.2 2025년 01분기 : 0.77 2025년 02분기 : 0.77 (2025년 01분기 자료) $(1+0.0055*61/92)*(1+0.002)*(1+0.0077)*(1+0.0077*29/90) \approx 1.01591$
시점수정치 결정	
1.01591	

5. 지역요인 비교

대상물건과 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목 및 비교

요인구분	세부항목	본건 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별요인	층별 효용	1.15	본건은 사례대비 층별효용 및 전유부분의 면적 등에서 우세함.
	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.

나. 가치형성요인 비교치 결정

기호	사례 기호	단지외부요인	단지내부요인	개별요인	기타요인	누계치
1	#1	1.00	1.00	1.15	1.00	1.150

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

기호	사례 거래단가 (㎡/원)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치 형성 요인	전유 면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
1	6,457,565	1.000	1.01591	1.00	1.15	17.11	129,083,839	129,000,000

8. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가사례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점
							단가(원/㎡)	사용승인일
#a	단원구 성곡동 8**-*외	라군 센트럴 스테이	제15층 제15**호	17.11	3.26	법원 경매	130,000,000	2024-10-07
							7,598,000	2023-10-20
#b	단원구 성곡동 8**-*외	라군 센트럴 스테이	제9층 제9**호	17.11	3.26	법원 경매	145,000,000	2024-10-04
							8,475,000	2023-10-20
#c	단원구 성곡동 8**-*외	라군 센트럴 스테이	제20층 제20**호	21.68	4.1307	담보	156,000,000	2024-02-06
							7,196,000	2023-10-20

나. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문조사 결과, 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

[출처 : 인근 공인중개사사무소 등]

구분	가격수준 (전유면적 기준)
인근 생활숙박시설	@7,000,000원 ~ @8,000,000원/㎡ 내외

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

기호	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 결정 (원)	비 고
1	17.11	129,000,000	129,000,000	전유면적 기준단가 약 7,539,000원/㎡
합 계	-	-	129,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 숙박시설(생활숙박시설)로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액은 적정한 것으로 판단되어 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

-끝-

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		
	경기도 안산시 단원구 성곡동 [도로명주소] 경기도 안산시 단원구 엠티브이17로 35	839-9, 839-10 라군 센트럴 스테이	숙박시설 (생활숙박 시설), 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 23층				
				지2층	2,883.39			
				지1층	2,334.74			
				1층	2,158.13			
				2층	2,311.97			
				3층	2,498.9			
				4층	2,415.38			
				5층	1,446.52			
				6층	1,439.29			
				7층	1,439.29			
				8층	1,381.19			
				9층	1,370.85			
				10층~13층 각각	1,439.29			
				14층	1,381.19			
				15층	1,370.85			
				16층~19층 각각	1,439.29			
				20층	1,381.19			
				21층	1,370.85			
				22층	1,439.29			
				23층	1,439.29			
	옥탑1층	223.46						
1.	동소	839-9	대	일반상업지역	1,937.7			
2.	동소	839-10	대	일반상업지역	1,880.8			
1				(내) 철근콘크리트구조 제21층 제2142호	17.11	17.11	129,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					3.26			
			1.2. 소유권대지권	3,818.5x-----	3.26			
					3,818.5			

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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 38,700,000 90,300,000	
	합 계		이	하	여	백	₩129,000,000.-	

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 성곡동 소재 "반달섬" 북측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 생활숙박시설 및 오피스텔 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등, 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/ 지상23층 내 제21층 제2142호로서,
(사용승인일:2023.10.20.)

외벽 : 석재붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등,
창호 : 새시창호 마감 등.

(4) 이용상태

숙박시설(생활숙박시설)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화·화재탐지설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

인접지 대비 등고평탄한 2필 일단의 대체로 가장형 토지로서, '숙박시설(생활숙박시설) 근린생활시설' 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측 및 남동측으로 노폭 약 20미터 내외의 포장도로, 북동측으로 노폭 약 10미터 내외의 보행자 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

839-9 : 도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합),
 종로1류(폭 20m~25m)(2020-04-23)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합),
 국가산업단지(시화국가산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>,
 산업단지기타(반월특수지역)<산업입지 및 개발에 관한 법률>,
 성장관리권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역.

839-10 : 도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합),
 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 국가산업단지(시화국가산업단지)<산업입지 및 개발에 관한
 법률>, 산업단지기타(반월특수지역)<산업입지 및 개발에 관한 법률>,
 성장관리권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역.

(9) 공부와의 차이

없음.

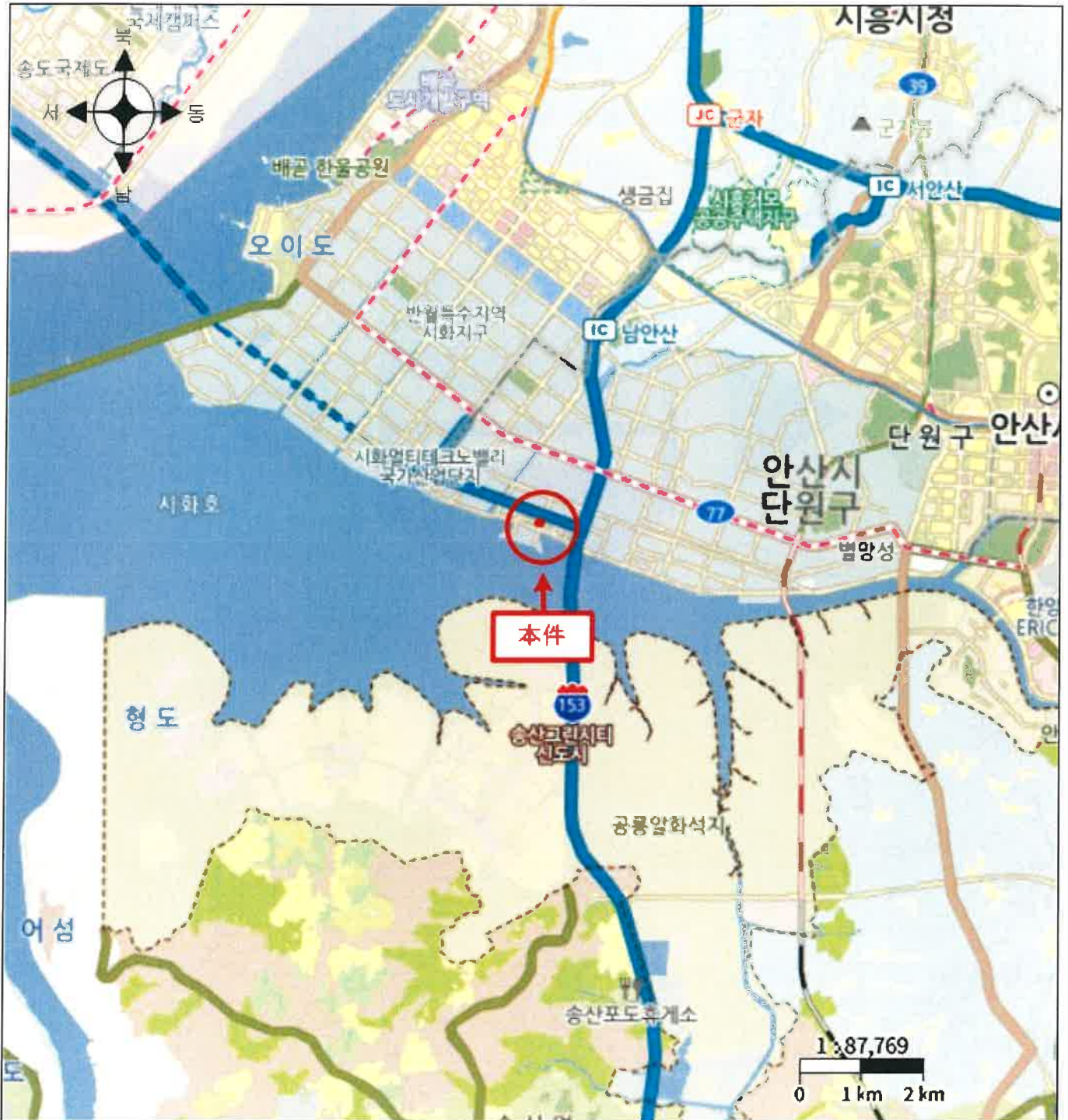
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



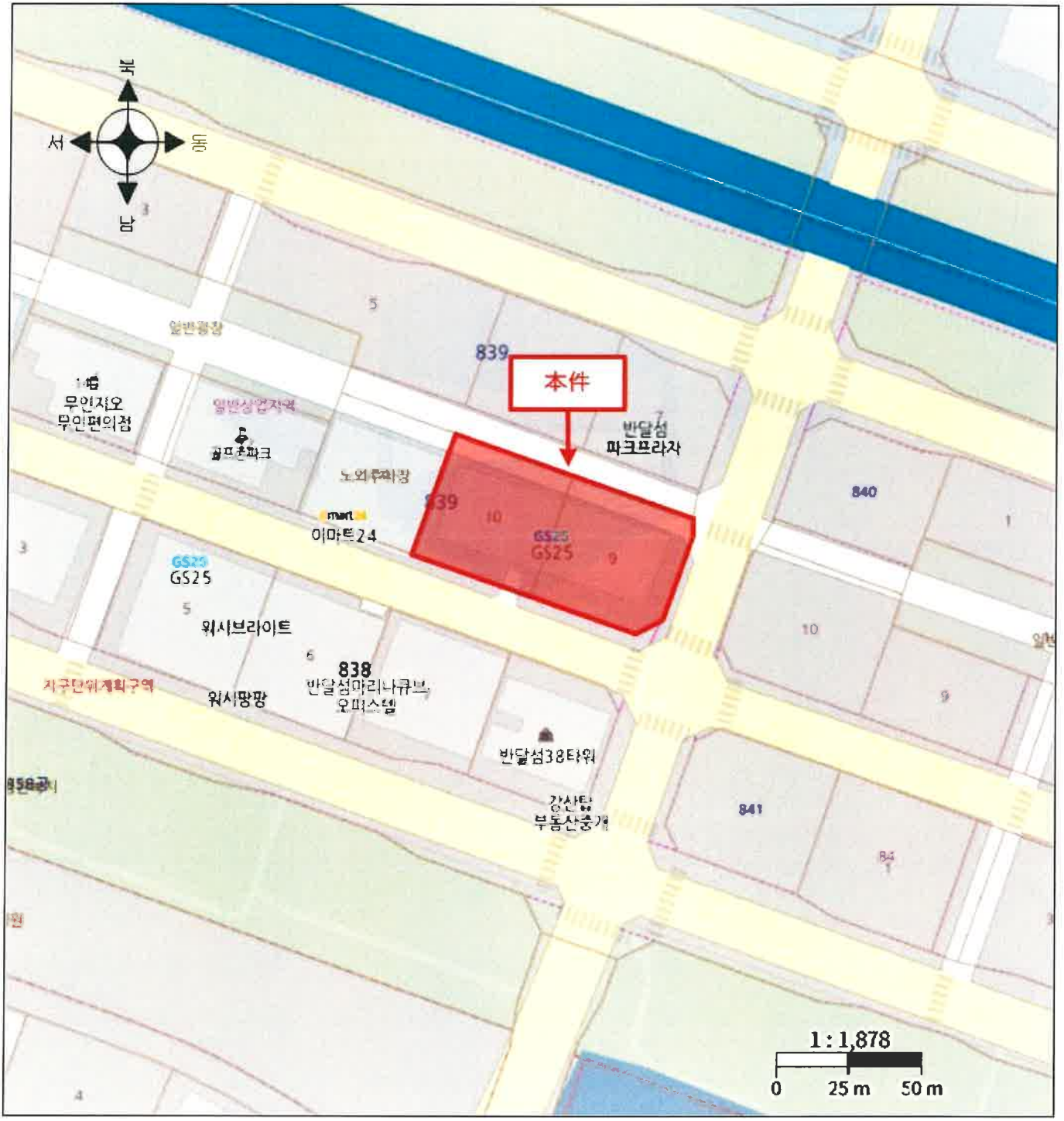
소재지	경기도 안산시 단원구 성곡동 839-9외 라군센트럴스테이 21층 2142호
-----	---



위치도



소재지	경기도 안산시 단원구 성곡동 839-9외 라군센트럴스테이 21층 2142호
-----	---



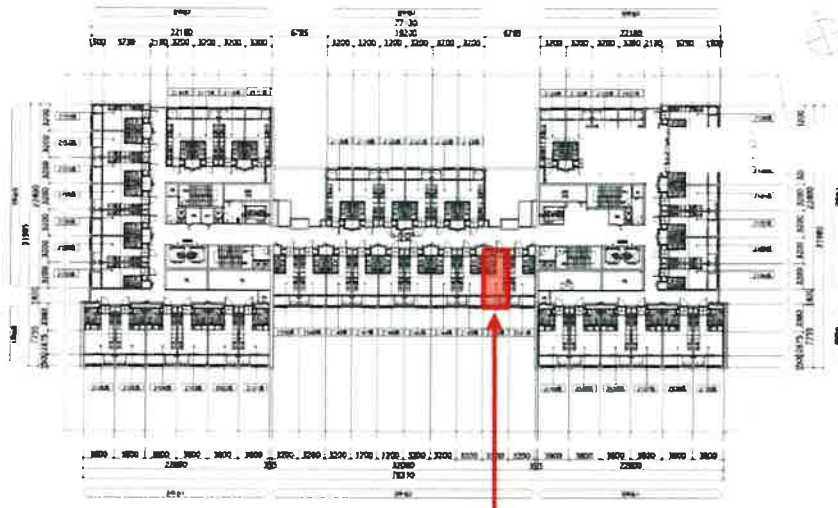
호별배치도 및 내부구조도



소재지	경기도 안산시 단원구 성곡동 839-9외 라군센트럴스태이 21층 2142호
-----	---

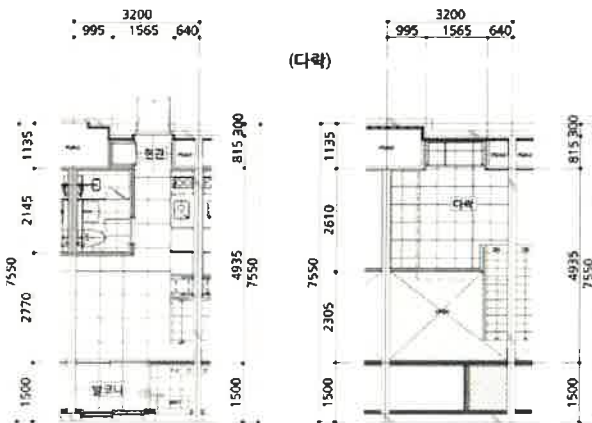


호별배치도



기준 (1) 2142호

내부구조도



(다락)

기준(1) 제21층 제2142호

제2142호 다락

사 진 용 지



본 건 전 경



본 건 전 경

사 진 용 지



본건 출입구 전경



본건 현관문 전경

사 진 용 지



본건 접면도로 전경



본건 접면도로 전경