

감정평가서

건명	손재현 소유물건(2025타경52784)
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 최송이
감정서번호	20250709S-1

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.

우전감정평가사사무소

TEL. 031-475-5999 FAX. 031-471-3707

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
백 남 열

감정평가액	이억육천구백만원정 (₩269,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 최송이	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	손재현 (2025타경52784)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.15	2025.07.14 ~ 2025.07.15	2025.07.16		
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	- 백	269,000,000
	합 계					₩269,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 안산시 단원구 선부동 소재 "석수초등학교" 북측 인근에 위치하는 다세대주택(라온채 3층 301호)로서, 수원지방법원 안산지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

[감정평가에 관한 규칙] 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 07월 15일로 함.

4. 평가방법

본건은 구분건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 및 조정은 생략하고, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기타

가. 본건은 집합건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 토지와 건물의 구분 감정평가가 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 대상부동산의 토지, 건물의 배분가격을 “구분건물 평가명세표”상에 표기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 본건의 내부구조는 현장조사시 거주인의 폐문부재로 집합건축물대장상의 기재내용과 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문에 의한 표준적 이용상황 등에 의하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상물건 개요

구분	내용			
소재지	경기도 안산시 단원구 선부동 1052-5 [도로명주소] 경기도 안산시 단원구 경일길 5			
건물명, 층, 호수	라온채 3층 301호			
용도	공동주택(단지형다세대주택)			
사용승인일자	2022. 01. 25			
면적	호	전유부분면적(m ²)	공용부분면적(m ²)	대지권면적(m ²)
	3층 301호	54.49	10.87	32.732

3. 거래사례의 선정

가. 인근유사 부동산의 거래사례

사례	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적(m ²)	대지권면적(m ²)	거래금액(원)/단가	자료출처	거래시점
						사용승인일자
A	선부동 1051-** 5층 5**호	76.345	46	390,000,000	등기사항 전부증명서	2025.01.07
						2024.07.19
B	선부동 1049-* 4층 4**호	56.1981* 1/2	32.9864* 1/2	144,500,000	등기사항 전부증명서	2024.09.12
						2022.05.26
C	선부동 1043-* 4층 4**호	72.145	49.9602	400,000,000	등기사항 전부증명서	2024.08.30
						2024.04.08

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교사례의 적정성 검토

인근지역 내 거래사례들로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 바, 인근 거래물건으로 최근 거래사례A를 비교사례로 선정 적용함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로서 사정보정 요인은 없음. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

가. 시점수정치의 결정방법

한국부동산원이 조사발표하는 연립다세대 매매가격지수(서해안권)를 고려하여 시점수정치를 결정 하도록 함.

나. 연립다세대 매매가격지수(25.01.07~25.07.15)

$$\begin{aligned} & \text{2025년 6월 지수} \\ \text{변동치} &= \frac{\text{-----}}{\text{2024년 12월 지수}} \times 100 \\ & \frac{99.8}{100.2} \times 100 \approx 99.601\%(0.99601) \end{aligned}$$

*거래시점 : 2025.01.07, 2024년12월 지수를 적용 함

*기준시점 : 2025.07.15, 2025년06월 지수를 적용 함

2025.01.07 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 100.2

2025.07.15 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 99.8

시점수정치 : 99.8/100.2≈0.99601

다. 시점수정치의 결정

연립다세대 매매가격지수는 상기와 같으며, 대상 물건이 속한 지역의 사례 시점 대비 대상물건의 가격시점까지의 상기의 가격 수준은 약보합세로 조사되었는 바, 시점수정치는 0.99601로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성 요인 비교

가. 본건 기호(1)과 사례A와 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례A	본건(1)	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대응함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	0.95	노후도 등에서 열세임.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.02	층별 효율도 등에서 다소 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장등의 유무			
	부지에 대한 지분 면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대응함.
누 계		1.00	0.97	$1.00 \times 0.95 \times 1.02 \times 1.00 \approx 0.97$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가액 산정

본건	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가격형성요인비교	면적비교	산출가격(원)	비준가격(원)
1	390,000,000	1.00	0.99601	0.97	54.49/ 76.345	268,928,140	269,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역 유사 다세대주택의 가격수준은 240,000,000원 ~ 275,000,000원 내외임.

2. 본건 평가사례

최근 3년간 본건 평가사례는 포착되지 않음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 인근 평가사례/거래사례

기 호	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가액/ 단가	평가목적	기준시점
						사용승인 일자
D	선부동 1052-* 4층 4**호	47.7	28.654	231,000,000	경매	2025.02.14
						2022.01.25

IV. 감정평가액 결정

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을

본건(1) 3층 301호는 269,000,000원으로 결정함.

평가명세표

소 재 지	경기도 안산시 단원구 선부동 1052-5 라온채 3층 301호
건 물 명	손재현 소유물건(2025타경52784)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
			토지: 107,600,000	사정: 161,400,000		
	합 계				₩269,000,000.-	
		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 선부동 소재 "석수초등학교" 북측 인근에 위치하며 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설, 학교 및 공원 등이 혼재하는 기존주택지대로 제반환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 전철 서해선 "달미역"이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

2022.01.25일에 사용승인된 철근콘크리트구조 경사지붕 5층건내 3층 301호로서
외벽: 석재 붙임 마감 등.
내벽: 벽지도배 및 타일 붙임 마감 등.
창호: 샷시 이중창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(방3, 거실, 주방/식당, 욕실2 등)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수시설, 화재방재설비 등이 되어있으며, 도시가스 개별난방설비 되어있음.

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

가장형의 토지로서 단지형다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측 으로 로폭 약6m 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 시가지경관지구, 소로3류(폭 8m 미만)
(접함), 가족사육제한구역, 상대보호구역, 상대보호구역, 절대보호구역,
대기관리권역, 도시교통정비지역, 생활소음진동관리지역, 성장관리권역
임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

○임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 안산시 단원구 선부동 1052-5 라온채 3층 301호
-----	------------------------------------



위 치 도



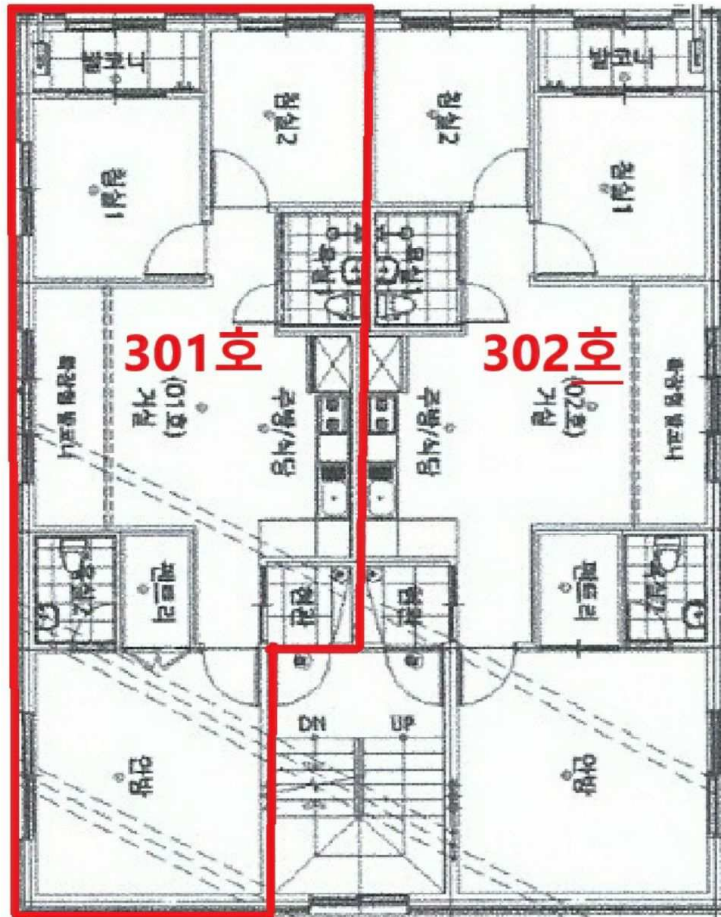
소재지

경기도 안산시 단원구 선부동 1052-5 라온채 3층 301호



건물개황도

<호별배치도 및 내부구조도>



본건: 라온채 3층 301호





