

감정평가서

건명	손재현 소유물건(2025타경52284)
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원
감정서번호	21-250502-02

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.

신현감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
남 소 현

감정평가액	이억오천이백만원정 (₩252,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	수원지방법원 안산지원 경매10계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	손재현 (2025타경52284)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.05.09	2025.05.08 ~ 2025.05.09	2025.05.12

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	1세대 이	구분건물 하	1세대 여	- 백	252,000,000
합 계					₩252,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

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 [도로명주소] 경기도 안산시 단원구 경일길 5	1052-5 라온채	공동주택 (단지형 다세대 주택)	철근콘크리트구조 경사지붕 5층					
				1층	13.28				
				2층	130.06				
				3층	130.06				
				4층	112.16				
	5층	105.15							
	동 소	1052-5	대	제1종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호 (1) 소유권대지권	245.4 57.97 34.823 245.4x----- 245.4	57.97 34.823	252,000,000 배분내역 토 지 : 100,800,000 건 물 : 151,200,000	비준가액 (공용면적 포함)	
	합 계							₩252,000,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 안산시 단원구 선부동 소재 "경일관광경영고등학교" 남측 인근에 위치한 구분건물(라온채 2층 202호)에 대한 수원지방법원 안산지원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙(국토교통부령 제356호)」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 05월 09일임.

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

2025년 05월 08일에 실지조사를 행하여 대상물건의 물리적 현황 및 가치에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였으며, 가격조사기간은 2025년 05월 08일부터 2025년 05월 09일까지임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치" 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타참고사항

- 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부 확인이 어려워 건축물현황도 및 외부관찰, 인근 유사물건의 통상적인 내부상태 등을 기준으로 감정평가하였는바, 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.
- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지 건물의 구분평가가 곤란하나 귀 원 요청에 의해 대상물건의 평가가액을 한국부동산연구원의 연구결과로 제시된 집합건물의 토지 건물 배분비율표를 참조하되 대상물건의 지역요인 개별요인 기타 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 토지와 건물의 가액을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

건물 전체(집합건축물대장[표제부]기준)			
소재지 건물명	경기도 안산시 단원구 선부동 1052-5 [도로명주소 : 경기도 안산시 단원구 경일길 5] 라운채		
주용도	공동주택 (단지형다세대주택)	사용승인일	2022.01.25
건물구조 등	철근콘크리트구조 경사지붕	연면적(m ²)	490.71
건물규모	지상5층	세대수	8

대상물건									
기호	층	호	용도	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	공급면적 (m ²)	전용률 (%)	대지권 (m ²)	비고
1	2	202	공동주택 (다세대주택(단지형 다세대주택))	57.97	11.52	69.49	83.42	34.823	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 감정평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 않음.

3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 인근지역 유사부동산 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

거래 사례	소재지 지번	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래단가※ (원/㎡)	거래시점
#가	단원구 선부동 994-3	3층/30*호	49.43	222,000,000	4,491,200	2025.03.03.
#나	단원구 선부동 1091-11	2층/20*호	49.06	188,000,000	3,832,042	2024.09.01
#다	단원구 선부동 994-13	3층/30*호	59.69	289,000,000	4,841,682	2024.07.01
#라	단원구 선부동 1055-4	1층/10*호	60.7	265,000,000	4,365,733	2024.04.05

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※※ 개인정보 보호를 위해 일부 사항은 *으로 표시하였음.

2. 비교사례 선정

대상물건과 위치적 유사성·물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능하고 정상적인 거래 사례로 판단되는 「거래사례 #가」를 비교사례로 선정함.

거래 사례	소재지 지번	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
#가	단원구 선부동 994-3	3층/30*호	49.43	222,000,000	4,491,200	2025.03.03

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
인근 유사부동산의 가격수준 등을 고려할 때, 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 사례로 판단되는바 별도의 사정보정 요인 없음.	1.000

4. 시점수정

[출처: 전국주택가격동향조사 지역별/월별 매매가격지수(한국부동산원)]

구분	기준(거래)시점	매매가격 지수	산정내역 (본건/사례)	시점수정치 (변동률)	비 고
기호(1)	2025.05.09	99.7 [※]	99.7 / 99.7 ≒ 1.00000	1.00000 (0.000%)	연립다세대/ 경기 서해안권
거래사례(#가)	2025.03.03	99.7 ^{※※}			

※ 2025년 04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2025년 03월 지수를 적용함.

※※ 2025년 02월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인		비교치	비 고
조건	세항목		
지역적 요인		1.00	대등함.
단지 외부 요인	1.대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	0.97	본건은 거래사례 대비 공공시설 및 편의시설과의 배치 등에서 열세함.
	2.교육시설, 공공시설 및 편의시설과의 배치		
	3.도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	4.자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	1.시공업체의 브랜드	1.03	본건은 거래사례 대비 건물의 노후도 등에서 우세함.
	2.단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	3.건물의 구조 및 마감 상태, 노후도 등		
	4.단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	5.주차의 편리성		
호별 요인	1.층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용	0.97	본건은 거래사례 대비 전유부분의 면적 등에서 열세함.
	2.전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	3.내부평면방식(베이)		
	4.간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		0.969	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가액 산출

기호	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가 (원/m ²)
1	4,491,200	1.000	1.00000	0.969	4,351,973

V. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산 가격수준

대상물건과 위치·물적 유사성 등이 있는 부동산의 가격수준은 전유면적 기준 약 @4,000,000 ~4,500,000원/m² 수준으로 탐문 조사됨.

2. 인근지역 유사부동산 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

평가 사례	소재지 지번	층/호	전유 면적(m ²)	감정평가액 (원)	평가단가 (원/m ²)	기준시점	평가 목적
A	단원구 선부동 1052-5	4층/40*호	47.7	231,000,000	4,842,767	2025.02.14	법원 경매
B	단원구 선부동 1106-21	5층/50*호	41.875	234,000,000	5,588,060	2024.08.09	법원 경매
C	단원구 선부동 1051-18	5층/50*호	59.23	211,000,000	3,562,384	2024.04.22	법원 경매
D	단원구 선부동 1050-8	4층/40*호	51.065	174,000,000	3,407,422	2024.01.26	법원 경매

※ 개인정보 보호를 위해 일부 사항은 *으로 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근지역 유사부동산 경매낙찰가율(최근1년)

지역	경기도			안산시 단원구			선부동		
	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
다세대	67.06%	67.86%	2,599	75.97%	72.66%	76	66.94%	67.69%	20

※ 출처: 태인경매정보(<http://www.taein.co.kr/>)

VI. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격 자료(유사부동산 가격수준 및 평가사례, 경매낙찰가율 등)에 의하여 거래사례 비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 대상물건의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	산출단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)
1	4,351,973	57.97	252,283,875	252,000,000

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 소재 "경일관광경영고등학교" 남측 인근에 위치하는 구분건물로서 부근은 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설, 각급학교, 공원 등으로 형성되어 있으며 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 서해선 "달미역" 및 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 지상5층 건 내 2층 202호로서,
외벽: 석재 붙임 마감 등,
창호: 하이샷시 창호 마감 등임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임.(후첨 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 개별난방설비, 도시가스설비, 공동현관보안설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접도로 대비 대체로 등고평탄한 가장형 토지이며, 주거용 건부지로 이용 중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 서남측으로 노폭 약 6미터 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 가축사육제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(경일관광경영고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(석수초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(경일관광경영고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기 환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역 <소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

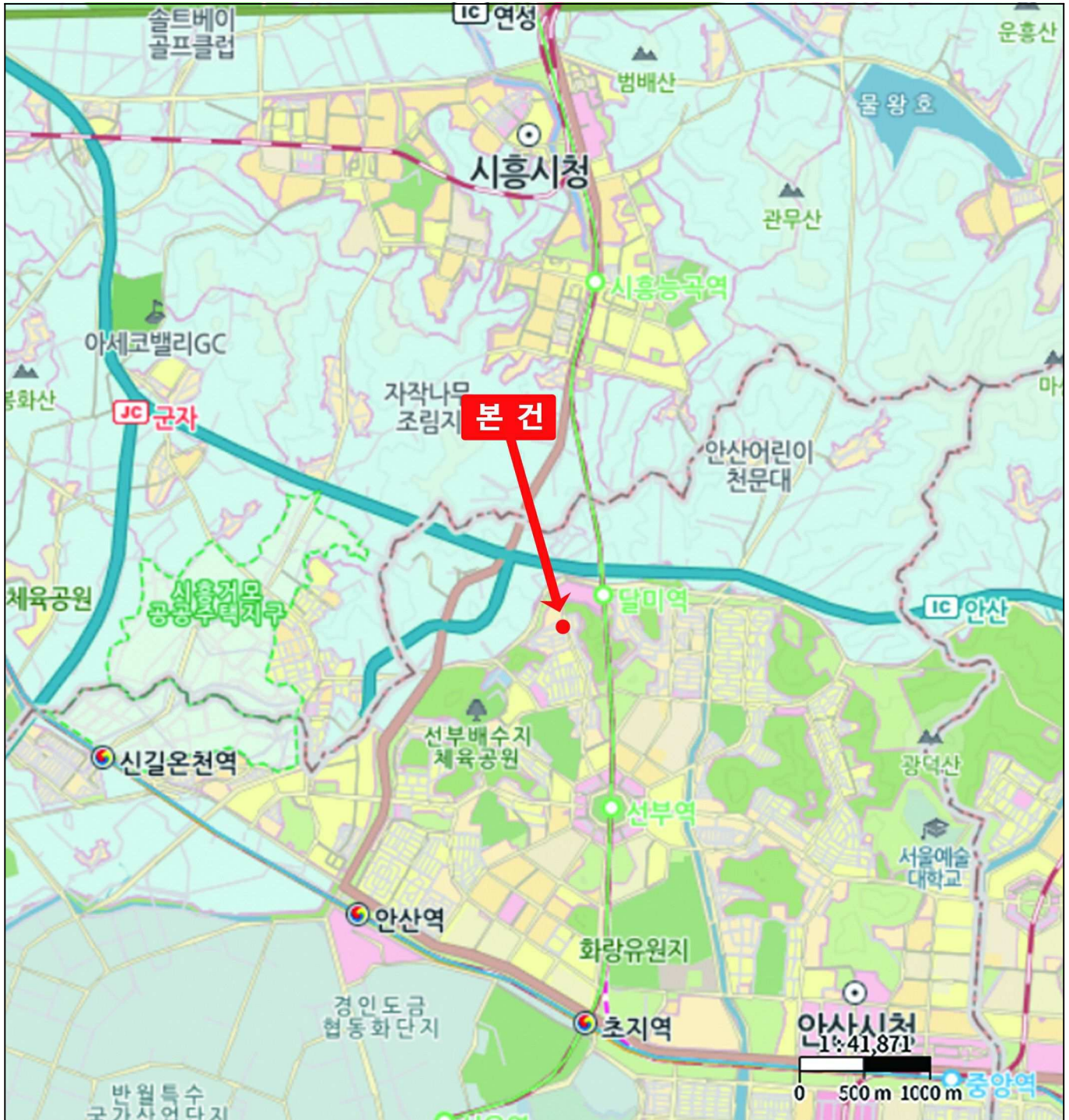
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 본건 전유부분 전부(건물)에 대하여 주택임차권 등기 설정되어 있음.
(임차보증금 금: 253,000,000원)

광역위치도



소재지	경기도 안산시 단원구 선부동 1052-5 라온채 2층 202호
-----	------------------------------------



위치도



소재지	경기도 안산시 단원구 선부동 1052-5 라온채 2층 202호
-----	------------------------------------



상세 위치도



소재지	경기도 안산시 단원구 선부동 1052-5 라온채 2층 202호
-----	------------------------------------

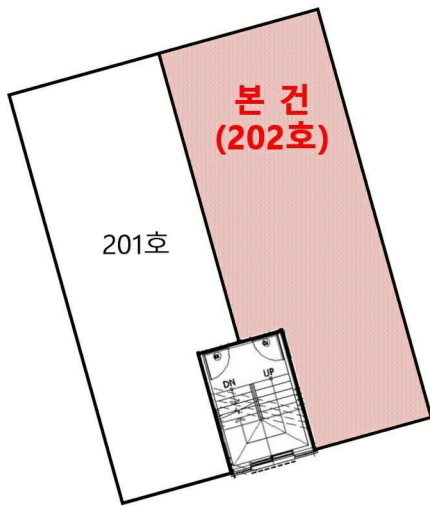


호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도



소 재 지 경기도 안산시 단원구 선부동 1052-5 라온채 2층 202호

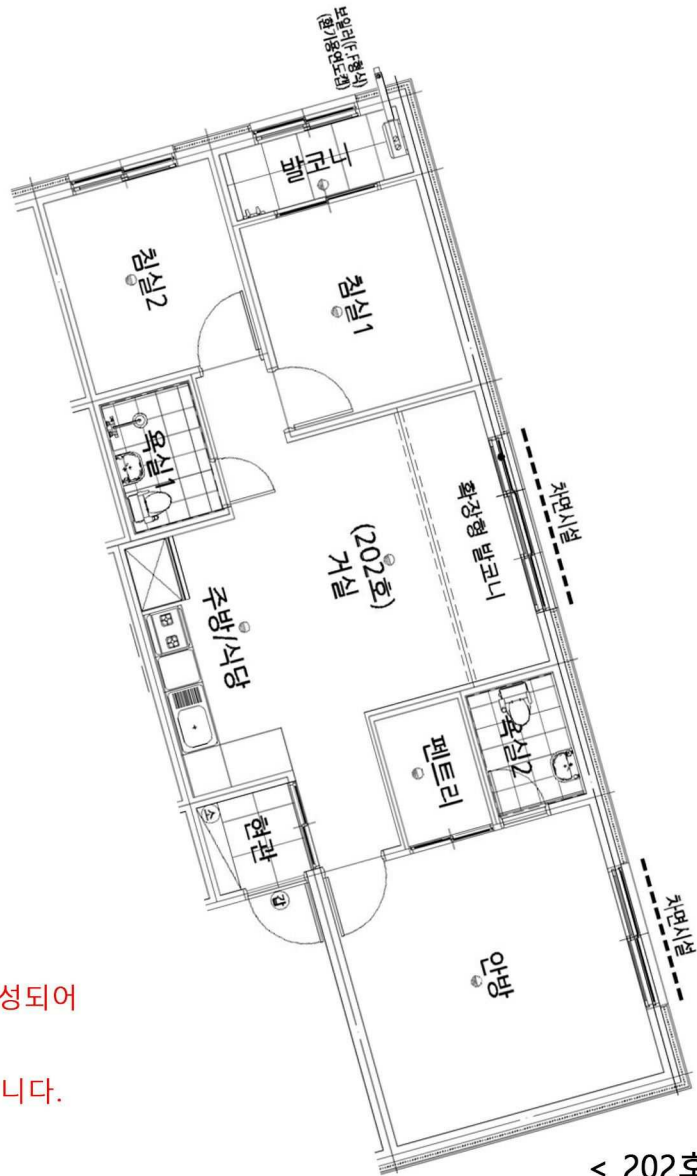
[호 별 배 치 도]



< 2층 >

NO SCALE

[내 부 구 조 도]



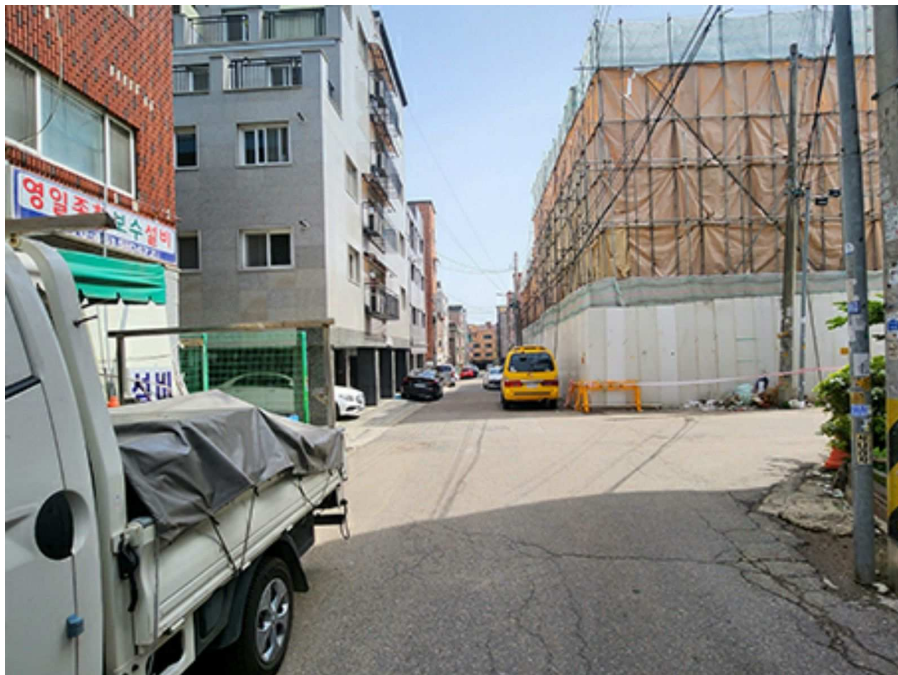
< 202호 >

본건의 이용상황 및 내부구조는
 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로
 정확한 확인이 어려워
 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의거 작성되어
 실제와 차이가 있을 수 있으니
 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

사 진 용 지



본 건 전 경

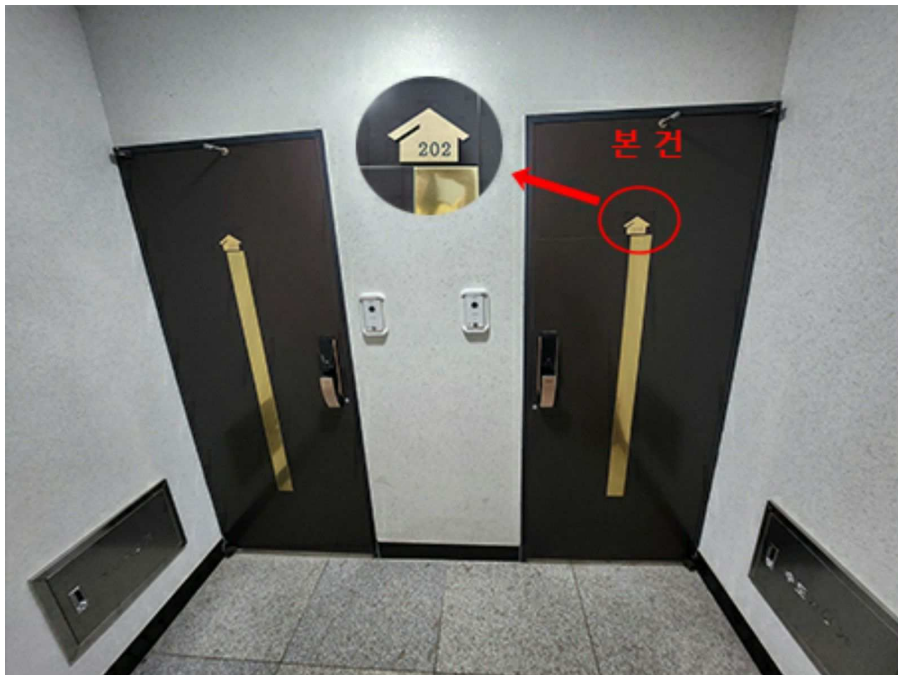


주 변 전 경

사 진 용 지



공 동 출 입 구



본 건 호 수 표 시