

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 주정숙 소유물건(2025타경52348)

의뢰인 : 수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희

감정서번호 : R250514-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

로이 감정평가사사무소

TEL. 0507-1352-0344 FAX. 0505-182-3181

## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사

김보미

(인)

감정평가액	이억오천육백만원정 (₩256,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주정숙 (2025타경52348)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서, 귀제시 목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 05. 16	2025. 05. 14 ~ 2025. 05. 16	2025. 05. 16	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	256,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩256,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		제4층 제2호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1  가	경기도 광명시 광명동	744-3	다세대주택	철근콘크리트조 스라브지붕 4층				
	[도로명주소] 경기도 광명시 도덕로28번길 14			지층 1 ~ 4층 각	131.82			
	상동	744-3	대	제2종 일반주거지역	382.3			
				(내) 철근콘크리트조 제4층 제2호	39.22	39.22	256,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 44.02㎡
			소유권 1.x ----- 대지권	25.54 382.3 x---- 382.3		25.54		
						토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 179,200,000 76,800,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩256,000,000.-</b>	
				이 하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 광명시 광명동 소재 '광문초등학교' 서측 인근에 위치하는 통칭 '한일빌라' 제4층 제2호에 대한 수원지방법원 안산지원 경매3계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 5월 16일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 14일 ~ 2025년 5월 16일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지건물의 구분평가는 곤란하나, 귀요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니 본건 경매진행시 참고하시기 바람.
- ④ 본건 내부구조 및 이용상태는 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못한 바, 내부구조는 집합건축물대장상 기재내용 및 탐문조사 등에 의거하였으며, 내부상태는 표준적이며, 일반적인 관리상태를 기준으로 감정평가하였으므로 실제와 다소 상이할 수 있는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 광명시 광명동 744-3 제4층 제2호		
도로명주소	경기도 광명시 도덕로28번길 14		
	주용도	다세대주택 15개호	
	주구조	철근콘크리트조	
	사용승인	1997.09.11	
	건물규모	층수	지하 1층/지상 4층
		연면적	659.1 m <sup>2</sup>
	비고	-	

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	4/2	다세대주택	39.22	4.8	44.02	25.54	89.10
합계 (1개호)			39.22	4.8	44.02	25.54	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	광명동 7**-*	2/*	다세대 주택	38.98	43.78	260,000,000 (@6,670,000)	2024.11.14 (1997.09.11)	-
#2	광명동 7**-*	3/30*	다세대 주택	42.42	47.46	279,000,000 (@6,580,000)	2025.01.11 (1994.03.24)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

## (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.11.14/ 2025.05.16	
경기 서해안권 연립다세대	-0.200% (0.99800)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.10	99.9
			기준시점 당시 지수	2025.03	99.7
		산식		$1 + (99.7 - 99.9) / 99.9$ $\approx 0.998$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건은 사례대비 층별효용 등 호별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.980	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/ 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	4/2	39.22	#1	6,670,000	1.000	0.99800	0.980	6,520,000	255,714,400	256,000,000
합계		39.22	-	-	-	-	-	-	-	256,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
다세대	6,000,000-6,600,000	-

인근지역 유사 부동산의 경우 위치별, 층별 효용에 따른 가격편차가 다소 있음.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	광명동 7**-* 4/40*	연립주택	56.168	72.023	334,000,000 (@5,950,000)	2025.04.28 (1994.07.04)	법원경매
(2)	광명동 7**-* 3/*	다세대 주택	39.22	44.02	239,000,000 (@6,090,000)	2025.02.03 (1997.09.11)	조세

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 4. 경매동향

용도별	경기 광명시 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	3,194,800,000	2,570,925,100	80.5	48	11	22.9

(출처: 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
가	제4층 제2호	39.22	25.54	256,000,000
합계		39.22	25.54	256,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 광명시 광명동 소재 '광문초등학교' 서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 근린생활시설, 학교 등이 소재하고 있음.

### (2) 교통상황

본건까지의 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통환경은 무난함.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 4층건 중 제4층 제2호로서,  
 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등  
 내벽 : 벽지마감 및 일부 타일붙임 마감 등  
 창호 : 샷시창호 등 임.

### (4) 이용상태

현황 다세대주택으로 이용중 임.

### (5) 설비내역

도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 위생설비, 급·배수시설 등이 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고 평탄한 정방형 토지로서 현황 다세대주택 건부지로 이용중임.

## 구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	
---	--	---	--

### (7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 약 12m의 아스팔트 포장도로와 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 상대보호구역(2013-04-22)(광문중학교해당 교육청에 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2014-12-04)(광문초등학교해당교육청에 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(광문고등학교해당 교육청에 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2014-12-04)(광문초등학교해당교육청에 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)(국토교통부 공고 제2024-230호~2027.3.1.).

### (9) 공부와의 차이

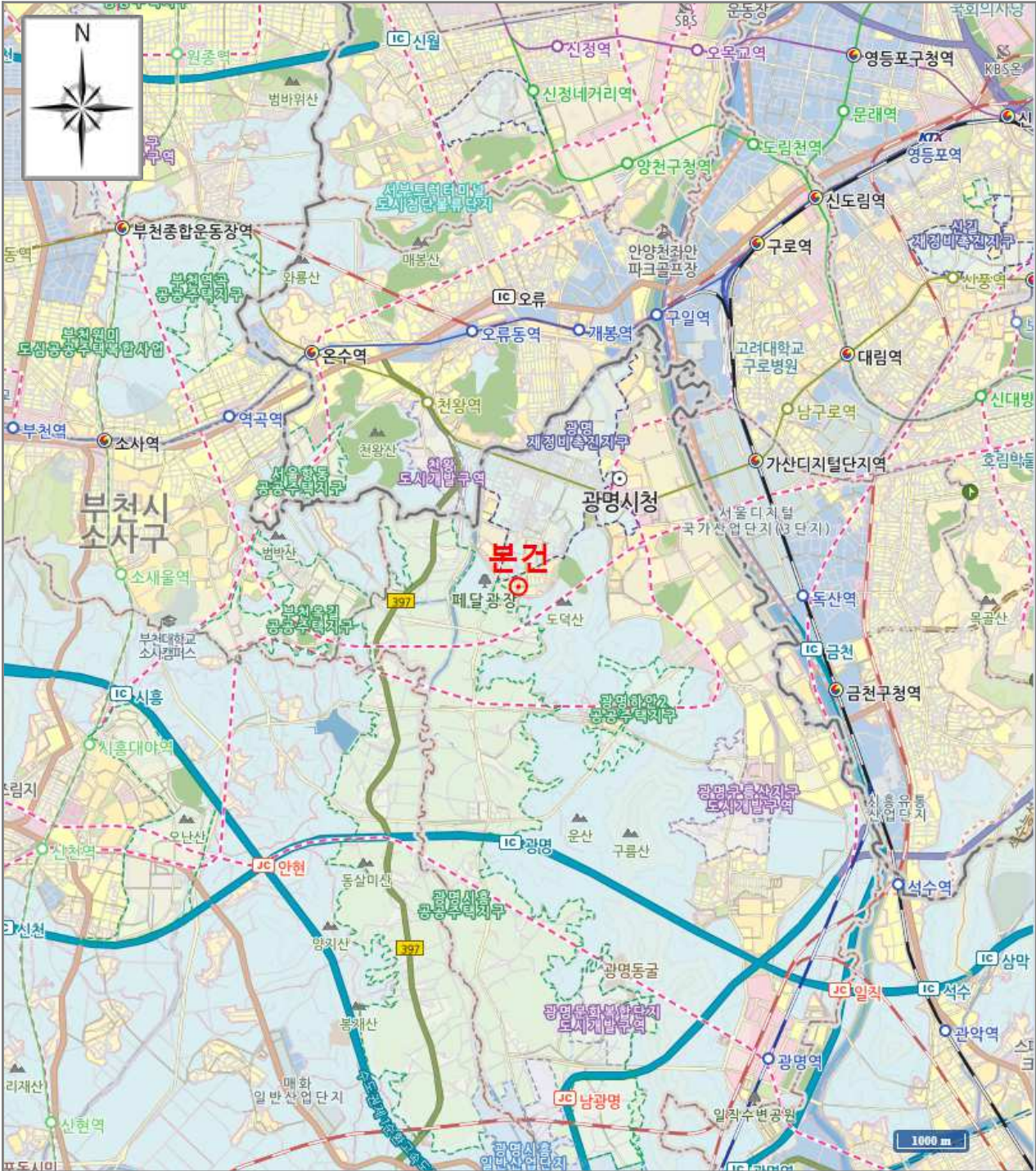
없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도

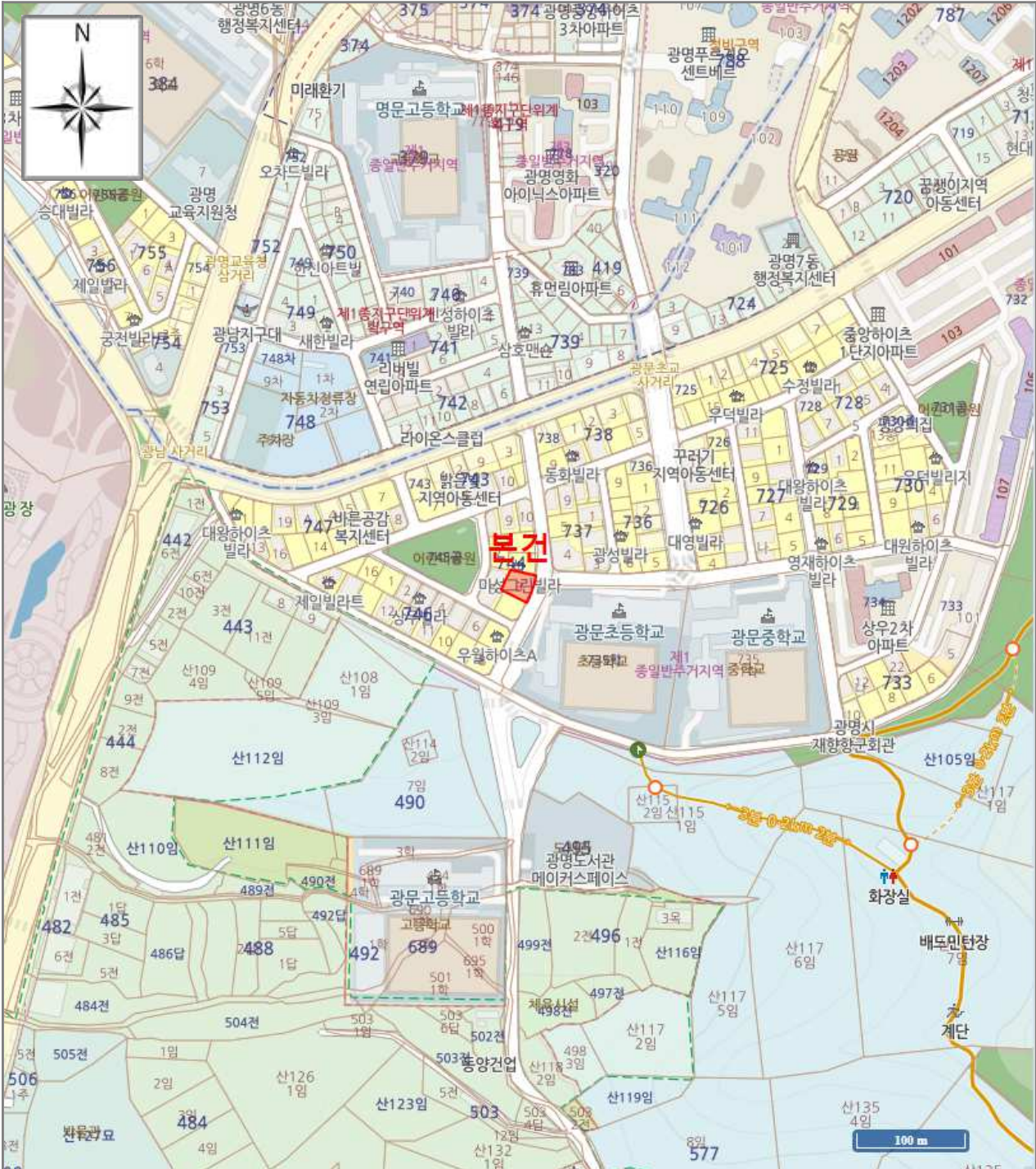
소재지	경기도 광명시 광명동 744-3 제4층 제2호
-----	---------------------------



[ 범례 ]	■ 본건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	------	--------	--------

# 상세 위치도

소재지	경기도 광명시 광명동 744-3 제4층 제2호
-----	---------------------------



[ 범례 ]

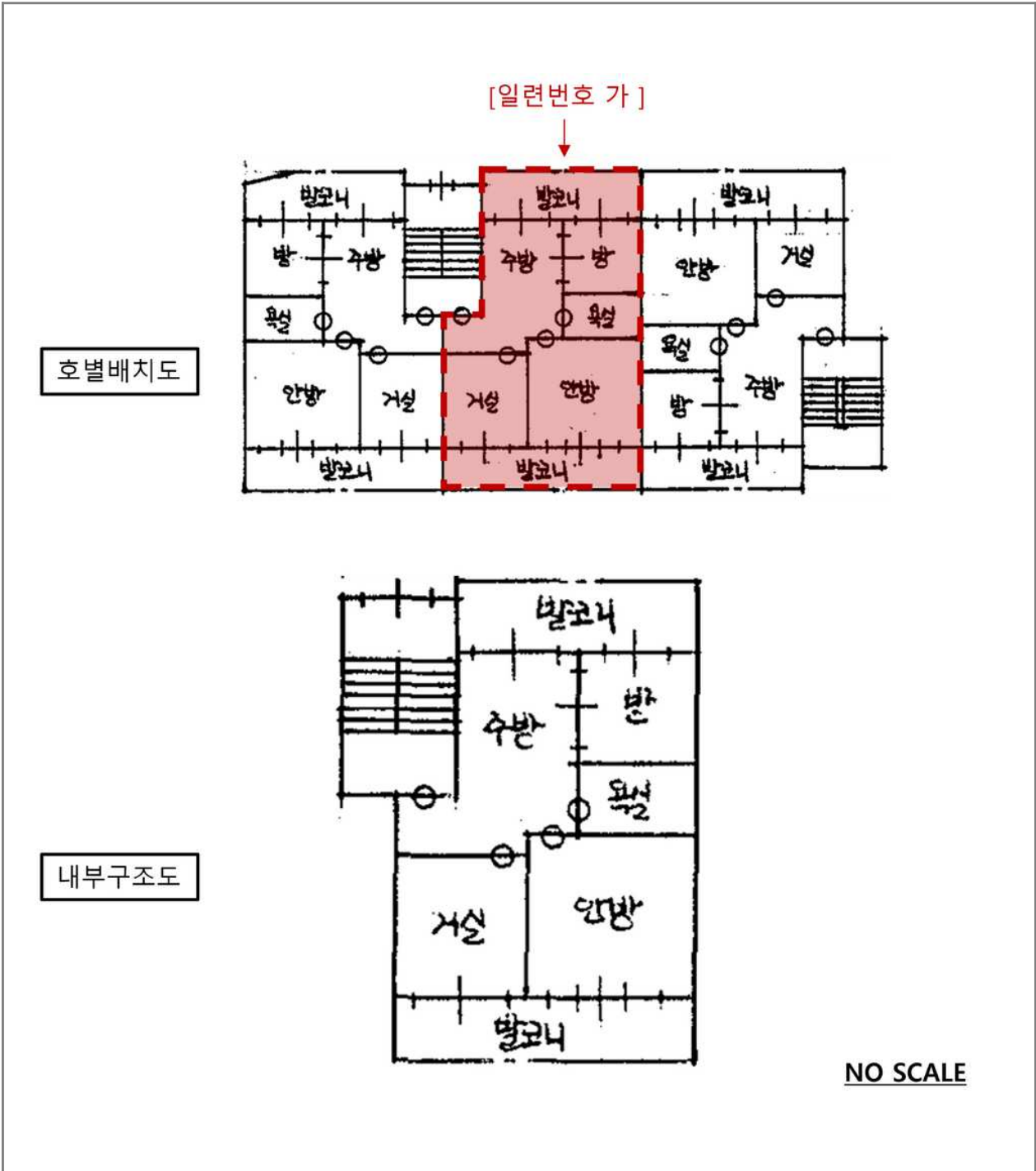
■ 본건

■ 평가사례

■ 거래사례

# 내부구조도

소재지	경기도 광명시 광명동 744-3 제4층 제2호
-----	---------------------------



# 사 진 용 지

소재지

경기도 광명시 광명동 744-3



주위전경



주위전경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 광명시 광명동 744-3



본건 건물 전경



본건 건물 전경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 광명시 광명동 744-3



본건 건물 전경



본건 건물 전경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 광명시 광명동 744-3



본건 전경



본건 주출입구