

# 감정평가서

건명	조미자 소유물건(2024타경57229)
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수
감정서번호	JS2405-03

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.

정석감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
정 석

(인)

감정평가액	이억사천칠백만원정 (₩247,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조미자 (2024타경57229)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.09	2024.05.07 ~ 2024.05.09	2024.05.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	247,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩247,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본 건은 경기도 광주시 송정동 소재 “광주시청” 북동측 근거리에 위치하는 공동주택(연립주택) 로하스빌리지 제202동 제1층 제101호(구분건물 1세대)로서, 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가사 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 감정평가의 대상 물건

경기도 광주시 송정동 413-94 로하스빌리지 제202동  
[도로명주소]경기도 광주시 중앙로346번길 19-17

이용상황	공동주택(연립주택)	사용승인일자	2016.04.26
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층	규모	10세대
용도지역	자연녹지지역	기타	-

기호	구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용율(%)
1	제1층 제101호	66.43	8.14	74.57	101.54	89

※공용면적은 집합건물대장 전유부상 “주” 공용부분 면적임

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가의 조건

없 음.

## 5. 감정평가의 방법

본 건은 인근지역 내 유사한 구분건물의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 비교방식에 의한 비준가격으로 평가하였음.

## 6. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거 가격조사 완료일인 2024년 05월 09일로 함.

## 7. 임대관계

미상임.

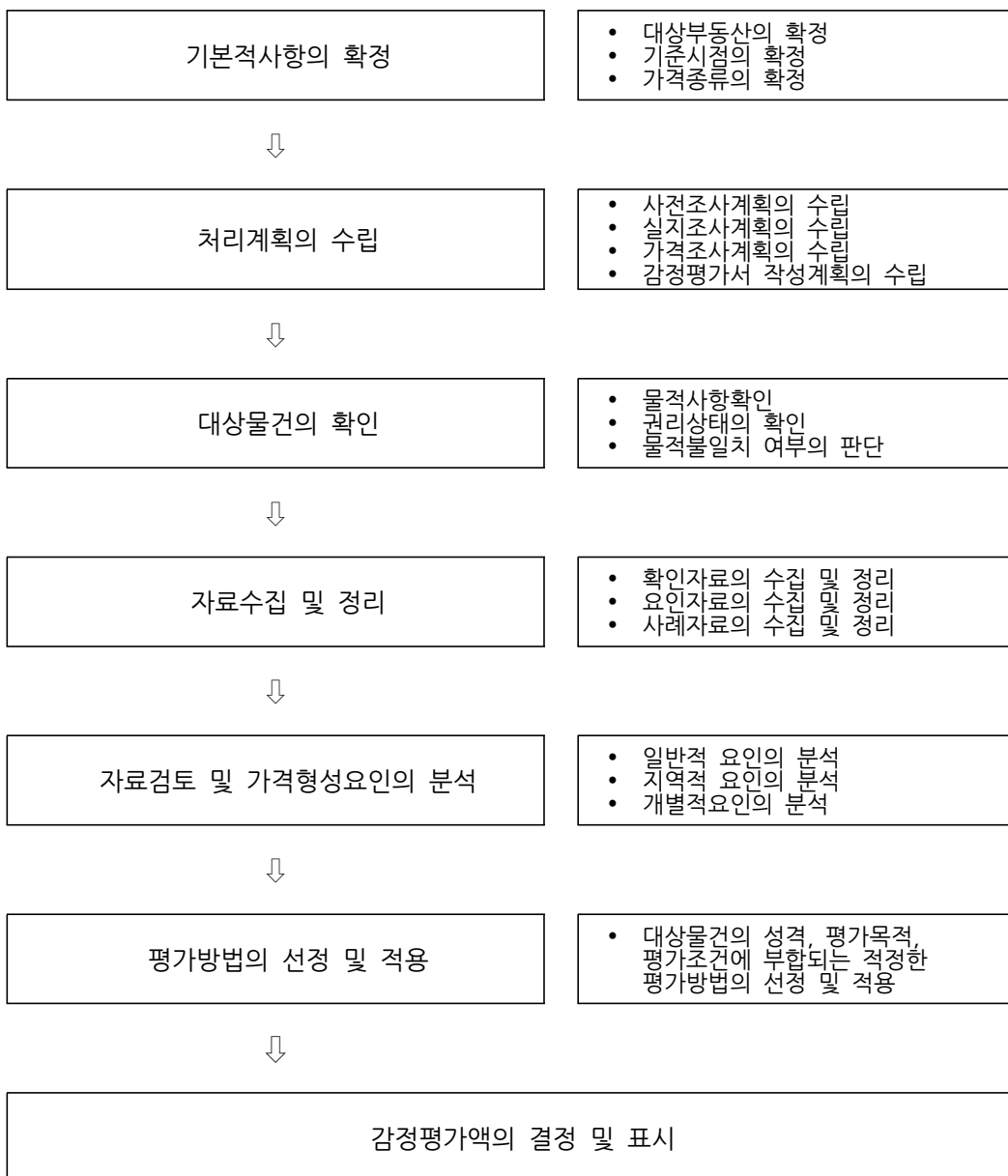
## 8. 기타 참고사항

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 감정평가의 절차

본 감정평가보고서는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 감정평가액의 산출근거

### 1. 대상 부동산의 개요

(1)대상 부동산의 기본적 사항

물건소재지	경기도 광주시 송정동 413-94 [도로명주소]경기도 광주시 중앙로346번길 19-17				
건물명·동·호수	로하스빌리지 제202동 제1층 제101호				
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		사용승인일자	2016.04.26	
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용율 (%)
	66.43	8.14	74.57	101.54	89

※공용면적은 집합건물대장 전유부상 “주” 공용부분 면적임

(2)본건 인근의 지역개황

본건은 인근에 노선버스정류장 및 “광주시청” 북동측 근거리에 위치하며, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 가격결정 참고자료

### 가. 인근 유사부동산의 거래사례

(경기도 광주시)

(자료출처: 한국부동산원 감정평가정보체계)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액	전유면적당 거래금액 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
a	송정동 413-109	라임하우스 105	2/20*	56.26	220,000,000	3,910,415	2024.02.18
							2016.09.07
b	송정동 413-120	베일리 하우스 102	1/10*	62.995	235,000,000	3,730,454	2024.01.31
							2017.06.30
c	송정동 413-110	로하스빌 206	2/20*	66.71	237,000,000	3,552,690	2024.01.19
							2017.01.03
d	송정동 413-103	로하스빌 205	3/30*	66.65	255,000,000	3,825,956	2023.05.12
							2017.01.03

### 나. 인근 유사부동산의 평가사례

(경기도 광주시)

(자료출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	감정가액	전유면적당 거래금액 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
								사용승인일
e	송정동 413-124	라임하우스 110	2/202	66.48	235,000,000	3,534,898	경매	2024.04.15
								2017.03.22
f	송정동 413-147	라운펠리스 B	2/201	67.98	305,000,000	4,486,614	담보	2023.03.20
								2018.12.17
g	송정동 413-120	베일리 하우스 102	2/201	62.99	291,000,000	4,619,781	경매	2023.05.09
								2017.06.30

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 그 밖의 참고자료

(1) 최근 1년간 경매 낙찰가율(2023.05.10.~2024.05.09)

(자료출처 : 부동산태인)

구분	종별	경기도 광주시		비고
		총낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	
경매동향	연립·다세대	65.21%	66.62%	최근 1년 평균

(2) 인근 유사부동산 가격수준(전용면적 기준)

가격수준	약 2,500,000~4,800,000원/㎡ 수준임.
------	-------------------------------

\*층별, 위치별, 실사용 면적, 연식 등에 따라 차이가 있음.

## 3. 비교사례의 선정

본건과 동일한 용도지역내 사례로 본건 인근에 소재하며, 비교적 최근에 거래되고 면적 등 물적 유사성이 높은 <기호 b>을 선정하였음.

## 4. 사정보정

결정의견	매도자와 매수자 사이에 정성적으로 거래된 것으로 보임
사정보정치	1.00

## 5. 시점수정

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 가. 시점수정치 결정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사의 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '경기 동부1권 연립다세대 매매가격지수'를 활용하여 산정하였음.

(자료출처: 한국부동산원 부동산통계)

“기호 b”의 거래시점 적용지수(2024.01)	98.4
대상 물건의 기준시점 적용지수(2024.03)	98.1
시점수정치: 기준시점 지수 / 거래시점 지수	<b>98.1 / 98.4 ≈ 0.99695</b>

※ 거래시점 : 2024.01.31 거래시점 당시 고시된 2024년 01월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2024.05.09 기준시점 당시 고시된 2024년 03월 지수를 적용함.

### 6. 지역요인의 비교

결정의견	본 건은 사례와 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 개별요인의 비교

개 별 요 인(주거용)		검토의견	격차율	
조 건	세 항 목		사례	대상
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업/업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	대체로 유사함	1.00	1.00
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	대체로 유사함	1.00	1.00
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	대체로 유사함	1.00	1.00
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 (개발호재 발표 및 취소, 정비사업의 편입, 경기변동, 주거용 부동산 소유형태 및 취향변화, 녹색건축물 인증여부 등)	대체로 유사함	1.00	1.00
<b>개별요인 비교치</b>			<b>1.00</b>	<b>1.000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 8. 비준가격

기호	사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가격 (원)	결정가격(원)
1	3,730,454	1.00	0.99695	1.00	1.00	3,719,076	66.43	247,058,219	247,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI | 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

기호	대상물건의 동·호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	감정평가액(원)
1	제1층 제101호	66.43	101.54	247,000,000

### 2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본 감정평가액은 인근시세, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가전례 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 물건의 안정성, 환가성, 시장성 등을 검토한 결과 적정한 것으로 판단됨.

(원가법은 건물부분과 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 상업용이 아닌 주거용으로 이용중인 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출될 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적 어려움이 있어 적용에 한계가 있으므로, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.)



# 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 광주시 송정동 소재 "광주시청" 북동측 근거리에 위치하며, 주위는 소규모 공동주택이 밀집하여 제반주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건내 제1층 제101호로서,  
(사용승인일:2016.04.26)

외벽: 치장벽돌 마감

내벽: 벽지 도배 및 일부 타일붙임 마감

창호: 샷시창호

## (4) 이용상태

공동주택(연립주택)으로 사용중임(후첨 내부구조도 참조)

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

# 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

서측하향의 경사지를 평탄화한 사다리형 토지로서 공동주택(연립주택) 건부지로 사용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 약 6미터 폭의 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 자연녹지지역 , 성장관리계획구역(2018-03-12)(성장관리지역(주거형)),  
가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>,  
공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

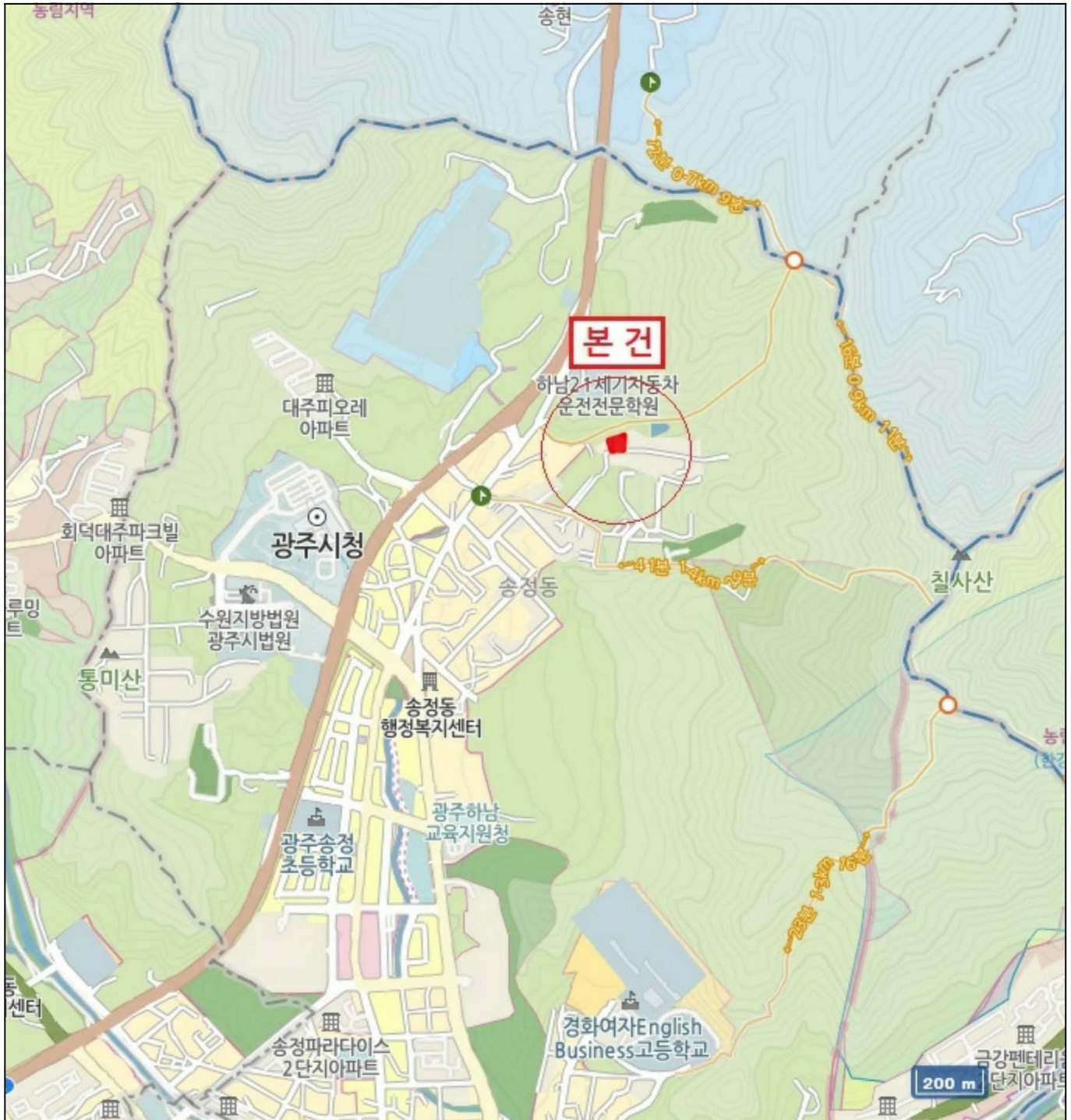
임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지

경기도 광주시 송정동 413-94 로하스빌리지 202동 1층 101호



# 위치도



**소재지** 경기도 광주시 송정동 413-94 로하스빌리지 202동 1층 101호



# 내부구조도



소재지

경기도 광주시 송정동 413-94 로하스빌리지 202동 1층 101호



[호별배치도]



[제101호 내부구조도]



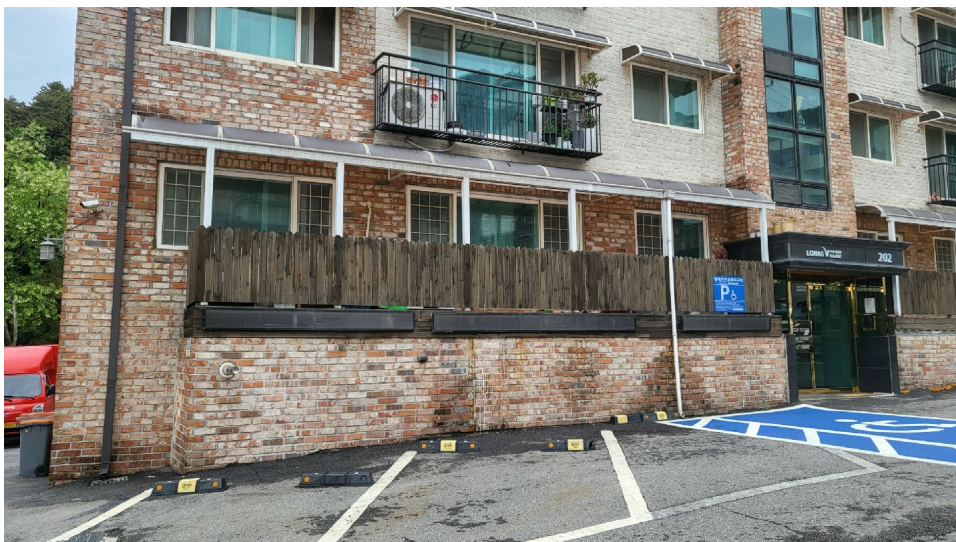
( )



( )



( 202 )



( 101 )



( 101 )

