

# 감정평가서

건명	손영윤 소유물건(2025타경51810)
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수
감정서번호	ER-250320-02

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.

이룸감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
이 석 정

감정평가액	삼익육천사백만원정 (₩364,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	손영운 (2025타경51810)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.24	2025.03.21 ~ 2025.03.24	2025.03.30		
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	1세대  하  여	-  백	364,000,000
	합 계					₩364,000,000
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)	경기도 광주시 삼동  [도로명주소] 경기도 광주시 고불로 461-111	234-22 라팰리스 제107동	공동주택 (다세대 (8세대))	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (경사지붕)지붕 4층				
				지1층	139.04			
				1층	164.6			
				2층	164.6			
				3층	164.6			
	동소	234-22	대	계획관리지역	661			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제4층 제402호	73.705	73.705	364,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				소유권 (1) × -----	82.625	82.625		
				대지권	661			
1								
<b>합 계</b>							<b>₩364,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 경기도 광주시 삼동 소재 "삼동역" 남서측 인근에 위치하는 건물[「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물")] "라팰리스" 제107동 제4층 제402호에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제①항에 따라 "시장가치"를 기준으로 평가하였습니다.

#### (2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 따라 가격조사완료일자인 2025.03.24일로 하였습니다.

### 4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2025.03.21 ~ 2025.03.24일입니다.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 감정평가방법의 개요

감정평가방법에는 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가액을 산정하는 “원가법”, 대상부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 가액을 산정하는 “거래사례비교법”, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에서의 평가가액을 산정하는 “수익환원법”이 있습니다.

## 6. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가치형성요인과 인근 동유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 비교 검토는 하지 않았습니다.

## 7. 기타 참고사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

(2) 본건의 위치확인은 집합건축물대장 상 등록된 건축물현황도면, 호별 표시 등에 의거 확인하였으며, 내부구조 및 이용상황은 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 건축물현황도면 및 외부관찰 등에 의하였는바, 내부상태는 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준하여 평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

(3) 본건은 건축물대장 도면 상으로 다락이 소재(후첨 '내부구조도' 참조)하며, 시장의 거래관행에 따라 다락을 건물에 포함하여 평가하였습니다.

(4) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가목적은 고려하여 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였습니다.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 전체 부동산 개요

구분	내용
소재지	경기도 광주시 삼동 234-22 [도로명주소 : 경기도 광주시 고불로 461-111]
용도지역	계획관리지역
건물명	라팰리스 제107동
사용승인일	2016.06.27
주용도	공동주택(다세대(8세대))
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(경사지붕)지붕 4층

### 2. 평가대상 물건

기호	층	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)	용도
1	4	402	73.705	25.975	99.68	82.625	다세대주택

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가치형성요인과 인근 동유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS(감정평가정보체계)]

기호	소재지	건물명 (사용승인일)	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액(원) (거래시점)	전유면적당 단가(원/㎡)	비 고
A	광주시 삼동 23*-1*	라팰** ***동 (2016.08.24)	1/1**	60.54	242,000,000 (2025.01.**)	3,997,357	
B	광주시 삼동 23*-1*	포레** ***동 (2017.09.28)	3/3**	72.42	327,500,000 (2024.07.**)	4,522,231	
C	광주시 삼동 23*-3*	라팰** ***동 (2016.09.28)	3/3**	74.03	295,000,000 (2022.07.**)	3,984,871	

※개인정보 보호를 위해 일부 사항을 \*으로 표시하였습니다.

#### (2) 비교사례의 선정

본건과 동종 유형의 거래사례로서, 지리적 근접성과 전유면적의 크기 등에서 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례로서 비교가능성이 높은 사례[B]를 선정하였습니다.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 사례로 판단됩니다.(1.00)

## 4. 시점수정

본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 한국부동산원이 조사, 발표하는 연립다세대 매매가격지수[경기 동부1권]를 활용하여 산정하였습니다.

구 분	시 점	적 용 치	비 고
본건 기준시점 당시 매매가격지수	2025.03.24	97.5	2025년02월
사례 매매시점 당시 매매가격지수	2024.07.**	97.6	2024년06월
시점수정치	-	0.99898	97.5/97.6

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 가치형성요인비교

대상 기호(1) / 거래사례 기호(B)			
요인구분	세 부 항 목	격차율	비교내용
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.96	본건이 교통 편의성 및 시설과의 접근성 등을 종합 감안 시 단지 외부요인에서 사례에 비하여 열세합니다.
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식·계단식) 등	1.00	대체로 유사합니다.
호별요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.14	본건이 층별 및 위치별 효용, 본건에 다락이 소재하는 점 등을 종합 고려 시 호별요인에서 사례에 비하여 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
<b>누 계</b>		<b>1.094</b>	-

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본건 기호	사례 기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액(원)
1	B	4,522,231	1.00	0.99898	1.094	4,942,274	73.705	364,000,000

※시산가액은 십만원 단위에서 반올림하였습니다.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 기타 참고자료

### 1. 인근 유사부동산 가격수준

구 분	가격수준(전유면적 기준, 원/㎡)	비고
본건 유사 부동산(다세대주택)의 시세수준(다락 고려)	4,500,000 ~ 5,100,000	실거래가격 및 현장조사

### 2. 인근 유사부동산 평가사례

[출처 : 감정평가 정보체계]

기호	소재지	건물명 (사용승인일)	층/호	전유면적 (㎡)	평가금액(원) (기준시점)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가목적
가	광주시 삼동 23*-1*	포레** ***동 (2017.09.28)	4/4**	72.42	333,000,000 (2024.08.**)	4,598,177	법원경매
나	광주시 삼동 23*-2*	라팰** ***동 (2016.06.27)	4/4**	73.7	361,000,000 (2024.03.**)	4,898,236	법원경매

※개인정보 보호를 위해 일부사항을 \*으로 표시하였습니다.

### 3. 경매시장 추이(자료 - 부동산태인)

행정구역	기 간	평균 낙찰가율 (건수)		
		아파트	다세대	비 고
경기 광주시	최근1년	84.92% (79건)	63.46% (293건)	-

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## V. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정의견

상기 인근 유사부동산의 거래사례 및 기타 참고자료(유사부동산 가격수준 및 평가사례, 경매시장 추이 등)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액

기호	감정평가액(원)
1	364,000,000

# 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 광주시 삼동 소재 "삼동역" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트, 다세대주택 등이 혼재하는 지역입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량접근이 가능하며, 대중교통사정은 버스정류장과의 거리 및 운행횟수 등으로 보아 보통입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(경사지붕)지붕 4층 구조(사용승인일자: 2016.06.27) 내 개별 세대로,  
 외벽 : 치장타일 붙임 및 치장벽돌 쌓기 등 마감  
 내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 등 마감  
 창호 : 플라스틱샤시 이중창 등 입니다.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중이며, 다락이 소재하고 있습니다. 자세한 내용은 후첨 '내부구조도'를 참고하시기 바랍니다.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 엘리베이터설비 등이 되어있습니다.

# 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

유사 사다리의 완경사지를 평탄 조성한 토지로, 공동주택 건부지로 이용 중입니다.

### (7) 인접 도로상태등

본건의 북동측으로 폭 약 6미터 내외의 지적상 도로와 접합니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(계획관리) , 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형)),  
가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>,  
공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>입니다.

### (9) 공부와의 차이

없습니다.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상입니다.  
기타: 후첨 '내부구조도'와 같이 다락이 소재합니다.

# 광역위치도



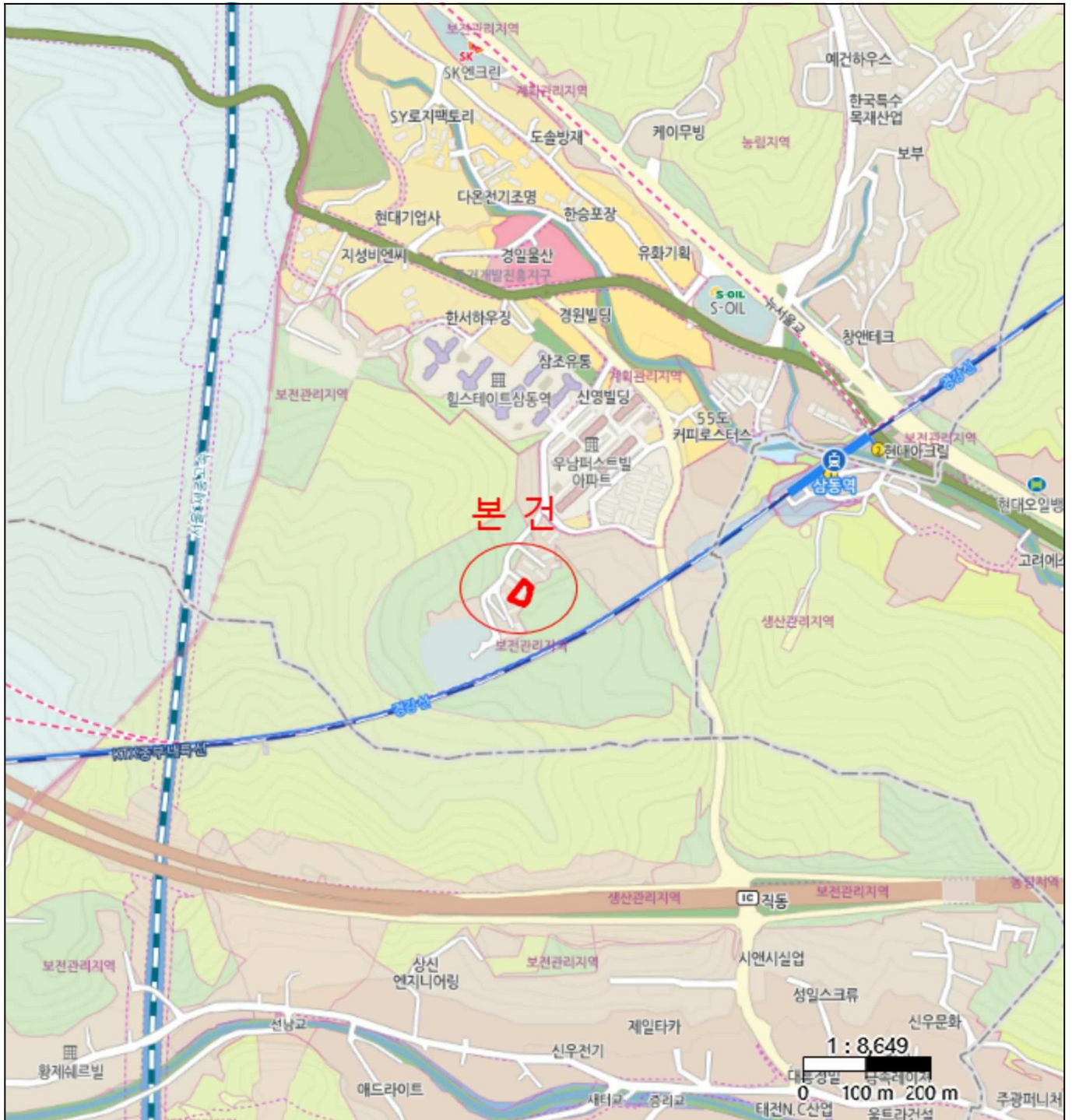
소재지	경기도 광주시 삼동 234-22 라펠리스 107동 4층 402호
-----	-------------------------------------



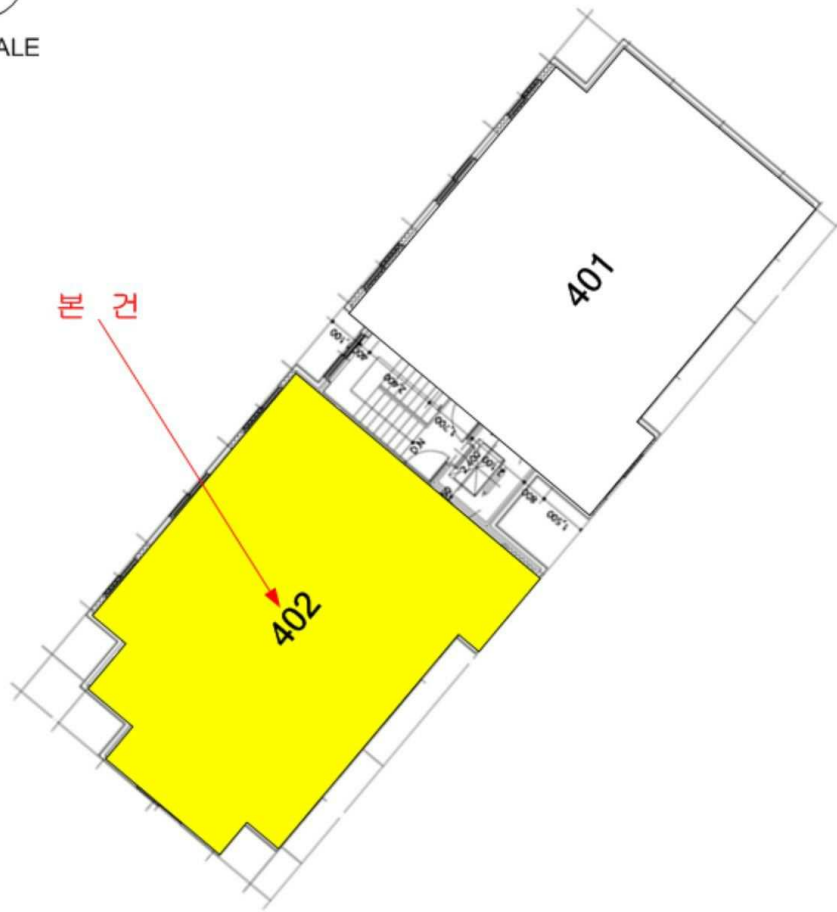
# 위치도



소재지	경기도 광주시 삼동 234-22 라팰리스 107동 4층 402호
-----	-------------------------------------

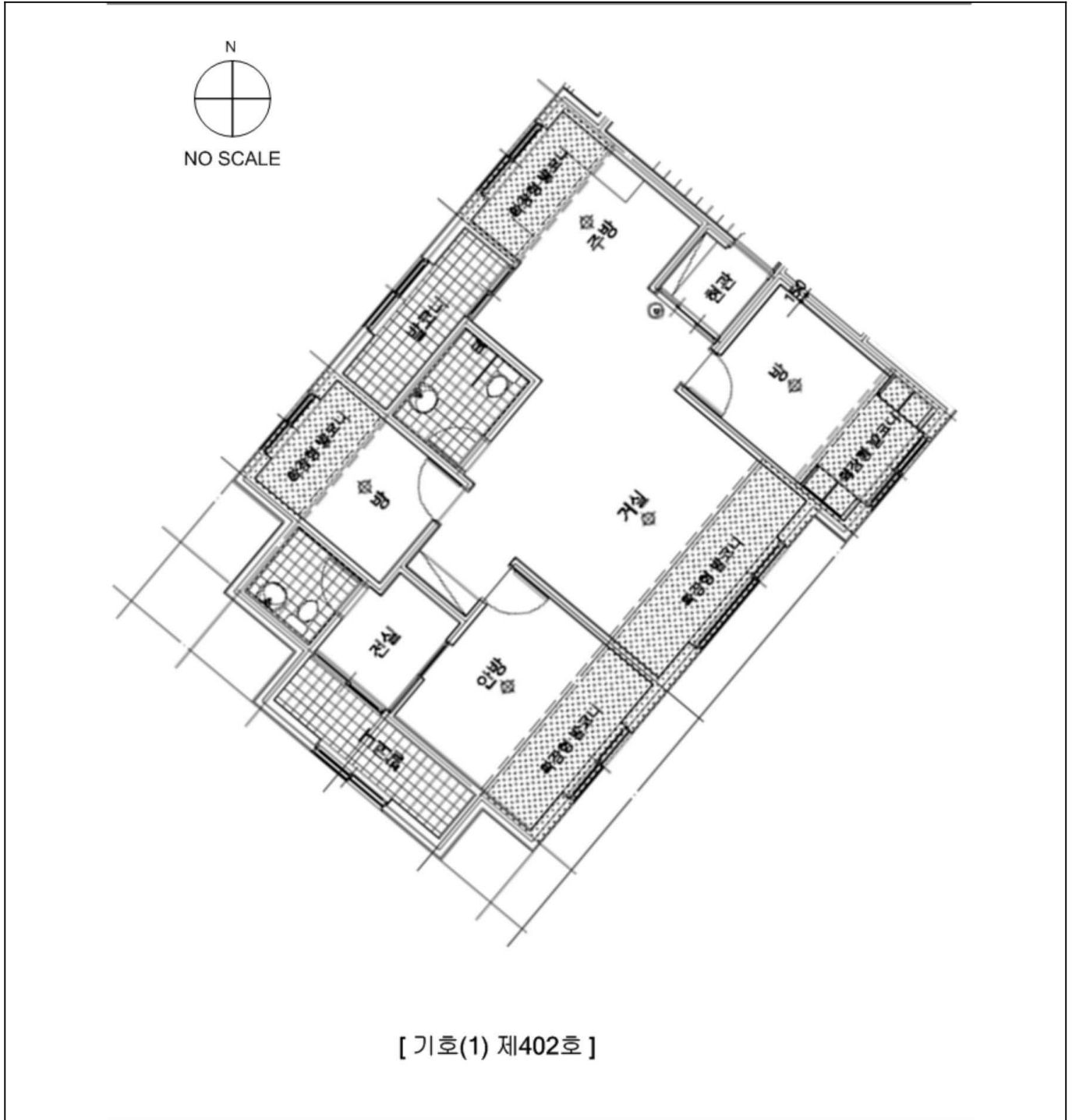


# 호 별 배 치 도

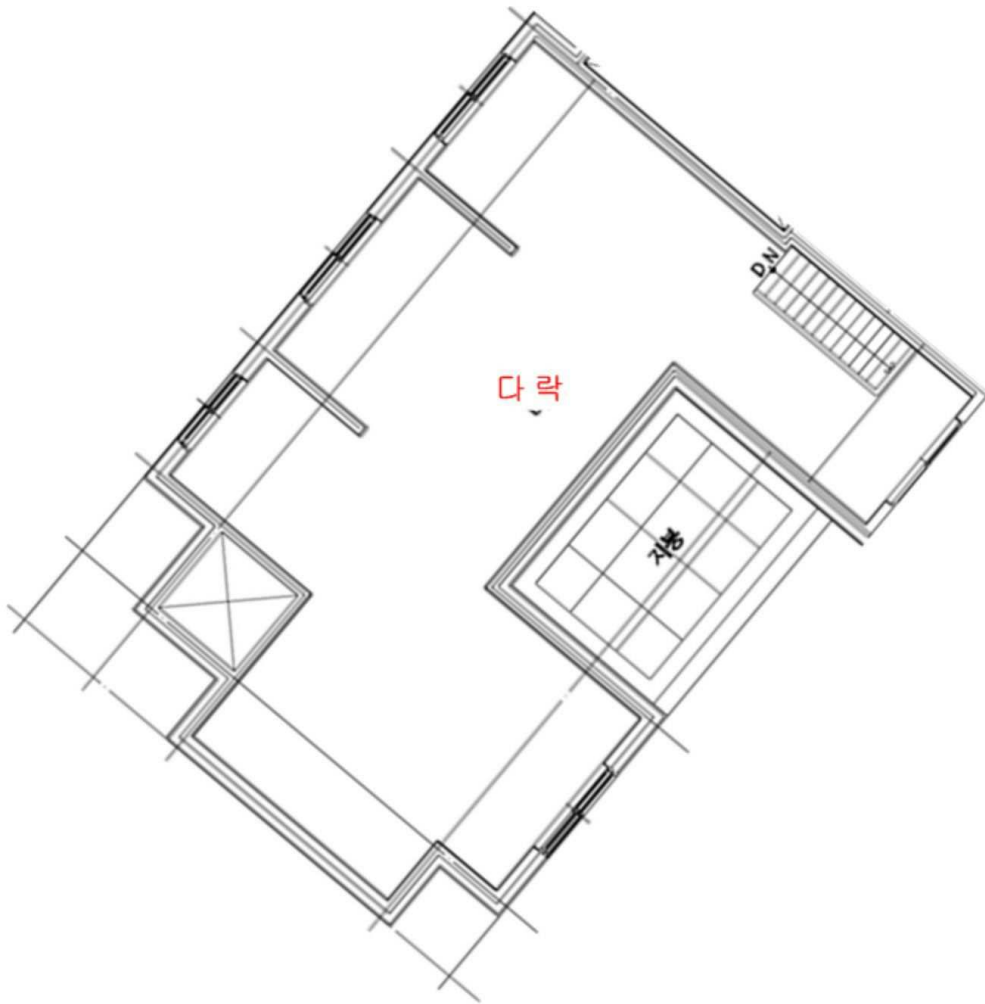


[ 라팰리스 제107동 제4층 ]

# 내부 구조도



# 내부 구조도



[ 기호(1) 다락부분 ]





1



