

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 강정철 소유물건(2025타경50713)

의뢰인 : 수원지방법원 성남지원
사법보좌관 주연중

감정서번호 : HS250117-07-1002

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
감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



(주)효산감정평가법인 경기중앙지사

경기도 용인시 수지구 문인로31번길 17-14, 102호

TEL. 031-265-7756

FAX. 031-265-7757

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

배재흠

(주)효산감정평가법인 경기중앙지사 지사장 박혜주

(서명 또는 인)

감정평가액	삼억삼천만원정(₩330,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중		감정평가목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강정철 (2025타경50713)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.22	2025.01.21 ~2025.01.22	2025.01.23	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	330,000,000
	합계					₩330,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사					(인)
	박혜주					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 광주시 삼동 소재 지하철 경강선 “삼동역” 남서측 근거리에 위치하는 구분건물(라팰리스 제108동 제4층 제401호)에 대한, 수원지방법원 성남지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본 건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 본건의 감정평가 목적 등을 고려하여 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 “시장가치”로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

가. 기준시점 결정 및 결정 이유

기준시점이란 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제2호에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하는 것으로 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 1월 22일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 2025년 1월 21일과 22일에 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 시 대상물건의 존재여부, 목록과 현황과의 부합 여부 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 그 밖의 사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 면적, 구조, 용도 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.
- ② 본건의 호별 위치 확인은 현황을 근거로 하였으며, 수차례 방문하였으나 점유인 부재하여 내부구조는 집합건축물대장 현황도면을 기준으로 작성하였는바, 실제와 상이할 수 있으니(다락 및 내부 통로 부분 등) 별도 확인 요함.
- ③ 본건 평가 시 다락층을 포함하여 평가하였으니 경매 취득 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 기준 및 방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

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

2. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 본건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 본건이 일체로 거래되거나 본건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 본건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 본건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

3. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 다만 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 본건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우라고 판단되는바 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였으며, 본 건 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하였으며, 귀 원의 요청에 따라 건물가액과 토지가액으로 구분하여 표시하였음.
토지 건물 배분비율은 한국부동산연구원의 보고서인 「집합건물의 구분평가지 토지·건물 배분비율에 관한 연구」를 고려하되, 인근 토지가격수준, 입지조건과 건물의 구조, 현상, 내구연한, 본건 토지 및 건물가격형성요인 등 제반사항을 고려하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 대상물건의 개요

1. 본건 소재 건물 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

명칭	라팰리스 제108동		
소재지	경기도 광주시 삼동 234-4 [도로명주소] 경기도 광주시 고불로 461-113		
용도지역	계획관리지역		
주용도	다세대주택		
대지면적	연면적	532㎡	709.28㎡
구조	규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(경사)지붕	지상4층 지하1층
사용승인일자	2016년 6월 27일		
기타설비	엘리베이터, 위생 및 급배수설비, 도시가스 개별난방, 소화설비 등		

2. 대상 부동산의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

일련번호	동	층	호	용도	전유면적 (㎡)	주공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전용율 (%)
1	108	4	401	다세대주택	57.95	30.71	88.66	66.5	65.36

공동주택가격 : 151,000,000원 [공시기준일자 2024.06.27. 기준]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법(『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제7호)으로 "거래사례비교법"으로 대상물건의 시산가액을 산정함.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

가. 거래사례의 선정

1) 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 국토교통부, KAIS, 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	층/호	① 전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	② 거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡) ②/①	거래시점	출처
							사용승인일	
A	삼동 234-*	4/40*	61.31	69.75	380,000,000	6,198,000	2023-08-23	등기사항 전부증명서
							2020-01-13	
B	삼동 160-*	4/40*	52.27	71.03	320,000,000	6,122,000	2023-08-30	등기사항 전부증명서
							2016-01-07	
C	삼동 233-*	3/30*	60.04	69.5	270,000,000	4,497,000	2024-03-23	등기사항 전부증명서
							2019-12-17	
D	삼동 209-*	2/20*	58.9	49.345	290,000,000	4,924,000	2024-08-31	KAIS
							2017-08-14	
E	삼동 236-**	3/30*	58.37	66.875	235,000,000	4,026,000	2024-12-01	KAIS
							2016-08-17	

※ 거래단가는 반올림하여 유효숫자 4자리까지 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교거래사례의 선정

상기 사례는 인근지역 내에 소재하는 대상물건과 유사한 구분건물 거래사례로서, 최근 부동산 거래동향을 감안하고 층별효용 및 구조 등이 유사한 사례인 “거래사례 A“을(를) 비교사례로 선정하여 본건과 비교함.

사례 기호	소재지	층/호	① 전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	② 거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡) ②/①	거래시점
							사용승인일
A	삼동 234-*	4/40*	61.31	69.75	380,000,000	6,198,000	2023-08-23
							2020-01-13

나. 사정보정

본건 거래 시 개별적 사정의 유무를 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨.

(사정보정치 = 1.000)

다. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래의 매매가격지수를 활용하여 산정함.

시점수정치	지역 : 경기동부1권 (23.08.23~25.01.22)
0.98787	<p>연립다세대</p> <p>거래시점 : 2023.08.23., 2023년07월 지수를 적용함 기준시점 : 2025.01.22., 2024년12월 지수를 적용함 2023.08.23 매매 가격지수 (적용:2023년07월) : 98.9 2025.01.22 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 97.7 시점수정치 : 97.7/98.9 ≒ 0.98787</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	
항 목	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성(가로, 폭, 구조 등)
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 가치형성요인 비교치 결정

일련 번호	거래사례 기호	①단지 외부요인	②단지 내부요인	③호별요인	④기타요인	누계치 (①*~*④)
기호1	A	1.00	0.93	1.00	1.00	0.930
		본건과 거래사례는 인근에 소재하여 단지외부요인 대등하고, 본건이 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등) 열세하고, 호별요인(향별효용, 층별효용, 전유면적의 크기 등) 유사하고, 기타요인 유사하여 종합 열세함.				

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	거래사례 거래가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	면적비교 ①/②(m ²)		산출가액 (원)	시산가액(원) 단가(원/m ²)
					①대상	②사례		
기호1	380,000,000	1.000	0.98787	0.930	57.95	61.31	329,980,644	330,000,000 (@5,695,000)

※ 시산가액은 반올림하여 유효숫자 3자리까지 표시하였음.

※ 시산단가는 반올림하여 유효숫자 4자리까지 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 합리성 검토를 위한 가격 자료

1. 감정평가 사례

[출처 : 감정평가정보센터]

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	사례단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
							사용승인일자
a	삼동 234-*	4/40*	57.95	337,000,000	5,815,000	법원경매	2022-07-25
							2016-06-27
b	삼동 234-**	4/40*	73.7	361,000,000	4,898,000	법원경매	2024-03-25
							2016-06-27
c	삼동 209-*	4/40*	58.9	310,000,000	5,263,000	법원경매	2024-06-25
							2017-08-12
d	삼동 442-**	4/40*	66.01	360,000,000	5,454,000	법원경매	2024-08-26
							2018-02-09

※ 사례단가는 반올림하여 천의자리 까지 표시하였음.

2. 최근 1년간 경매통계자료

[출처 : 부동산태인]

○ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2024.01.23 ~ 2025.01.22)

▪ 경기 광주시 삼동

지역통계		경기			광주시			삼동		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	다세대	65.77%	67.63%	2,528	62.39%	63.83%	285	83.27%	84.72%	5
6개월 평균	다세대	66.44%	67.58%	1,276	61.42%	62.94%	173	89.21%	90.50%	3

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	소재지	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	시산가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고 (전유면적 기준단가)
기호1	경기도 광주시 삼동 234-4 제108동 제4층 제401호	57.95	66.5	330,000,000	330,000,000	5,695,000 원/㎡
합 계					330,000,000	

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 다세대주택로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 감정평가전례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1	경기도 광주시 삼동	234-4 라팰리스 제108동	공동주택 (다세대 (8세대))	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (경사지붕)지붕 4층					
	[도로명주소] 경기도 광주시 고불로 461-113			지1층 1층 2층 3층 4층	177.88 132.85 132.85 132.85 132.85				
	1. 동 소	234-4	대	계획관리지역 (내)	532				
				제4층 제401호 철근콘크리트구조	57.95	57.95	330,000,000	비준가액 (공용면적 및 다락층 포함)	
				1.소유권대지권	66.5 532x----- 532	66.5			
		합 계						₩330,000,000.-	
				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 광주시 삼동 소재 지하철 경강선 "삼동역" 남서측 근거리에 위치하며, 본건 주위에는 본건 유사 다세대주택, 단독주택, 아파트, 근린생활시설, 임야 등이 소재하며 주거지로의 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장 소재하고 근거리에 지하철 경강선"삼동역"이 소재하며, 노선버스의 운행빈도 등을 고려할 때 제반 대중교통상황 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(경사)지붕 4층 건물 내 제4층 제401호로서,
(2016.06.27. 사용승인)

외벽 : 치장벽돌 붙임 마감 등.

내벽 : 시멘트몰탈 및 석고보드 위 벽지도배, 타일 및 목재 붙임 등 마감.

창호 : 새시 이중창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(자세한 구조는 후면 내부구조도 참조바람)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스 이용 개별 난방설비, 엘리베이터, 화재탐지설비 등이 구비됨.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 토지로 완경사지를 평탄하게 조성하였으며, 주거용 건부지 상태임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 6M 이상 포장도로에 접함.

(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>임.

(9) 공부와의 차이

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)	

특이사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

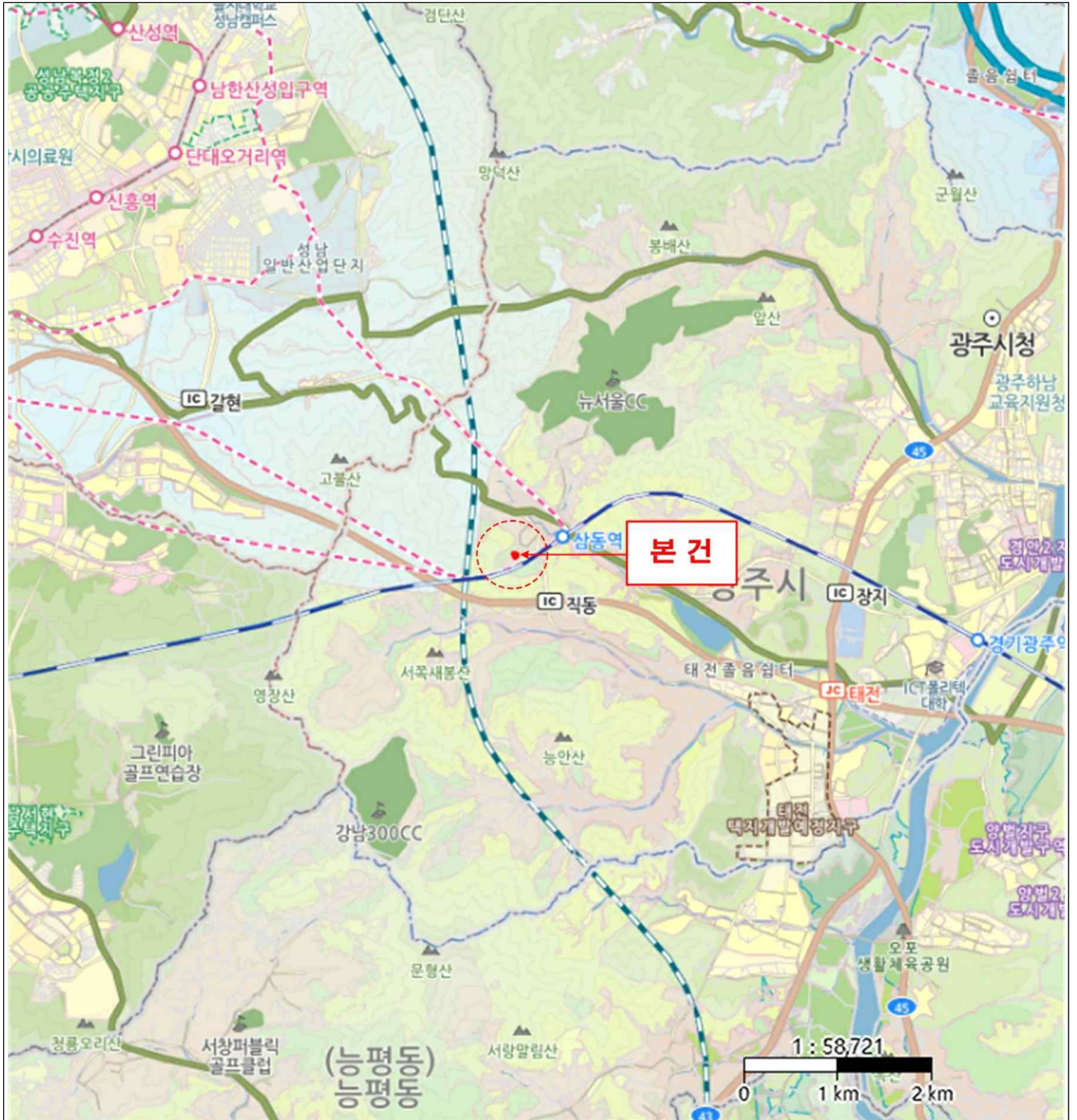
- 임대관계 미상임.
- 외부 목측 상 4층 상부에 다락 소재하여 다락층의 건축물현황도 첨부하였으며 다락층 포함 일괄 평가하였음.
- 내부구조는 집합건축물대장 현황도면을 기준으로 작성하였는바, 실제와 상이할 수 있으니(다락 및 내부 통로 부분 등) 별도 확인하시기 바람.

광역 위치도



소재지

경기도 광주시 삼동 234-4 라펠리스 제108동 제4층 제401호

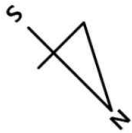


내부구조도



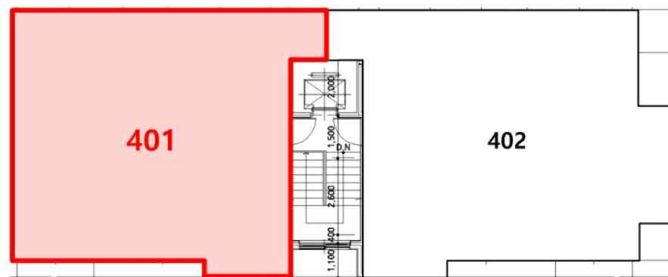
소재지

경기도 광주시 삼동 234-4 라팰리스 제108동 제4층 제401호



No Scale

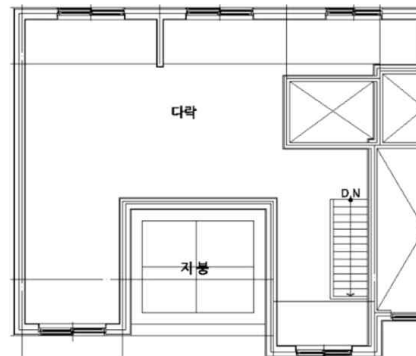
<광주시 삼동 234-4 라팰리스 제108동 제4층 제401호>



<제4층 호별배치도>



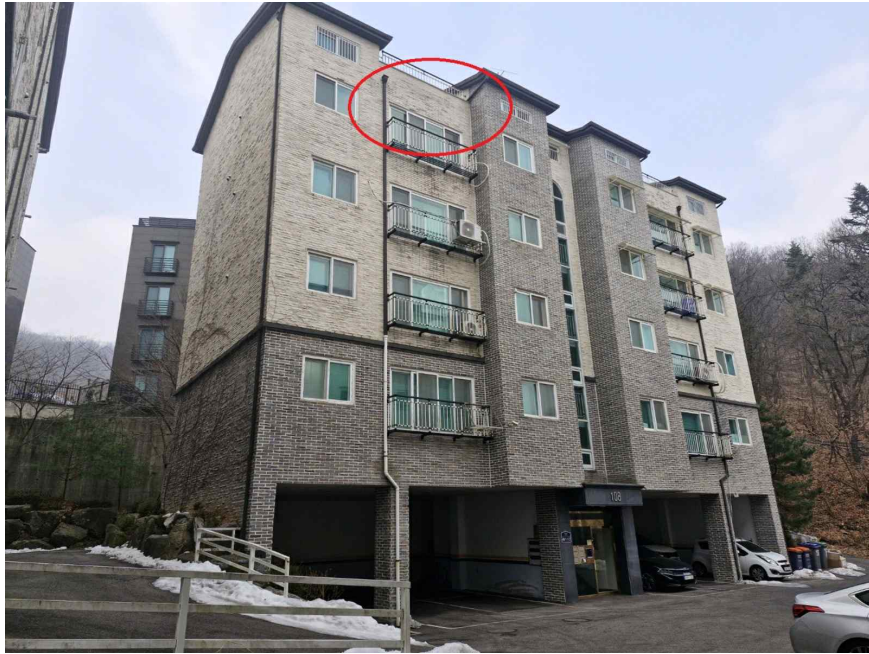
<제4층 제401호 내부구조도>



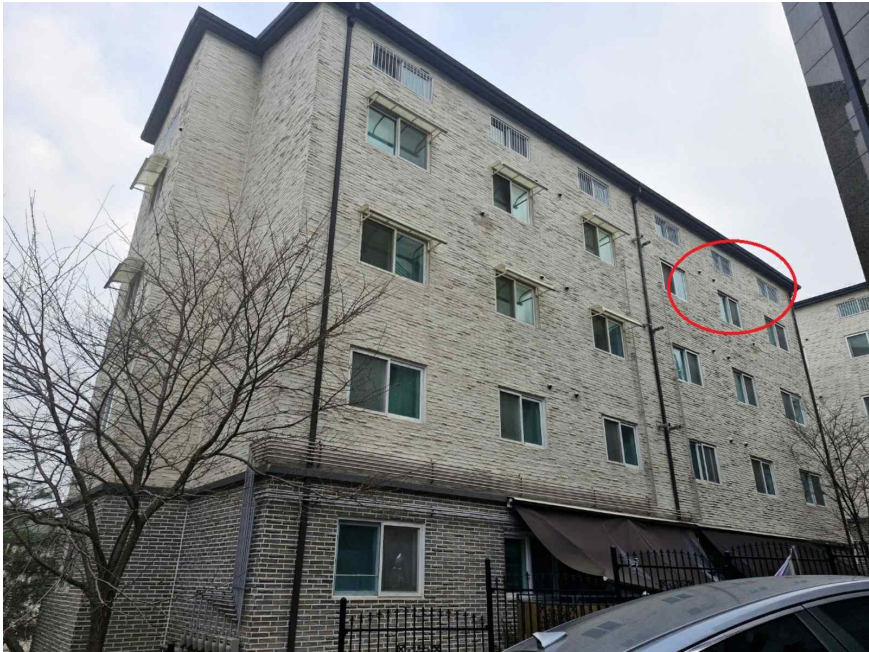
<다락부분>

※ 상기 내부구조는 집합건축물대장 현황도면을 기준으로 작성하였는바, 실제와 상이할 수 있으니 (다락 및 내부 통로 부분 등) 별도 확인 요함.

사 진 용 지



본건 북동측 인근에서 촬영



본건 남서측 인근에서 촬영

사 진 용 지

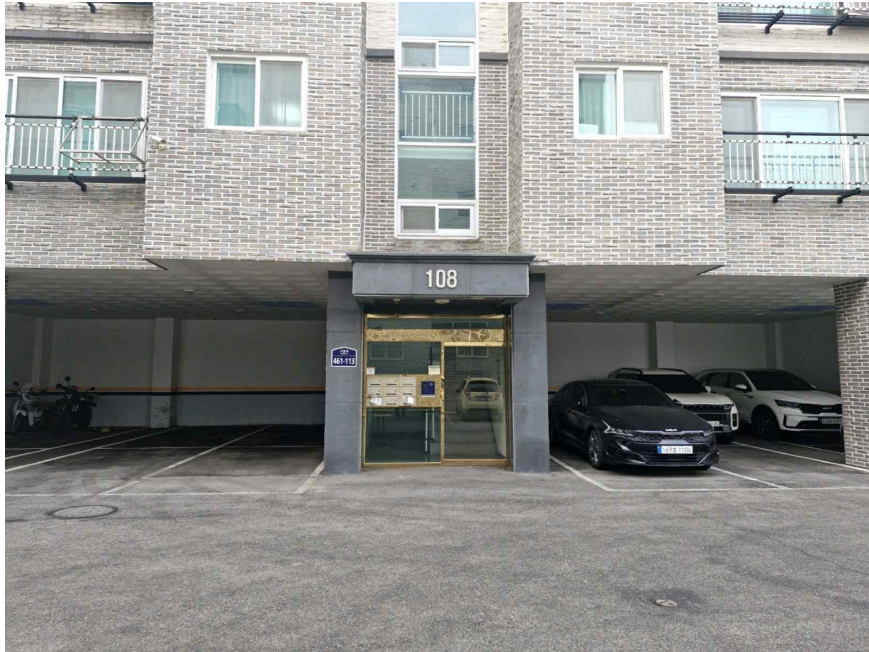


세대 출입구 촬영

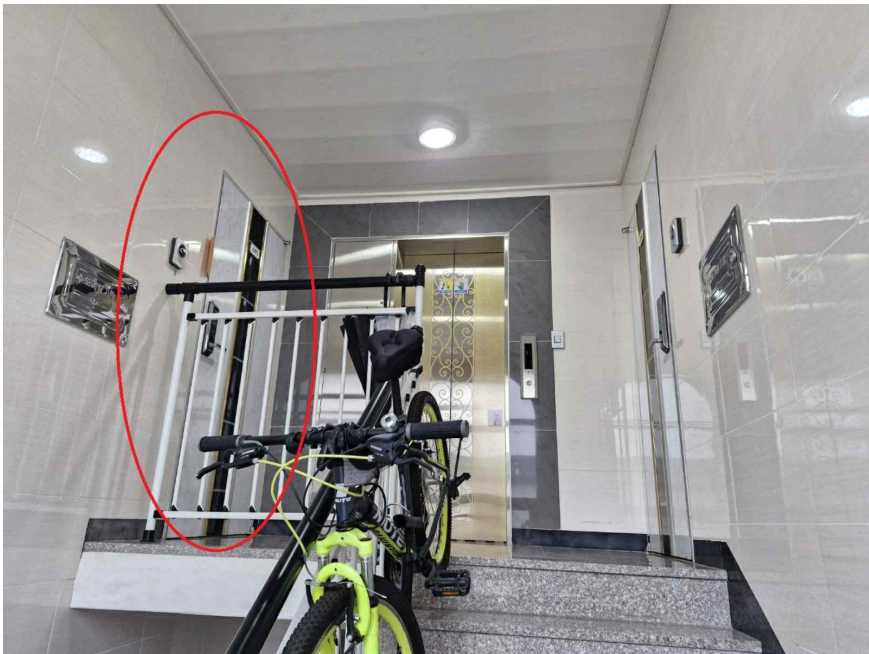


지하1층 공동 출입구 촬영

사 진 용 지



지하1층 주차장 촬영

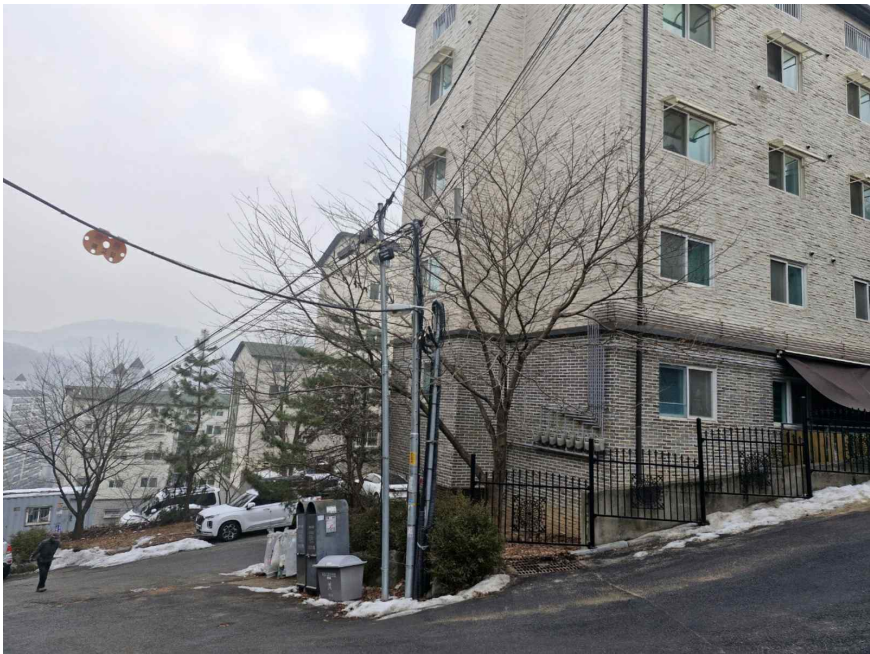


4층 복도에서 촬영

사 진 용 지



주 위 환 경



주 위 환 경