

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	경기도 화성시 서신면 매화리 438-1 제1동 제4층 제401호 외 [공매]
의뢰인	수지신용협동조합 이사장
감정평가서 번호	대한 제230612-10-0003호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

### (주)대한감정평가법인

서울특별시 송파구 충민로 10 가든파이버빌딩 10층 10-S13호  
TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 서신면 매화리 소재 '서신면행정복지센터' 남서측 인근에 위치하는 구분건물에 대한 수지신용협동조합에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

대상물건	
	
소재지	경기도 화성시 서신면 매화리 438-1 (경기도 화성시 서신면 공평항로 1681)
건물명 및 층·호수	통칭 '준 빌리지' 제1동 제4층 제401호 외 1개호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2017.07.27
주 용 도	공동주택(공동주택(다세대주택))

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용도
가	통칭 '준 빌리지' 1/4/401	52.355	8.67	61.025	85.79	62.5	다세대주택
나	통칭 '준 빌리지' 1/4/402	52.355	8.67	61.025	85.79	62.5	다세대주택

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 06월 13일입니다.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2023년 06월 13일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

#### 나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

---

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

- 가. 대상물건은 현장조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 위치확인은 건축물현황도 및 탐문조사에 의거하여 확인하였으며, 임대내역은 미상처리 하였으니 공매 진행 시 재확인하시기 바랍니다.
- 나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 조합의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 다. 본 감정평가서는 상기 명시한 감정평가 목적 외의 타 목적에 사용하거나 타인(의뢰인이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 (주)대한감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.                  ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.                  ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.                  ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>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</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.                  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.</p>

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.
-----------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

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

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가에 참고한 가격자료

#### 가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

#### 나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
a	서신면 상안리 779-8 외	1/4/403	44.47	2022.08.30	119,000,000	약 2,680,000	다세대주택
				2018.06.19			
b	서신면 매화리 335-1	청담빌라 C/4/401	51.25	2021.08.05	130,000,000	약 2,540,000	다세대주택
				2017.02.09			

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

#### 다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
					사용승인일			
㉠	서신면 상안리 771-2	청호주택 A/2/201	42.98	법원 경매	2023.02.24	120,000,000	약 2,790,000	다세대주택
					2017.12.08			
㉡	서신면 상안리 772	드리움하우스 D/3/301	71.48	공매	2022.10.13	173,000,000	약 2,420,000	다세대주택
					2017.12.28			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

## 마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
다세대주택	전유면적당 단가: 2,500,000원/㎡ 내외 수준

## 바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	경기/화성시 2022년 06월~2023년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	14,163,301,870원	10,969,781,202원	77.5%	70건	28건	40%
다세대	9,396,293,000원	6,377,417,243원	67.9%	160건	62건	38.8%

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상물건
				사용승인일			
a	서신면 상안리 779-8 외	1/4/403	44.47	2022.08.30	119,000,000	약 2,680,000	가,나
				2018.06.19			

### 나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

### 다. 시점수정

#### 1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
가,나	a	매매가격지수 (경기 서해안권 (연립))	2022년 07월	2023년 04월
			105.6	100.8

## 3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가,나	a	경기 서해안권 (연립) 2022.08.30~2023.06.13	0.95455	$1 + ((100.8 - 105.6) / 105.6)$ ≒ 0.95455

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 (주거용) [본건 기호 가,나 / 사례 기호 a ]

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	0.97	차량이용의 편리성 등에서 열세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.970

## 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	2,680,000	1.00	0.95455	0.970	2,481,448	52.355	129,916,210	130,000,000
나	2,680,000	1.00	0.95455	0.970	2,481,448	52.355	129,916,210	130,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	경기도 화성시 서신면 매화리 438-1	통칭 '준 빌리지' 1/4/401	52.355	62.5	130,000,000	2,483,048
나	경기도 화성시 서신면 매화리 438-1	통칭 '준 빌리지' 1/4/402	52.355	62.5	130,000,000	2,483,048
합 계					260,000,000	

# 구분건물 감정평가명세서

<기준시점 : 2023-06-13>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고			
					공 부	사 정					
1  가       나	경기도 화성시 서신면 매화리 [도로명 주소] 경기도 화성시 서신면 궁평항로 1681	438-1 제1동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 4층							
				1층	122.05						
				2층	122.05						
				3층	122.05						
	동 소	438-1	대	계획관리지역	500						
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	52.355	52.355	130,000,000	비준가액 (공용면적 8.67㎡ 포함)			
	1. 소유권	62.5									
				대지권	500						
							토지·건물	배분내역			
							토 지 :	52,000,000			
							건 물 :	78,000,000			
					(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	52.355	52.355	130,000,000	비준가액 (공용면적 8.67㎡ 포함)		
1. 소유권					62.5						
							대지권	500			
										토지·건물	배분내역
						토 지 :	52,000,000				
						건 물 :	78,000,000				
합 계					₩260,000,000.-						

# 구분건물 감정평가요항표

- |                  |                  |                |
|------------------|------------------|----------------|
| 1. 위치 및 주위환경     | 4. 위생설비 및 기타설비   | 7. 토지이용계획 등    |
| 2. 교통상황          | 5. 토지의 형상 및 이용상황 | 8. 임대관계 및 기타사항 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상황 | 6. 인접 도로상태       |                |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 화성시 서신면 매화리 소재 '서신면행정복지센터' 남서측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택 및 공동주택, 근린생활시설, 농경지, 임야 등이 소재하여 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

## 2. 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며 인근 노선버스정류장 등이 소재하여 대중교통 이용상황은 보통시 됩니다.

## 3. 건물의 구조 및 이용상황

### 가. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 4층 중 제4층 제401호 외 1개호로서,

외벽 : 벽돌 쌓기 마감 등

내벽 : 내부 인테리어 마감 등

창호 : 샷시 창호 마감 등입니다.

### 나. 이용상태

기호(가),(나) : 다세대주택으로 이용 중입니다.

## 4. 위생설비 및 기타설비

위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 난방설비 등을 갖추고 있습니다.

# 구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

2. 교통상황

3. 건물의 구조 및 이용상황

4. 위생설비 및 기타설비

5. 토지의 형상 및 이용상황

6. 인접 도로상태

7. 토지이용계획 등

8. 임대관계 및 기타사항

## 5. 토지의 형상 및 이용상황

인접지 및 인접도로 대비 등고 평탄한 사다리형 토지로서, 공동주택(다세대주택) 건물 부지로 이용 중입니다.

## 6. 인접 도로상태

본건 북동측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.

## 7. 토지이용계획 등

계획관리지역, 개발행위허가제한지역(화성시 고시 2023-1호, 2023.1.2.), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

## 8. 임대관계 및 기타사항

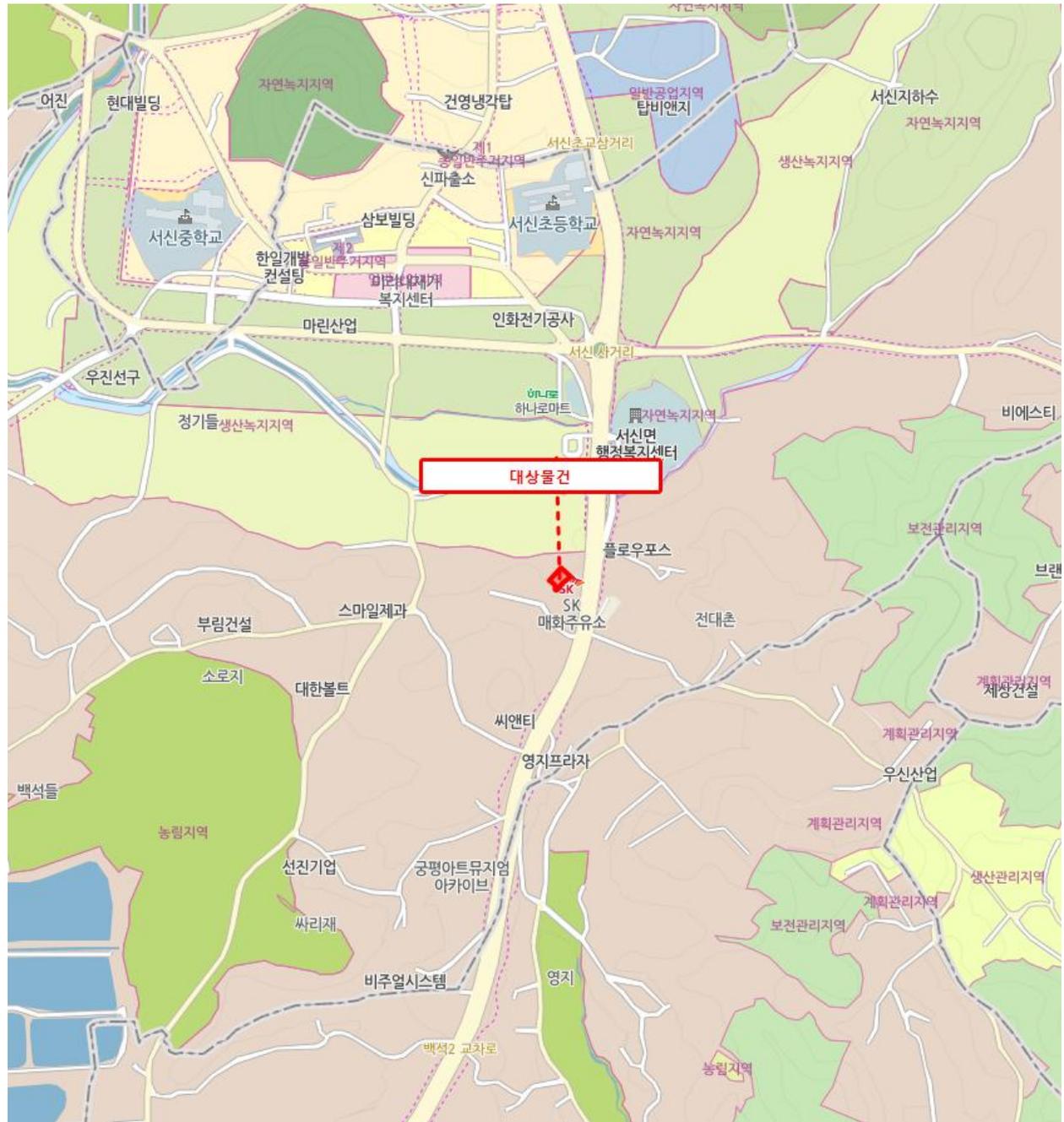
가. 임대관계 : 미상입니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

# 광역 위치도

소재지

경기도 화성시 서신면 매화리 438-1  
 통칭 '준 빌리지' 제1동 제4층 제401호 외 1개호



# 항공 위치도

소재지

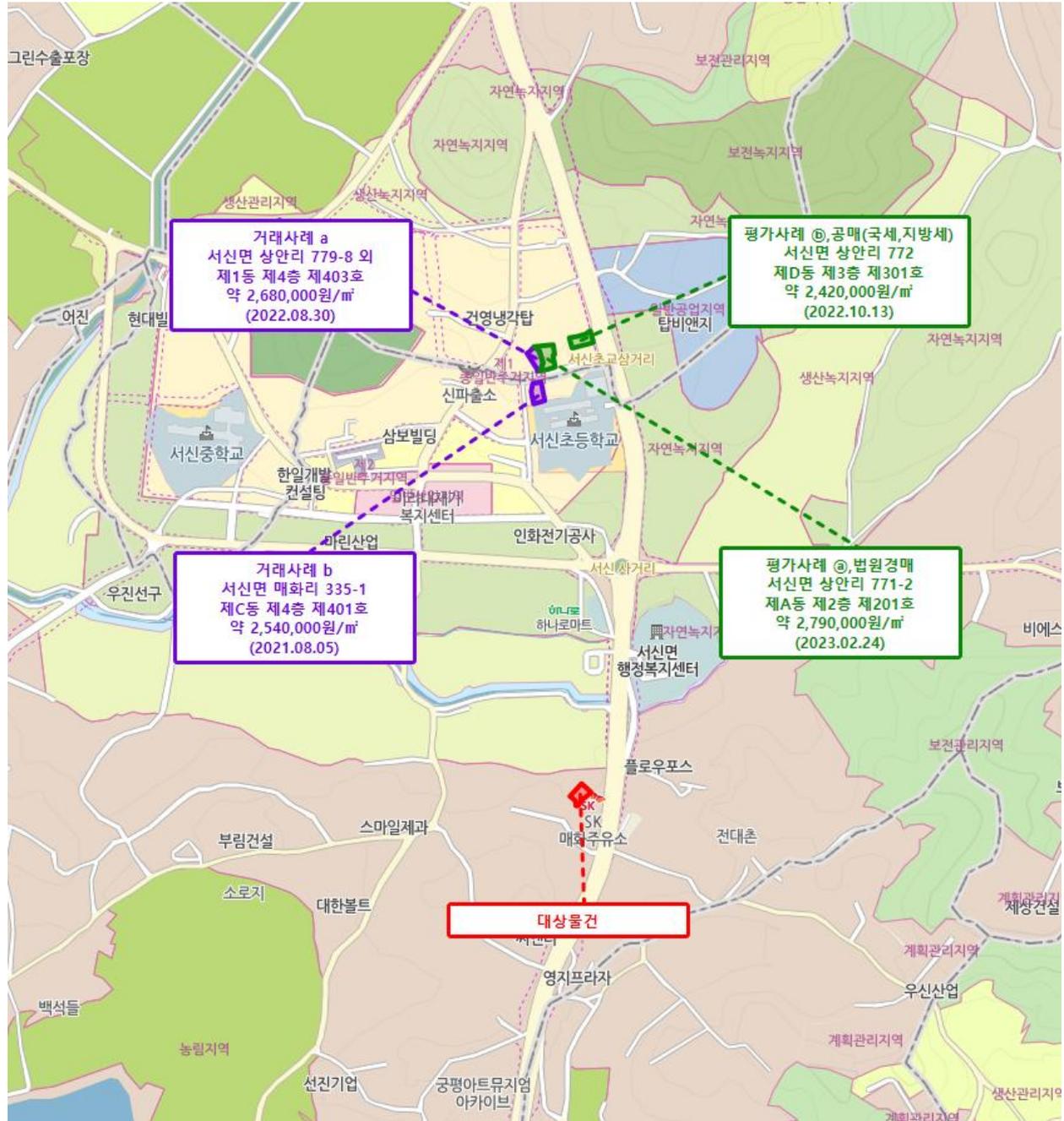
경기도 화성시 서신면 매화리 438-1  
통칭 '준 빌리지' 제1동 제4층 제401호 외 1개호



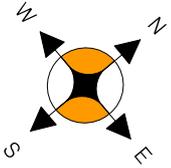
# 상세 위치도

소재지

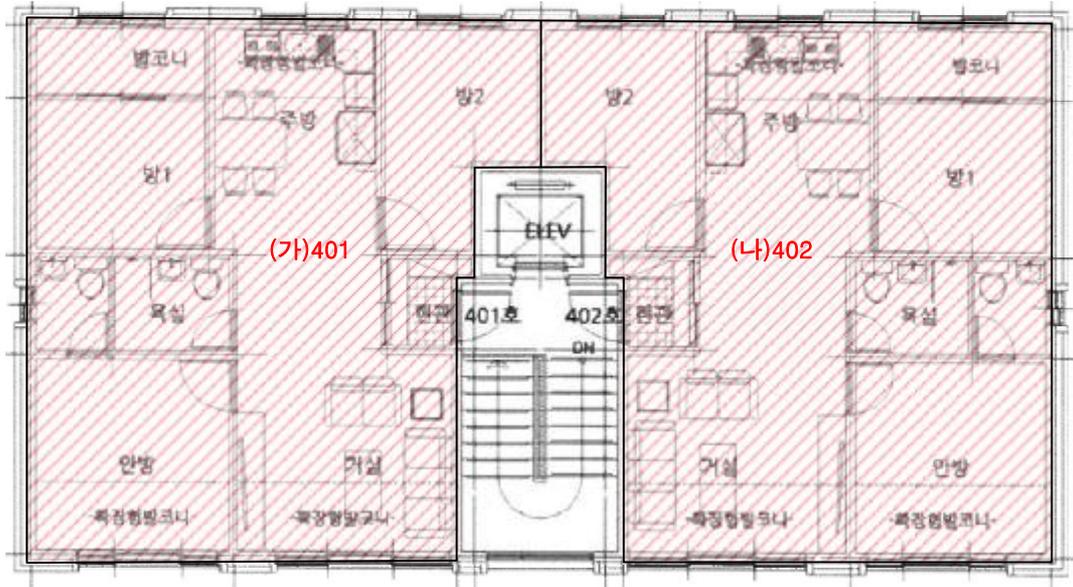
경기도 화성시 서신면 매화리 438-1  
 통칭 '준 빌리지' 제1동 제4층 제401호 외 1개호



## 내부구조도 및 임대상황



None Scale



[(통칭 준 빌리지)제1동 제4층 호별배치도 및 제401호,제402호 내부구조도]

\* 전입세대 열람결과(2023.06.14)  
 401호  
 - 해당사항 없음.  
 402호  
 1. 이광영(2020.12.02)

### 임대상황

범례	임차인성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월 임대료		
(가),(나)		미	상.		
		/			
합계		-	-		

# 사진 용지



대상물건 전경



대상물건 주위환경

## 사진 용지



기호(가)



기호(나)