

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, 전재 할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

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

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사

홍기영



(주)대한감정평가법인

대표이사

예 병 목

(서명 또는 인)



감정평가액	이억육천만원정 (₩260,000,000.-)			
의뢰인	수지신용협동조합 이사장	감정평가목적	공매	
채무자	-	제출처	수지신용협동조합	
소유자 (대상업체명)	송수진 (수탁자 : 주식회사무궁화신탁)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2023.06.13	2023.06.13	2023.06.13

감정 평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	260,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩260,000,000.-	

심사
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 감정평가사

문창권



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

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

2. 대상물건의 개요

대상물건	
	
소 재 지	경기도 화성시 서신면 매화리 438-1 (경기도 화성시 서신면 궁평항로 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 용 도
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 위치확인선 건축물현황도 및 탐문조사
에 의거하여 확인하였으며, 임대내역은 미상처리 하였으니 공매 진행 시 재확인하시기 바랍니다.

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용
권이 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)대
한감정평가법인은 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

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	<ul style="list-style-type: none">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.
제11조 [감정평가방식]	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ul style="list-style-type: none">1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	<ul style="list-style-type: none">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.

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

기 호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	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	낙 찰 가			낙 찰 건 수		
	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/㎡)	대상 물건
				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(가로, 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	소 재 지	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 감정평가명세표

<기준시점: 2023-06-13>

Page : 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
가 <								

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

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>

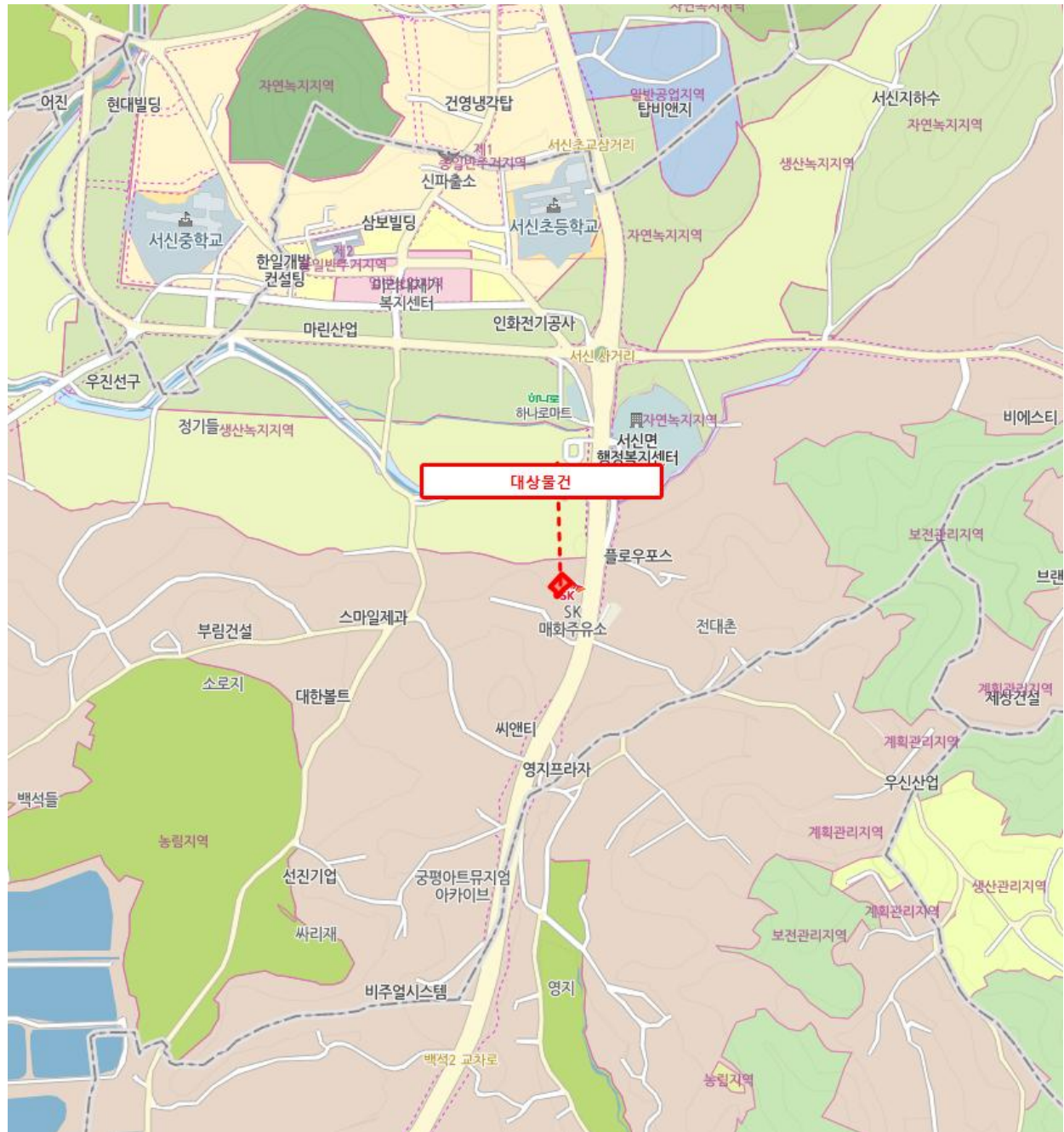
8. 임대관계 및 기타사항

- 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

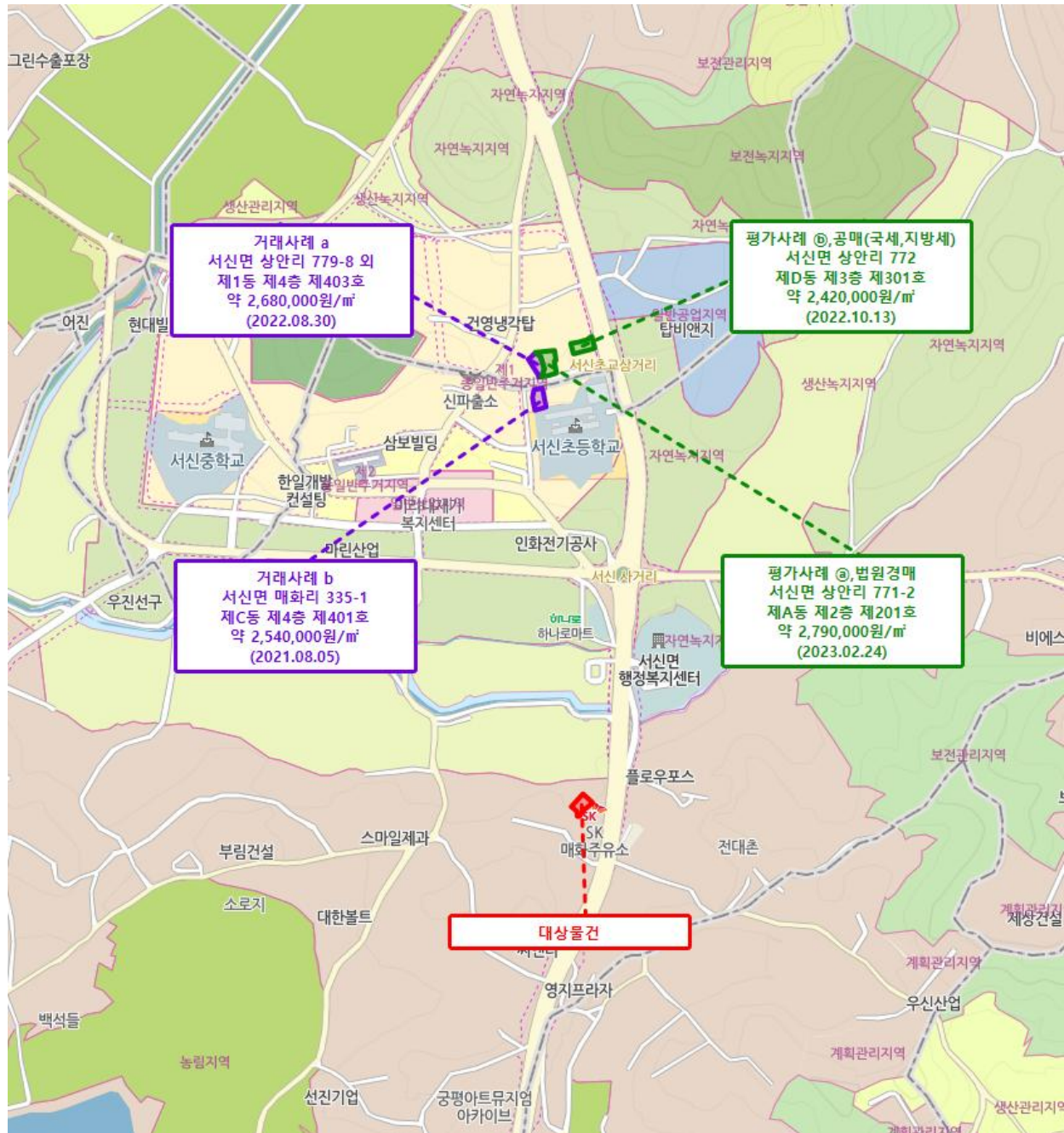
경기도 화성시 서신면 매화리 438-1
통칭 '준 빌리지' 제1동 제4층 제401호 외 1개호



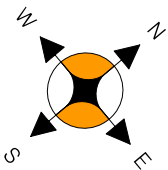
상세 위치도

소재지

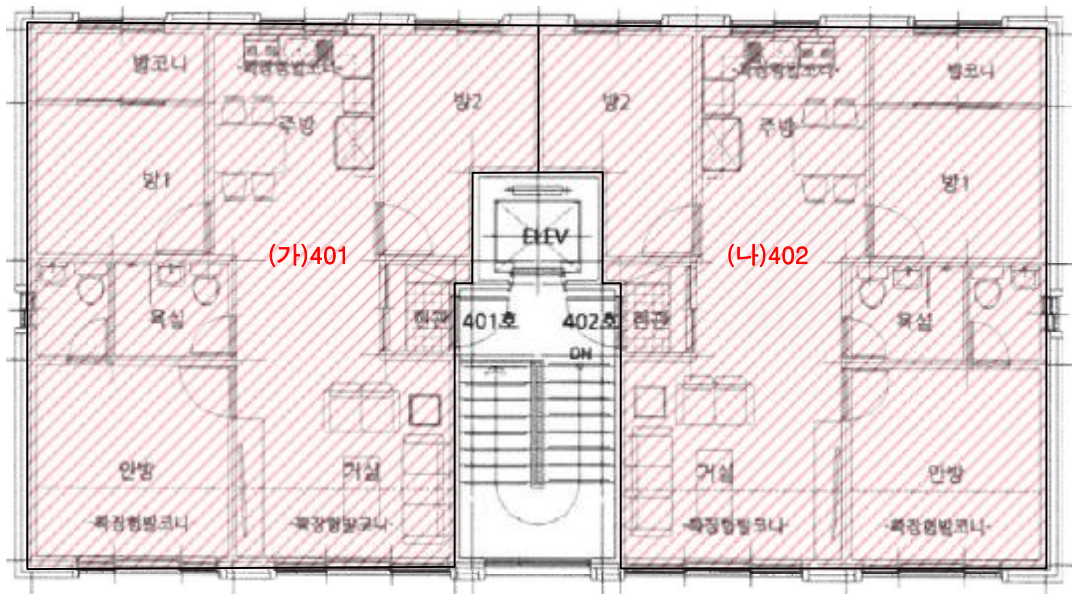
경기도 화성시 서신면 매화리 438-1
통칭 '준 빌리지' 제1동 제4층 제401호 외 1개호



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)