

감정평가서

건명	홍석화 소유물건(2025타경51682)
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정
감정서번호	D250321S51682

동진감정평가사사무소

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.

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이 흥 근

(인)

감정평가액	일억삼천사백만원정 (₩134,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 성남지원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	홍석화 (2025타경51682)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.01	2025.03.26 ~ 2025.04.01	2025.04.02	
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	1개호	구분건물	1개호	-	134,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩134,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 1 -

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 광주시 퇴촌면 광동리 91-1에 소재하는 다세대주택(칸스빌) 1층101호(전유면적 76.20㎡)에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

3. 감정평가방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.04.01을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항.

본건 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장의 건축물현황도 참조하고 외부관찰하여 표준적인 이용상황을 기준으로 작성하였음을 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 광주시 퇴촌면 광동리 91-1 [도로명주소] 경기도 광주시 퇴촌면 탑골길 92			
건물명, 층, 호수	칸스빌 1층 101호			
용도	다세대주택		사용승인일	2003.03.12
면적(m ²)	전유면적	공용면적	합계면적	대지권면적
	76.20	5.655	81.855	112.75

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	거래금액(원)	거래시점(사용승인일)
#1	광동리 91-1	칸스빌	2/000	76.20	112.75	140,000,000	2022.10.25 (2003.03.12)
#2	동소 113-1	금성캐슬비동	3/000	76.28	116.121	140,000,000	2023.11.11 (2008.03.24)
#3	동소 127-1	대영파크 103동	3/000	72.87	103.50	160,000,000	2024.02.13 (2014.03.13)
#4	동소 285-5	금성	4/000	75.6	103.75	150,000,000	2023.08.26 (2003.07.10)
#5	동소 327-8	한성빌리지 101동	4/000	75.69	73.625	130,000,000	2024.05.17 (2016.12.22)

(2) 인근 유사건물 내 거래사례로 대상물건과 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 사례 #4를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

- (1) 한국부동산원 발표 “연립다세대주택 매매가격지수” 를 활용 시점수정치를 산정하되 기준시점 현재의 가격지수는 발표되지 않아 발표된 시점까지의 가격지수를 적용함.
- (2) 시점수정치 산정(경기도 동부1권역 2021.06월=100)
 - 사례#4의 매매 당시 가격지수 : 99.0(2023.06월 적용)
 - 본건 가격시점 당시 가격지수 : 97.5(2025.02월 적용)
 - 시점수정치 = $97.5/99.0 \approx 0.98485$

6. 가치형성요인

조건	구 분 세항목	격차율		비 고
		사례	본건	
외부요인	가로조건, 접근조건	1.00	0.95	본건은 접근조건에서 열세함.
	환경조건, 획지조건			
	행정조건, 기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	본건은 비교사례와 대등함.
	단지규모, 노후도, 관리상태			
	전용률 등			
개별적요인	공용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	0.95	본건이 비교사례대비 층별에서 열세함.
	층별, 위치별 차이			
	발코니의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		0.90		$0.95 \times 1.00 \times 0.95$

7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교 (㎡)	비준가격
150,000,000	1.00	0.98485	0.90	76.2/75.6	134,000,000

*비준가격은 100,000원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 시세조사

인근 다세대주택 가격수준	전용면적 기준 1,800,000 ~2,000,000원/m ² (신축은 3,500,000) 내외로 조사됨.
------------------	--

2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가금액 (천원)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
광동리 91-1	칸스빌	1/000	76.20	112.75	134,000	경매	2023.11.08
							2003.03.12
동소 113-1	금성캐슬 비동	4/000	76.28	116.125	140,000	경매	2024.02.22
							2008.03.24
동소 326-3	삼평홈타운 102동	1/000	74.91	56.0	106,000	담보	2023.04.21
							2002.11.11
동소 4	광동풍경채 106동	2/000	72.66	123.5	230,000	담보	2024.05.09
							2017.03.29

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

상기의 참고가격 자료(인근 부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바 비준가격으로 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 : ₩134,000,000.-

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 퇴촌면 광동리 [도로명주소] 경기도 광주시 퇴촌면 탑골길 92	91-1	다세대주택	철근콘크리트조 스라브지붕 4층 1층 2층 3층 4층					
						163.71			
						164.46			
						164.46			
	1.경기도 광주시 퇴촌면 광동리	91-1	대	자연녹지지역 (내) 건물의 표시 1층101호 철근콘크리트구조 1.소유권/대지권		902			
					76.20 112.75 ----	76.20 112.75	134,000,000	비준가격	
						토지·건물		배분내역	
						토 지 :		67,000,000	
						건 물 :		67,000,000	
	합 계							₩134,000,000.-	
			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 퇴촌면 광동리 소재 "광동2리마을회관" 남측 인근에 위치하며, 주위는 단독 및 다세대주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 근거리 버스정류장이 소재하여 대중교통이용은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 4층 건내 1층 101호로서
외 벽: 치장벽돌붙임, 몰탈위페인트마감.
내 벽: 벽지마감, 일부타일마감.
창 호: 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

2003.03.12자로 사용승인된 다세대주택으로서
방3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 발코니 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비 되어있고, 도시가스 개별난방임.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 평지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 노폭 약12m, 북서측으로 약 4~6m 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형)), 종로3류(폭12m~15m)(접함), 가축사육제한구역(일부제한구역), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립제한지역, 특별대책지역임.

(9) 공부와의 차이

--

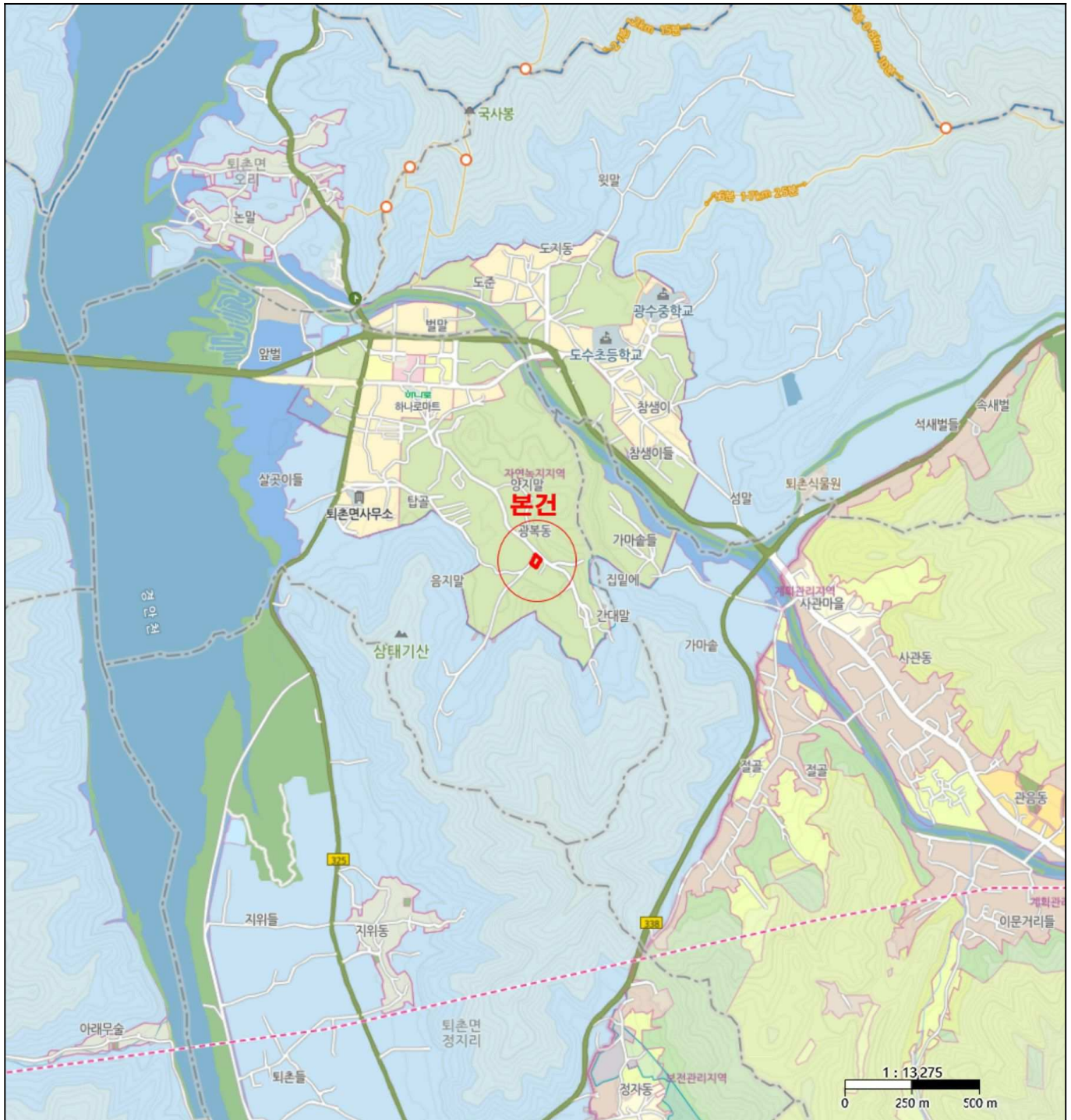
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.(내부구조도는 건축물현황도 참조 및 외부관찰하여 작성하였음.)

광역위치도



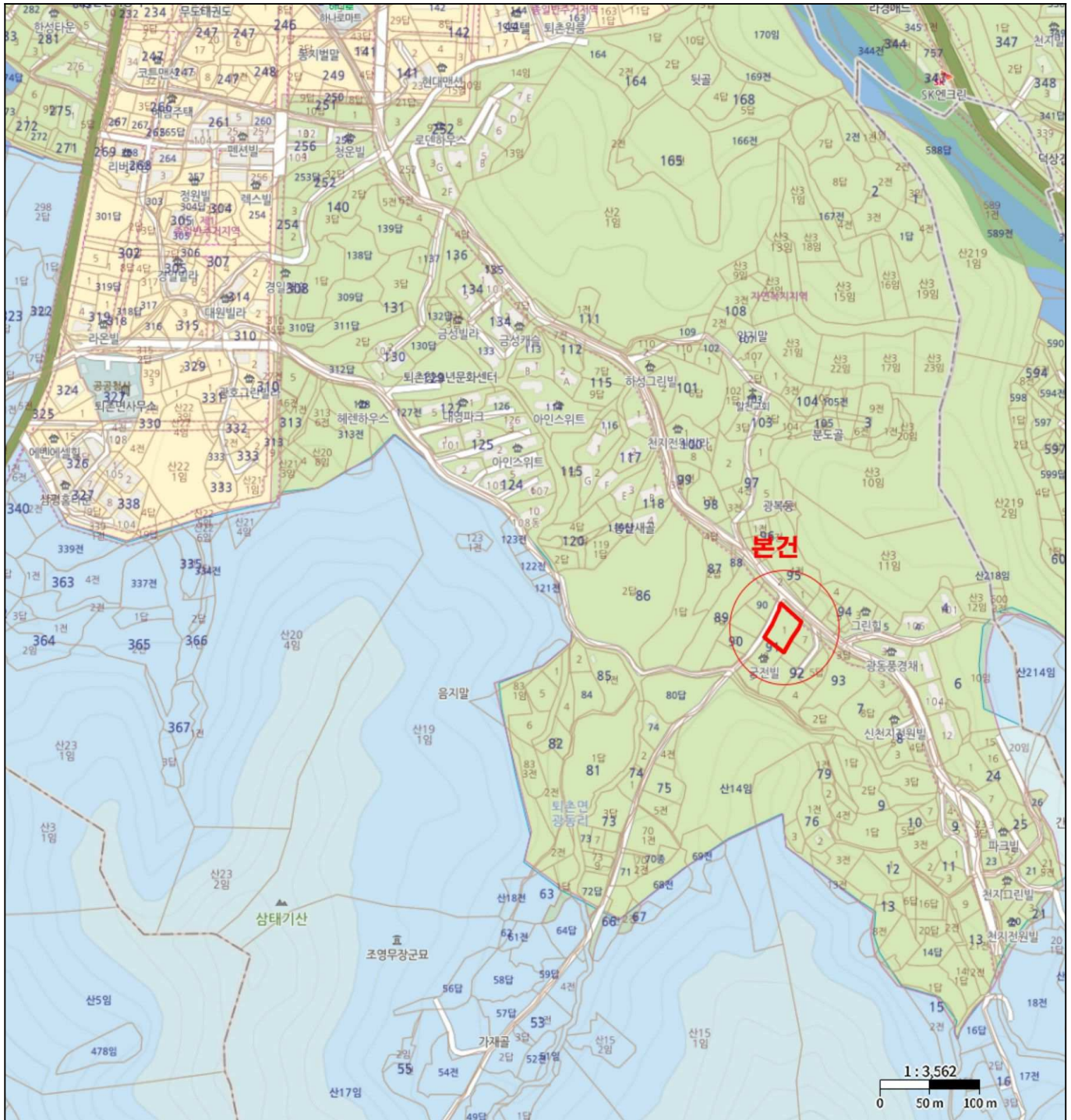
소재지	경기도 광주시 퇴촌면 광동리 91-1 칸스빌 1층 101호
-----	----------------------------------



위치도



소재지 경기도 광주시 퇴촌면 광동리 91-1 칸스빌 1층 101호

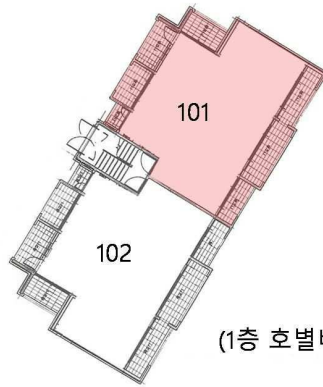


내부구조도

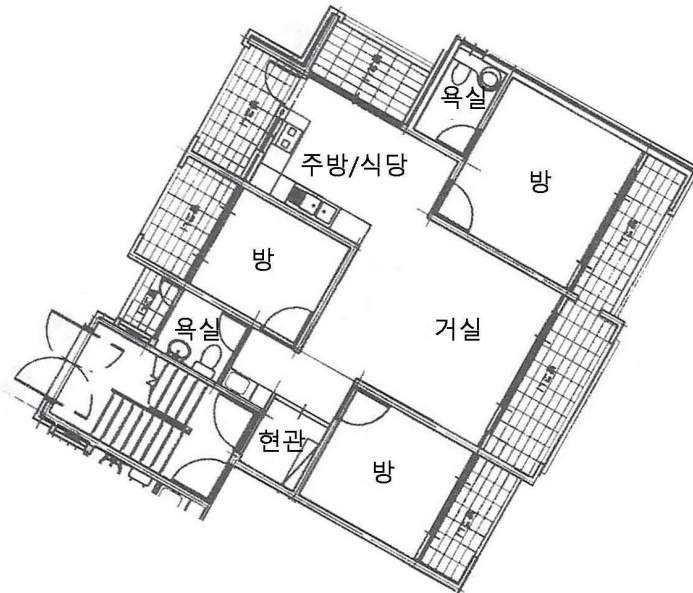


소재지

경기도 광주시 퇴촌면 광동리 91-1 칸스빌 1층 101호



(1층 호별배치도)



(101호 내부구조도)



91-1 1 101 ()



()



91-1 1 101

