

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강미숙 소유물건(2025타경51928)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관
조영수

감정평가서번호: 102504-31-00005

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 삼일 경기중부지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
신지훈

(주)감정평가법인 삼일 경기중부지사 지사장 신지훈 (서명또는인)

감정평가액	이억구천사백만원정 (₩294,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강미숙 (2025타경51928)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.10	2025.04.10	2025.04.11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	294,000,000
	합계					₩294,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 대상물건 개요

본건은 경기도 광주시 능평동 소재 '능평초등학교' 동측 근거리에 위치하는 에코앤뷰 제108동 제4층 제402호로서, 수원지방법원 성남지원의 부동산 강제경매를 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호, 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제2호 및 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025.04.10을 기준으로 평가함.

나. 실지조사 실시기간

물건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025.04.10에 실시하였음.

다. 감정평가조건

없음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

(1) 본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 특성(주거용 구분건물)상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나, 불필요하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액 산출

가. 대상 부동산 개황

소재지 [도로명주소]	경기도 광주시 능평동 119-26 [경기도 광주시 오포로171번길 17-50]					
명칭/동/ 층/호수	에코앤뷰 제108동 제4층 제402호					
사용승인일	2015.04.21	구 조	철근콘크리트구조			
면적 (㎡)	기호	전용면적	주거 공용면적	공급면적	대지권면적	전용률(%)
	가	55.94	5.19	61.13	46.7177	91.5
용 도	공 부			현 황		
	다세대주택			다세대주택		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례[출처: 등기사항전부증명서, KAIS]

사 례	소재지	건물 명칭	동/층 /호수	전용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
						단 가 (원/㎡)	사용승인일	
a	능평동 119-2*	에코앤뉴	제108동 제4층 제40*호	55.94	46.7177	295,000,000	2024.06.04	-
						@5,273,507	2015.04.21	
b	능평동 116-*	디자인 하우스	제이동 제2층 제20*호	60.99	88.875	335,000,000	2024.08.24	-
						@5,492,704	2018.08.13	
c	능평동 242-3*외	능평리 아리아	제7703동 제3층 제30*호	58.45	71.9427	318,000,000	2023.09.15	-
						@5,440,547	2019.11.27	

(2) 비교사례의 선정

본건과 동일 건물에 위치하며 물적 유사성이 높은 '사례 a'로 선정함.

다. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

감정평가액 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

(1) 한국부동산원이 발표하는 월간 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '경기 동부1권 연립다세대 매매가격지수'를 활용하여 산정함.

(2) 경기도 동부1권 연립다세대 매매가격지수

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024	98.4	98.2	98.1	97.9	97.7	97.6	97.6	97.7	97.8	97.9	97.8	97.7
2025	97.6	97.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(3) 시점수정치 산출

	년월	가격지수	비고
사례 a 거래시점 가격지수	2024.05	97.7	-
본건 기준시점 가격지수	2025.02	97.5	-
시점수정치	-	0.99795	-

※거래시점 : 2024.06.04, 2024년05월 지수를 적용 함.

※기준시점 : 2025.04.10, 2025년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년02월 지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

마. 가치형성요인 비교

(1) 가치형성요인 비교항목

요인구분	상 세 항 목 (주 거 용)
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 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
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교치 결정

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율
가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

※ 본건은 거래사례 대비 가치형성요인 대체로 유사함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

바. 대상 부동산의 가치산정

(1) 대상 부동산의 적용단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	적용단가 (원/㎡)
가	5,262,697	1.000	0.99795	1.000	5,251,908

(2) 대상 부동산의 산정가액

기호	적용단가 (원/㎡)	전용면적 (㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)
가	5,251,908	55.94	293,791,734	294,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 참고자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	적정시세 약 295,000,000원 내외 수준 [전용면적당 약 5,300,000원/㎡ 내외 수준]
------	---

2. 인근 평가선례

[출처: 한국감정평가사협회 정보]

선례	소재지	건물명칭	동/층/호수	전용면적(㎡)	평가금액(원)	기준시점	평가목적	비고
					단가(원/㎡)	사용승인일		
ㄱ	능평동 119-1*외	에코앤뷰	제110동 제4층 제40*호	50.9	285,000,000	2024.03.19	경매	-
					@5,599,214	2015.07.28		
ㄴ	능평동 113-*	디자인 하우스	가동 제4층 제40*호	74.05	382,000,000	2024.10.29	경매	-
					@5,158,677	2019.02.07		
ㄷ	능평동 203-*	능평 203	제비동 제3층 제30*호	66.09	371,000,000	2024.12.26	경매	-
					@5,613,557	2015.04.27		

3. 최근 1년간 낙찰가율 통계분석

[출처: 부동산태인, 기간: 직전1년, 단위: %]

구분 \ 기간	경기도		광주시		능평동	
	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰가율	평균낙찰가율
다세대	67.22	68.11	62.01	63.29	63.82	65.50

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정 및 의견

	기 호	동·층·호	감정평가액(원)	비 고
감정평가액	가	제108동 제4층 제402호	294,000,000	-
	총 액		294,000,000	
결정의견	「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법 기준 시산가액은 상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가선례, 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 합리성이 인정되는 바, 「동 규칙」 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정함.			

2. 그 밖의 사항

가. 구분소유물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물 감정평가명세표'에 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

나. 본건의 내부확인 은 수차례 방문하였으나 폐문 및 부재 등의 사유로 확인이 불가하여 탐문조사 및 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의하여 간접조사 하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

다. 임대관계는 미상임.

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 능평동 소재 '능평초등학교' 동측 근거리에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택, 소규모 공장, 교육시설 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용편의도는 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 기타지붕(모임지붕) 지상4층 건물 내 제4층 제402호로서,
(사용승인일 2015.04.21)
외 벽 : 치장벽돌 마감 등,
창 호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 다세대주택(방2, 욕실겸화장실, 거실, 주방, 발코니 및 현관 등)임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 및 기본적인 전기설비 등이 되어있음.

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

본건은 완경사 지대 내 자체지반 등고 평탄하게 조성된 사다리형 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형)), 가축사육제한구역(일부제한구역), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 특별대책지역임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

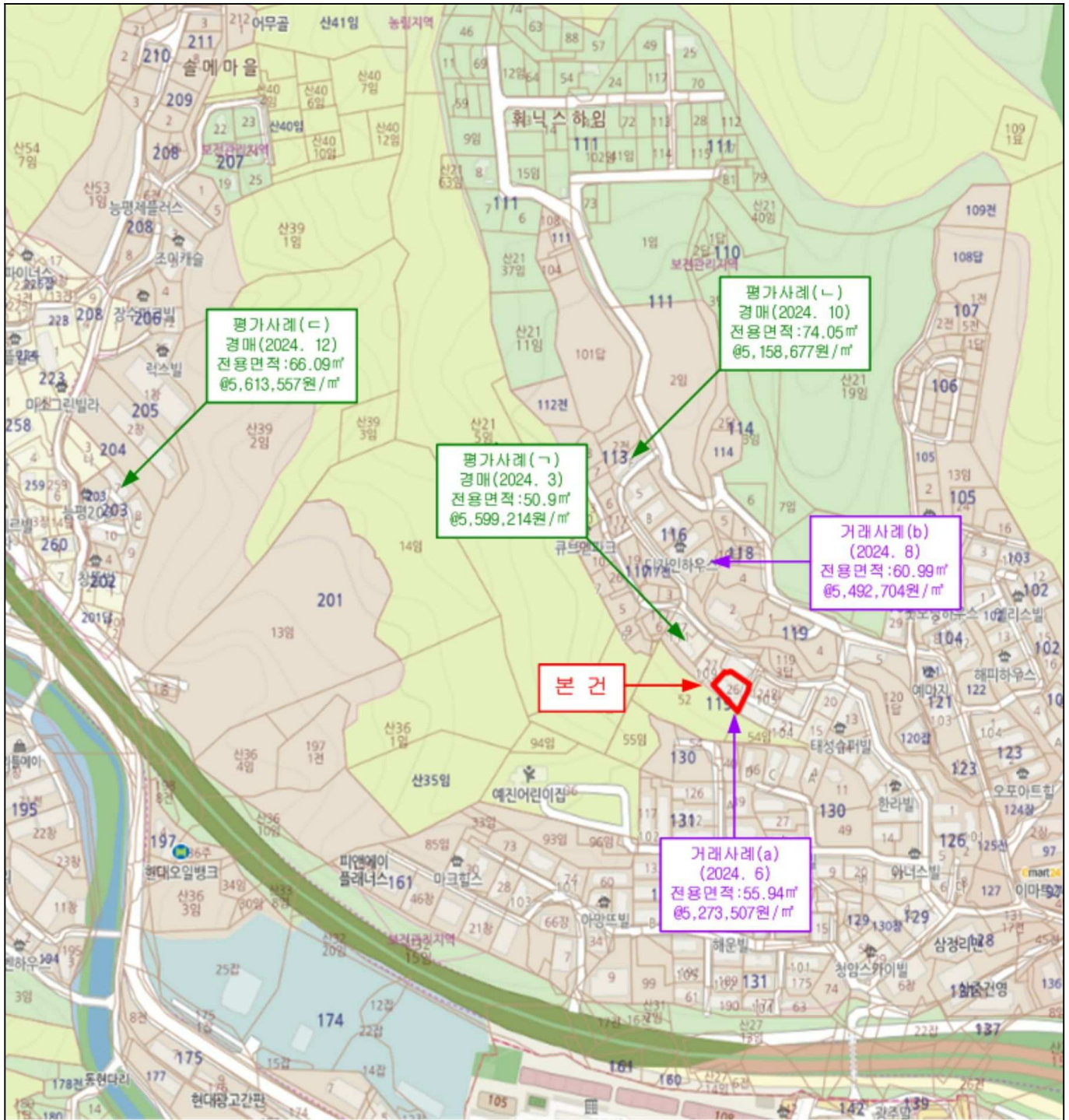
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



소재지 경기도 광주시 능평동 119-26 에코앤뷰 제108동 제4층 제402호



내부구조도



소재지

경기도 광주시 능평동 119-26 에코앤빌 제108동 제4층 제402호

[호별배치도 및 내부구조도]



[경기도 광주시 능평동 119-26 에코앤빌 제108동 제4층 제402호]

