

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최현미 소유물건(2025타경51952)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관
조영수

감정평가서번호: 25041101-01

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.

대명감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 석 수

감정평가액	이억사백만원정 (₩204,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최현미 (2025타경51952)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.21	2025.04.14 ~ 2025.04.21	2025.04.21		
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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	-	204,000,000 백
	합 계					₩204,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 광주시 회덕동 소재 "보현사" 서측 인근에 위치하는 1761라스텔라 3층 302호에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매목적의 감정평가건임.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 광주시 회덕동 176-1 [도로명주소 : 경기도 광주시 순암로449번길 5-9]		
동/층/호수	1761라스텔라 3층 302호		
용도	다세대주택	사용승인일자	2016.11.01
면적 (집합건축물대상)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡) (주차장포함)	대지권면적(㎡)
	51.46	6.08	57.59

3. 기준시점 결정 및 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사완료일자인 2025. 04. 21일로 함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사기간은 「감정평가에 관한 규칙」제10조에 의거 대상물건의 자료수집 및 확인일자로 2025. 04. 14. ~ 2025. 04. 21일임.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

1) 본건의 내부구조는 건축물 현황도, 외관 관찰 및 탐문조사 등을 참고하여 작성하였는바 실제와 상이 할 수 있으니 경매참여시 재확인바람.

II. 기준가치 및 감정평가의 조건

1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가조건

없음.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1) 「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 참고가격자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권은 일체성을 지니므로 토지와 건물을 일체로 하여 거래되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀 원의 요청에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 표기하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

2. 감정평가액 산출과정

(1) 거래사례의 선정(자료출처 : 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적 (㎡)단가	거래시점
							사용 승인일
1	회덕동 ****-	포레힐스 *동	2/***	45.6	180,000	3,947,368	2024.11.16
							2017.06.13

※인근 거래사례로 대상물건과 물적 유사성 등을 고려 최근 <사례1>을 선정함.

(2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 보임.(비교치 1.00)

(3) 시점수정

한국부동산원에서 제공하는 주요지역별 주택가격지수중 본건과 물적 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 경기도 광주시(동부1권) 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 산정함.

거래시점 : 2024.11.16, 2024년10월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.04.21, 2025년03월 지수를 적용 함

2024.11.16 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 97.9

2025.04.21 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 97.4

시점수정치 : $97.4/97.9 \approx 0.99489$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인비교

요인구분	세부항목	격차율	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대등함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.99	본건은 사례 대비 내부요인에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	본건은 사례 대비 층별 효용 등 호별요인에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
개별요인비교치		1.010	

(5) 비준가격

거래사례(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적	비준가격
3,947,368	1.000	0.99489	1.010	51.46	204,114,491

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 인근 평가전례 (자료출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보센터)

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	기타 사항
회덕동 ***	백송빌리지 ***	4	60.33	2025.03.24	206,000,000	경매

2. 인근 실거래 사례 (자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계)

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	기타 사항
회덕동 ***-*	리더스빌	2	65.24	2024.10.13	215,000,000	실거래
회덕동 ***	SJ타운	4	57.69	2024.05.20	220,000,000	실거래

3. 감정평가액의 결정

상기 참고자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가격을 종합 참작하고 최근 부동산 가격 동향 등을 감안하여 대상부동산의 감정평가액을 204,000,000원으로 결정함.

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	1동의	건물의	표시					
	경기도 광주시 회덕동	176-1 1761라 스텔라	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층				
	[도로명주소] 경기도 광주시 회덕길68번길 29			1층 2층 3층 4층	110.16 114.8 114.8 114.8			
	전유부분의	건물의	표시	3층302호 철근콘크리트구조	51.46	51.46	204,000,000	비준가액 공용면적 포함평가
	대지권의 토지의 표시 :	목적인	토지의	표시				
	1.경기도 광주시 회덕동	176-1	대		455			
	대지권의종류 :	1.		소유권				
	대지권의비율 :	1.		455분의	57.59	57.59		
							토지·건물	
							토 지 :	
						건 물 :		
						배분내역		
						81,600,000		
						122,400,000		
	합 계						₩204,000,000.-	
			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 회덕동 소재 "보현사" 서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 소규모창고, 단독주택, 농경지, 임야 등이 소재하는바 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건내 3층 302호로서

외벽 : 석재쌓기 마감 등,
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(방3, 거실, 주방, 욕실2, 발코니, 현관 등)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비 등 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 완경사의 토지로서, 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 남측으로 노폭 약 4미터 내외의 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>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

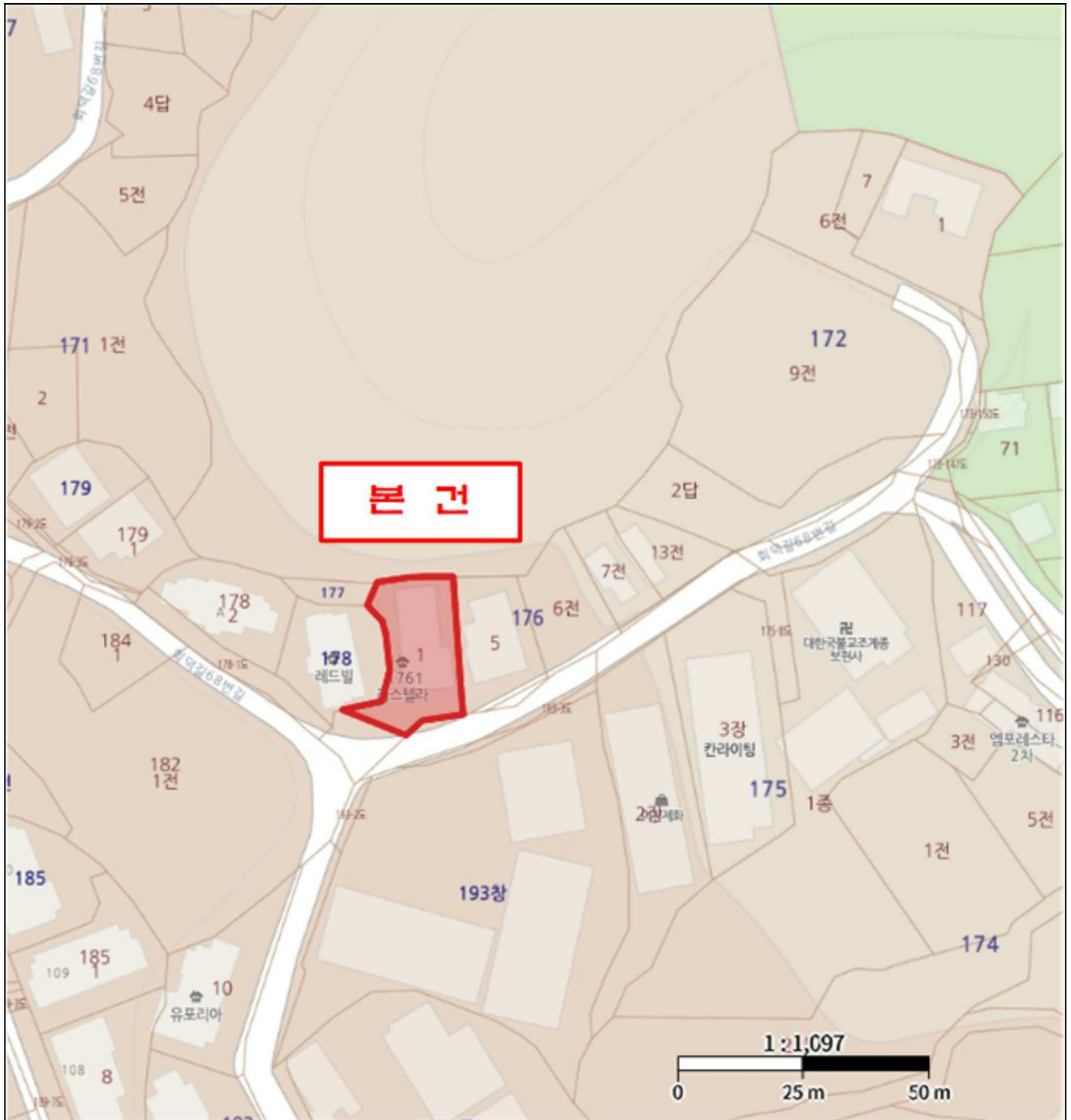
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



소재지 경기도 광주시 회덕동 176-1 1761라스텔라 3층 302호



내부구조도

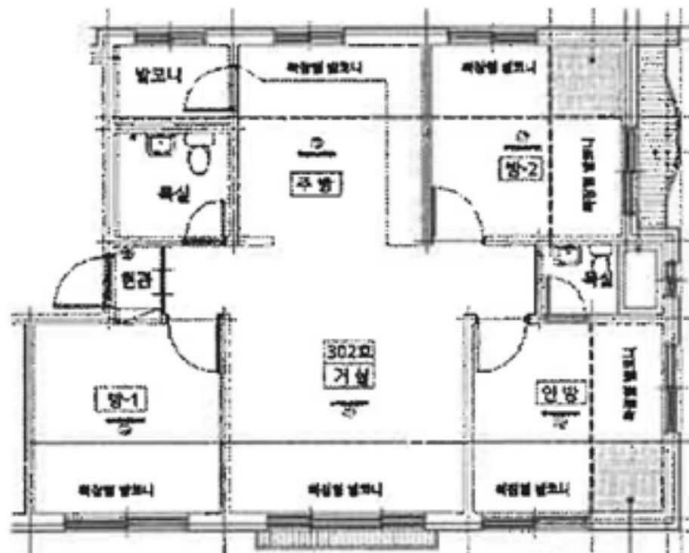


소재지

경기도 광주시 회덕동 176-1 1761라스텔라 3층 302호



[호별배지도]



[내부구조도]



1



2



3







1



2