

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 안민원 소유물건(2025타경52495)

의뢰인 : 수원지방법원 성남지원  
사법보좌관 이동규

감정서번호 : 350702-1-024

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.


온주감정평가사사무소

TEL. 010-4146-1683 FAX. 02-6455-1345

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

윤민영 

(인)

윤민영

감정평가액	이억칠천만원정 (₩270,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 이동규		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	안민원 (2025타경52495)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 07. 08	2025. 07. 07 ~ 2025. 07. 08	2025. 07. 09	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단 가	금 액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	270,000,000
		이	하	여	백	
합 계						₩270,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		선경논골아파트 제102동 제6층 제607호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1	경기도 성남시 수정구 단대동	6 선경논골 아파트 102동	아파트	철근콘크리트구조 슬래브지붕 13층					
	[도로명주소] 경기도 성남시 수정구 논골로 87			지하1층 1층 ~ 13층 각	422.82 544.14				
	대지권의 목적인 토지의 표시	6	대	제2종 일반주거지역  (내)	8,533				
전유부분의 건물의 표시	1. 경기도 성남시 수정구 단대동			철근콘크리트구조 제6층 제607호	34.05	34.05	270,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 비준가액	
			소유권	19.1					
			1.x ----- 대지권	8,533 x----- 8,533		19.1			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 162,000,000 108,000,000		
<b>합 계</b>							<b>₩270,000,000.-</b>		
				이 하	여	백			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 성남시 수정구 단대동 소재 '문원중학교' 북측 인근에 위치하는 '선경논골아파트' 제102동 제607호에 대한 수원지방법원 성남지원 경매7계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 8일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 7일 ~ 2025년 7월 8일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 의뢰목록, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부 등에 의거하였으며, 폐문 이해관계인 부재로 본건의 이용상황 및 내부구조는 귀 제시목록과 건축물대장상 건축물현황도, 평가전례 및 현장 탐문에 의거하였음.
- ③ 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 평가목적에 따라 부동산의 가격을 감정평가사협회의 토지·건물 배분비율표 등을 참고하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 명세표상에 기재하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지-건물명	경기도 성남시 수정구 단대동 6 선경논골아파트 제102동 제607호	
도로명주소	경기도 성남시 수정구 논골로 87 (단대동)	
주용도	공동주택(아파트) 426개호 (아파트단지 전체 3개동)	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	1991.12.14	
건물규모	층수	13층
	연면적	21,773.38 m <sup>2</sup>
비고	-	

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	102동/ 6/607호	아파트	34.05	14.42	48.47	19.1	70.25
합계 (1개호)			34.05	14.42	48.47	19.1	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

없음.

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	단대동 6	101/ 7/70*	아파트	34.05	48.47	267,000,000 (@7,840,000)	2024.10.07 (1991.12.14)	-
#2	단대동 6	102/ 3/30*	아파트	34.05	48.47	245,000,000 (@7,200,000)	2025.01.18 (1991.12.14.)	-
#3	단대동 6	102/ 5/50*	아파트	34.05	48.47	245,000,000 (@7,200,000)	2025.06.27 (1991.12.14)	-

(출처: KAIS, KAPA HUB PLUS)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1

## (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.10.07/ 2025.07.08	
경기 경부1권 성남시 수정구 아파트	1.208% (1.01208)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.09	99.3
			기준시점 당시 지수	2025.05	100.5
		산식		$1 + (100.5 - 99.3) / 99.3$ $\approx 1.01208$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례는 인근에 위치하여 대중교통의 편의성, 교육시설의 배치 등 단지외부요인 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례는 동일단지에 속하고 있어, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등 단지내부요인 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건은 6층, 사례는 7층으로 층별 효용, 위치별 효용 등 호별요인 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.000	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
1	102/6 /607	34.05	#1	7,840,000	1.000	1.01208	1.000	7,930,000	270,016,500	270,000,000
합계		34.05	-	-	-	-	-	-	-	270,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
수정구 단대동	공동 주택지대	중로변	7,000,000-8,000,000	

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	단대동 6 103/10/100*	아파트	34.05	48.57	146,000,000	2023.10.20 (1991.12.14)	법원경매
					(@8,580,000)		
(2)	단대동6 101/10/100*	아파트	34.05	48.47	284,000,000	2023.04.24 (1991.12.14)	법원경매
					(@8,340,000)		
(3)	단대동6 101/2/21*	아파트	34.05	48.47	252,000,000	2021.01.15 (1991.12.14)	시가참고
					(@7,400,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	경기 성남시 수정구 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	23,813,000,000	21,708,083,986	91.2	92	43	46.7
아파트	16,344,000,000	16,050,178,054	98.2	28	17	60.7

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1	제102동 제6층 제607호	34.05	19.1	270,000,000
합계		34.05	19.1	270,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

## 구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태
---	--	---	----------

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 성남시 수정구 단대동 소재 "문원중학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 단독 및 다가구 주택, 공원, 각급학교 등이 혼재하는 지역으로 주위환경 무난함.

### (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 용이하며, 도보 10여 분거리에 간선도로변 버스정류장이 소재하여 대중교통사정 양호함.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 13층 건물내 6층 607호로서  
외벽 : 세멘물탈위 페인팅 마감.  
내벽 : 몰탈위 벽지 도배 및 일부 타일붙임.  
창호 : 샷시창임.

### (4) 이용상태

아파트로 이용중임.(후첨 내부구조도 참조)

### (5) 설비내역

위생 및 급.배수설비, 난방설비 등 주거용 기본설비 및 승강기설비 등이 구비되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사의 사다리형의 토지로서 아파트 부지로 이용 중임

## 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지는 동측으로 노폭 약 15미터, 남측 및 서측으로 노폭 약 6 미터의 외곽공도와 연결됨.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(보조간선도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-04-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2021-04-14)(양산초(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제 6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

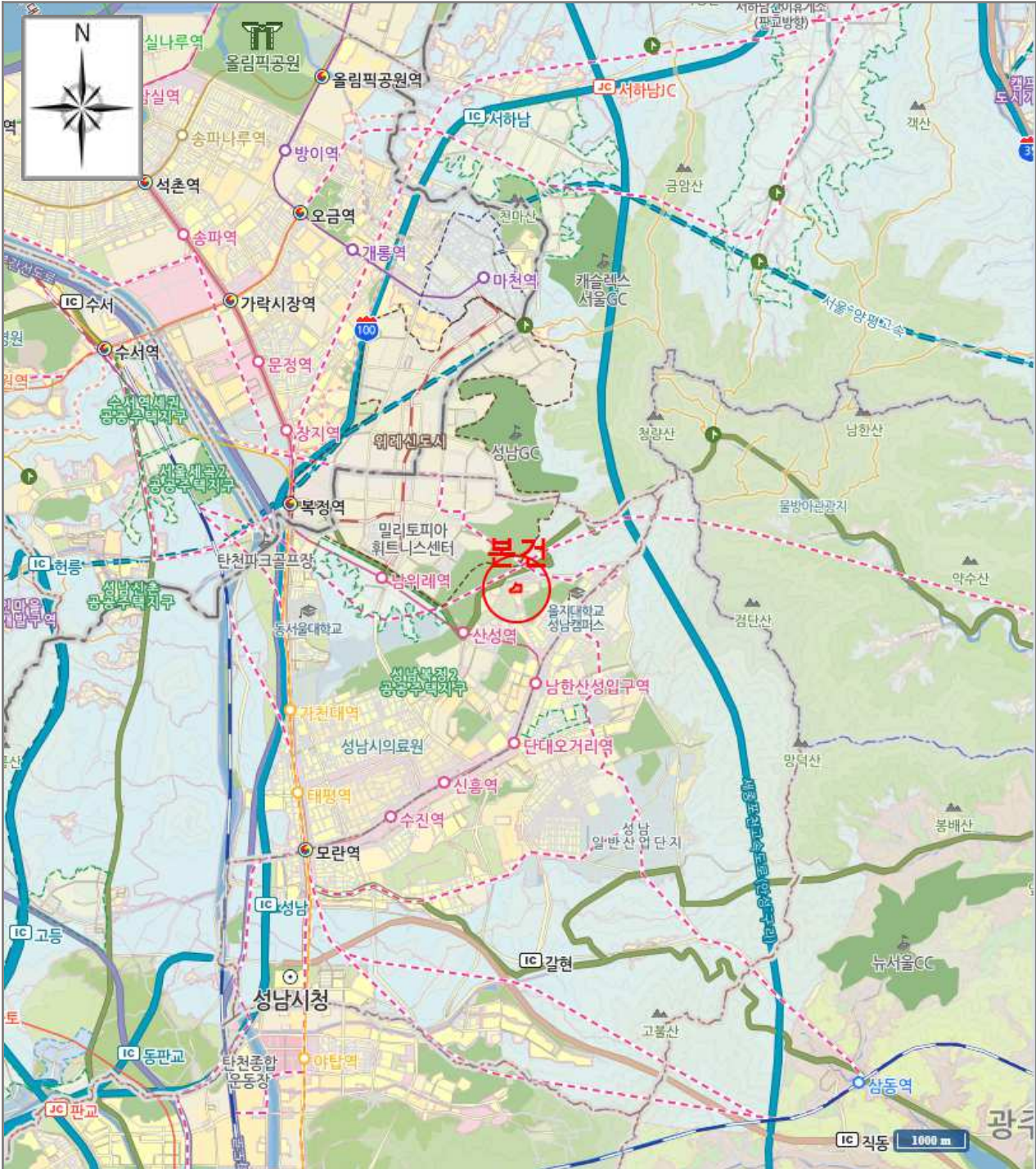
없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도

소재지	경기도 성남시 수정구 단대동 6 선경논골아파트 제102동 제6층 제607호
-----	--



[ 범례 ]

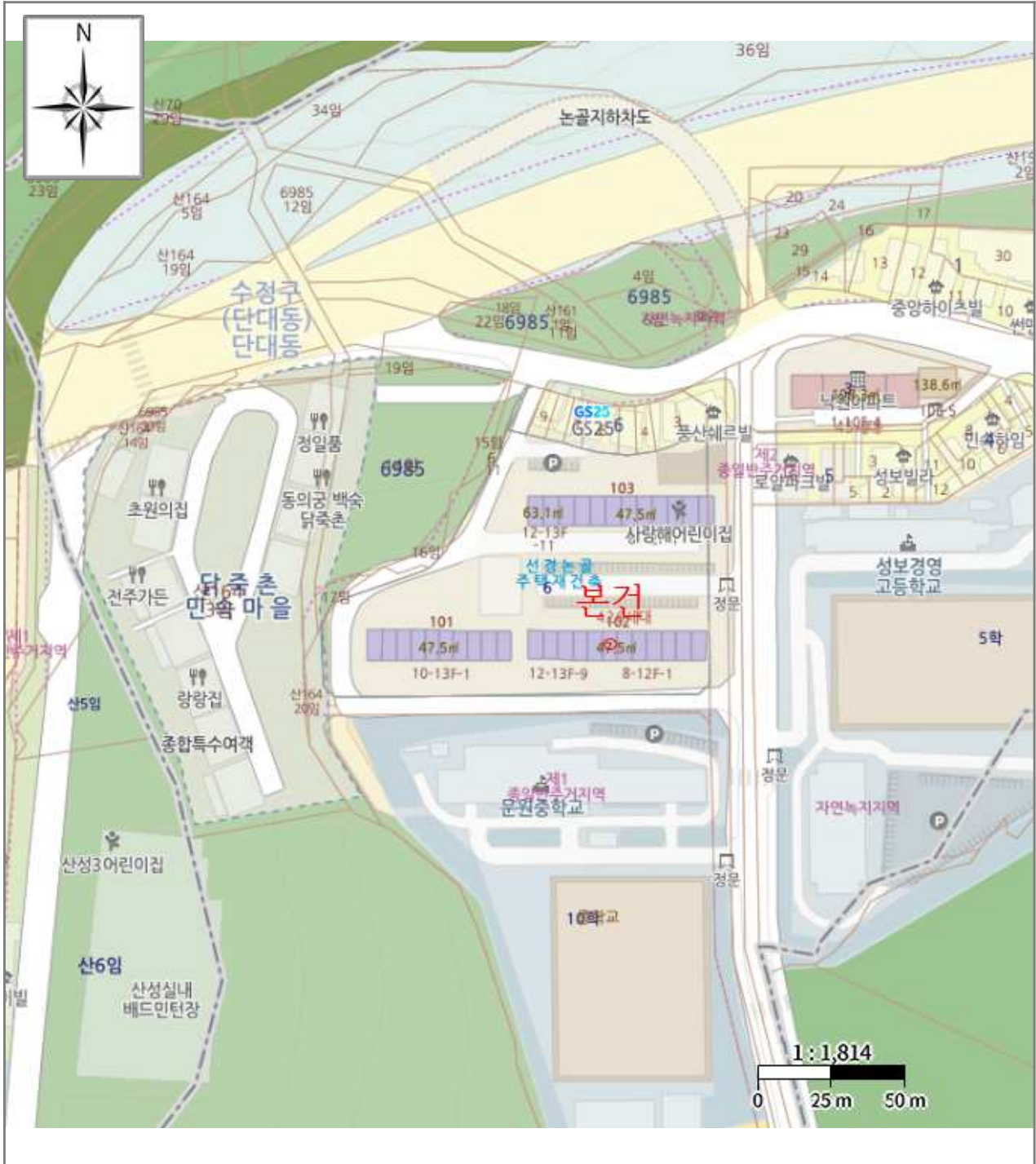
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

# 상세 위치도

소재지	경기도 성남시 수정구 단대동 6 선경논골아파트 제102동 제6층 제607호
-----	--



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	-------	--------	--------

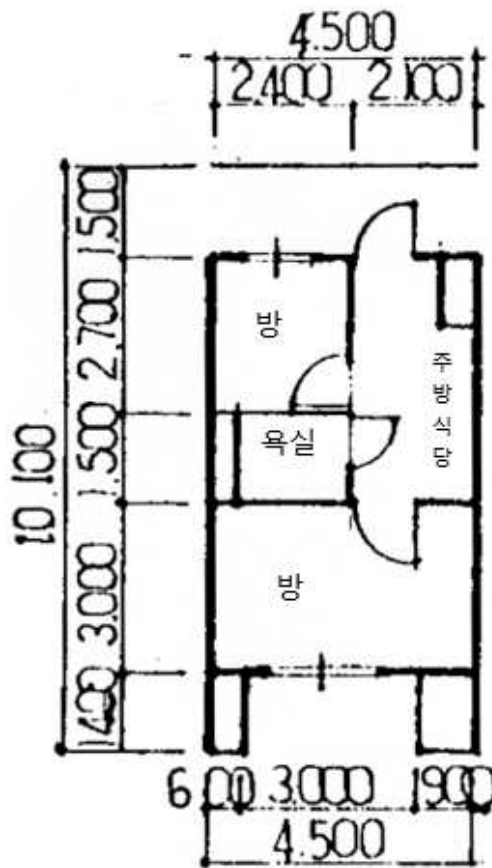
# 내부구조도

소재지	경기도 성남시 수정구 단대동 6 선경논골아파트 제102동 제6층 제607호
-----	--

축척없음

612	611	610	609	608	607	606	605	604	603	602	601
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

층별배치도



내부구조도

관계인의 폐문 부재로 내부를 확인하지 못하여 집합건축물대장상 건축물현황도에 의거하여 도시하였으며 실제와는 다를 수 있으므로 경매 참여시 사전에 재확인 하시기 바람.

# 사 진 용 지

소재지

경기도 성남시 수정구 단대동 6



본건이 속한 건물



공동출입구

# 사 진 용 지

소재지

경기도 성남시 수정구 단대동 6



공동주차장



본건