

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이승곤 소유물건(2025타경1254)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관
박미정

감정평가서번호: DE250407-1011

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.

동이감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
정병삼

(인)

감정평가액	팔억오천팔백만원정 (₩858,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이승곤 (2025타경1254)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록 및 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.11	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	858,000,000
	합계					₩858,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 성남시 중원구 은행동 소재 "은행초등학교" 동남측 인근에 위치하는 구분 건물(아파트)로서, 수원지방법원 성남지원의 경매목적(2025타경1254)의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 04월 11일임.

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대하여 2025년 04월 10일에 실지조사를 실시하였으며, 실지조사시 대상물건의 존재여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 부합여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 **거래사례비교법**으로 시산가액을 산정하였으며, 적절한 임대사례 및 수익비용 등의 포착이 어려운 점, 원가법 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

6. 기타 참고 사항

- 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 호수, 이용상황 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였으며, 실지조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 감정평가 사례 및 인터넷포탈사이트 등을 통해 내부구조를 개략 도시하였습니다.

- 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상물건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.

- 본건의 명세표상 토지·건물의 가액배분은 집합건물 구분평가시 「토지건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 토지건물 배분비율표 등에 의거 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 단지는 기준시점 현재 재건축사업이 진행중에 있으므로, 경매진행시 참고바람.

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

구 분	내 용
명 칭	통칭 "은행주공아파트"
소 재 지	경기도 성남시 중원구 은행동 550번지, 550-9번지
용 도 지 역	제2종 일반주거지역
대 지 면 적	138,252.4㎡
연 면 적	161,071.3㎡
구 조 및 규 모	철근콘크리트벽식조 슬라브 평지붕 지상15층
사용승인일자	1987년 06월 20일
주 용 도	공동주택(아파트)
기 타 설 비	위생 및 급·배수설비, 난방설비, 화재탐지설비, 소화설비, 승강기설비 등
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	동	층 호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)
1	제121동	제3층 제302호	공동주택 (아파트)	83.82	18.81	102.6300	138,252.4분의 89.745

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 주부분의 면적 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등]

사례 기호	소재지	건물명칭	동 층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#ㄱ	성남시 중원구 은행동 000	통칭 "은행주공 아파트"	제***동 4층/4**호	83.77	89.745	785,000,000	9,370,896	2025.01.16
								1987.06.20
#ㄴ	성남시 중원구 은행동 000	통칭 "은행주공 아파트"	제***동 4층/4**호	75.51	81.06	670,000,000	8,872,996	2024.03.28
								1987.06.20

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상물건과 동일유사한 건물 내의 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있으며 비교적 최근에 거래된 사례로서 지리적으로 인접하여 인근 가격수준을 반영하고 있어 비교가능성이 있는 <거래사례 #ㄱ>을 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 조사 발표하는 주요지역 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "경기도 성남시 중원구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

[출처 : 한국감정평가사 협회 집합건물, 단위 : %]

거래 사례	시점	시점수정치 산정
# ㄱ	기준시점 (2025.04.11)	아파트 지역 :경기도 성남시 중원구(25.01.16~25.04.11)
	사례 거래시점 (2025.01.16)	거래시점 : 2025.01.16, 2024년12월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.04.11, 2025년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년02월 지수를 적용함 2025.01.16 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 91.8 2025.04.11 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 91.2 시점수정치 : $91.2/91.8=0.99346$
시점수정치 결정		0.99346 (0.654% 하락)

5. 지역요인 비교

대상물건과 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목 (주거용)

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별요인	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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교치 결정

일련 번호	사례 기호	단지외부요인	단지내부요인	개별요인	기타요인	누계치
#1	#ㄱ	1.00	1.00	1.10	1.00	1.100
비교내용 (본건/거래사례#ㄱ)		상호 대등함.	상호 대등함.	향별 효용 등에 서 우세함.	상호 대등함.	-

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

일련 번호	사례 거래단가 (m ² /원)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치 형성 요인	전유 면적 (m ²)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
#ㄱ	9,370,896	1.000	0.99346	1.000	1.100	83.82	858,364,693	858,000,000

※ 비준가액은 거래관행 고려하여 백만원미만에서 반올림함.

8. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가사례

[출처 : 감정평가정보센터]

사례 기호	소재지	건물명칭	동 층/호	전유 면적 (m ²)	대지 권 (m ²)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
							단가(원/m ²)	사용승인일	
#가	성남시 중원구 행운동 000	통칭 "은행주공 아파트	제***동 4층/4**호	83.77	89.75	시가 참고	861,000,000	2021.04.19	-
							10,278,143	1987.06.20	
#나	성남시 중원구 행운동 000	통칭 "은행주공 아파트	제***동 5층/5**호	75.51	81.06	담보	890,000,000	2022.07.07	-
							11,786,518	1987.06.20	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문조사 결과, 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

[출처 : 인근 공인중개사사무소 등]

구분	가 격 수 준
구분건물(아파트)	전유면적당 9,000,000원 ~11,000,000원 내외수준

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 결정 (원)	비 고
1	83.82	858,000,000	858,000,000	전유면적 기준단가 약 10,241,000원/㎡
합 계	-	-	858,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 공동주택(아파트)으로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액은 적정한 것으로 판단되어 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

-끝-

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 성남시 중원구 은행동 [도로명주소] 경기도 성남시 중원구 산성대로 552번길 15	550 121동		철근콘크리트 벽식조 슬래브 평지붕 15층아파트 1층 ~ 15층 각층				
	(1) 동소	550	대	제2종 일반주거지역	138,188.4			
	(2) 동소	550-9	대	제2종 일반주거지역	64	64		
				(내) 철근콘크리트벽식조 제3층 제302호	83.82	83.82	858,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			(1),(2)소유권 대지	89.745 138,252.4x----- ----- 138,252.4	89.745			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 514,800,000 343,200,000	
	합 계						₩858,000,000.-	
			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 성남시 중원구 행운동 소재 '행운초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 인근은 대규모 아파트단지, 근린생활시설, 단독 및 다세대주택 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 입지조건은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 단지내 도로를 통하여 제반 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 일반 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식조 슬라브 평지붕 지상15층 건내 제3층 제302호로서,

(사용승인일 : 1987.06.20)

외 벽 : 몰탈위 페인팅마감 등,

내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임마감 등,(탐문조사에 의함)

창 호 : 샷시창호 등.

(4) 이용상태

본건은 공동주택(아파트)으로 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)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 남서측 하향 완경사의 부정형 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 6미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 지구단위계획구역(2017-08-11) , 대로2류(폭 30m~35m)(2017-08-11)(저축) , 소로1류(폭 10m~12m)(접합) , 소로2류(폭 8m~10m)(2017-08-11)(저축) , 소로2류(폭 8m~10m)(접합) , 소로3류(폭 8m 미만)(2017-08-11)(저축) , 소로3류(폭 8m 미만)(접합) , 어린이공원(2017-08-11)(저축) , 주차장(2017-08-11)(저축) , 중로1류(폭 20m~25m)(2017-08-11)(저축) , 중로2류(폭 15m~20m)(2017-08-11)(저축) , 중로2류(폭 15m~20m)(접합) , 중로3류(폭 12m~15m)(2017-08-11)(저축) , 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2022-12-26)(성남교육지원청 평생교육건강과-16714(2022. 12. 29.)호)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(경기도성남교육지원청 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(경기도성남교육지원청 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기환경규제지역<대기환경보전법> ,

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) | |

정비구역(2017-08-11)<도시 및 주거환경정비법>, 정비구역기타(정비예정구역 행위제한)<도시 및 주거환경정비법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

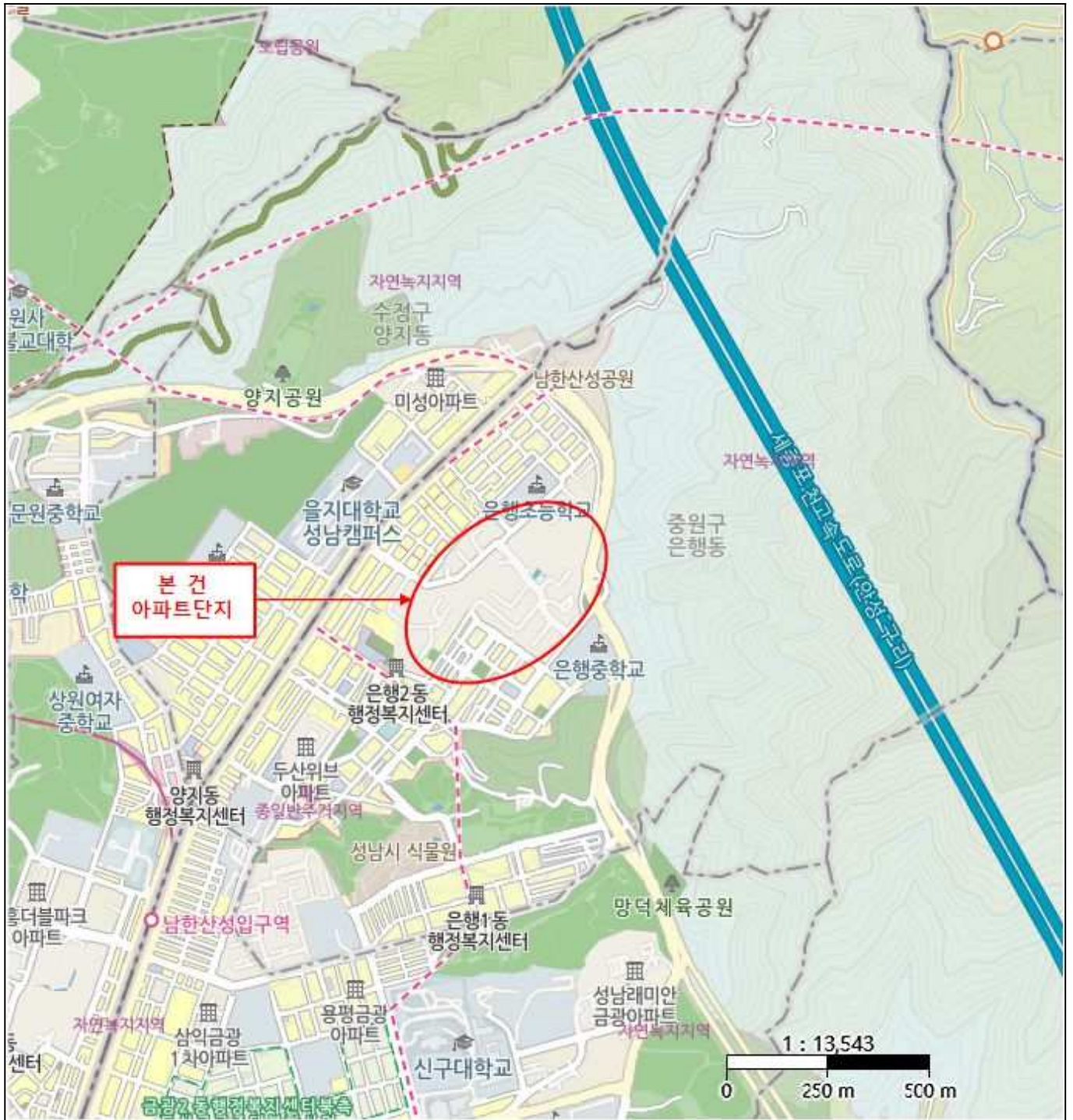
임대미상임.

광역 위치도



소재지

경기도 성남시 중원구 은행동 550 121동 3층 302호



위치도



소재지 경기도 성남시 중원구 은행동 550 121동 3층 302호



호 별 배치도 및 내부 구조도



소재지 경기도 성남시 중원구 은행동 550 121동 3층 302호



축척 = None Scale



통칭 "은행주공아파트 제121동 제302호"
전유면적 : 83.82㎡



()



121



3

