

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 수원지방법원 성남지원
[사법보좌관 조영수]

건명 : 이지연 소유물건
(2025타경2103)

번호 : (테크)2506-B001호



(주)두요감정평가법인

DOOYO APPRAISAL&CONSULTING LTD.

(다세대주택) 감정평가표

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

감정평가사
정 성 순

(인)

(주)두요감정평가법인 테크노밸리지사

지사장 구 아 영

(서명 또는 인)

감정평가액	參億원정 (₩300,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수		감정평가목적	경매		
채무자	--		제출처	수원지방법원 성남지원 경매9계		
소유자 (대상업체명)	이지연 (2025타경2103)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025. 06. 19	2025. 06. 19	2025. 06. 20	
감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	300,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩300,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사					
	(인)					

다세대주택 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고	
					공부	사정			
1 가	경기도 광주시 퇴촌면 관음리 프리미엄뷰 105동	284-1	공동주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 4층					
					1층	162.25			
					2층	162.25			
					3층	162.25			
					4층	162.25			
	2	경기도 광주시 퇴촌면 관음리	284-1	대	계획관리지역	540	654		현황 '284-1' 로 합필됨.
	3	동소	284-3	대	계획관리지역	22			
	4	동소	291-5	대	계획관리지역	38			
	4	동소	291-6	대	계획관리지역	54			
					(내)				
				철근콘크리트 구조 제2층 제202호	75.82	75.82	300,000,000	비준가액	
			1.소유권	85.64					
			----- 대지권	654x 654	85.64				
						토지·건물	배분가격		
						토지 :	120,000,000		
						건물 :	180,000,000		
	합계						₩300,000,000.-		
			이	하	여	백			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 기본사항

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 광주시 퇴촌면 관음리 소재 '관음리보건진료소' 남서측 인근에 위치하는 프리미엄뷰(다세대주택) 제105동 제2층 제202호로서 수원지방법원 성남지원의 경매 목적의 감정평가 건입니다.

2. 감정평가 대상

건물의 개요					
명 칭	프리미엄뷰 제105동	사용승인일	2020.09.18		
소 재 지	경기도 광주시 퇴촌면 관음리 284-1				
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				
평가대상 물건의 개요					
기호	층/호수	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지지분(m ²)	비고
가	제105동 제2층 제202호	75.82	9.17	85.64	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 실시기간 및 그 내용

감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정된 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 2025년 6월 19일 실지조사를 실시하였으며, 소유자 및 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부확인은 하지 못하여 집합건축물대장상의 도면을 기준으로 평가하였는바, 실제와 다를 수 있으니 경매 입찰시 반드시 확인하시기 바랍니다.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 6월 19일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라서 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 "시장가치"를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 그 밖의 사항

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀원의 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지와 건물의 가격으로 각각 배분하여 ‘다세대주택감정평가명세표’ 상에 기재하였으니 경매진행시 참조 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가의 방법

1. 감정평가방법

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로 다음과 같은 감정평가방법이 있습니다.

가. 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 “원가법”

나. 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법인 “공시지가기준법”

다. 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 “거래사례비교법”

라. 대상물건이 장래 산출한 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법” 등이 있습니다.

2. 본 평가에 적용한 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 원가법 및 수익환원법은 배제하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 거래사례의 선정

가. 인근유사부동산의 거래사례

사례	소재지	동	전유면적 (㎡)	거래가액(원)	자료출처	거래시점
	건물명	호수	대지권(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)		사용승인일
#1	퇴촌면 관음리 284-14	103	68.9	310,000,000	감정평가 정보체계	2025.02.15
	프리미엄뷰	201	78.19	4,499,274		2019.07.25
#2	퇴촌면 관음리 284-12	101	60.77	180,000,000	감정평가 정보체계	2023.10.14
	프리미엄뷰	202	70.29	2,961,988		2019.01.10
#3	퇴촌면 관음리 284-8 외	104	60.77	290,000,000	등기사항 전부증명서	2023.07.01
	프리미엄뷰	302	70.29	4,428,157		2020.09.15

나. 비교사례의 선정

상기의 거래사례 중 <사례#3>을 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

별도의 사정보정이 필요하지 않은 정상적인 거래사례로 사료됩니다.(1.00)

4. 시점수정

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업으로서 한국부동산원에서 조사 발표하는 ‘연립주택매매가격지수’를 활용하여 시점수정치를 결정하였습니다.

(출처 : 부동산통계정보시스템)

지역	구분	적용시점	연립주택 매매가격지수	연립주택 매매가격변동률	시점수정치
경기 동부1권	사례#3 거래시점 (2023.07.01)	2023.06	101.6	-1.575%	0.98425
	본건 기준시점 (2025.06.19)	2025.05	100.0		

5. 가치형성요인비교

가. 외부요인

구분	조건	항목	비고	
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	본건과 거래사례#3의 제 반 외부요인은 유사합니 다.	
		접근조건		도심과의 거리, 교통시설의 상태 상가의 배치상태 공공 및 편익시설의 배치상태
	환경조건	기상조건		자연환경
		사회환경		혁지의 상태
		공급 및 처리시설의 상태		위험 및 혐오시설
		재해발생의 위험도		공해발생의 위험도
		행정조건		행정상의 규제정도
		기타조건		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 건물요인

구분	조건	항목	비고
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	본건과 거래사례#3의 제반 건물요인은 유사합니다.
	설계, 설비, 구조	설계에 따른 구조상의 양부와 설비의 유무, 종류, 수준등	
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과년수 및 잔존내용연수	
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정	
	규모구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비	
	건물용도	건물이 주상복합용인가 주거단일용도인가와 현재 이용상태	
	관리체계	관리체계 및 관리현황	

다. 개별요인

구분	조건	항목	비고
개별요인	층별 효용	일조, 채광의 정도	본건은 거래사례#3의 대비 향별효용(조망, 일조 등)에서 열세합니다.
		조망, 압박감 등	
		소음의 영향	
		엘리베이터, 계단을 이용한 접근성	
		난방 및 단열	
		프라이버시 및 외부인 침입가능성	
		재해시 안전	
	위치별 효용	일조, 채광의 정도	
		조망, 압박감 등	
		엘리베이터, 계단을 이용한 접근성	
		난방 및 단열	
	향별 효용	프라이버시 보호	
		일조, 채광의 정도	
		조망, 압박감 등	
공용부분의 전용사용권 유무	프라이버시 보호		
	주차장 등에 대한 전용사용권		
부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기		
관리상태	배관, 내부마감재 수선유지상태		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 격차율 결정

기호	사례 기호	비 교 항 목			격차율
		외부요인	건물요인	개별요인	
가	#3	1.00	1.00	0.90	0.900

6. 비준가격 산정

기호	사례	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	가치형성 비교요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
가	#3	4,428,157	1.00	0.98425	0.900	3,922,572	3,920,000

V. 참고가격 자료

1. 평가사례

기호	소재지	동	전유면적 (m ²)	감정평가액(원)	평가 목적	기준시점
	건물명	호수		전유면적당 평가단가 (원/m ²)		사용승인일
#1	퇴촌면 관음리 226-8	101	75.07	349,000,000	경매	2024.09.11
	현성화이트빌	101		4,648,994		2022.06.20
#2	퇴촌면 관음리 284-8 외	104	65.34	250,000,000	경매	2024.12.01
	프리미엄뷰	201		3,826,140		2020.09.15

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 유사부동산의 수준

가격수준(전유면적 당 단가기준)	비 고
약 3,000,000원/㎡ ~ 4,000,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 조사되었습니다.	유사층 기준

3. 용도별 낙찰가율 통계(2024.01~2024.12)

(출처 : 옥션원)

구 분		총건수	낙찰건수	낙찰건율 (%)	낙찰가율 (%)
다세대 (빌라)	경기도	5,097	2,928	57.45%	67.90%
	광주시	470	276	58.72%	64.02%

VI. 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가액 결정

다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분		전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 (원)
집합건물	기호 가	75.82	3,920,000	297,214,400	₩ 300,000,000

2. 결정의견

상기 제반가격 참고자료(평가사례, 인근 부동산의 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 비교분석한 결과 거래사례비교법에 의한 비준가격의 합리성이 인정되므로 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

끝.

구분건물(다세대주택)감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 이 용 상 태	7. 인접도로 상태	10. 임대관계
2. 교통 상황	5. 위생·냉난방 시설등	8. 도시계획 및 기타 공법관계	
3. 건물의 구조	6. 토지형태 및 이용상황	9. 공부와의 차이	11. 기타

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경기도 광주시 퇴촌면 관음리 소재 '관음리보건진료소' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독, 다세대주택 및 농지, 임야 등이 혼재하는 지역으로서 제반주위환경은 보통시됩니다.

2. 교통 상황

본건까지 차량접근 용이하며, 인근 간선도로변으로 시내버스정류장이 소재하는 등 제반대중교통사정은 보통입니다.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 중 제2층 제202호로서
(사용승인일:2020.09.18)
외 벽 : 석재붙임 및 벽돌 등 마감.
창 호 : 새시창호임.

4. 이 용 상 태

다세대주택(후첨 '건물이용 및 임대개황도' 참고)으로 이용중입니다.

5. 위생·냉난방 시설등

기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 개별난방설비 등 되어있습니다.

구분건물(다세대주택)감정평가요항표

1. 위치 및 부근의상황	4. 이 용 상 태	7. 인접도로 상태	10. 임대관계
2. 교통 상황	5. 위생·냉난방 시설등	8. 도시계획 및 기타 공법관계	
3. 건물의 구조	6. 토지형태 및 이용상황	9. 공부와의 차이	11. 기 타

6. 토지형태 및 이용상황

대체로 평탄한 부정형 토지로서 현황 다세대주택 건부지로 이용중입니다.

7. 인접도로 상태

북측으로 로폭 약6~8m 내외의 포장도로와 접합니다.

8. 도시계획 및 기타 공법관계

계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형)), 가축사육제한구역(일부제한구역), 역사문화환경보존지역, 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립승인지역, 특별대책지역입니다.

9. 공부와의 차이

없습니다.

10. 임대 관계

미상입니다.

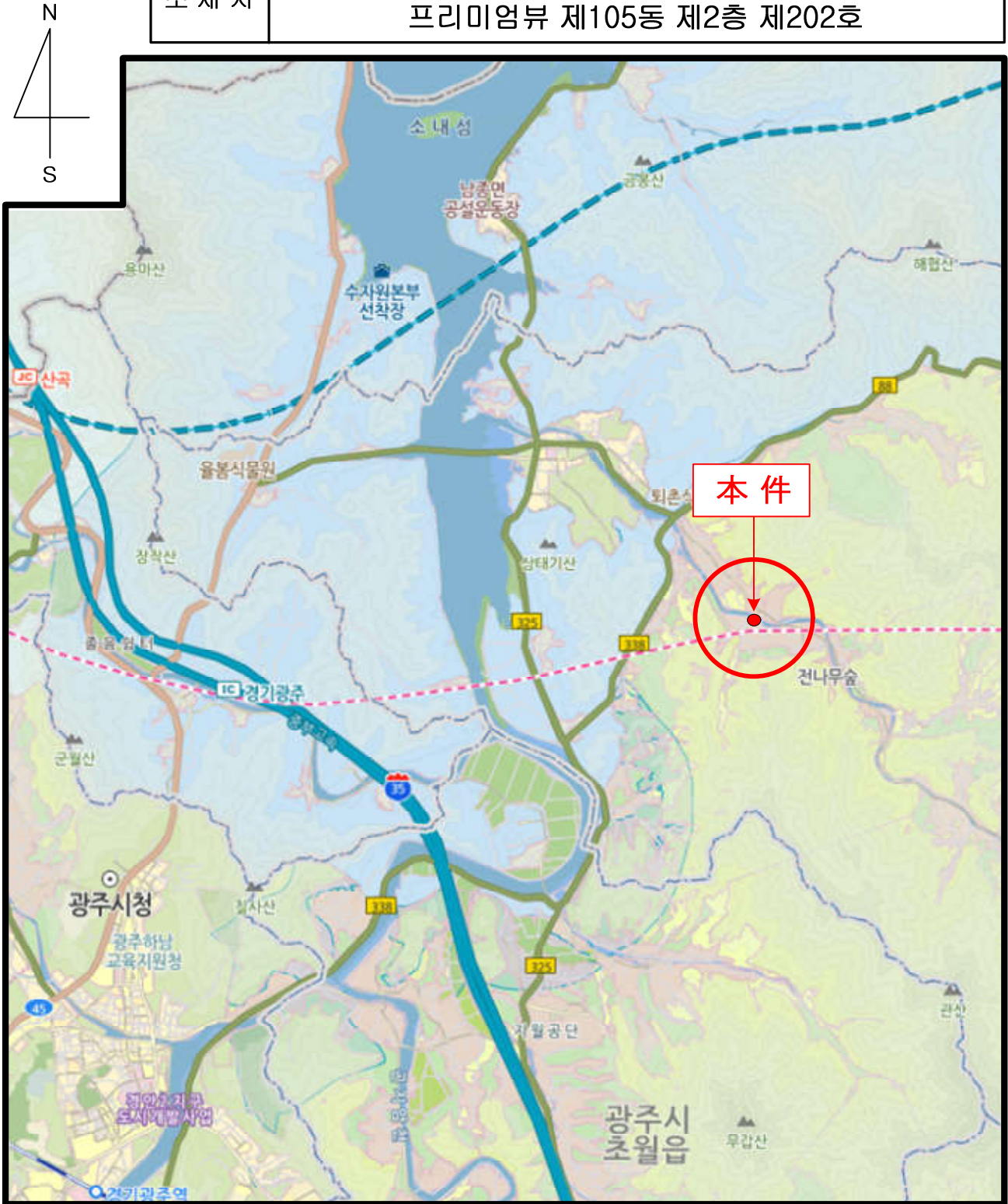
11. 기 타

--

위 치 도

소재지

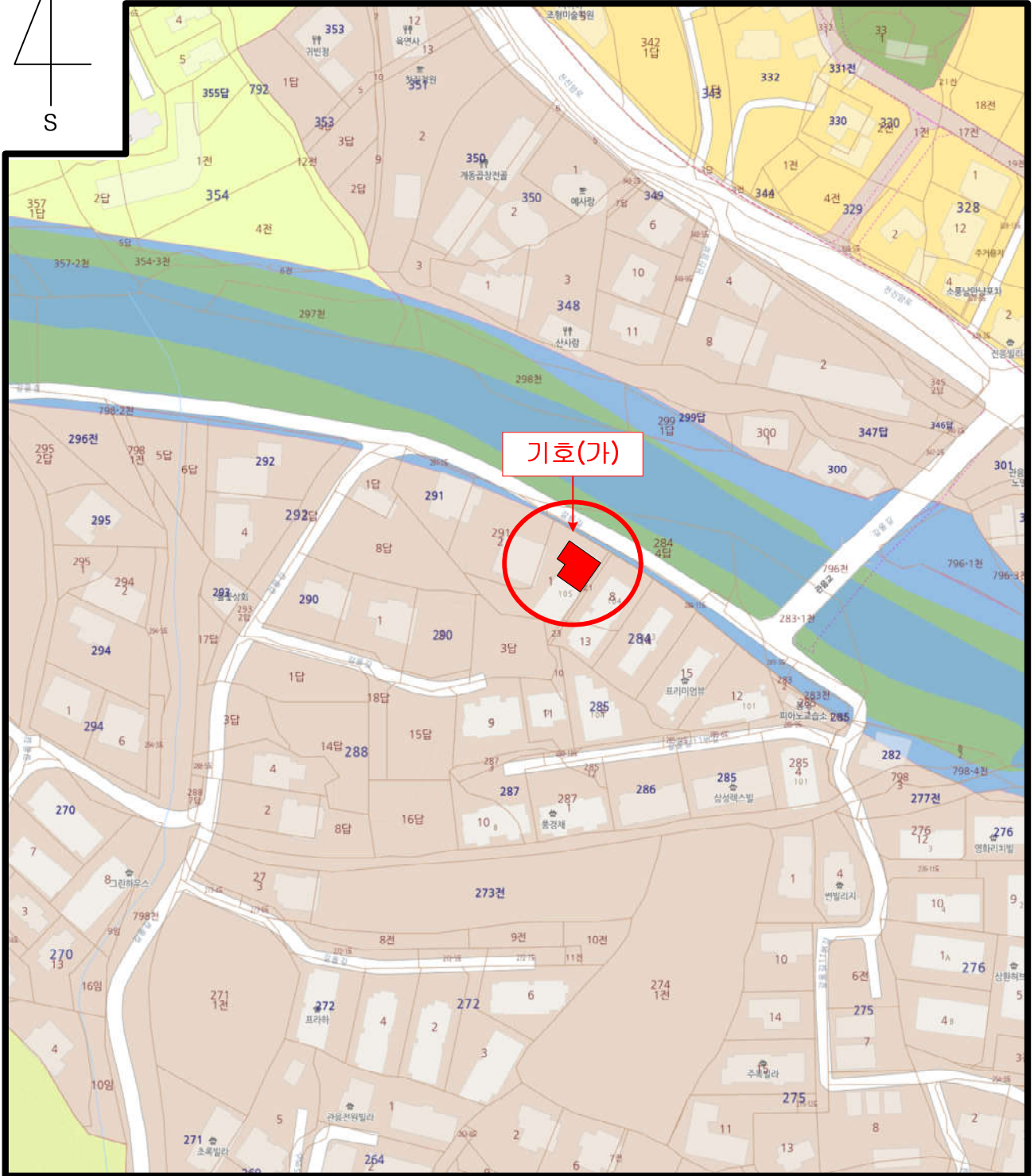
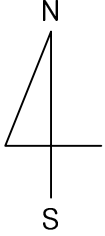
경기도 광주시 퇴촌면 관음리 284-1
프리미엄뷰 제105동 제2층 제202호



위 치 도

소재지

경기도 광주시 퇴촌면 관음리 284-1
프리미엄뷰 제105동 제2층 제202호

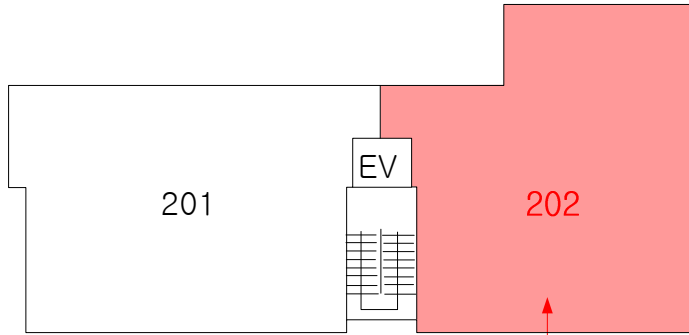
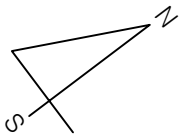


기호(가)

현황도

(건물이용 및 임대개황도)

(호별배치도)



본건 : 프리미엄뷰 제105동 제2층 제202호

(내부구조도)



(제202호)

※실제와 다를 수 있으므로 반드시 입찰 전 확인 바랍니다.

사 진 용 지



【본 건 전 경】



【본 건 전 경】

사 진 용 지



【본 건 전 경】



【본 건 건물 입 구】

사 진 용 지



【주 위 환 경】



【주 위 환 경】