

감정평가서

건명	김평도 소유물건(2025타경50263)
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수
감정서번호	D250109S50263

동진감정평가사사무소

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

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 흥 근 (인)

감정평가액	일억팔천팔백만원정 (₩188,000,000.-)		
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	수원지방법원 성남지원 경매4계
소유자 (대상업체명)	김평도 (2025타경50263)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.01.14	2025.01.10 ~ 2025.01.15
			작성일
			2025.01.16

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	1개호	구분건물	1개호	-	188,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩188,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 광주시 능평동 336-19외에 소재하는 다세대주택(오페라하우스) 비동 2층 202호(전유면적 57.19㎡)에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

3. 감정평가방법

본건은 「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 참고가격 자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.01.14을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항.

본건 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장의 건축물현황도 참조하고 외부관찰하여 표준적인 이용상황을 기준으로 작성하였음을 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 광주시 능평동 336-19외 [도로명주소]경기도 광주시 수레실길 12-1		
건물명, 층, 호수	오페라하우스 비동 2층 202호		
용도	다세대주택	사용승인일	2012.10.04
면적(㎡)	전유면적	공용면적	대지권면적
	57.19	6.51	53.826
			비고
			-

*공용면적 중 주차장 면적(7.36㎡)은 제외함

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점
							사용승인일
#1	능평동 335-2	파크빌 101동	2/000	56.50	52.90	162,000	2024.07.18
							2010.11.09
#2	동소 336-19	오페라 하우스 비동	4/000	57.19	53.826	192,000	2022.06.22
							2012.10.04
#3	동소 338-3	아트리움	2/000	51.38	60.38	143,000	2024.02.07
							2013.10.24
#4	동소 338-56	포시즌빌 102동	2/000	43.66	43.10	160,000	2024.06.27
							2015.05.15
#5	동소 338-28	럭키참조은 비동	2/000	57.78	51.7	178,000	2023.11.29
							2012.05.23

(2) 인근 유사건물 내 거래사례로 대상물건과 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 사례 #2를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

(1) 한국감정원 발표 “연립다세대주택 매매가격지수” 를 활용 시점수정치를 산정하되
기준시점 현재의 가격지수는 발표되지 않아 발표된 시점까지의 가격지수를 적용함.

(2) 시점수정치 산정(경기도 동부1권역 2021.06월=100)

- 사례 #2의 매매당시 가격지수 : 103.1(2022.05월)
- 본건 평가 기준시점 가격지수 : 97.8(2024.11월)
- 시점수정치 = $97.8/103.1 \approx 0.94859$

6. 가치형성요인

구 분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	본건과 사례는 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 통로 구조(복도식/계단식), 주차의 편리성	1.00	본건과 사례는 대등함.
개별적 요인	층별, 향별 효용, 위치별효용(동별라인별), 발코니의 유무 및 면적의 대소, 전유부분의 면적및대지사용권의크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.03	본건은 사례대비 층별효용에서 다소 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.03	1.00x1.00x1.03x1.00

7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가격
192,000,000	1.00	0.94859	1.03	57.19/57.19	188,000,000

*비준가격은 100,000원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 시세조사

인근 다세대주택 가격수준	전용면적 당 3,000,000 ~ 3,500,000원/㎡ 내외로 조사됨.
------------------	---

2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
능평동 334	파크빌 103동	2/000	57	54.2	176,000	담보	2023.02.27
							2010.11.09
동소 338-28	럭키참조은 비동	4/000	57.78	51.7	204,000	경매	2022.06.24
							2012.05.23
동 소 338-36	아성아트빌 에이동	1/000	58.62	48.8733	170,000	경매	2024.02.02
							2013.02.01
동 소 338-17	삼화드림빌 에이동	4/000	54.34	44.569	171,000	경매	2022.02.17
							2010.10.26

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

상기의 참고가격자료(인근 부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바 비준가격으로 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 : ₩188,000,000.-

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 광주시 능평동 [도로명주소] 경기도 광주시 수레실길 12-1	336-19 오페라하 우스 비동		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층 공동주택(다세대 주택)					
					지1층	164.46			
					1층	126.31			
					2층	126.31			
					3층	126.31			
	1.경기도 광주시 능평동 2.동 소	336-19 338-31	대 대 전유부분의	계획관리지역 계획관리지역 (내) 건물의 표시 2층202호 철근콘크리트구조 1.2.소유권/대지권		379			
						130			
						57.19	57.19	188,000,000	비준가격
						53.826			
						509	53.826		
합 계							₩188,000,000.-		
			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 능평동 소재 "수레교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 단독및 다세대 주택, 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 근교 주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통이용은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건내 2층 202호로서
외 벽: 석재붙임 및 드라이비트 마감.
내 벽: 벽지도배 및 일부 타일마감.
창 호: 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

2012.10.04자로 사용승인된 다세대주택으로서
방3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 발코니(확장형) 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생및 급배수설비 되어있고, 도시가스 개별난방이며, 지하주차장 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 사다리형 완경사지로서 다세대주택 건부지로 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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 노폭 약 4m 도로에 접하여 10m 포장도로에 연결되고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

(1)(2)계획관리지역, 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형)), 건축사육제한구역(일부제한 구역), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 특별대책지역임.

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

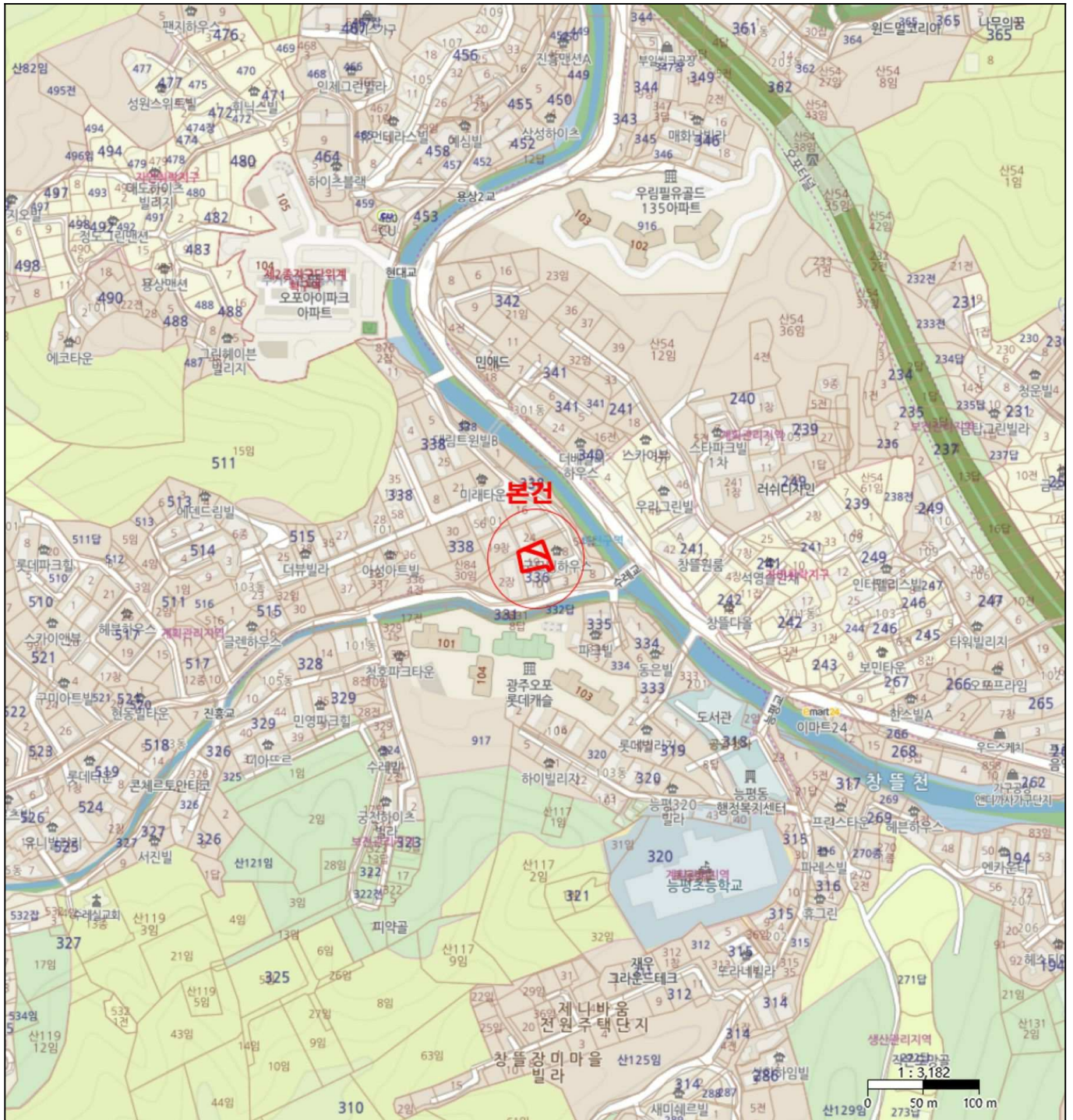
임대관계 이상임.(내부구조도는 건축물현황도 참고 및 외부관찰하여 작성함)

위치도



소재지

경기도 광주시 능평동 336-19 오페라하우스 비동 2층 202호

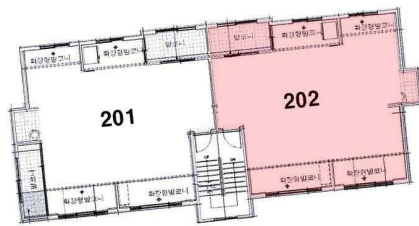


내부구조도

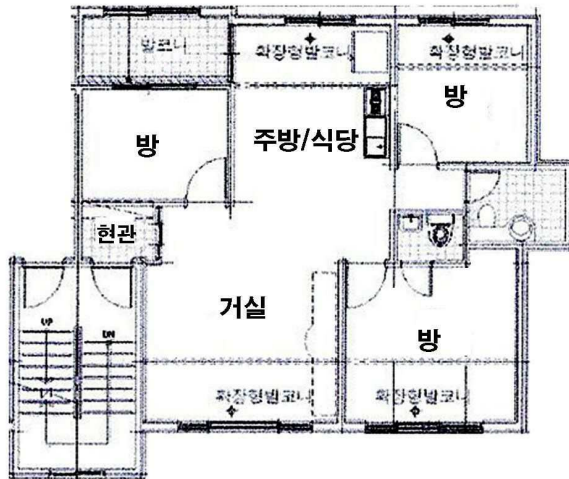


소재지

경기도 광주시 능평동 336-19 오페라하우스 비동 2층 202호



(비동 2층 호별배치도)



(202호 내부구조도)



336-19

2 202

()



()

