

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 지유리 소유물건(2025타경51821)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원  
사법보좌관 박미정

감정평가서번호: G2250401

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.

백석감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
정 용 섭

(인)

감정평가액	이억일천일백만원정(₩211,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	지유리 (2025타경51821)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.11	2025.04.10 ~ 2025.04.11	2025.04.14		
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  이	구분건물	1개호  하  여	-  백	211,000,000
	합 계					₩211,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 광주시 삼동 소재 “뉴서울CC” 남측 인근에 위치하는 “엠포빌리지” 3층 302호에 대하여 수원지방법원 성남지원의 “부동산 강제경매” 목적을 위한 감정평가 임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였고 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사 완료일자인 2025.04.11을 기준시점으로 함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적, 이용상황등은 귀원의 제시목록 및 집합건축물대장에 의거 확인하였음.
  
- 2) 조사일 현재 본건의 내부 이용상태는 관계인 부재 및 시건장치로 인하여 집합건축물대장의 건축물현황도 및 평가전례를 참고하여 통상적인 이용상황을 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 입찰시 재확인 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 광주시 삼동 310-1번지			
도로명주소	경기도 광주시 삼지곡길 79번길 5-85 (삼동)			
건물명, 층, 호수	“엠포빌리지” 3층 302호			
용도	다세대주택	사용승인일	2017.08.24	
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	공유면적(m <sup>2</sup> )	합계(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )
	57.4	18.8866	76.2866	66.12

# 공유면적은 집합건축물대장 공용부분 전체임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례의 선정[인근 유사부동산의 거래 사례]

※자료출처: 한국부동산원 부동산정보시스템

사례 기호	소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	매매금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
#1	삼동 310-8번지	빌라앤바우재	2층/**호	52.47	51.9219	185,000	2024.03.18
							2015.11.19
#2	삼동 310-1번지	엠포빌리지	2층/**호	57.4	66.12	160,000	2024.08.21
							2017.08.24

※ 대상과 인근에 위치하며 물적 유사성이 있어 비교가능한 사례기호 #1을 선정함

## 4. 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 시점수정

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 경기도 동부1권 “연립.다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 결정하였음.(2024.03.18. - 2025.04.11)

경기도 동부1권 연립.다세대 매매가격지수 적용.

사례의 매매시점 당시 가격지수	98.2	2024년 02월 지수 적용
본건 기준시점 당시 가격지수	97.5	2025년 02월 지수 적용
시점 수정치	0.99287	97.5/98.2

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 가치형성요인 비교

#### (1) 가치형성요인 비교항목

조 건	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 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 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성
개별적요인	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 등

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (2) 가치형성요인 비교치 결정

조 건	격 차 율		비 고
	사 례	대 상	
단지외부요인	1.00	1.00	대등함.
단지내부요인	1.00	1.05	본건이 경과연수에 따른 노후도에서 다소 우세함.
개별적요인	1.00	1.00	대등함.
기타요인	1.00	1.00	대등함.
누계	1.05		1.00 x 1.05 x 1.00 x 1.00

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	시산가격 (원)	적용가격 (원)
185,000,000	1.00	0.99287	1.05	57.4/ 52.47	210,986,294	211,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근지역의 유사부동산의 가격수준

부동산 탐문조사 결과 본건 인근 엠포빌리지 유사 면적형 다세대주택 거래가격은 전용면적당 3,300,000원/㎡ ~ 3,800,000원 /㎡전이며 관리상태 및 위치별 효용등에 따라 차등 있음.

### 2. 인근부동산의 평가전례

소재지	건물명	동/층 /호수	전용면적 (㎡)	평가목적	평가금액 (천원)	기준시점
삼동 310-1번지	엠포빌리지	3층 **호	57.2	경매	236,000	2024.07.23
삼동 310-8번지	빌라앤바우재	3층 **호	52.47	경매	207,000	2024.05.30

※ 자료출처 : 감정정평가정보체계

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### IV. 감정평가액의 결정

거래(평가)사례 비교법에 의한 시산가액과 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 종합참작하여 본건 감정평가대상 부동산의 감정평가액을 비준가액을 적용하여 결정하였으며, 귀 요청에 따라 본건 평가대상 부동산의 감정평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분한 배분내역을 구분건물 감정평가 명세표상에 표시하였으니 경매업무에 참고하시기 바랍니다.

기호	건물명	동/층/호수	전용면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원)
1	엠포빌리지	3층 302호	57.4	66.12	211,000,000

# 구분건물감정평가명세표

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 삼동  엠포빌리지  [도로명주소] 경기도 광주시 삼지곡길  [전유부분의 건물의 표시]  [대지권의 목적 인 토지의 표시]  1. 동 소 310-1  소유권 ----- 대지권	310-1  79번길 5-85  인 토지의 310-1	공동주택 (다세대 주택)    표시]  대	철근콘크리트구조 기타지붕(경사지붕)  4층 지1층 1층 2층 3층 4층   3층 302호 철근콘크리트구조			211,000,000	비준가격	
						81.83			
						131.85			
						131.85			
						131.85			
						131.85			
						57.4			57.4
						528			
						66.12			66.12
						528 x -----			
	528								
					토지 · 건물		배분내역		
					토 지 :		84,400,000		
					건 물 :		126,600,000		
<b>합 계</b>							<b>₩211,000,000.-</b>		
					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 삼동 소재 "뉴서울CC" 남측 인근에 위치하며 부근으로는 단독주택 및 다세대주택, 근린생활시설, 체육시설, 농경지, 임야등이 소재하며 주거지로서의 제반 주위환경은 보통인 편임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입이 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 이용은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 기타지붕(경사지붕) 지1층-4층건 다세대주택 중 3층 302호로서,

- 외 벽 : 몰탈위페인트 및 일부 석재붙임.
- 내 벽 : 벽지도배 및 타일붙임.
- 창 호 : 알루미늄샷시 및 하이샷시 이중창임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.(후면 "내부구조도" 참고)

## (5) 설비내역

기본적인 위생 급.배수설비, 개별난방설비, 소방설비, 승강기, 공동현관보안설비 등임.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |          |

남측 하향 완경사지를 평지 조성한 부정형 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 로폭 약 4-6미터 도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형))  
가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한  
지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 특별대책지역<환경정책기본법>

### (9) 공부와의 차이

-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 광주시 삼동 310-1 엠포빌리지 3층 302호
-----	--------------------------------

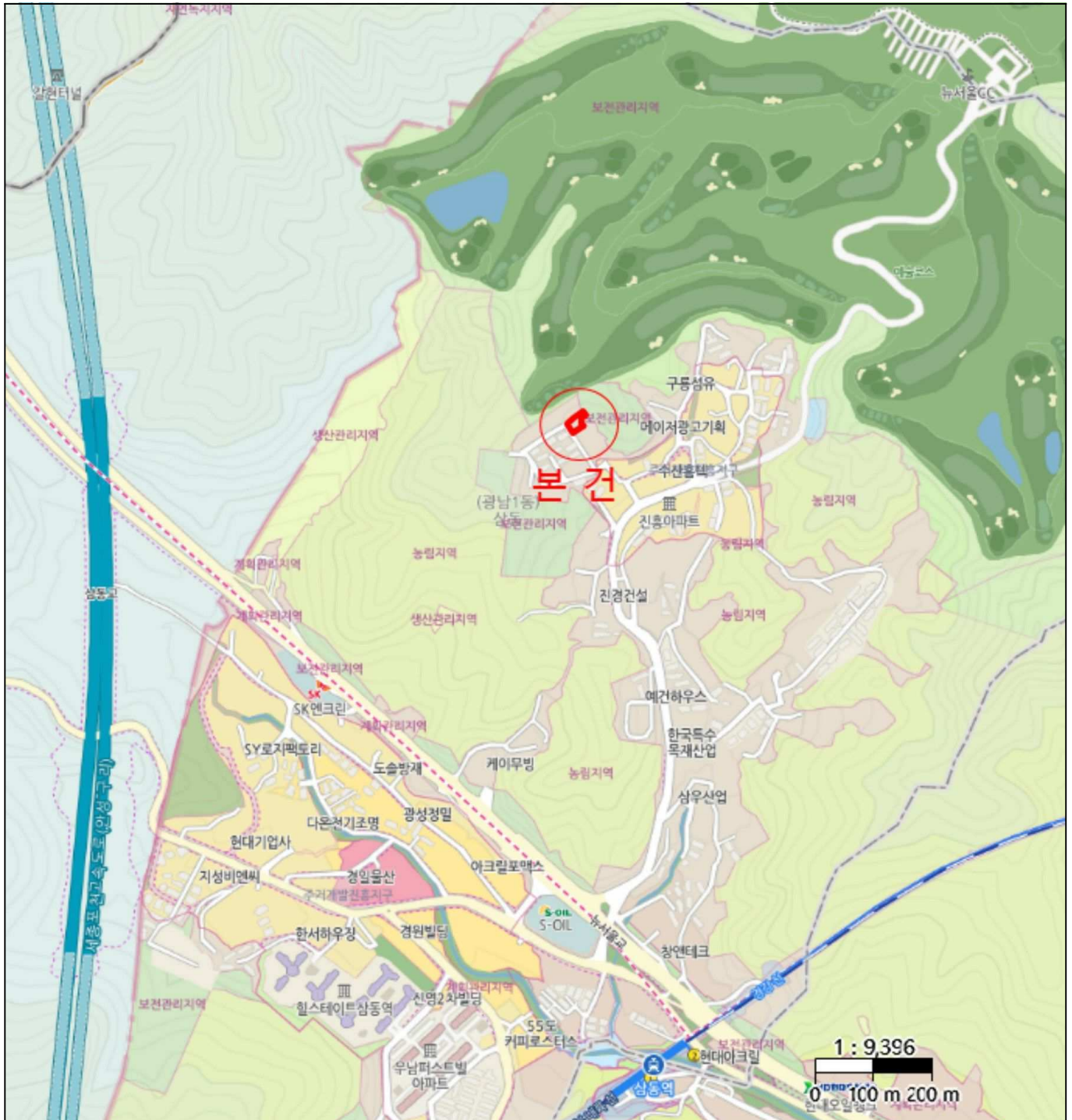


# 광역위치도



소재지

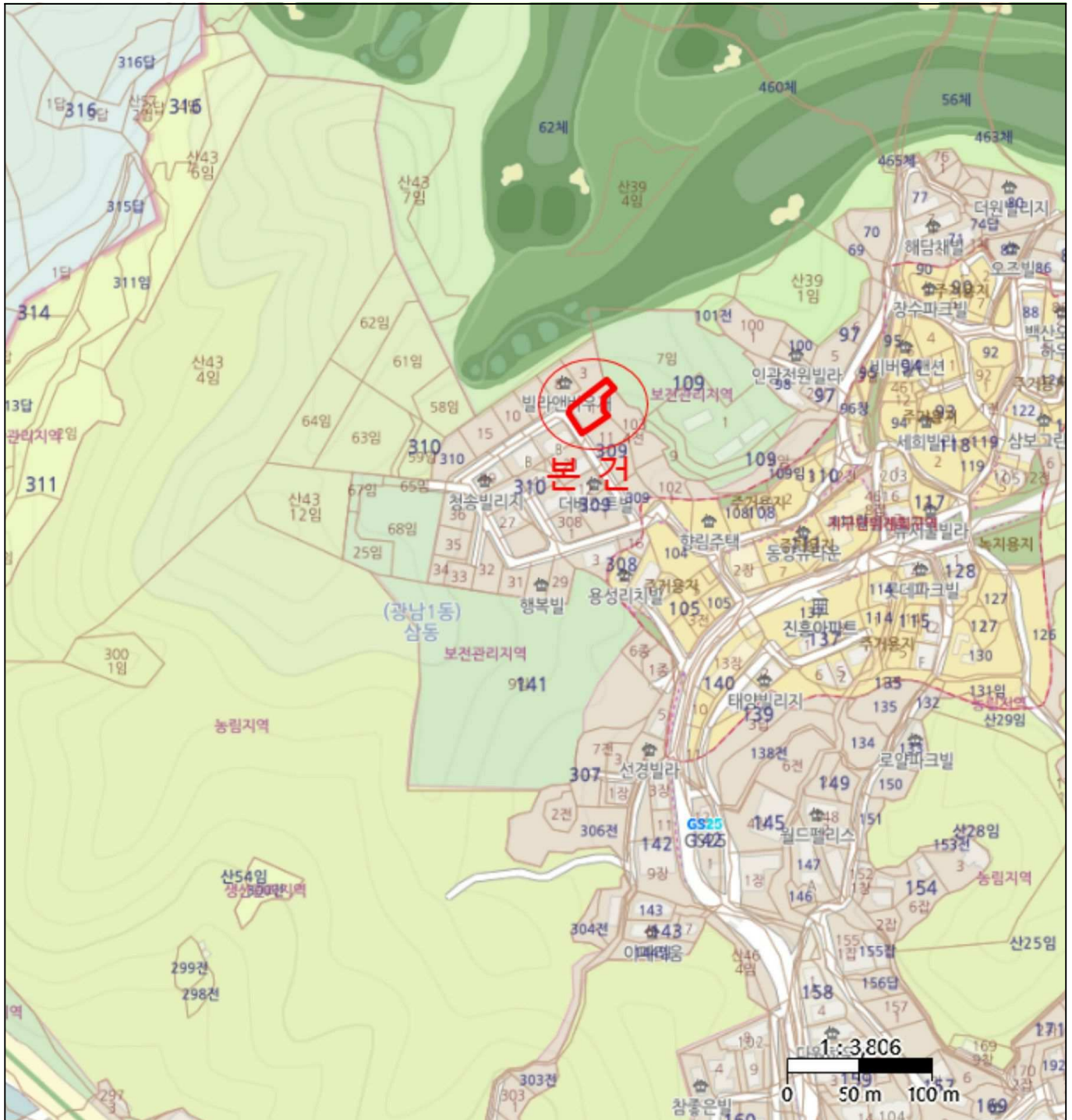
경기도 광주시 삼동 310-1 엠포빌리지 3층 302호



# 위치도



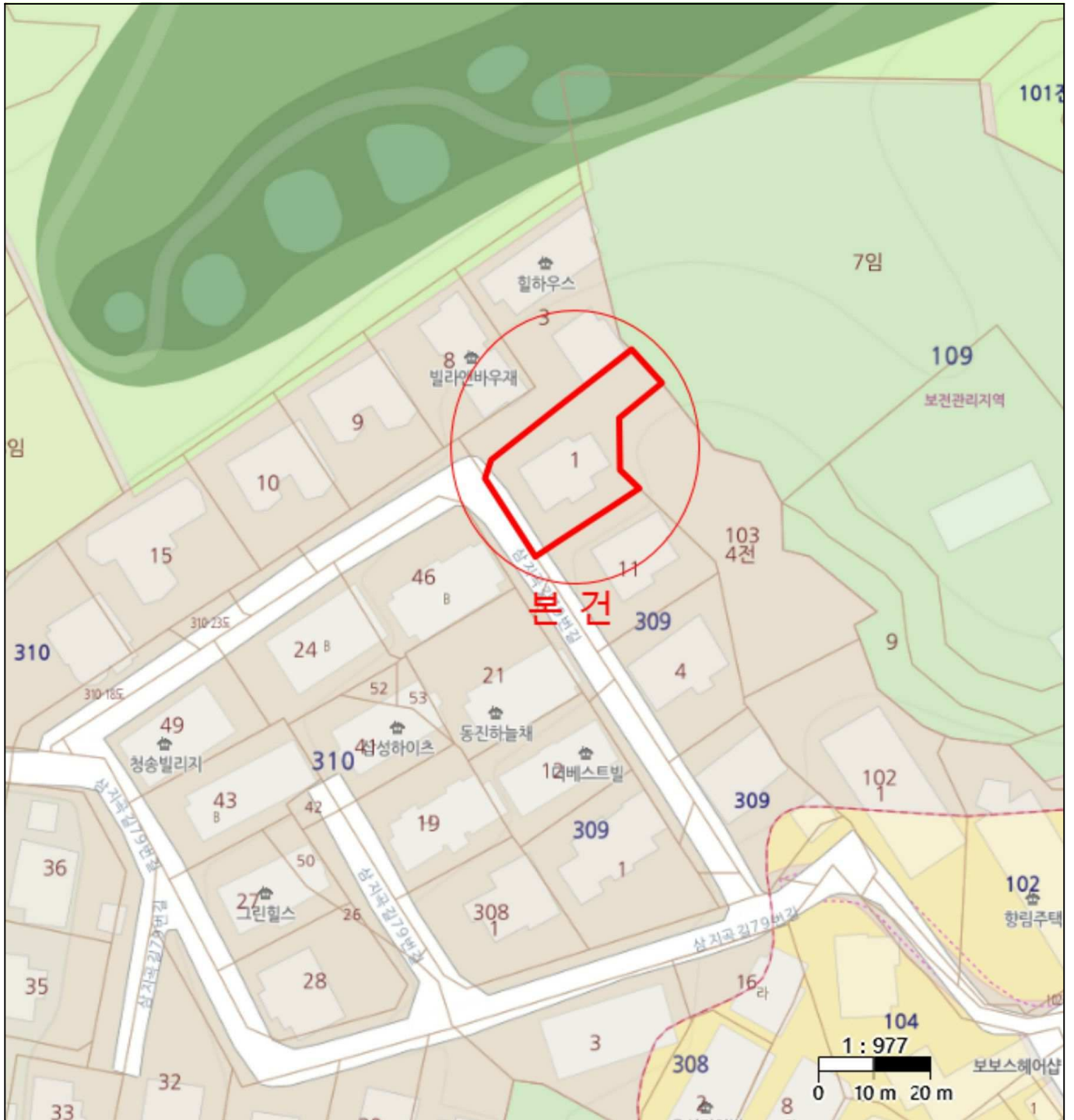
소재지	경기도 광주시 삼동 310-1 엠포빌리지 3층 302호
-----	--------------------------------



# 위치도



**소재지** 경기도 광주시 삼동 310-1 엠포빌리지 3층 302호

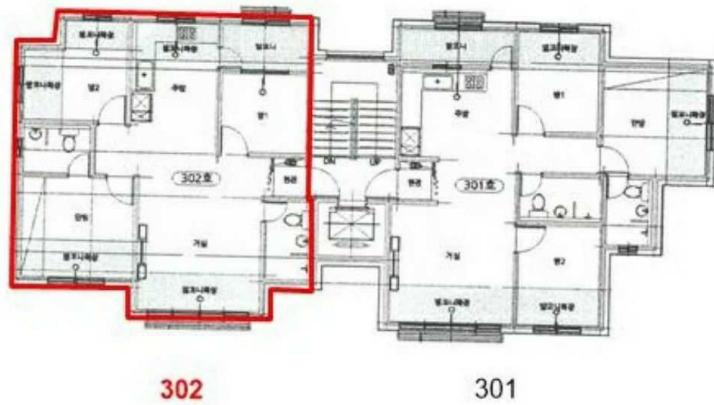


# 내부구조도



소재지

경기도 광주시 삼동 310-1 엠포빌리지 3층 302호



< 호별배치도 >



< 내부구조도 >



