

# 감정평가서

|       |                          |
|-------|--------------------------|
| 건명    | 황의주 소유물건(2025타경51845)    |
| 의뢰인   | 수원지방법원 성남지원 사법보좌관<br>조영수 |
| 감정서번호 | 250327D2-A001            |

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.

(주)대상감정평가법인 경기지사

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
차상란

(주)대상감정평가법인 경기지사 지사장 박종윤 (서명또는인)

|                            |   |             |            |                         |              |             |
|----------------------------|---|-------------|------------|-------------------------|--------------|-------------|
| 감정평가액                      | 일억육천오백만원정(₩165,000,000.-)   |             |            |                         |              |             |
| 의뢰인                        | 수원지방법원 성남지원<br>사법보좌관 조영수  |             | 감정평가<br>목적 | 법원경매                    |              |             |
| 제출처                        | 수원지방법원 성남지원 경매9계  |             | 기준가치       | 시장가치                    |              |             |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 황의주<br>(2025타경51845)  |             | 감정평가<br>조건 | -                       |              |             |
| 목록표시<br>근거                 | 귀 제시목록  |             | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일          |             |
| 기타<br>참고사항                 | -   |             | 2025.04.10 | 2025.04.02 ~ 2025.04.10 | 2025.04.11   |             |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)  |             | 사정         |                         | 감정평가액        |             |
|                            | 종류  | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량             | 단가           | 금액          |
|                            | 다세대주택   | 1개호         | 다세대주택      | 1개호                     | -            | 165,000,000 |
|                            |   | 이           | 하          | 여                       | 백            |             |
|                            | 합계  |             |            |                         | ₩165,000,000 |             |
| 심사<br>확인                   | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.<br>심사자 : 감정평가사 (인)<br>박종윤 |             |            |                         |              |             |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 광주시 퇴촌면 관음리 소재 '관음리보건진료소' 남동측 근거리에 위치하는 '다세대주택'에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 대상부동산의 개요

|          |   |              |             |
|----------|---|--------------|-------------|
| 소재지      | 경기도 광주시 퇴촌면 관음리 246-4<br>[도로명주소] 경기도 광주시 퇴촌면 천진암로694번길 17-5 |              |             |
| 건물명/층/호수 | 석정힐에이 3층 302호   |              |             |
| 용도       | 다세대주택   | 사용승인일        | 2014.07.18. |
| 면적       | 전유면적 (㎡)  | 공용면적 (㎡)     | 대지권면적 (㎡)   |
|          | 76.11   | 6.3<br>(계단실) | 90          |

### 3. 기준시점 및 실지조사기간

본건 기준시점은 '감정평가에 관한 규칙' 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 04월 10일이며, 2025.04.02.~2025.04.10. 기간 동안 현장 실지조사 및 가격조사 등에 임함.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 5. 감정평가방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 기준으로 시산가액(비준가액)을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근지역내 동유형 및 유사형 부동산의 거래사례 및

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

평가사례 등 참고가격 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 6. 기타 참고사항

가. 본건 내부구조 등은 현장조사시 이해관계인의 폐문부채 등으로 인하여 집합건축물대장상 '건축물 현황도' 를 기준으로 외부 관찰, 탐문사항 등을 참고하여 개략적으로 작성하였는 바, 경매 참여시 실제 내부구조와 이용상태 등은 다소 상이할 수 있으므로 재확인하시기 바람.

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 전유부분과 분리하여 대지권을 처분할 수 없도록 규정하고 있고, 또한 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지의 소유권/대지권과 건물을 일괄로 평가하고, 귀원 요청에 의거 대상물건의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으므로 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례의 선정

인근 소재 다세대주택 거래사례 중 본건과 물적 유사성이 높으며 거래시점 당시 유사부동산의 가격 수준을 적정히 반영한다고 판단되는 아래 사례를 선정함.

[출처: 등기사항전부증명서]

| 사례 | 소재지           | 건물명       | 층/호수  | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래가액 (원)    | 전유면적당 단가(원/㎡) | 거래시점       |
|----|---------------|-----------|-------|----------|---------|-------------|---------------|------------|
|    |               |           |       |          |         |             |               | 사용승인일      |
| #1 | 관음리<br>2**-*외 | ***<br>비동 | 3/30* | 59.08    | 64.381  | 135,000,000 | 2,285,037     | 2023.03.06 |
|    |               |           |       |          |         |             |               | 2014년07월   |

### 2. 사정보정

거래시 비교사례의 개별적 사정 유무를 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 등기사항전부증명서 상 실거래가 신고사례로서, 거래 당시 유사부동산의 가격수준 등을 고려할 때 별도 사정보정요인은 없는 것으로 판단됨. (1.00)

### 3. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘경기 동부1권 연립다세대 매매가격지수’를 적용하되, 미고시된 경우 직전 월의 매매 가격지수를 적용하였음.
- 경기 동부1권 연립다세대 매매가격지수 (2021.06. = 100.0 기준)

| 구 분   | 1월    | 2월    | 3월   | 4월   | 5월   | 6월   | 7월   | 8월   | 9월   | 10월  | 11월  | 12월  |
|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2023년 | 100.5 | 100.2 | 99.9 | 99.6 | 99.2 | 99.0 | 98.9 | 98.7 | 98.8 | 98.9 | 98.9 | 98.6 |
| 2024년 | 98.4  | 98.2  | 98.1 | 97.9 | 97.7 | 97.6 | 97.6 | 97.7 | 97.8 | 97.9 | 97.8 | 97.7 |
| 2025년 | 97.6  | 97.5  | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 시점수정치 :  $97.5/100.2 \approx 0.97305$

※거래 당시 매매가격지수 : 거래시점(2023.03.06.)은 2023년 02월 지수를 적용함.

※기준시점시 매매가격지수 : 기준시점(2025.04.10.)은 2025년 03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2025년 02월 지수를 적용함.

### 4. 가치형성요인의 비교

#### 가. 가치형성요인 비교항목

| 요인구분    | 항 목   |
|---------|---|
| 단지의외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등), 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등                   |
| 단지내부요인  | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 세대내 옵션 등, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형·중형·소형), 승강기 및 주민공동시설 유무, 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 |
| 호별요인    | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등                                       |
| 기타요인    | 기타 가치에 영향을 미치는 요인   |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 가치형성요인 비교치의 결정

본건은 사례 #1 대비, 인접 유사 건물내 소재하여 단지의부요인 및 단지내부요인은 대체로 대등하나 전유부분의 면적 크기 등 호별요인에서 열세하여, 전반적으로 열세함. (0.970)

5. 비준가액의 산정

| 기호 | 거래가액(원)     | 사정보정 | 시점수정    | 가치형성요인비교 | 면적비교(전유면적)    | 산정가격(원)     |
|----|-------------|------|---------|----------|---------------|-------------|
| 1  | 135,000,000 | 1.00 | 0.97305 | 0.970    | 76.11 / 59.08 | 164,150,381 |

### Ⅲ. 감정평가액의 결정

1. 참고가격 자료

가. 인근 동유형 및 유사형 부동산의 거래사례

[출처: 실거래가공개시스템 등]

| 소재지       | 건물명          | 층/호수  | 전유면적(m <sup>2</sup> ) | 대지권(m <sup>2</sup> ) | 거래가액(원)     | 전유면적당단가(원/m <sup>2</sup> ) | 거래시점       |
|-----------|--------------|-------|-----------------------|----------------------|-------------|----------------------------|------------|
|           |              |       |                       |                      |             |                            | 사용승인일      |
| 관음리 2***  | -            | 1/10* | 59.04                 | 65.83                | 105,000,000 | 1,778,455                  | 2024.08.26 |
|           |              |       |                       |                      |             |                            | 2014년04월   |
| 관음리 2***외 | **<br>****   | 3/30* | 51.83                 | 62.28                | 150,000,000 | 2,894,076                  | 2024.09.04 |
|           |              |       |                       |                      |             |                            | 2015년05월   |
| 관음리 4***  | ****<br>102동 | 4/40* | 69.655                | 76                   | 135,000,000 | 1,938,123                  | 2025.03.09 |
|           |              |       |                       |                      |             |                            | 2011년08월   |
| 관음리 4***  | *****<br>에이동 | 2/20* | 76.05                 | 82.25                | 166,000,000 | 2,182,774                  | 2024.07.09 |
|           |              |       |                       |                      |             |                            | 2015년09월   |
| 관음리 4***  | *****<br>비동  | 1/10* | 76.05                 | 82.25                | 173,000,000 | 2,274,819                  | 2024.06.17 |
|           |              |       |                       |                      |             |                            | 2015년09월   |
| 관음리 5**   | *****<br>씨동  | 2/20* | 76.54                 | 82.875               | 172,000,000 | 2,247,191                  | 2025.03.24 |
|           |              |       |                       |                      |             |                            | 2012년09월   |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근 동유형 및 유사형 부동산의 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

| 소재지            | 건물명         | 층/호수  | 전유면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 평가<br>목적 | 감정평가액<br>(천원) | 전유면적당<br>단가(원/㎡) | 기준시점       |
|----------------|-------------|-------|-------------|------------|----------|---------------|------------------|------------|
|                |             |       |             |            |          |               |                  | 사용승인일      |
| 관음리<br>2**-**외 | -           | 2/20* | 59.42       | 65.4742    | 경매       | 147,000       | 2,473,914        | 2024.03.26 |
|                |             |       |             |            |          |               |                  | 2013년12월   |
| 관음리<br>2**-**  | ***         | 4/40* | 52.17       | 59.09      | 경매       | 140,000       | 2,683,534        | 2024.11.05 |
|                |             |       |             |            |          |               |                  | 2012년10월   |
| 관음리<br>2**     | ***         | 1/10* | 51.44       | 63.50      | 경매       | 143,000       | 2,779,937        | 2025.01.24 |
|                |             |       |             |            |          |               |                  | 2014년07월   |
| 관음리<br>2**-**  | *****<br>씨동 | 4/40* | 76.05       | 82.125     | 경매       | 179,000       | 2,353,714        | 2024.08.08 |
|                |             |       |             |            |          |               |                  | 2014년09월   |
| 관음리<br>4**-**  | -           | 2/20* | 76.41       | 82.52      | 기타<br>담보 | 160,000       | 2,093,966        | 2024.05.10 |
|                |             |       |             |            |          |               |                  | 2010년09월   |

### 2. 감정평가액의 결정

본건 시산가액(비준가액)의 전유면적당 단가는 @2,156,751원/㎡ 으로서, 인근 동유형 및 유사형 부동산의 거래사례 및 평가사례, 인근지역 다세대주택의 가격수준 등을 종합적으로 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액은 비교적 적정하다고 판단되며, 평가목적(경매) 등을 고려하여 본건 감정평가액은 165,000,000원으로 결정함.

# 구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지   | 지 번                         | 지 목<br>및<br>용 도     | 용도지역<br>및<br>구 조               | 면 적 (㎡)   |   | 감정평가액                 | 비 고         |        |
|----------|---|-----------------------------|---------------------|--------------------------------|---|---|-----------------------|-------------|--------|
|          |   |                             |                     |                                | 공 부   | 사 정   |                       |             |        |
| 1        | 경기도<br>광주시<br>퇴촌면<br>관음리<br><br>[도로명주소]<br>경기도<br>광주시<br>퇴촌면<br>천진암로<br>694번길<br>17-5 | 246-4<br>석정힐<br>에이          | 공동주택<br>(다세대<br>주택) | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕<br>지상4층 |   |   |                       |             |        |
|          |   |                             |                     |                                |   | 1층  |                       |             | 164.82 |
|          |   |                             |                     |                                |   | 2층  |                       |             | 164.82 |
|          |   |                             |                     |                                |   | 3층  |                       |             | 164.82 |
|          |   |                             | 4층                  | 164.82                         |   |   |                       |             |        |
|          |   | 1. 경기도<br>광주시<br>퇴촌면<br>관음리 | 246-4               | 대                              | 계획관리지역<br><br><br>(내)<br><br>3층 302호<br>철근콘크리트구조<br><br>소유권<br>1.-----<br>대지권 | 720   |                       | 165,000,000 |        |
|          |   |                             |                     |                                |   | 76.11   | 76.11                 |             |        |
|          |   |                             |                     |                                |   | 90  |                       |             |        |
|          |   |                             |                     |                                |   | 720 x ---                                     | 90                    |             |        |
|          |   |                             |                     |                                |   | 720   |                       |             |        |
|          |   |                             |                     |                                |   |   |                       |             |        |
|          |   |                             |                     |                                |   | 토지·건물<br>토 지 : 66,000,000<br>건 물 : 99,000,000 | 배분내역                  |             |        |
|          | <b>합 계</b>  |                             |                     |                                |   |   | <b>₩165,000,000.-</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 퇴촌면 관음리 소재 '관음리보건진료소' 남동측 근거리에 위치하며 주위는 다세대주택 및 단독주택, 농경지 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상4층 건물내 3층 302호로서,  
외벽: 치장벽돌 및 일부 석재 마감 등  
창호: 샷시창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중이며, 건축물현황도상 '방3, 거실, 주방, 욕실2 등'의 구조임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스 이용 개별난방설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

북서측 하향 완경사지대내 자체지반 평탄하게 조성된 자루형 토지로서, 다세대주택 건부지임.

# 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

서측으로 등기사항전부증명서상 사유지인 '관음리 246-6(지목 '도로')' 토지를 통하여 노폭 약6.5미터 내외 공도와 연계됨.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서(2025.04.02.자)상, 계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형)), 가축사육제한구역(일부 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법> 임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

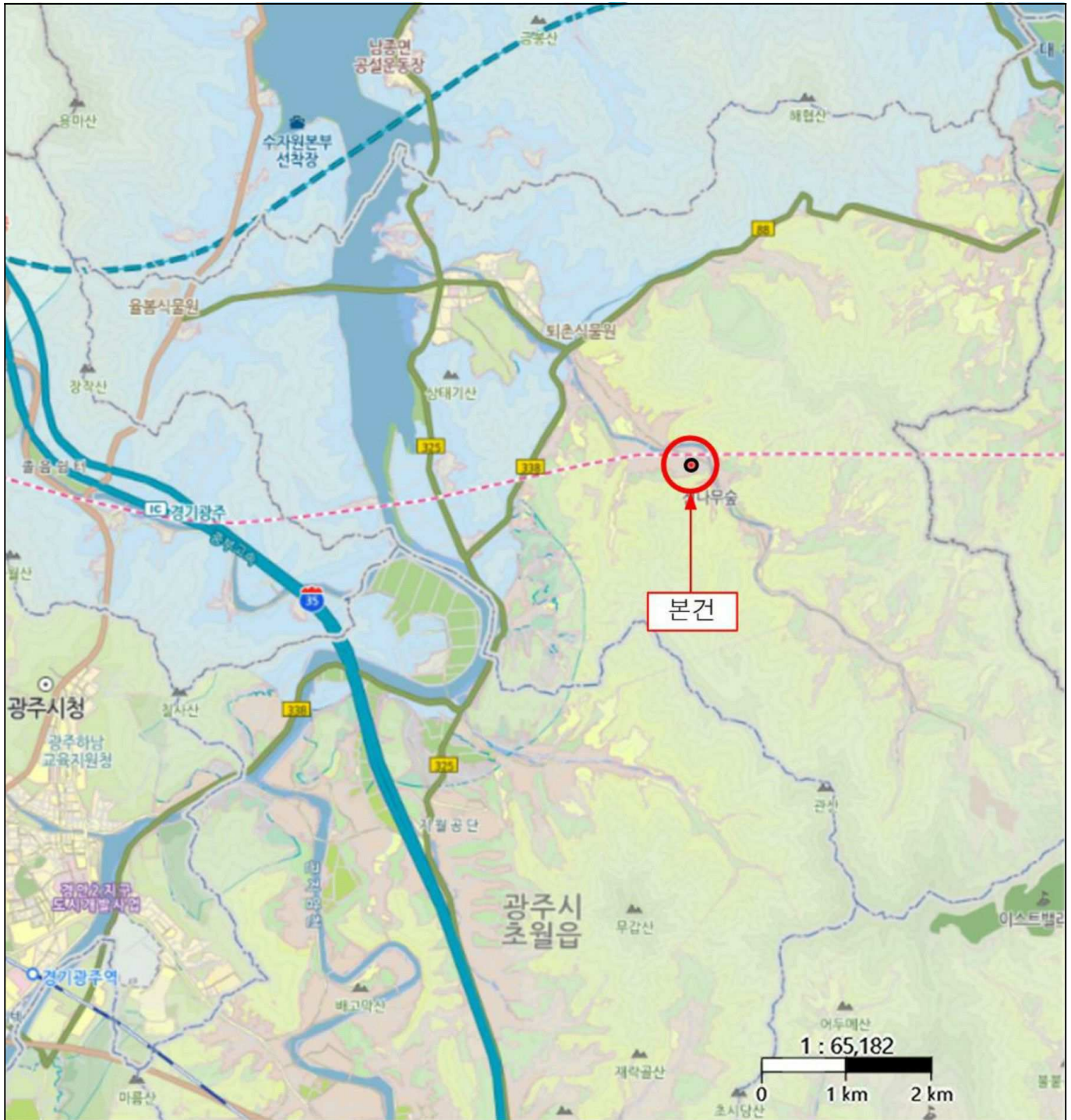
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ①임대관계 미상이며, 등기사항전부증명서상 주택임차권(임차보증금 157,000,000원) 등기 되어 있음.
- ②본건 소재 단지의 진출입로로 이용 중인 '관음리 246-6' 토지는 등기사항전부증명서상 사인소유인 바, 경매 참여시 유의하시기 바람.

# 광역 위치도



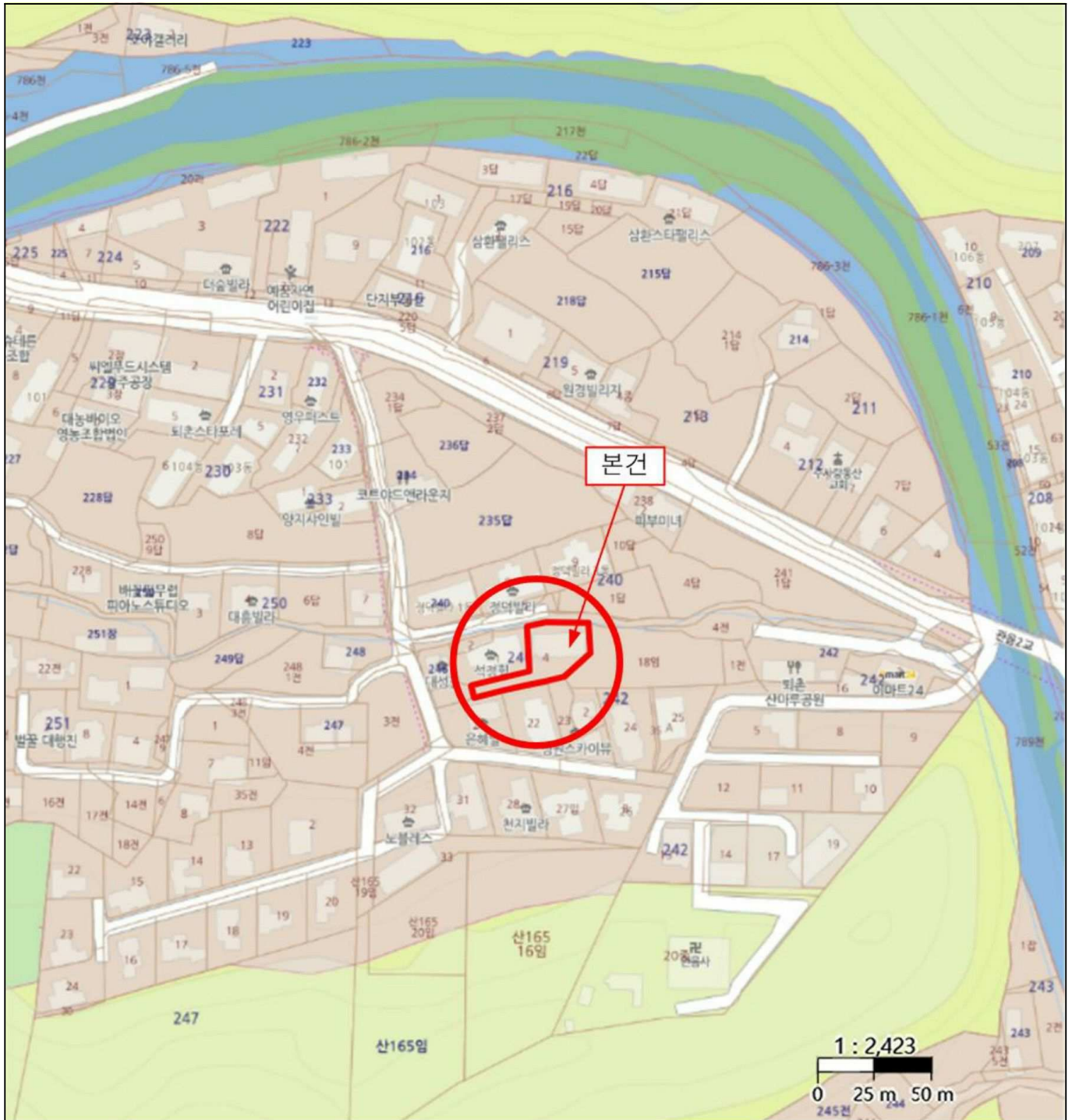
|     |                                     |
|-----|-------------------------------------|
| 소재지 | 경기도 광주시 퇴촌면 관음리 246-4 석정힐에이 3층 302호 |
|-----|-------------------------------------|



# 위 치 도



|     |                                     |
|-----|-------------------------------------|
| 소재지 | 경기도 광주시 퇴촌면 관음리 246-4 석정힐에이 3층 302호 |
|-----|-------------------------------------|

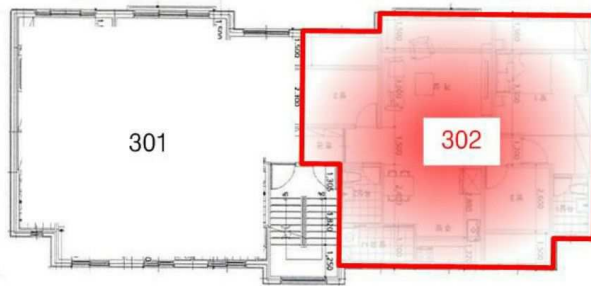


# 내부구조도

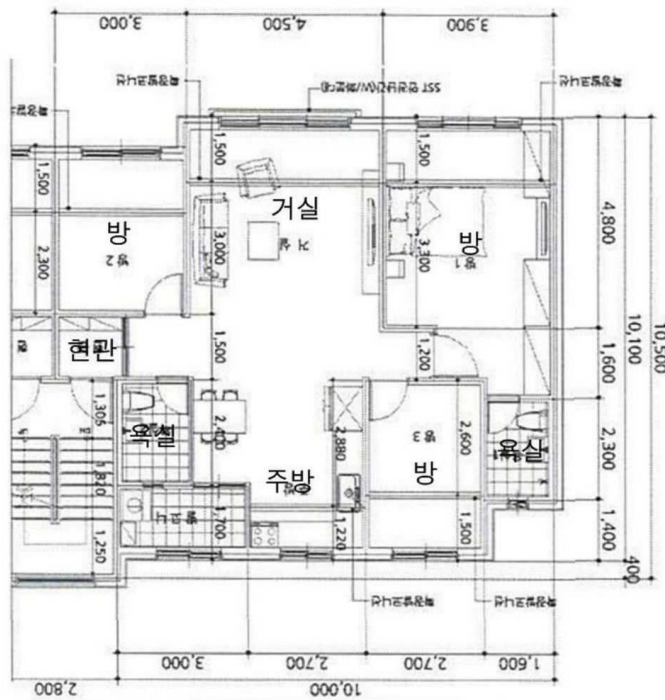


**소재지** 경기도 광주시 퇴촌면 관음리 246-4 석정힐에이 3층 302호

No Scale



3층 호별 배치도



내부구조도(건축물현황도 기준)

※상기 내부구조도는 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 표시하였는 바, 실제 내부구조 및 이용상태 등과 다소 상이할 수 있으므로 경매 참여시 참고하시기 바람.



