

감정평가서

Appraisal Report

최성걸 소유물

(2025타경51793)

N02025-0324-0003

2025-03-28

수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중



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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인


전화:031)778-8080


전송:031)778-8090



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
안 소 영  (인)

(주)나라감정평가법인 동부지역본부
본부장 윤 기 영  (서명 또는 인)

감정평가액	이억이천육백만원정 (\226,000,000.-)				
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중	감정평가 목적	법원경매 (2025타경51793)		
제출처	경매3계	기준가치	시 장 가 치		
소유자 또는 대상 업체명	최성걸 (2025타경51793)	감정평가 조건	-		
목록 표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-	2025. 03. 25	2025. 03. 25	2025. 03. 28	

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	226,000,000	
이	하	여	백			
합계					\226,000,000.-	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 감정평가사 (인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 광주시 장지동 57-2		
건물명 동, 층, 호수	스타파크 제106동 제1층 제101호		
건물구조	철근콘크리트구조	물건종류	구분건물
용도	공동주택(다세대주택)	사용승인일자	2014년 10월 23일

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비고
가	제1층 제101호	57.61	226,000,000	@3,920,000	-
합계			226,000,000	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
경안중학교 북서측 인근	세로변	다세대주택	@3,900,000 ~ 4,000,000 내외	1층

인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별 및 면적별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	-
-----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 광주시 장지동 소재 "경안중학교" 북서측 인근에 위치하는 스타파크 제 106동 제1층 제101호로서 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

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

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 03월 25일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 03월 25일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 03월 25일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
--------	--

2) 위치확인 및 이용상황

본건의 위치확인 및 이용상황은 이해관계인의 폐문 부재로 인하여 집합건축물대장 상 건축물현황도를 기준으로 하였던 바, 경매진행시 참고하시기 바람.

3) 기 타

본건에 대한 임대관계 미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지	경기도 광주시 장지동 57-2					
건 물 명 층, 호수	스타파크 제106동 제1층 제101호					
기 호	전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	토지지분 (m ²)	전용률	
가 제1층 제101호	57.61	6.58	64.19	50.117	89.7%	
용 도	공동주택 (다세대주택)	사용승인일자	2014년	10월	23일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 비준가액

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 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가격 단위 : 천원)

사례	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	거래가격(단가)	자료출처	거래시점
								신축년도
#1	장지동 14	-	2 / 201	52.235	59.625	209,000 (@4,000)	등기사항 전부증명서	2024.08.22
								2014
#2	장지동 14-3	-	1 / 102	59.9	68.125	238,000 (@3,970)	등기사항 전부증명서	2023.08.31
								2014

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #2】**를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **(1.00)**

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월별 경기 동부1권 연립다세대 매매가격지수】

【2021.06 = 100.0】

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【시점수정치 산출】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격 지수	97.5 (2025.02)	98.9 (2023.07)	$97.5 / 98.9 = 0.98584$

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #2】

【주거용】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
건물 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대상은 사례 대비 건물 외부요인 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상은 사례 대비 건물 내부요인 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대상은 사례 대비 호별 요인 유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
누 계		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/m ²)
가	238,000,000 (@4,000,000)	1.00	0.98584	1.000	57.61	225,659,928	226,000,000 (@3,920,000)
					59.9		

▶ 단가 : 전유면적 기준

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등)

(단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	층 /호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1 (본건)	장지동 57-2	스타파크 제106동	1 / 101	57.61	50.117	경매	216,000 (@3,750)	2023.04.28
								2014
#2	장지동 48-2외	-	1 / 103	48.58	70.15	담보	140,000 (@2,880)	2023.11.29
								2000
#3	장지동 77-1외	한솔빌라 제비동	1 / 101	59.64	82.42	경매	202,000 (@3,390)	2023.09.25
								2000

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
경안중학교 북서측 인근	세로변	다세대주택	@3,900,000 ~ 4,000,000 내외	1층

인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별 및 면적별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

(용도 : 집합건물/다세대, 단위 : %)

지역통계	경기	광주시	장지동
1년간 평균	70.16	64.07	74.58
6개월 평균	69.40	62.62	66.43

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
가	제1층 제101호	57.61	226,000,000	@3,920,000	-
합 계			226,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 목 또는 용 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
1	1동의 경기도 광주시 장지동 57-2 스타파크 106동 [도로명 주소] 경기도 광주시 장지1길 29	건물의 표시 공동주택 (다세대주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (경사스라브)지붕 4층	지1층	146.09		
				1층	128.38		
				2층	128.38		
				3층	128.38		
				4층	128.38		
전유부분의	건물의 표시	(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	57.61	57.61	226,000,000	(공용면적 : 6.58㎡)	
대지권의	목적인 토지의 표시		515				
1 동소 57-2	대						
대지권의	종류 :	1. 소유권	50.117				
대지권의	비율 :		-----	51.117			
			515		배분내역		
					토지 :	90,400,000	
					건물 :	135,600,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 용 또는 목적 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
		합 계	이 하	여	백	₩226,000,000.-	

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|---------------|------------------------|---------------|-------------------|
| (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 장지동 소재 “경안중학교” 북서측 인근에 위치하며, 인근은 다세대주택, 아파트 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 부근에 학교, 관공서 및 생활편의시설 등이 소재하는 등 제반주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황
 본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장 및 "경기광주역(경강선)"이 소재하는 등 제반교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조
 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(경사스라브)지붕 4층 건내 제1층 제101호로서,
 외 벽 : 석재타일 등 마감,
 창 호 : 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태
 다세대주택으로 이용 중임.
 (후면 "건물이용상태" 참조바람)

(5) 설비내역
 난방설비 및 통상의 위생, 급·배수설비, 승강기설비 및 전기설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태
 사다리형 완경사의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용 중임.

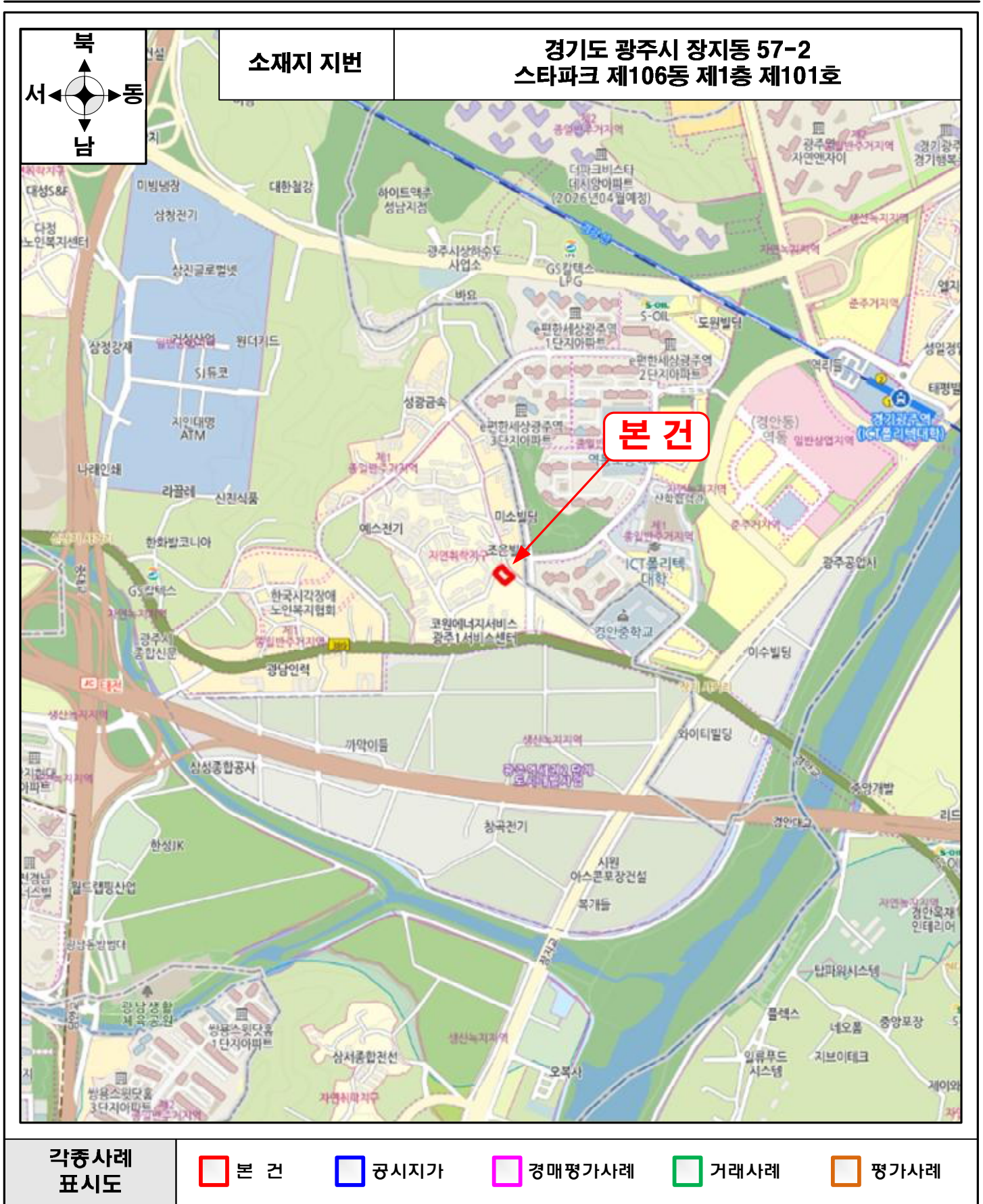
(7) 인접 도로상태 등
 본건 북서측으로 노폭 5미터 및 북동측으로 약 8미터 내외의 포장도로와 접하고 있으며, 포장 및 관리상태 양호함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태
 -.

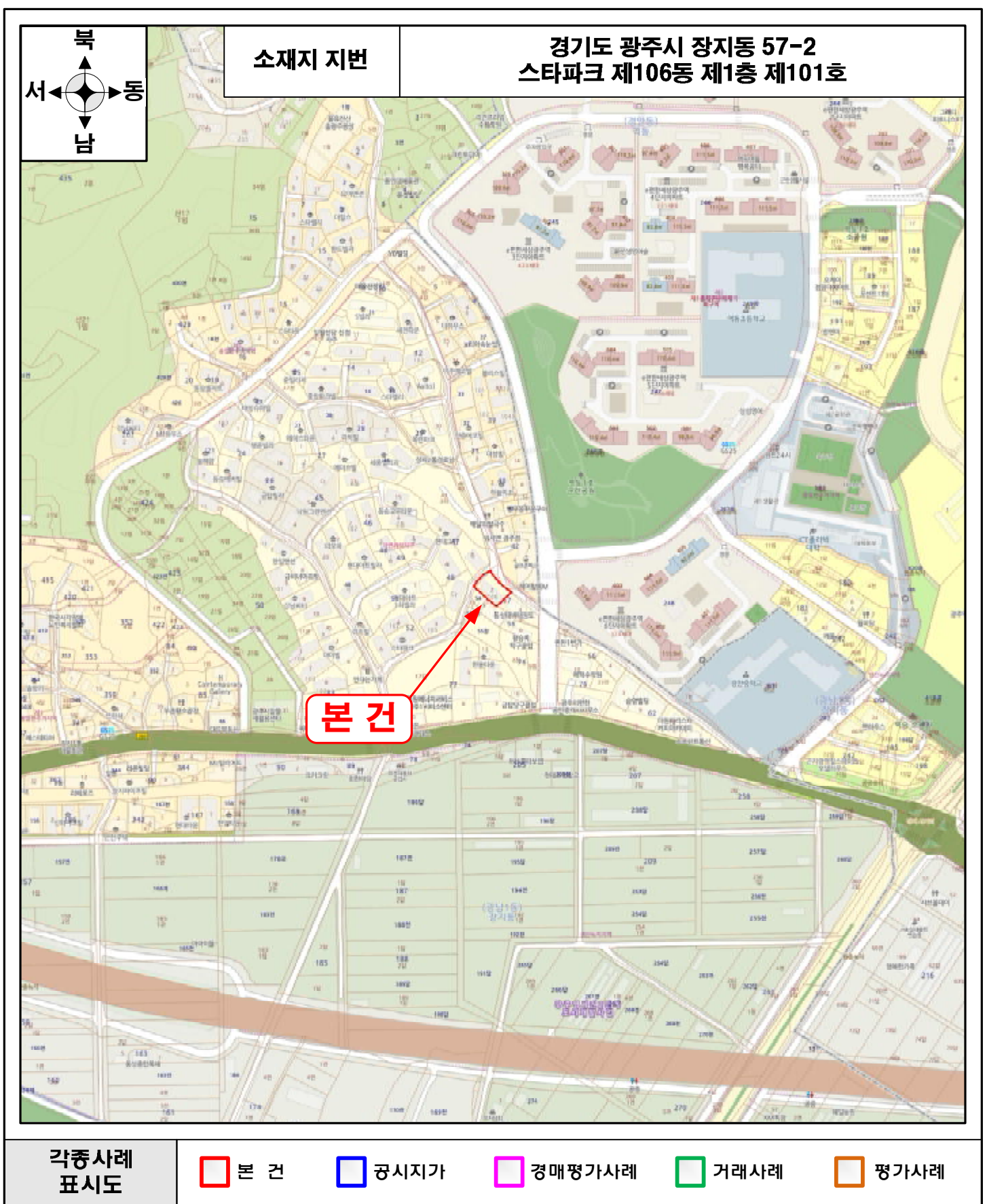
(9) 공부와의 차이
 해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
 임대관계 미상임.

위 치 도

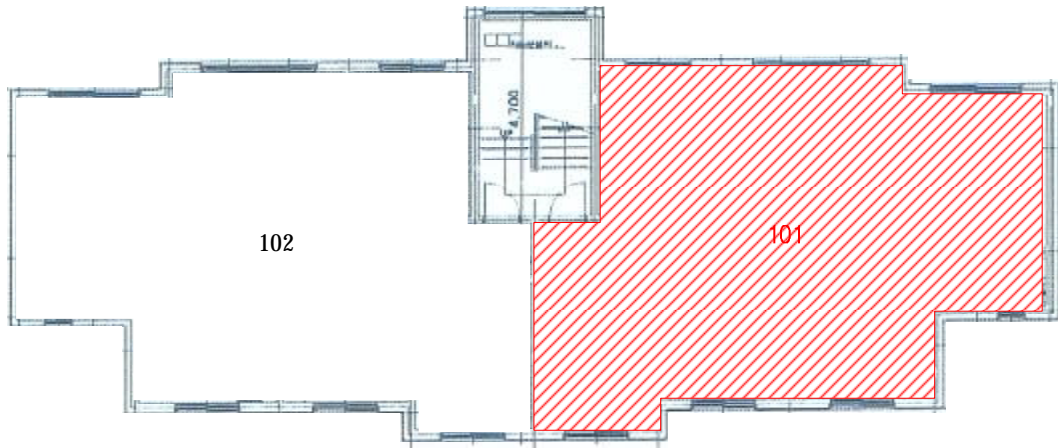


위 치 도



호별배치도 및 건물이용상태

【호별배치도】

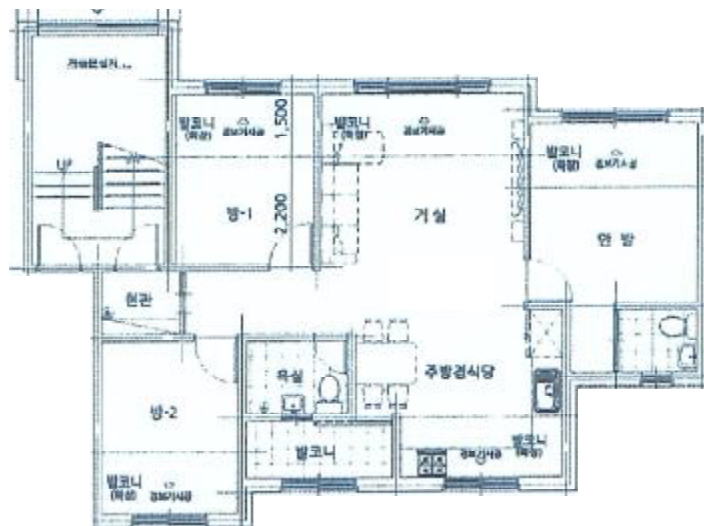


【제1층】

本件

장지동 57-2
스타파크 제106동 제1층 제101호
(전유면적:57.61㎡)

【건물이용상태】

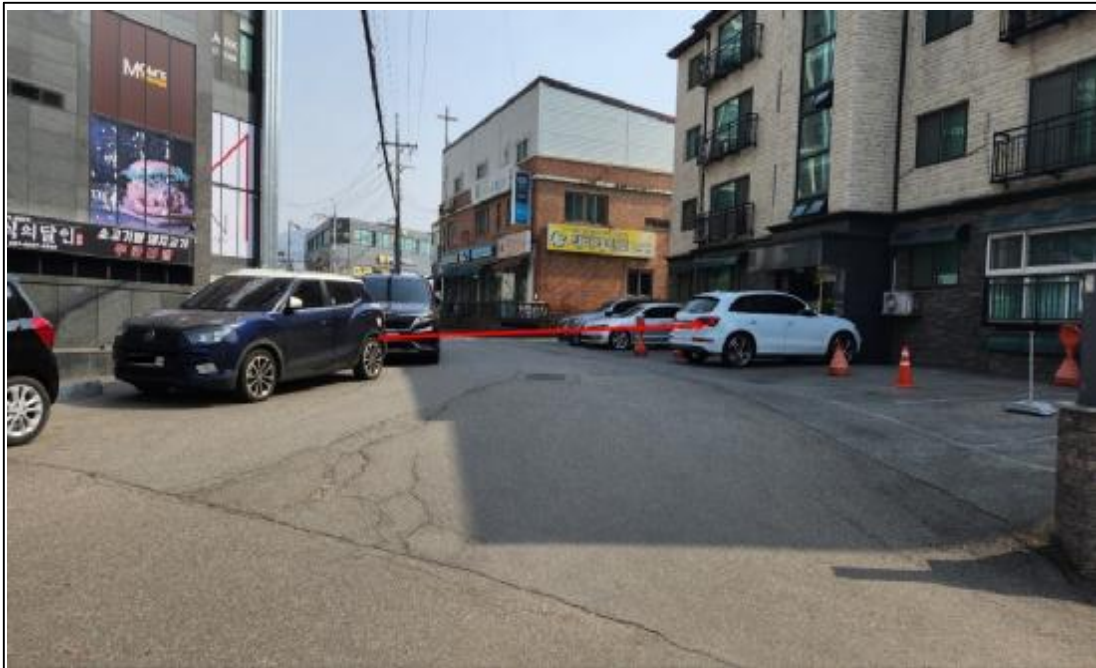


【제101호】

사 진 용 지



본건전경//남서측촬영



주위환경//북측촬영

(주)나라감정평가법인

주 소 : 우)13595 경기도 성남시 분당구 백현로 97 수내동다운타운 703호
전 화 : 031)778-8080 전 송 : 031)778-8090

문서번호 : N02025-0324-0003

시행일자 : 2025-03-28

수 신 : 수원지방법원 성남지원 사법보좌관
주연중

참 조 : 경매3계

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시	
접	일	자		
수	시	간	결	
	번	호	재	
			공	
			람	
	처	리		
	과			
	담	당		
	자			

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드립니다.

2. 2025-03-21자 귀 제 『2025타경51793』 호로 우리 법인에 의뢰하신 『최성걸 소유물』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 조사자 : 정만욱 부장(010-9253-2476)

첨 부 : 감 정 평 가 서 2 부
감정평가 보수료 청구서 1 부
전 자 세 금 계 산 서 1 부. 끝.

(주)나라감정평가법인

동부지역본부 본부장 윤 기 영

감정평가 보수료 청구서

수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중 귀하(귀중)

감정평가서번호 : N02025-0324-0003

一금오십일만사백원整 (\510,400.-)

의뢰문서번호 : 2025타경51793

의뢰일자 : 2025-03-21

건명 : 최성걸 소유물

청구내역

과목	금액	비고
가. 감정평가수수료	354,880	$((226,000,000 \times 11/10,000 + 195,000) \times 0.8 = 354,880$
나. 실비	토지조사비	0
	물건조사비	10,000
	여비교통비	95,000
	공부발급비	1,000
	특별용역비	0
	기타 실비	4,000
	실비 소계	110,000
소계	464,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세	46,400	소계 금액의 10%
합계	510,400	
기납부착수금	0	
정산청구액	510,400	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "25-0324-0003" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 129-85-30286

※ 송금처

우리은행

307-212276-13-001 (주)나라감정평가법인. 동부지사

(주)나라감정평가법인

동부지역본부 본부장 윤기영