

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 수원지방법원 성남지원
[사법보좌관 박 미 정]

건 명 : 이정자 소유물건
(2025타경52224)

번 호 : (테크)2505-B004호



(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	壹億七仟七百萬원정 (₩177,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정		감정평가목적	경매		
채무자	--		제출처	수원지방법원 성남지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	이정자 (2025타경52224)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목록표시근거	귀제시목록 등기사항전부증명서 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2025. 06. 09	2025. 06. 09	2025. 06. 09	
감정 평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	다세대 주택	1개호	다세대 주택	1개호	-	177,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩177,000,000.-
심사 확인	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	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경기도 광주시 목현동 한백참사랑빌 제1동 [도로명주소] 경기도 광주시 이배재로 179-11	19	다세대 주택	철근콘크리트 구조 평스라브지붕 4층				
				1층	20.16			
				2층	213.08			
				3층	213.08			
				4층	213.08			
		옥탑1층	20.16					
		19	대	계획관리지역	689			
	철근콘크리트 구조 제2층 제202호			48.23	48.23	177,000,000	비준가액 (공용면적: 5.04㎡ 포함)	
	1.소유권			57.41	57.41			
	----- 대지권			689x----- 689				
합 계								₩177,000,000.-
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 기본사항

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 광주시 목현동 소재 "광주시농업기술센터" 남동측 인근리에 위치하는 한백참사랑빌 제1동 제2층 제202호에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가 대상

건물 전체의 개요					
명칭	한백참사랑빌 제1동		사용승인일	2011년 4월 25일	
소재지	경기도 광주시 목현동 19		현관	계단식	
층세대수	12세대		구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕	
평가대상 물건의 개요					
기호	구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지지분(㎡)	공동주택가격(2025.01.01)
가	제2층 제202호	48.23	5.04	57.41	-

3. 실지조사 실시기간 및 그 내용

감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정된 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 2025년 6월 9일 현장을 방문하여 건물의 구조·용도, 전유부분의 층별, 위치별 효용, 기초와 용재, 시공 및 관리상태 등을 조사·확인하였으나, 내부구조는 이해관계인 등의 폐문부재로 인하여 건축물대장 상 현황도면 및 탐문조사된 사항을 기준으로 도시하였는바, 현황과 차이가 있을 수 있으니 경매진행시 참고바랍니다.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 6월 9일입니다.

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

없습니다.

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.

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 "원가법"
- ② 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"
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 "거래사례비교법"
- ④ 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 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

기호	소재지	층	전유면적(m ²)	거래가액(원)	전유면적당 단가(원/m ²)	자료출처	거래시점
	건물명	호수	대지권(m ²)				사용승인일
#1	경기도 광주시 목현동 20-4	3층	57.36	234,000,000	4,079,498	등기사항 전부증명서	2024.08.31
	리치타운2차 제디동	301호	59.1716				2017.06.29
#2	경기도 광주시 목현동 16-83	1층	72.1	258,000,000	3,578,363	감정평가 정보체계	2024.01.23
	마운틴케빈 제에이동	101호	81.625				2017.02.22

나. 비교사례의 선정

상기의 거래사례 중 비교적 최근에 거래된 <거래사례#1>을 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 평가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기의 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

4. 시점수정

가. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

나. 본건의 시점수정을 위하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 경기도 광주시 계획관리지역 지가변동률과 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 전국주택가격동향조사의 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '경기 동부1권 연립다세대매매가격지수'를 참조하여 하기와 같이 시점수정하였습니다.

지역	구분	적용시점	연립다세대 매매가격지수	연립다세대 매매가격변동률	시점수정치
경기 동부1권	본건 기준시점	2025.04	100.0	-0.200%	0.99800
	거래사례#1 거래시점	2024.07	100.2		

※기준시점 : 2025.06.09, 2025년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년04월 지수를 적용함

※거래시점 : 2024.08.31, 2024년07월 지수를 적용 함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

가. 가치형성요인

항목	세항목
단지외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도 등
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
동·호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식 등
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가격에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 격차율 결정

기호	사례 기호	비교항목				격차율
		단지외부요인	단지내부요인	동·호별요인	기타요인	
가	#1	1.00	0.86	1.05	1.00	0.903
		본건 남측 인근에 위치하는 거래사례로서 본건은 거래사례 대비 동·호별요인(대지사용권의 크기 등)에서 우세하나, 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도, 설비의 유무(승강기 등), 주차대수 등)에서 열세합니다.				

6. 비준가액 산정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 비교요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	#1	4,079,498	1.00	0.99800	0.903	3,676,419	3,680,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 참고가격 자료

1. 평가사례

기호	소재지	층	전유면적(m ²)	평가액(원)	전유면적당 단가(원/m ²)	평가목적	기준시점
	건물명	호수	대지권(m ²)				사용승인일
#2	경기도 광주시 목현동 16-83	1층	72.1	251,000,000	3,481,276	담보	2024.02.16
	마운틴케빈 제에이동	101호	81.625				2017.02.22

2. 인근 유사 부동산의 가격수준

가격수준	비고
3,300,000원/m ² ~ 3,800,000원/m ² 수준인 것으로 조사되었습니다.	본건 유사면적, 유사층

3. 용도별 연간 매각통계(2025.01.01~2025.05.31)

(출처: 국토선)

구분		총건수	매각건수	매각건율	매각가율
다세대(빌라)	경기도	2,977	1,318	44.27%	65.71%
	광주시	241	90	37.34%	64.98%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정 하였습니다.

구분		전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)	비고
집합건물	기호 가	48.23	3,680,000	177,486,400	177,000,000	
합계					₩ 177,000,000	

2. 감정평가액의 결정의견

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 근거하여 본 평가대상이 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되며, 토지(대지사용권) 및 건물이 일괄거래 되는 관행 등을 고려하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 하여 평가하였습니다.

다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 할 것이나, 평가대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한바 평가전례, 인근 유사부동산의 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등을 비교분석하여 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성을 검토하였습니다. 검토결과, 그 합리성이 인정되므로 대상부동산의 평가액으로 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. 기 타

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경기도 광주시 목현동 소재 "광주시농업기술센터" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 연립다세대 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

2. 교통 상황

본건까지 차량접근 용이하며, 인근 간선도로변으로 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통시 됩니다.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 중 제2층 제202호로서
(사용승인일:2011.04.25)
외 벽 : 치장벽돌쌓기 등 마감.
창 호 : 새시창호임.

4. 이 용 상 태

다세대주택으로 이용중입니다.
(※후첨 '현황도(건물이용 및 임대개황도)' 참조)

5. 위생·냉난방 시설등

기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 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 등고평탄한 사다리형 토지로서 현황 '다세대주택'건부지로 이용중입니다.

7. 인접도로 상태

북측으로 노폭 약 17m 내외의 포장도로와 접합니다.

8. 도시계획 및 기타 공법관계

계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(상장관리지역(일반형)), 가축사육제한구역(일부제한구역), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립승인지역, 특별대책지역입니다.

9. 공부와의 차이

없습니다.

10. 임대 관계

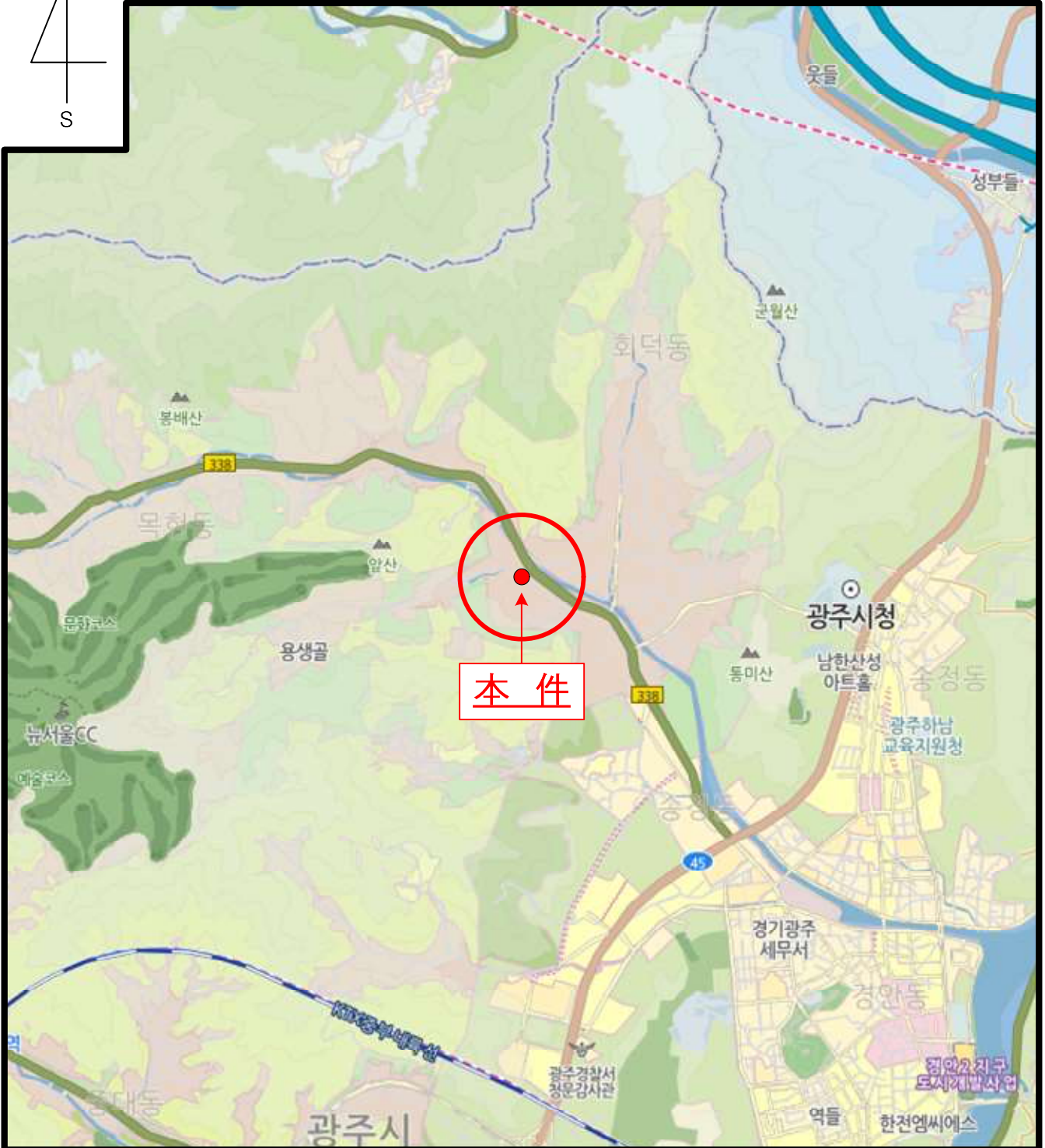
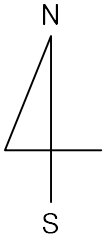
미상입니다.

11. 기 타

광역위치도

소재지

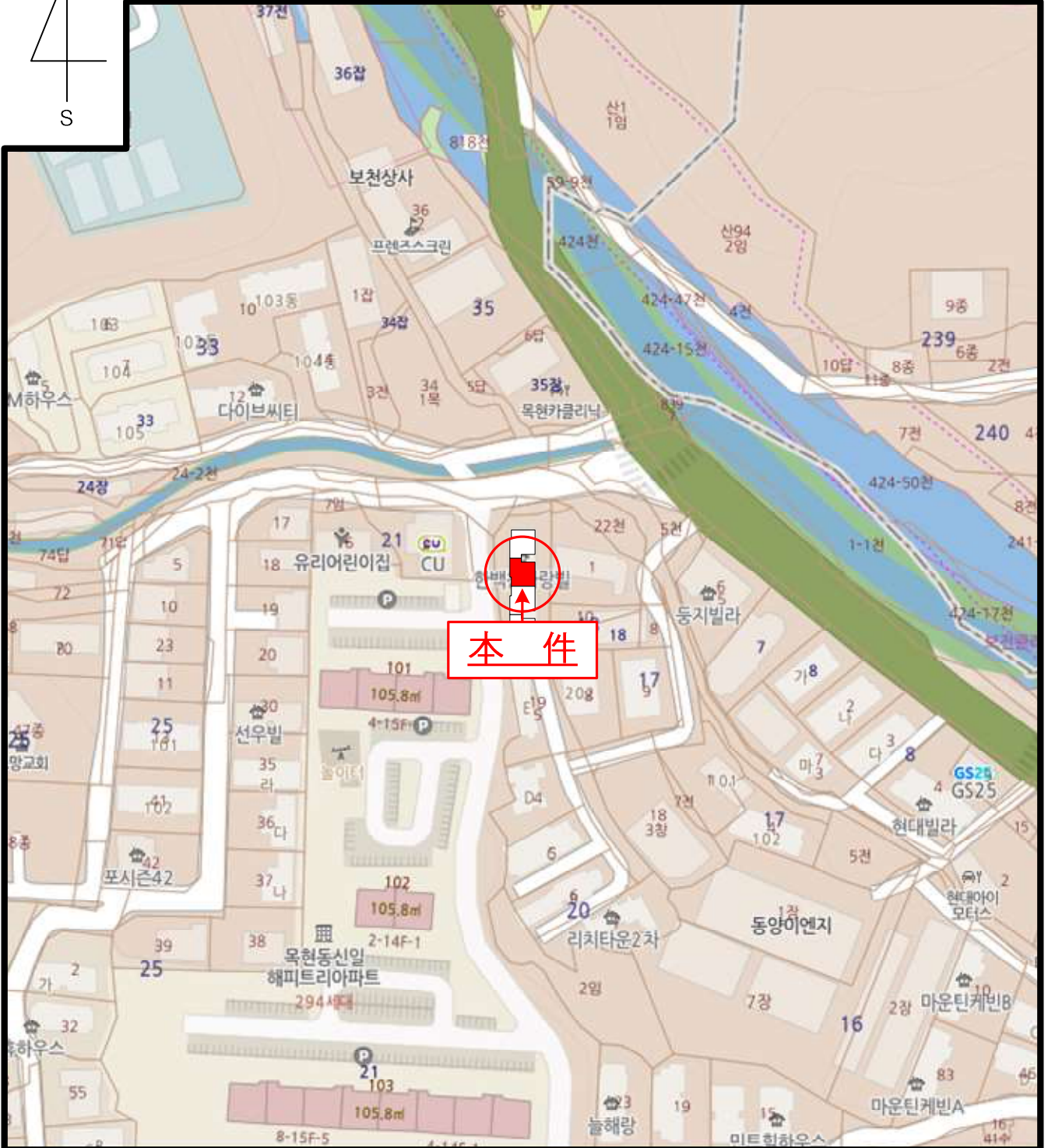
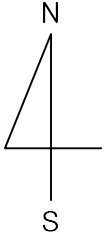
경기도 광주시 목현동 19
한백참사랑빌 제1동 제2층 제202호



상세위치도

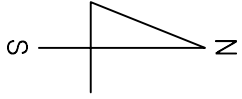
소재지

경기도 광주시 목현동 19
한백참사랑빌 제1동 제2층 제202호



현황도

(건물이용 및 임대개황도)

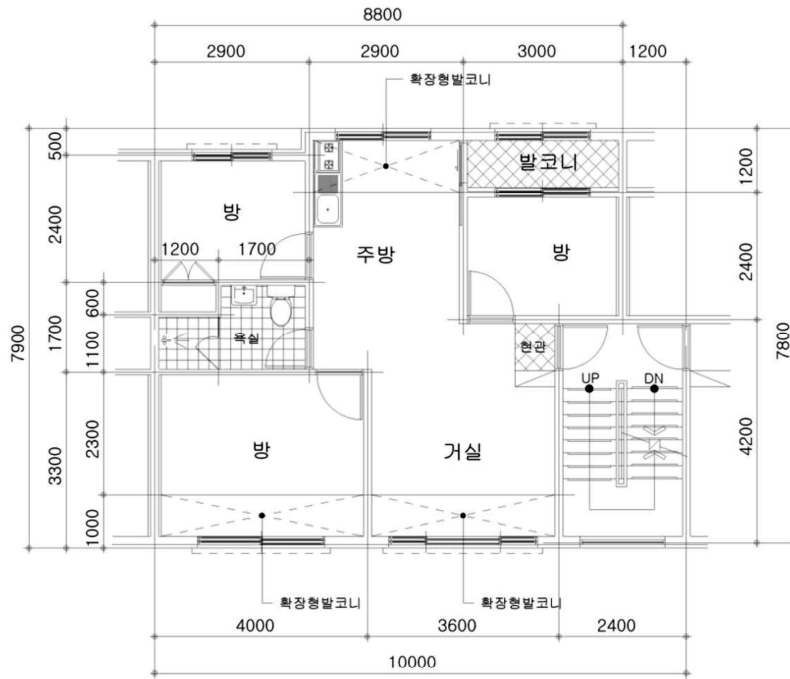


(호별 배치도)



본건 : 한백참사랑빌 제1동 제2층 제202호

(내부구조도)

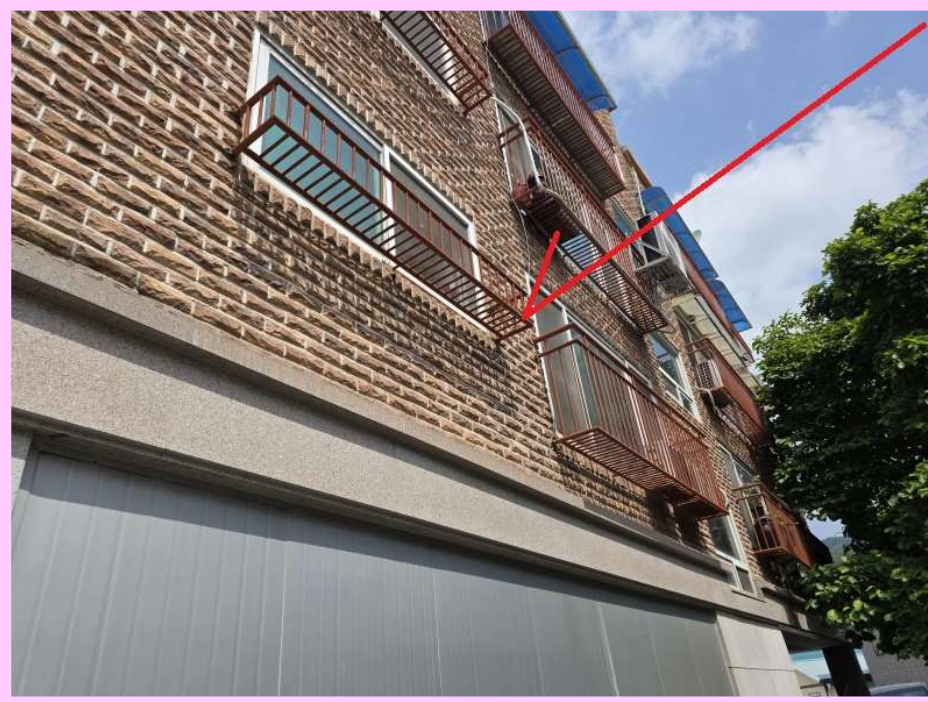


(제202호)

사 진 용 지

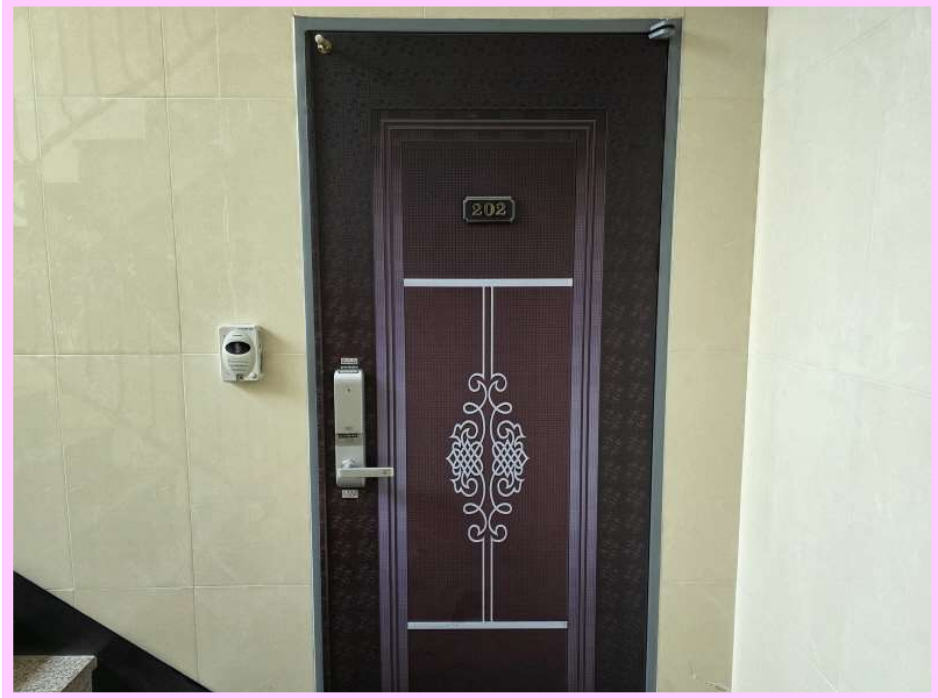


【 본 건 전 경 】



【 본 건 전 경 】

사 진 용 지



【 본건현관전경 】



【 주 위 환 경 】