

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이정애 소유물건(2025타경3274)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관
주연중

감정평가서번호: 250806-02-301

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.

(주)건일감정평가법인 경기지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 이보람

이 보 램



(주)건일감정평가법인 경기지사장

이보람 (서명 또는인)



감정평가액	일억오천일백만원정(₩151,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중		감정평가 목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 성남지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	이정애		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.18	2025.08.18	2025.08.18	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	151,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩ 151,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사		이 수 진			



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 광주시 퇴촌면 관음리 소재 '관음1교' 남동측 인근에 위치하는 구분건물에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매(2025타경3274) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가하였음.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 08월 18일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거 가격조사완료일인 **2025년 08월 18일**임.

2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

5. 대상물건의 개요

소재지	경기도 광주시 퇴촌면 관음리 242-31 은혜빌 303호				
건물 주용도	공동주택(다세대주택)		구조	철근콘크리트구조	
전체층수	지상:4층		사용승인일자	2012.10.12	
기호	구 분 해당 층·호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용 도
1	3층 303호	52.17	4.8904	61.69	다세대주택

출처 : 건축물대장, 등기사항전부증명서 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거 하였음.

나. 본 감정평가서는 법원경매 목적의 감정평가로서, 본 평가목적 이외의 용도로는 사용할 수 없으며, 다른 목적으로 감정평가 시 감정평가액 등이 달라질 수 있으니 업무 진행 시 참고하시기 바람.

다. 본건 건물은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 인하여 내부 확인치 못하여 내부구조 등은 건축물현황도면에 의하여 도시하였으니 업무 진행시 참고하시기 바람.

라. 집합건물은 「집합건물 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등에 따라 전유부분(건물)과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 적정하지 않으나 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 평가목적 등에 의거 대상부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 '감정평가명세표'에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

(1) 감정평가방식은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 감정평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 본 감정평가에서 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 감정평가하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』제12조 제2항에 의거 대상 물건의 특성 등을 고려 다른 감정평가 방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 조정은 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 산출과정 _ 거래사례 비교법

1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	지번	호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	거래금액(원)	사용승인일
A	퇴촌면 관음리	2**-**	301호	51.83	2,890,000	2024-09-04	150,000,000	2015-05-26
B	퇴촌면 관음리	2**	301호	48.20	2,740,000	2024-08-22	132,000,000	2015-06-02

출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등

2) 인근지역 평가사례

기호	소재지	지번	호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)
1	퇴촌면 관음리	2**-**	301호	52.17	2,930,000	법원경매	2023-07-24	153,000,000
2	퇴촌면 관음리	2**-**	403호	52.17	2,680,000	법원경매	2024-11-05	140,000,000

출처 : 한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준

본건과 유사한 구분건물 전유면적기준
2,600,000원/m² ~ 3,000,000원/m² 수준임. (위치 등에 따라 다소 가격차이를 보임)

4) 인근지역 기준시점 기준 최근1년 경매통계 (2024.09~2025.08)

구 분	용 도	경기도 광주시	
		낙찰가율(%)	낙찰건율(%)
최근 1년 평균	다세대	63.57	22.89

(출처 :인포케어)

5) 감정평가액의 산출 및 결정

(1) 적용사례의 선정

본건과 인근 단지에 위치한 사례로서 거래시점, 전유면적의 크기, 호별위치 등 제반 가격형성 요인에서 비교가능성이 크다고 판단되는 **사례(A)**를 선정함.

(2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

① 시점수정 기준

ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

ㄴ. 사례는 다세대주택으로서 한국부동산원이 발표하는 "경기도(동부1권) 연립다세대 매매가격지수"를 기준함.

② 시점수정치 내용

구 분	매매가격지수	비 고
거래시점	100.3	2024년 08월 지수를 적용함
기준시점	100.2	2025년 07월 지수를 적용함

시점수정치

$$100.2/100.3 \approx 0.99900$$

출처: 한국부동산원 부동산통계정보

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인 비교

-본건/거래사례

구 분	조 건	격차율 (본건/사례)	비 고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	대체로 유사함
건물요인 (내부요인)	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식, 계단식 등)	1.00	대체로 유사함
개별요인 (호별요인)	동별, 층별, 향별 효용, 전유부분의 면적, 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대체로 유사함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함
누 계 치		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

① 적용단가

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,890,000	1.000	0.99900	1.000	2,887,110	2,890,000

적용단가는 반올림하여 유효숫자 세자리로 표기하였음.

② 감정평가금액

기호	적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	결정금액 (원)
1	2,890,000	52.17	151,000,000

감정평가금액은 반올림하여 백만원 단위로 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 의견 및 결정 내역

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가전례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 적정하게 최종 감정평가액을 결정하였음.

기호	소재지	층·호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)
1	경기도 광주시 퇴촌면 관음리 242-31 은혜빌	3층 303호	52.17	151,000,000
합 계			-	₩ 151,000,000

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감정평가액(원)	비 고	
					공 부	사 정			
1.	1동의 건물의 경기도 광주시 퇴촌면 관음리 [도로명주소] 경기도 광주시 천진암로 694번길 19-2	표시 242-31 은혜빌	공동주택 (다세대주택)	철근콘크리트조 평스라브지붕 4층			151,000,000	비준가액 (공용부분 및 소유권대지권 지분 포함)	
					1층	124.66			
					2층	176.83			
					3층	176.83			
					4층	176.83			
					옥탑1층	10.92			
		전유부분의	건물의	표시	3층 303호 철근콘크리트조	52.17	52.17		
		대지권의 1. 경기도 광주시 퇴촌면 관음리	목적인 242-31	토지의 표시 대		686			
					1. 소유권	61.69 x----- 686	61.69		
		합 계						₩ 151,000,000	
			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 퇴촌면 관음리 소재 '관음1교' 남동측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하고 있어 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 4층 건 내 3층 303호로서

외벽 : 벽돌쌓기 마감 등

창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

통상의 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등을 구비하고 있음.

(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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 폭 약 5미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(계획관리) 등임.

(9) 공부와의 차이

없음.

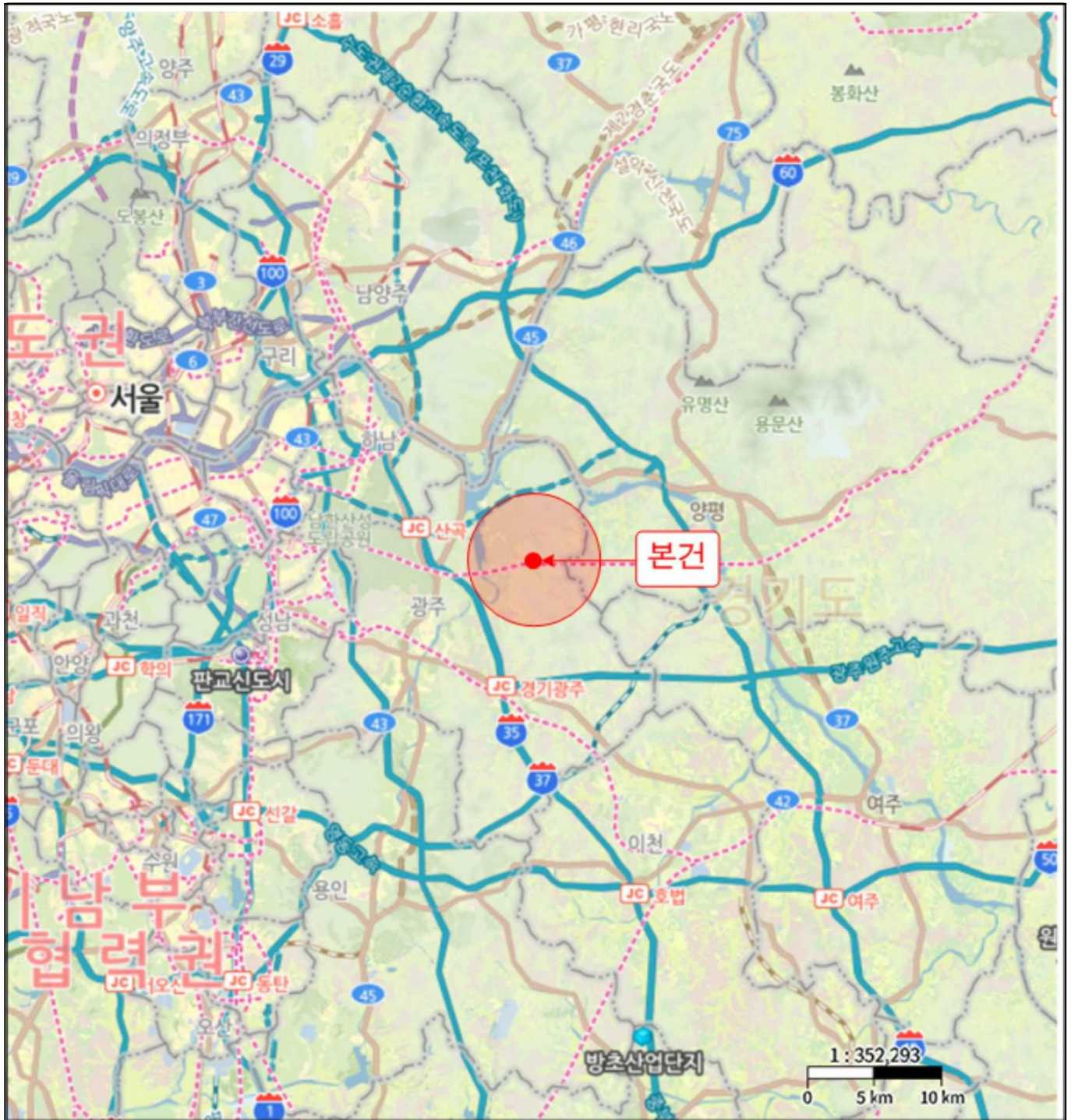
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



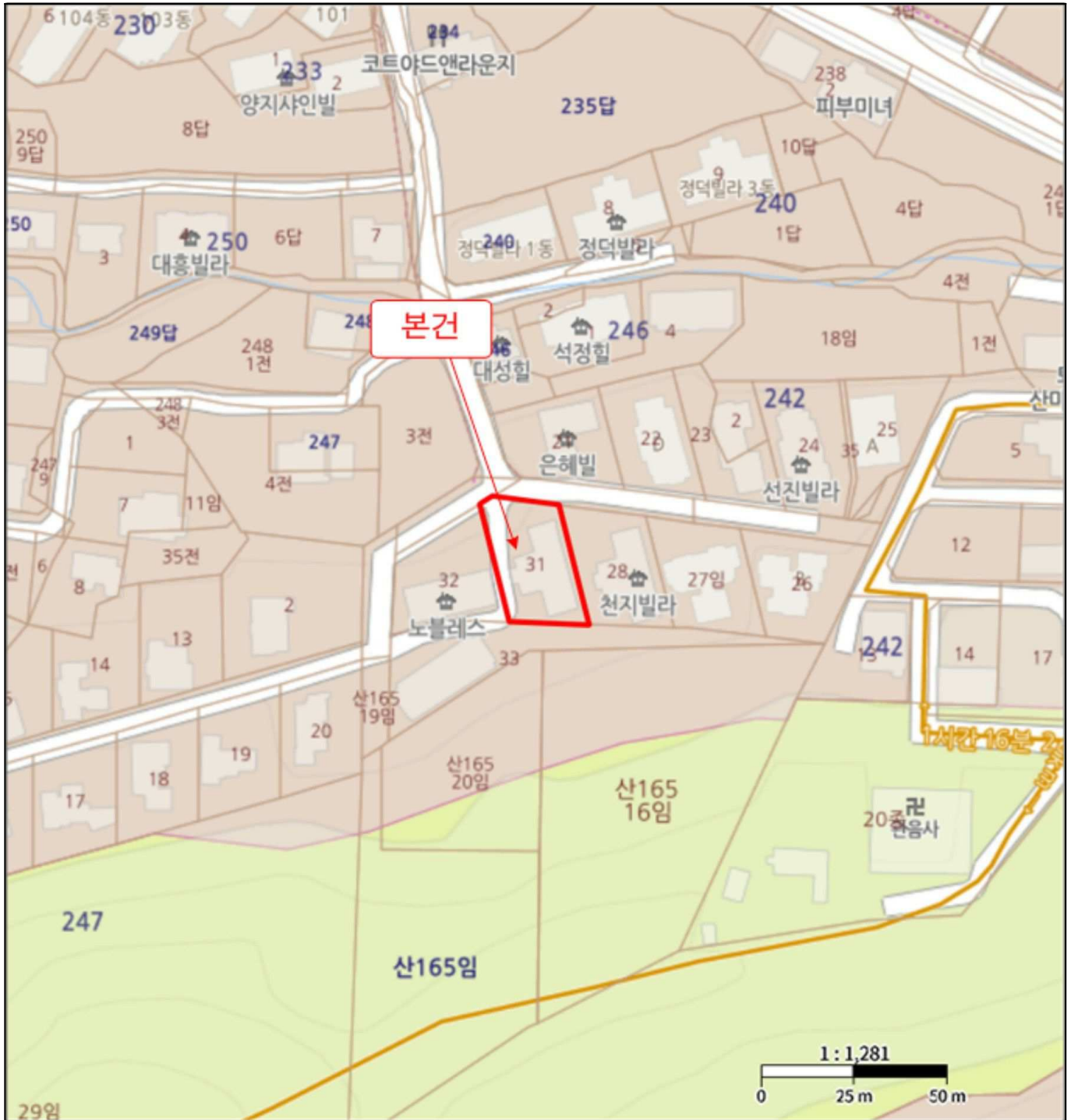
소재지	경기도 광주시 퇴촌면 관음리 242-31 은혜빌 3층 303호
-----	------------------------------------



상세위치도



소재지 경기도 광주시 퇴촌면 관음리 242-31 은혜빌 3층 303호



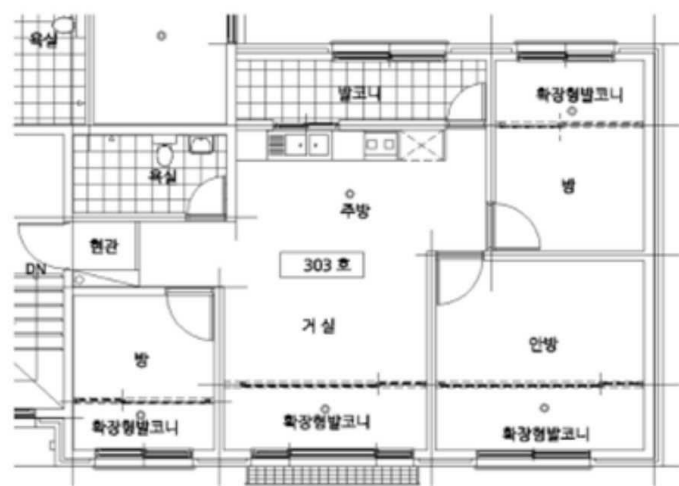
호별배치도 및 내부구조도

S
N

NO SCALE



< 제3층 호별배치도 >



< 제3층 제303호 내부구조도 >

사 진 용 지



본 건물 전경



본건 입구



본건 현관문 전경



주위환경