

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이교은 소유물건(2025타경3373)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관  
주연중

감정평가서번호: 250808성남1

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.

강인감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
강 윤 철

감정평가액	이억칠천오백만원정 (₩275,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이교은 (2025타경3373)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.08.14	2025.08.14 ~ 2025.08.18	2025.08.18		
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	1	구분건물	1	-	275,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>					₩275,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

대상 부동산은 경기도 광주시 능평동 소재 “능원초등학교” 북동측 근거리에 위치하는 부동산(다세대주택 1층 102호)에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

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

### 3. 기준시점

- 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2025.08.18일**임.
- 감정평가 실시조사 기간은 2025.8.7. ~ 2025.8.18 까지이며 그 내용은 대상물건에 대한 사전조사 및 공부발급, 현장실사, 가격조사 등임.

### 4. 감정평가방법

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권(소유권)을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 2) 본건의 명세표상 토지·건물 가액 배분은 한국감정평가협회 「집합건물 구분평가 시 토지·건물 배분비율표에 관한 지침」의 배분 비율표와 제반 정황을 고려하여 배분하였음.

### 5. 그 밖의 사항

본건의 내부구조, 설비내역 및 이용상황 등의 확인을 위해 본건을 방문하였으나 점유자의 거부로 부득이 같은 유형 구분건물의 내부구조 및 기본설비, 건축물현황도면 등을 참조하고, 외부 육안관찰, 탐문조사 등에 의하여 표준적 관리상태로 보아 평가하였으므로 경매 참여 시 매수 신청인은 유의 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 광주시 능평동 116-5		
건물명, 층, 호수	디자인하우스 에이동 제1층 제102호		
용도	다세대주택	사용승인일	2018.12.26.
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	73.54	7.945	85.056

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사 다세대주택의 거래사례

[출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 부동산등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점(사용승인일)
#1	능평동 11*-*	○○○	1/○○○	73.54	275,000,000	2025.2.7. (2018.12.26.)
#2	능평동 11*-*	○○○	2/○○○	60.99	335,000,000	2024.8.24. (2018.8.13.)

#### (2) 비교사례의 선정

인근지역 다세대주택의 거래사례로 대상 물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근의 정상거래로 판단되는 <사례 #1>을 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

## 5. 시점수정

- 주택지수 발표자료 중 한국부동산원의 경기도 동부1권 연립, 다세대의 매매가격지수를 활용하여 수정함.
- 시점 수정치 산출

연립다세대

지역 :경기 동부1권(25.02.07~25.08.18)

거래시점 : 2025.02.07, 2025년01월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.08.18, 2025년07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년06월 지수를 적용함

2025.02.07 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 100.2

2025.08.18 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 100.1

시점수정치 :  $100.1/100.2 \approx 0.99900$

※기준시점이 속하는 월의 지수가 발표되지 아니할 경우 직전 월의 매매가격지수를 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)등			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 시공상태	1.00	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)등			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철로 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 시산가격 산출

거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적, m <sup>2</sup> )	비준가격 (원)
275,000,000	1.00	0.99900	1.000	73.54/73.54	275,000,000

※십만원 단위에서 반올림함.

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 탐문조사

인근지역내 가격수준(동류형)	275,000,000원 내외 수준
--------------------	--------------------

### 2. 인근 평가사례

[출처:한국감정평가사협회]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	감정평가액 (천원)	평가목적	기준시점 (사용승인일)
능평동 11*~*	○○○	4/○○○	60.99	71	351,000	법원경매	2025.8.6. (2018.10.10.)
능평동 11*~*	○○○	1/○○○	73.54	85.06	270,000	담보	2025.3.5. (2018.12.26.)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 연립, 다세대주택 매각가율 통계분석

[출처: 대법원 법원경매정보]

지역 통계	경기도 광주시	
	매각가율(%)	매각건수
최근 1년간 평균	62.1	318
최근 6개월 평균	61.9	155

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 : 275,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 아파트 매각가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 평가목적 등을 고려하여 상기 비준가격을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

# 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 능평동 [도로명 주소] 경기도 광주시 오포로171번길 45-42	116-5 디자인 하우스 제에이동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (경사슬라브) 4층			275,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
						1층			163.1
						2층			163.1
						3층			163.1
						4층			167.9
	1. 경기도광주시 능평동	116-5	대	계획관리지역		686			
						(내)			
						철근콘크리트구조			
						제1층 제102호	73.54	73.54	
						1. 소유권대지권	85.056 686x----- 686	85.056	
<b>합 계</b>							<b>₩275,000,000.-</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 능평동 소재 '능원초등학교' 북동측 근거리에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 대중교통 포함 전반적인 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 4층 건물 내 1층 102호로서

외벽 : 벽돌붙임 및 드라이비트 마감 등,  
창호 : 샷시 창호 마감 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택(후첨"내부구조도" 참조)으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생 급배수설비, 도시가스 설비, 개별난방 설비, 승강기설비, 주차장시설 등 구비되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

등고 평탄한 사다리형 토지로 다세대주택 건부지로 이용 중임.

# 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

남서측으로 노폭 약 6미터 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

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

### (9) 공부와의 차이

없음.

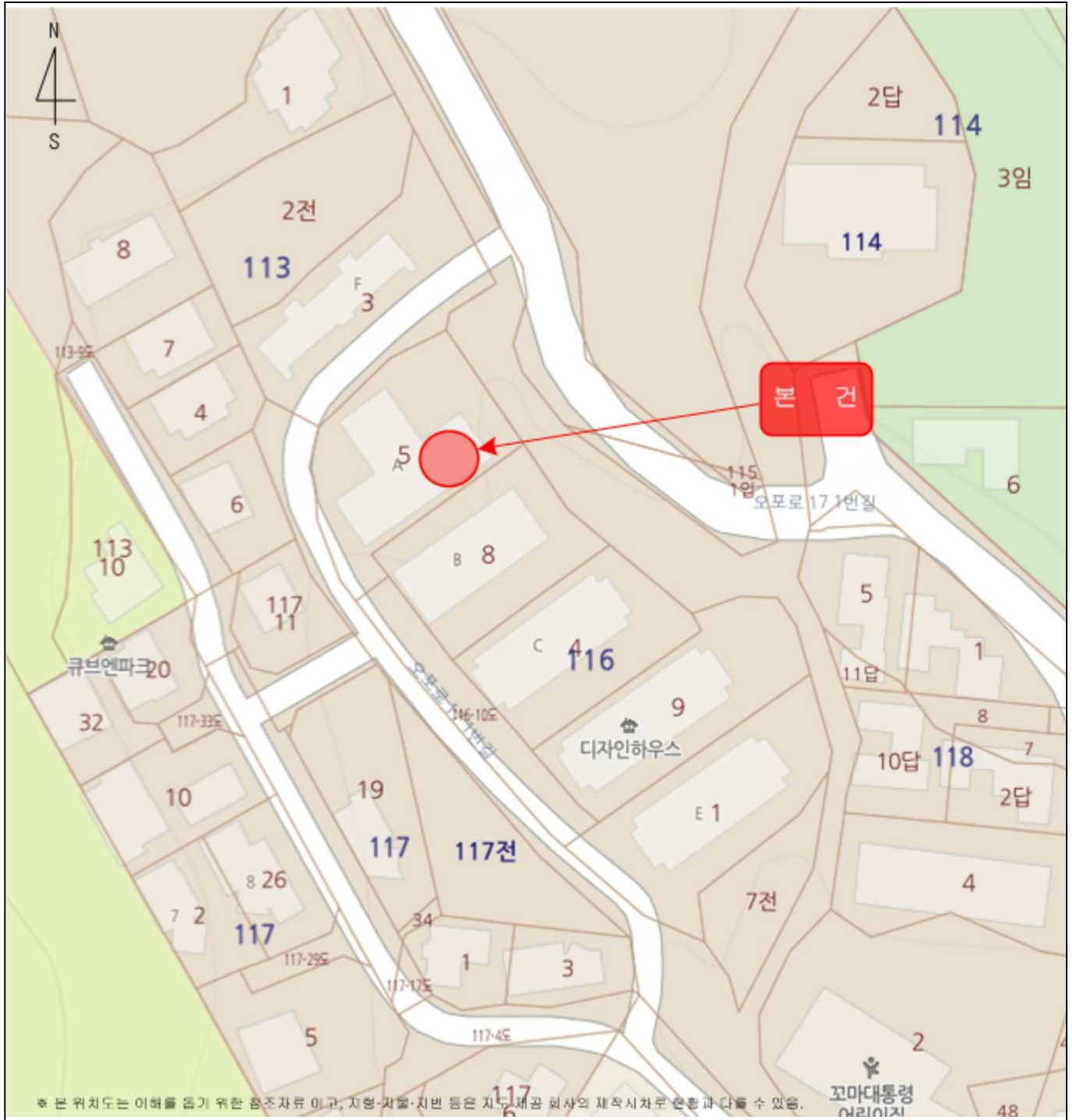
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

# 위치도



소재지	경기도 광주시 능평동 116-5 디자인하우스 에이동 1층 102호
-----	--------------------------------------



\* 본 위치도란 이해를 돕기 위한 참조자료 이고, 지형·지물·지번 등은 지도제공 회사의 제작시차로 현상과 다를 수 있음.

# 내부구조도



소재지 경기도 광주시 능평동 116-5 디자인하우스 에이동 1층 102호

## 호별배치도 및 내부구조도



본건102호

※ 건축물대장(건축물현황도) 도면에 의함



( )



( )



( )



