

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이민규 소유물건(2025타경52402)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관
조영수

감정평가서번호: GI-0161-250619-01

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)공인감정평가법인



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이 용 석

이 용 석

(주)공인감정평가법인 대표이사 주인환



감정평가액	일억육천일백만원정 (₩161,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 성남지원 경매9계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이민규 (2025타경52402)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.24	2025.06.23 ~ 2025.06.24	2025.06.24

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	1개호	구분건물	1개호	-	161,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩161,000,000	

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

심사자 : 감정평가사
김 훈 주

김 훈 주

감정평가 요약

1. 감정평가의 대상물건

소재지 도로명주소	경기도 광주시 쌍령동 303 [도로명 주소] 경기도 광주시 경충대로1480번길 52				
건물명, 동, 층, 호	늘봄타운 제2동 제4층 제402호				
건물의 개황	용도	층수		주구조	사용승인일
		지하	지상		
	공동주택 (다세대주택)	-	4	철근콘크리트구조 기타지붕(평스라브)	2009.05.08

2. 감정평가액

기호	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권	감정평가액(원)	비고
가	늘봄타운 제2동 제4층 제402호	76.55	464분의 58.3957	161,000,000	-
소계		-	-	161,000,000	-

3. 시세분석자료

용도	본건 유사평형 거래가격수준	조사처
공동주택 (다세대주택)	기준시점 당시 본건과 동일한 규모 기준으로 가격수준은 층별 효용, 향별 효용 등에 따라 전유면적 기준 2,000,000원/㎡ ~ 2,300,000원/㎡ 내외로 탐문 되었음.	인근 부동산 공인중개업소

※ 최근 부동산 시장 국면 등에 따라 가격 차이가 발생할 수 있으니 유의 바람.

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	-
-----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 광주시 쌍령동 소재 “쌍령2동 마을회관” 동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물(늘봄타운 제2동 제4층 제402호)의 감정평가로서, 수원지방법원 성남지원의 2025타경52402 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 등 제반 관계법령 및 감정평가 실무기준 등 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 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 하였음.

2) 별도의 감정평가조건은 없습니다.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 본건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 24일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 06월 23일부터 2025년 06월 24일까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정

1) 감정평가방식

- (1) 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- (2) 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- (3) 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) 감정평가방법

(1) 원가법

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

(2) 거래사례비교법

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

(3) 공시지가기준법

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

(4) 수익환원법

“수익환원법(收益還元法)”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제3조	토지를 감정평가하는 경우 토지와 이용 가치가 비슷하다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다.
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조	구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 거래사례비교법을 적용하여 평가함.

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정.
임대사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정.
적산법	대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 임대료(사용료를 포함)를 산정.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원 또는 할인하여 기준시점의 대상물건의 가액을 산정.
수익분석법	대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 감정평가방법의 적용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 동칙 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 물건으로서, 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물이므로, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 “거래사례비교법”으로 시산가액을 산정하여 평가하였으며, 본건은 구분건물로서, 건물과 토지의 소유권대지권이 일체로 시장에서 거래되므로 “원가법”의 적용이 적절하지 아니하고, 본건이 다세대주택임을 고려할 때 “수익환원법”의 적용도 적절하지 아니한 바, 본건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로 인근 유사부동산의 감정평가사례, 가격수준 등 참고 가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하였음.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적, 호수 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.
- 2) 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의 2 법률에 따른 요건에 부합하며, 견고한 벽체로 되어있음.
- 3) 본건의 내부 확인은 방문 시 폐문부재 등의 사유로 확인이 불가하여 내부구조 및 이용상황 등은 현장조사 시 외부 관찰 및 탐문조사, 건축물 현황도 등을 통하여 확인하였음.
- 4) 본건 기호(가)는 등기사항전부증명서(집합건물) 을구7번 주택임차권(2024년 10월 23일)등기가 등재되어 있으니 업무 진행 시 참고하시기 바람.(임차보증금 금175,000,000원 / 범위: 전유부분 전부 / 임대차계약일자: 2022년 10월 21일 / 점유개시일자: 2022년 12월 30일 / 확정일자: 2022년 10월 23일)
- 5) 구분소유 물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 ‘구분건물감정평가명세표’에 기재하였으니 경매 진행 시 참고 바람.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액의 산출의견

1. 대상 물건 개요

소재지 도로명주소	경기도 광주시 쌍령동 303 [도로명 주소] 경기도 광주시 경충대로1480번길 52				
건물명, 동, 층, 호	늘봄타운 제2동 제4층 제402호				
건물의 개황	용도	층수		주구조	사용승인일
		지하	지상		
	공동주택 (다세대주택)	-	4	철근콘크리트구조 기타지붕(평스라브)	2009.05.08

기호	위생	급·배수	난방	비고
가	○	○	○	-

기호	건물명 동 / 층 / 호	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)
가	늘봄타운 제2동 제4층 제402호	464분의 58.3957	76.55	5.81

※공용면적은 집합건축물대장(전유부, 갑)의 구분상 “주” 부분의 면적을 적시함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 산출개요

본건은 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2) 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
						사용승인일
A	경기도 광주시 쌍령동 314-2	오션빌 제*층 제***호	82.9675	168,000,000	2,024,889	2025.04.01
						2008.12.24
B	경기도 광주시 쌍령동 194-4	부영아트빌 제*층 제***호	76.05	160,000,000	2,103,879	2024.08.28
						2008.02.04
C	경기도 광주시 쌍령동 298-4	쌍령그린빌 제***동 제*층 제***호	71.92	162,000,000	2,252,503	2024.08.29
						2013.04.12

(2) 선정사유

상기 인근지역 거래사례 가격자료 중 거래 사정이 정상이라고 인정되고, 기준시점에서의 시점수정이 가능하며, 대상물건과 위치적 및 물적 유사성이 있어 가치형성요인 비교가 가능한 「거래사례 A」를 비교 사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어있는 경우를 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화하는 작업임.

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임 (1.000).

4) 시점수정

본건은 공동주택(다세대주택)으로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 “연립·다세대 매매가격지수(경기동부1권 광주시)”를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

[출처 : 한국부동산원 (2021.06 = 100)]

구분	2025년 06월 (기준시점)	2025년 04월 (거래시점)
매매가격지수	100.0	100.0

구분	대상 기준시점	연. 월	매매가격지수	시점수정치
	사례 거래시점			
대상(가)	2025.06.24	2025.05	100.0	1.00000
사례A	2025.04.01	2025.03	100.0	

※ 기준시점 : 2025.06.24. 2025년 05월 지수를 적용함.

※ 거래시점 : 2025.04.01. 2025년 03월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 가치형성요인 비교

가치형성요인		거래 사례	비교치	비교내용
항 목	세부항목			
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)			
	공공시설, 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)			
개별요인	층별 효용	1.00	1.04	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 다소 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용			
	전유부분의 면적 등			
	내부 평면방식(복층구조 등)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		1.000	1.040	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 전유면적당 시산단가 및 산출가액의 산정

기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)
가	2,024,889	1.000	1.00000	1.040	2,105,885	76.55	161,205,497

(2) 대상부동산 전체의 시산가액

기호	건물명 동 / 층 / 호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액(원)	시산가액(원)	비고
가	늘봄타운 제2동 제4층 제402호	76.55	2,105,885	161,205,497	161,000,000	-
합계		-	-	-	161,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가 시산가액 조정 및 감정평가액의 결정

(1) 시산가액 조정

본건은 구분건물로서, 건물과 토지의 소유권대지권이 일체로 시장에서 거래되므로 “원가법”의 적용이 적절하지 아니하고, 본건이 다세대주택임을 고려할 때 “수익환원법”의 적용도 적절하지 아니한 바, 본건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로 합리성 검토는 생략하였으나, 인근 유사부동산의 감정평가사례, 가격수준 등 참고 가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하였음.

가. 인근 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액(원)	전유면적 단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
ㄱ	경기도 광주시 쌍령동 240-8	삼원그린빌	제비동 제*층 제***호	75.79	법원 경매	200,000,000	2,638,871	2025.06.10
								2009.02.09
ㄱ	경기도 광주시 쌍령동 223-6	쌍령낙원 타운하우스	제*층 제***호	69.89	법원 경매	197,000,000	2,818,715	2025.04.18
								2011.09.01

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 감정평가액의 결정

기호	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	늘봄타운 제2동 제4층 제402호	76.55	464분의 58.3957	161,000,000	-
소계		-	-	161,000,000	-

상기의 방법에 의한 시산가액을 검토해본 바 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 거래사례비교법에 의해 시산가액을 산출하였으며, 이를 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 주거용 부동산의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요하고, 감정평가사례, 거래사례 및 인근지역의 가격자료, 시장상황, 다세대주택의 거래량 추이 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 적정성이 인정되므로 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

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 쌍령동 소재 "쌍령2동 마을회관" 동측 인근에 위치하는 부동산(늘봄타운 제2동 제4층 제402호)으로서 주변은 다세대주택, 단독주택, 농경지, 임야 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 용이하며, 인근에 노선 버스정류장이 소재하는바 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 기타지붕(평스라브) 지상4층 내 제4층 제402호로서
(사용승인일 : 2009.05.08)
외벽 : 벽돌 쌓기 마감 등.
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등.
창호 : 샷시 창호 마감 등.

(4) 이용상태

본건은 현재 공동주택(다세대주택)으로 이용중임. (후첨 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

본건은 기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비 등이 구비되어있음.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 소재 토지는 인근 토지 대비 남서측 하향 완경사의 사다리형 토지로서, 공동주택(다세대주택) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 토지는 북동측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건 기호(가) 소재 토지
기호(1)

도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>

(9) 공부와의 차이

-.

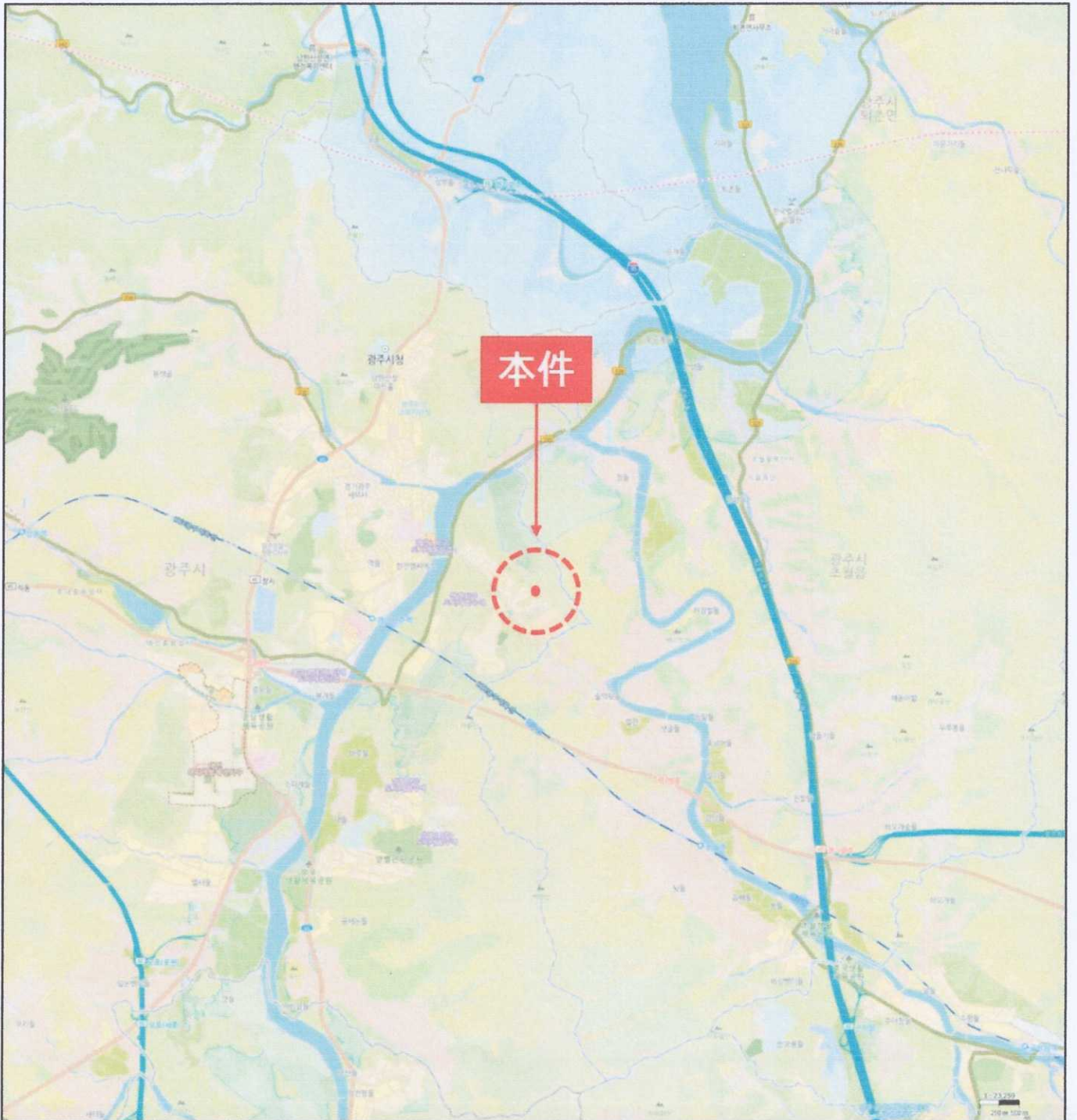
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 기호(가)는 등기사항전부증명서(집합건물) 을구7번 주택임차권(2024년 10월 23일)등기가 등재 되어 있으니 업무 진행 시 참고하시기 바람.(임차보증금 금175,000,000원 / 범위: 전유부분 전부 / 임대차계약일자: 2022년 10월 21일 / 점유개시일자: 2022년 12월 30일 / 확정일자: 2022년 10월 23일)

광역위치도



소재지	경기도 광주시 쌍령동 303 늘봄타운 제2동 제4층 제402호
-----	------------------------------------



위치도

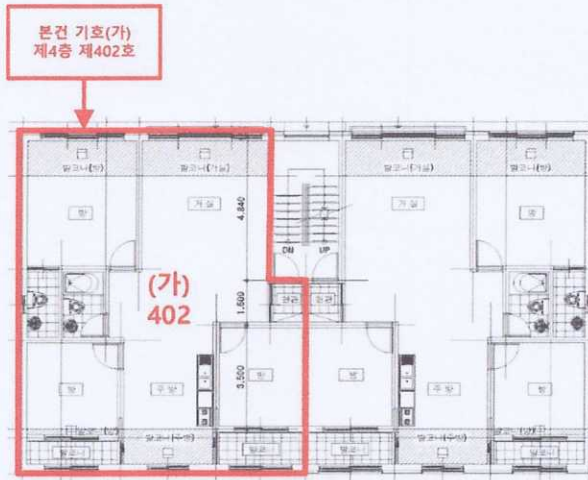


소재지	경기도 광주시 쌍령동 303 늘봄타운 제2동 제4층 제402호
-----	------------------------------------

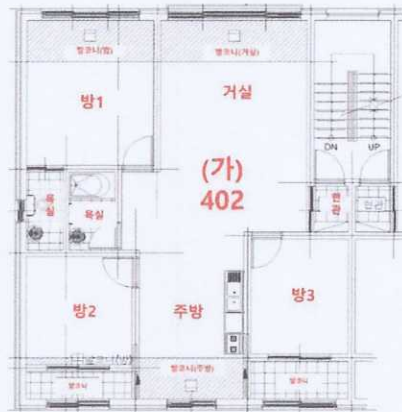


내부구조도

소재지 경기도 광주시 쌍령동 303 늘봄타운 제2동 제4층 제402호



<제4층 평면도>



<제402호 평면도>

※본건의 내부구조는 건축물 현황도, 인근 부동산에서 제공하는 표준적 도면, 외부목측 등에 의하여 도시하였으니, 경매진행시 재확인 하시기바람.

범 례	평가대상토지 평가건물1층 제시외건물
	도로 평가건물2층
	도시계획선 평가건물3층 이상

사진용지



본건 기호(가) 소재 건물 전경



본건 기호(가) 소재 건물 주위 환경



본건 기호(가) 소재 건물 공동현관 전경



본건 기호(가) 현관