

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김한성 소유물건(2025타경51583)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관
박미정

감정평가서번호: H2502-06



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.

김호감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 속 호

감정평가액	오억오백만원정 (₩505,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김한성 (2025타경51583)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.05	2025.03.04 ~ 2025.03.05	2025.03.07		
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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	-	505,000,000 백
	합 계					₩505,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 광주시 신현동 소재 “강남300CC” 서측 인근에 위치한 “흙앤뜰2차” 제비동 제2층 제202호 다세대주택으로서, 수원지방법원 성남지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 감정평가하였음.

나. 감정평가의 조건

본건 감정평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

- 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 기준시점은 가격조사 완료일자인 2025.03.05.일 자로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권 대지권을 일체로 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. 감정평가액의 배분

본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지나 감정평가목적에 의거 대상부동산의 감정평가가격을 「집합건물 구분평가 시 토지, 건물 배분비율에 대한 지침」에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하였음.

6. 그 밖의 사항

- 본건물의 내부구조는 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부를 확인할 수 없어 집합건축물대장상의 건축물도면 및 평가사례 등에 의하였는바, 실제 구조 및 이용상황이 상이할 수 있으니, 경매 참여 시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부서류에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

< 대상물건 개요 >

소재지	경기도 광주시 신현동 511-60, 61 [도로명주소: 경기도 광주시 새말길317번길 10-6 (신현동)]		
건물명, 층, 호수	흙앤뜰2차 제비동 제2층 제202호		
용도	공동주택(다세대주택)	사용승인일	2018.09.27
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(경사스라브)지붕	건물 층수	지상 3층
전유부분 면적	전유면적(㎡)	공용부분(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.65	-	115.75

1. 거래사례비교법

「감정평가에 관한 규칙」제2조 제7호에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 거래사례비교법으로 대상물건의 가액을 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례의 선정 기준

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제12의2호에 의한 “적정한 실거래가”란 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격으로 거래시점이 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 인근지역 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래가격을 말함.

- 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처:등기사항전부증명서 및 실거래자료]

사례	소재지	지번	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (@ 거래단가)	거래시점
								사용승인일
#1	신현동	511-34	보스턴34	2층/ 2**호	84.76	99.26	500,000,000 (@5,899,008)	2023.07.26
								2017.06.15
#2	신현동	511-144	로알타운 3동	3층/ 3**호	64.52	75.81	375,000,000 (@5,812,151)	2024.01.31
								2016.12.12
#3	신현동	511-35	트윈35	1층/ 1**호	84.01	115.29	450,000,000 (5,356,505)	2022.05.20
								2018.07.10
#4	신현동	511-60, 61	흙앤돌2차 B동	2층/ 2**호	84.65	115.75	530,000,000 (6,261,075)	2022.09.01
								2018.09.27

※ 위 거래사례나 평가사례의 선정 시 개인정보보호를 위하여 층/호수의 표시 일부를

** 처리하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정이유

상기 거래사례는 인근에 소재한 유사 다세대주택의 거래사례들로서 이 중 대상물건과 같은 건물 내에 위치하여 물적 유사성이 높은 기호 #4 사례를 선정하였음.

4. 사정보정

- 사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에는 사정보정을 통해 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업임.
- 상기 거래사례는 매도자와 매수자 간에 거래된 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

5. 시점수정

- 시점수정은 거래 사례의 거래시점과 본 대상물건의 기준시점 간의 시간적인 불일치로 인하여 가격수준의 변동이 있는 경우 거래사례의 가격수준을 기준시점의 가격수준으로 적정화하는 절차임.
- 한국부동산원이 발표하는 주요 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 동부1권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정하였음(기준월 : 2021.06 = 100).

거래시점 - 2022년 09월 01일 연립다세대 매매가격지수 : 102.8

기준시점 - 2025년 03월 05일 연립다세대 매매가격지수 : 97.9

시점 수정치 : $97.9 / 102.8 \approx 0.95233$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

- 가치형성요인의 비교는 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 작업임.

< 가치형성요인의 비교 >

구분		격차율		비교내용
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례주택은 같은 “흙앤들2차” 다세대주택으로서 외부요인 동일함.
	교육시설 등의 위치			
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례주택은 같은 “흙앤들2차” 다세대주택으로서 내부요인 동일함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
	주차의 편리성			
개별적 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건과 사례주택은 같은 “흙앤들2차” 다세대주택으로서 개별적요인 대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
비교치계	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00	1.000	1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산정가격	비준가격
530,000,000	1.000	0.95233	1.000	84.65/ 84.65	504,734,900	505,000,000

※ 비준가격은 산정가격의 유효숫자 넷째자리에서 반올림하였음.

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 가격수준

가격수준	본건 다세대주택의 경우 층별 및 위치별 차이 등에 따라 약 480,000,000원 ~ 520,000,000원 수준임.
------	--

2. 인근 감정평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	지번	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (@ 평가단가)	평가시점
								사용승인일
신현동	511-42	메이플타운 비동	1층/ 1**호	84.41	115.35	법원경매	470,000,000 (@5,568,061)	2022.03.23
								2018.10.17
신현동	511-144	로얄타운 3동	3층/ 3**호	64.52	75.81	담보	375,000,000 (@5,812,151)	2024.02.14
								2016.12.12
신현동	511-60	흙앤뜰2차 에이동	2층/ 2**호	84.72	115.85	법원경매	505,000,000 (@5,960,812)	2024.10.28
								2018.09.27

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 다세대주택 낙찰가율 통계분석

1) 낙찰가율

[출처: 인포케어 통계]

기간별/지역별	경기도		광주시		신현동	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	70.16%	2,940	64.07%	291	65.90%	42
6개월 평균	69.40%	1,395	62.62%	157	66.07%	21
3개월 평균	69.65%	703	65.64%	61	64.27%	11

2) 낙찰사례(기준:읍면동)

사건번호	소재지	건물명 동, 층	입찰일	감정가	최저가	낙찰가	낙찰률
2023-6****	신현동 504-18 외	베르디움 ***동, *층	2025.01.20	389,000,000	190,610,000	201,150,000	51.71%
2024-5****	신현동 500-17	아델리오빌 *동, *층	2024.12.16	255,000,000	124,950,000	155,600,000	61.02%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 505,000,000원

2. 결정의견

대상물건의 가격결정은 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액과 유사부동산의 가격 수준, 인근 감정평가사례가격, 동지역 다세대주택의 낙찰가율 및 낙찰사례 등을 종합적으로 분석한 결과 시산가액의 합리성이 인정되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제 16조에 따라 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

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 신현동 [도로명주소] 경기도 광주시 새말길317번길 10-6	511-60 511-61 홍안뜰2차 제비동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (경사스라브) 지붕 3층	1층	143		
					2층	187.35		
					3층	92.9		
	1. 경기도 광주시 신현동	511-60	대	계획관리지역		579	505,000,000 비준가액	
	2. 동소	511-61	대	계획관리지역		579		
					(내)			
					철근콘크리트구조 제2층 제202호			
					1층 복수층 (하층)	28.6		84.65
					2층 복수층 (상층)	37.47		
					3층 복수층 ((상층)	18.58		
					115.75	115.75		
				1,2 소유권 대지권	1,158 × ----			
					1,158			
합 계							₩505,000,000.-	
		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 신현동 소재 "강남300CC" 서측 인근에 소재하여 있으며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주거환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량접근이 가능하고, 남측 인근 도로변에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(경사스라브)지붕 3층 건물 내 제2층 제202호로서

외벽 : 외장석재 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감.

내벽 " 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감.

창호 : 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

공동주택으로 이용중임

하1층 : 거실, 주방, 현관, 창고 등.

상2층 : 방2, 화장실2, 세탁실 등.

상3층 : 방1, 화장실, 테라스 등.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비, 에어컨설비, 화재탐지설비, 주차시설

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) | |

등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

북고남저의 하향 경사 지대 내의 가로장방형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용되고 있음.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약6~8미터 정도의 아스팔트 포장도로에 접하여 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1 및 2
계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형)), 가축사육제한구역(일부 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 특별대책지역<환경정책기본법>

(9) 공부와의 차이

없음.

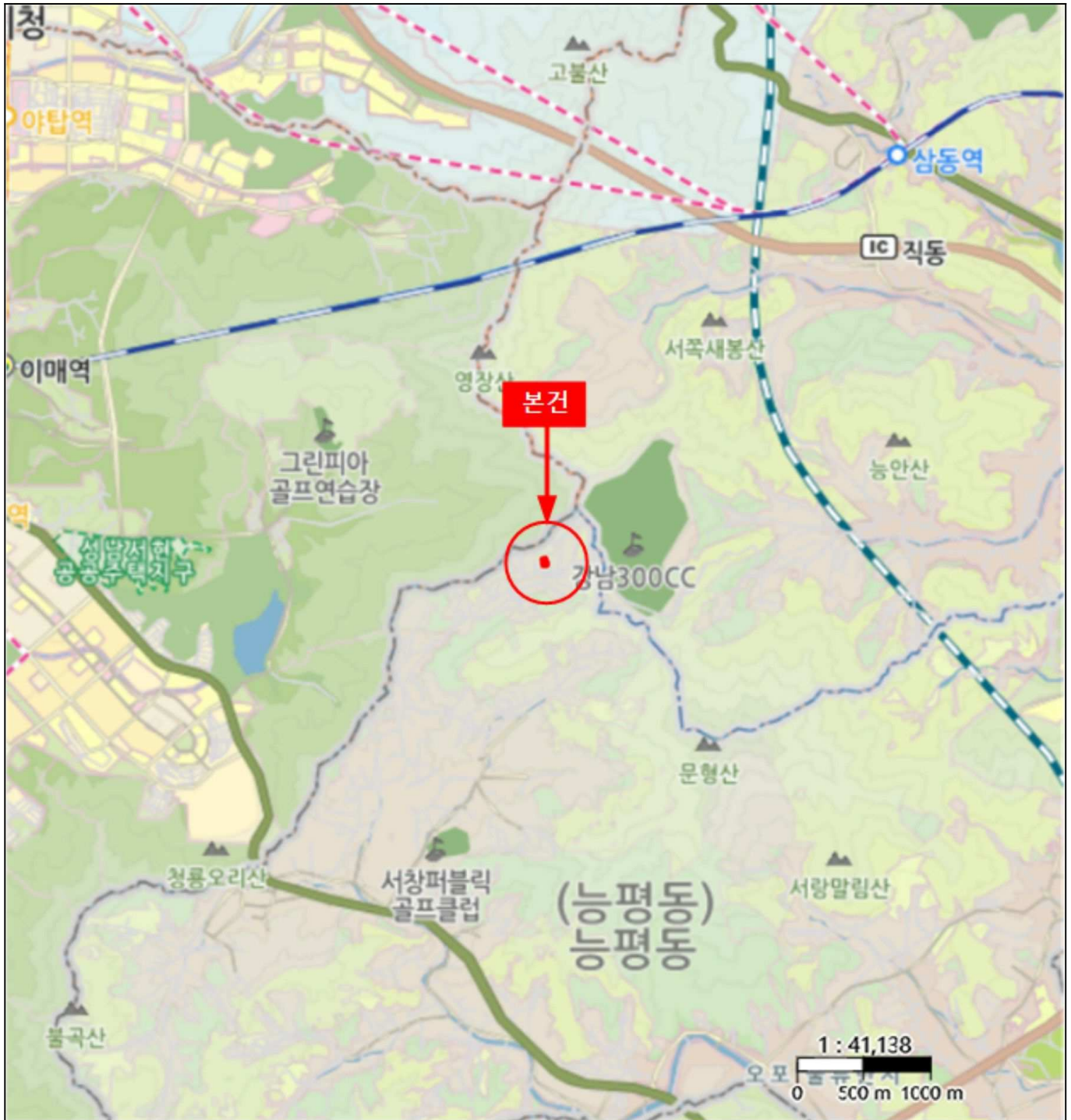
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음(임대관계는 미상임)

광역위치도



소재지	경기도 광주시 신현동 511-60외 흥앤플2차 비동 2층 202호
-----	--------------------------------------



상세위치도



소재지 경기도 광주시 신현동 511-60외 흥앤플2차 비동 2층 202호



호별배치 및 내부구조도

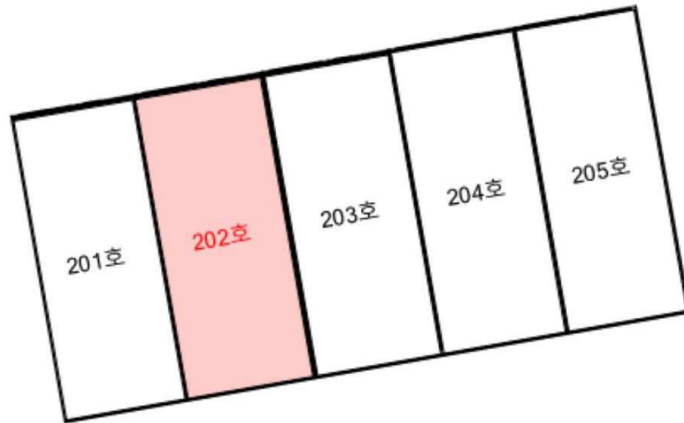


소재지 경기도 광주시 신현동 511-60외 흥앤뜰2차 비동 2층 202호



<호별배치도>

None Scale



본건 : 흥앤뜰2차 제비동 제2층 제202호

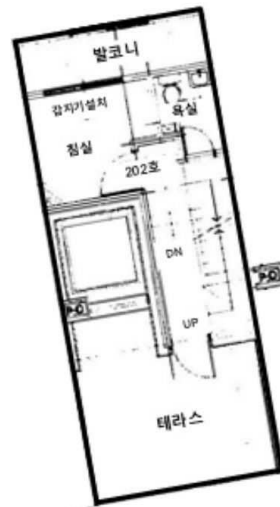
<내부구조도>



복수층(하) 1



복수층(상) 2



복수층(상) 3



B 202



B 202



B



B ()

