

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 조희연 소유물건  
(2024타경97392)

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 윤기원

감정서번호 : AM129-2024

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 제출처가 아닌 자)이  
사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수  
없으며 이로 인한 결과에 대하여  
감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

AM감정평가사사무소

TEL. 010-9227-1990

FAX. 0505-182-3341

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

이 정 익

(인)

감정평가액	일억육천이백만원정(₩162,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 윤기원	감정평가목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조희연 (2024타경97392)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.11.26	2024.11.20 ~2024.11.26	2024.11.27		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	162,000,000
	합계					₩162,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 송산면 사강리 소재 “송산중학교” 북동측 인근에 위치하는 부동산으로 『수원지방법원』에서 의뢰한 “경매” 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

[자료출처 : 집합건축물대장, 집합건물 등기사항전부증명서]

소재지 [도로명주소]	경기도 화성시 송산면 사강리 602-9, 602-12, 602-15번지 [ 경기도 화성시 송산면 송산포도로 150번길 18-16 ]					
건물명	통칭 “드리움하우스” A동					
주용도	공동주택					
주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕					
규모	지상5층					
용도지역 및 기타 공법상 제한	제1종일반주거지역					
사용승인일	2016-04-20					
기호	층, 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비 고
1	5층 501호	48.185	9.395	57.58	32.149	

※ 대상물건에 대한 구체적 사항은 ‘구분건물감정평가명세표, 구분건물감정평가요항표’ 참조.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준가치 및 감정평가조건

### 1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였습니다.

### 2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

## 4. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

### 1) 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 11월 26일 입니다.

### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2024년 11월 20일부터 2024년 11월 26일까지 대상물건의 존재여부, 공부 및 제시 목록과의 동일성, 대상 물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등에 대하여 실지조사 하였습니다.

## 5. 감정평가방법의 적용 등

### 1) 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 감정평가방식(「감정평가에 관한 규칙」 제11조)

원가방식	원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

## 3) 감정평가방식의 결정

### 가. 주된 평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였습니다.

### 나. 다른 평가방법

본건은 구분건물의 특성상 거래사례비교법 외 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 것으로 판단됩니다.

### 다. 시산가액의 조정 및 평가가격의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교·검토는 생략하되, 동 유형 구분건물의 가격수준, 평가사례, 거래사례, 기타 가격 참고자료 등을 종합적으로 참작하여 합리성을 검토하였습니다.

## 4) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 기타 참고사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 구조, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등을 참조하였습니다.
- 2) 본건 건물면적에 포함되지 아니하는 다락 및 베란다(건축물현황도상 테라스 및 발코니로 기재됨, 후면“내부구조도” 참조)는 거래관행 및 물건의 특성을 고려하여 건물에 포함하여 평가하였으니 경매 진행 및 참여시 유의하시기 바랍니다.
- 3) 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 내부확인이 불가하여 집합건축물대장의 건축물현황도 및 외부에서의 관찰 등으로 내부구조를 조사하였으므로 실제와 다소 차이가 있을 수 있으니 경매 참여시 유의하시기 바랍니다.
- 4) 본 감정평가에서 인용한 거래사례 및 평가사례의 지번 및 호수는 개인정보보호 관계로 별표(\*)로 표기하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

### 1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례를 선정한 후 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(비준가액)을 산출하였습니다.

### 2. 비교 거래사례 선정

#### 1) 유사 부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	건물명	층 호	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					거래단가(원/㎡)	
㉠	송산면 사강리 547-12	한일아트빌 2동	5층 5**호	40.38	140,000,000	2023-02-20
					<b>3,467,063</b>	
㉡	송산면 사강리 547-5	한일아트빌	3층 3**호	57.79	162,000,000	2023-07-23
					<b>2,803,253</b>	
㉢	송산면 사강리 602-10	드리움하우스 B동	2층 2**호	75.06	156,000,000	2023-11-27
					<b>2,078,337</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 비교 거래사례 선정

상기의 거래사례 중 시간적·물적 비교 가능성이 있고 제반 가치형성요인이 유사하다고 판단되는 거래사례인 <거래사례 ㉠>을 본건의 평가에 적용할 거래사례로 선정합니다.

## 3. 사정보정

사정보정이란 비교사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 가격이 부적절한 경우 이를 정상화시키는 작업을 말하는 것으로, 선정된 <거래사례 ㉠>은 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로서 별도의 사정보정요인이 없는 것으로 판단됩니다.(1.00)

## 4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 보정하는 작업을 말하는 것으로, 본건은 한국부동산원에서 조사·발표하는 전국주택가격동향조사자료 중 “경기 서해안권” 연립다세대가격지수를 적용하여 시점수정을 하였습니다.

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)]

지역	거래사례 기호	산정기간	월별 매매가격지수		산출내역	시점수정치
			2023년 1월	102.6		
경기 서해안권	㉠	2023-02-20 ~ 2024-11-26	2024년 10월	99.9	$\frac{99.9}{102.6}$	0.97368

\* 거래시점 : 2023.02.20. - 2023년 1월 지수를 적용 함.

\* 기준시점 : 2024.11.26. - 2024년 10월 지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

### 1) 가치형성요인 개관

가치형성요인이란 대상물건의 경제적가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 연립의 경우 단지 외부요인, 단지내부요인, 호별요인, 기타요인 등으로 구분합니다.

### 2) 본건 기호(1)과 사례기호(㉠) : 주거용

조 건	항 목	격차율 (본건/사례)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.95	경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.05	전유부분의 면적에서는 열세하나 서비스면적(다락 및 베란다) 등에서 우세하며, 전반적으로 호별요인 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		<b>0.998</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기호	거래사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	㉠	3,467,063	1.00	0.97368	0.998	3,369,058	<b>3,370,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 유사 구분건물 평가사례 등

### 1. 유사 부동산의 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)]

구분	소재지	건물명	층 호	전유 면적 (㎡)	평가금액(원)	기준시점	목적
㉠	송산면 사강리 599-22	청담빌리지 나동	3층 3**호	75.21	170,000,000	2024-10-23	담보
㉡	송산면 사강리 602-9	드림하우스 A동	5층 5**호	48.19	167,000,000	2023-12-27	법원 경매
㉢	송산면 사강리 574-14	동양쉐르빌 1동	3층 3**호	71.18	170,000,000	2022-12-01	법원 경매

### 2. 유사 부동산의 시가수준

본건과 동일한 공동주택 건물 내 유사 물건의 시가수준(전유면적당 단가)은 다음과 같음.  
- 전유면적 48㎡ : 2,900,000~3,400,000원/㎡ 내외

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 감정평가액 결정 및 결정의견

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상물건의 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 법령에 근거하여 거래사례비교법에 의해 적정하게 평가되었으며, 주거용 구분건물의 특성상 비용성에 중점을 둔 원가법, 수익성에 중점을 둔 수익환원법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 단서규정에 의하여 다른 방법에 의한 시산가액의 비교 검토는 생략하였습니다.

기호	거래사례 기호	면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산정가액 (원)	비준가액 (원)
1	㉠	48.185	3,370,000	162,383,450	<b>162,000,000</b>

### 2. 감정평가액 결정의견

평가대상 부동산의 입지적 여건과 인근 유사부동산의 시가수준, 감정평가사례, 거래사례 등을 종합 참작하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

### 3. 감정평가액 결정

기호	감정평가액(원)	비고
1	162,000,000원	

# 구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 화성시 송산면 사강리	602-9, 602-12, 602-15	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층	1층	20.4		[도로명주소] 경기도 화성시 송산면 송산포도로 150번길 18-16
					2층	157.925		
					3층	157.925		
					4층	150.26		
					5층	138.58		
	동소	602-9	대	제1종일반주거지역	34	162,000,000	다락 및 베란다 포함	
	동소	602-12	대	제1종일반주거지역	84			
	동소	602-15	대	제1종일반주거지역	231			
	(내)							
	철근콘크리트조 제5층 50호				48.185			48.185
소유권				32.149		토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 81,000,000 81,000,000		
1,2,3. -----				349 × ---	32.149			
대지권				349				
<b>합 계</b>								
			이	하	여	백	₩162,000,000.-	

# 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**

경기도 화성시 송산면 사강리 소재 "송산중학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대, 주택, 전, 답 등이 혼재하는 지역임.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량 접근이 용이하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 일반적인 교통사정은 무난함.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층 건물 내 5층 501호로서,

외벽 : 드라이비트 및 석재 붙임 마감 등,

창호 : 샷시창호 등 임.

**(4) 이용상태**

공동주택(다세대주택, 방1, 거실, 주방, 욕실, 다락 등)로 이용중임.(후면 "내부구조"도 참고)

**(5) 설비내역**

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등 되어 있음.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

인접 도로와 등고평탄한 장방형 토지로서, 공동주택(다세대주택) 건부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

본건 동측으로 노폭 약 8m전후 포장도로에 접하며, 도로 상태는 보통임.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

1) 송산면 사강리 602-9

제1종일반주거지역 , 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(화성오산교육지원청 문의)(교육환경 보호에 관한 법률), 성장관리권역(수도권정비계획법)

2) 송산면 사강리 602-12

제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(화성오산교육지원청 문의)(교육환경 보호에 관한 법률), 성장관리권역(수도권정비계획법)

# 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) |          |

3) 송산면 사강리 602-15

제1종일반주거지역 , 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(화성오산교육지원청 문의)(교육환경 보호에 관한 법률), 성장관리권역(수도권정비계획법)

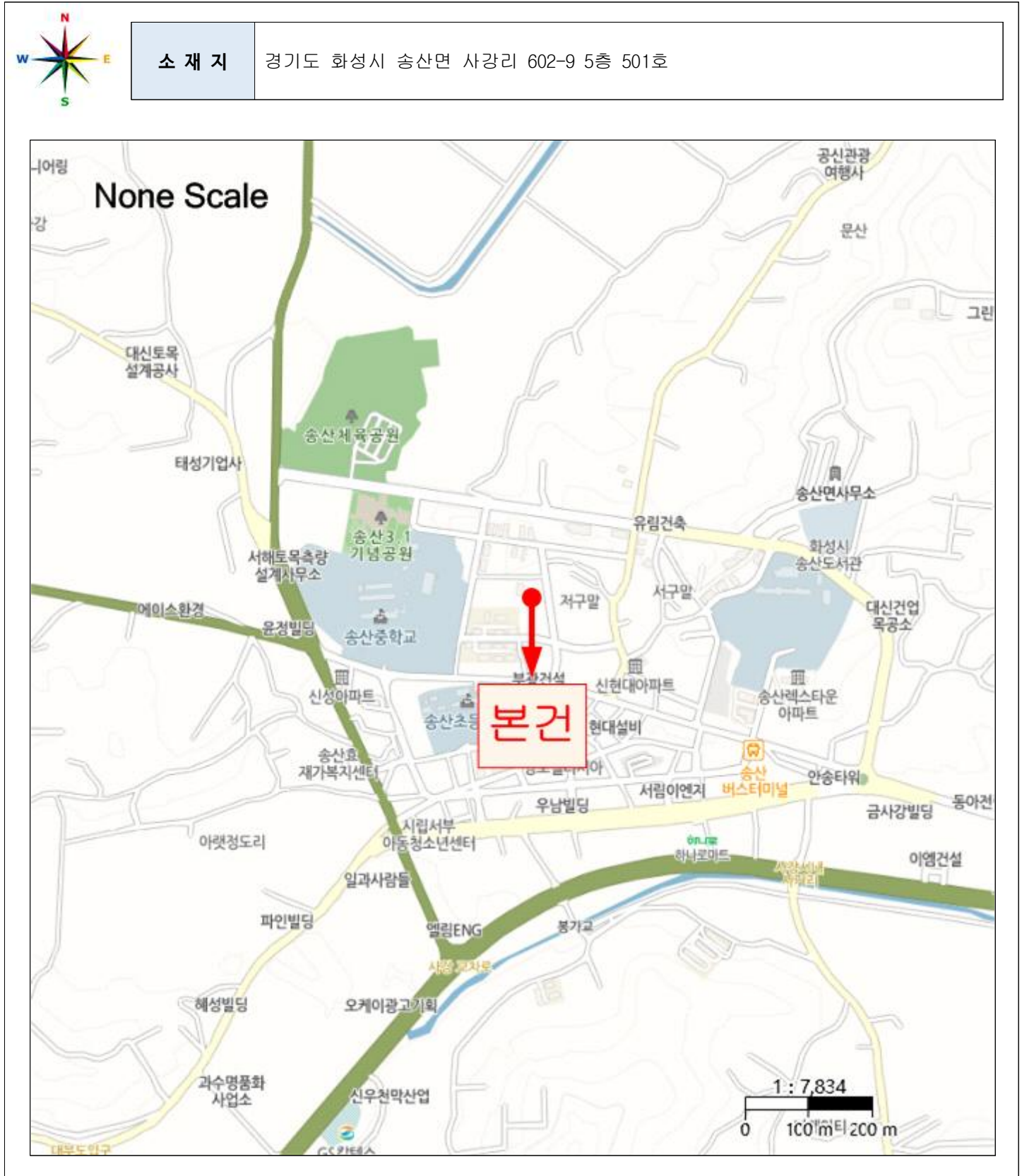
(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도

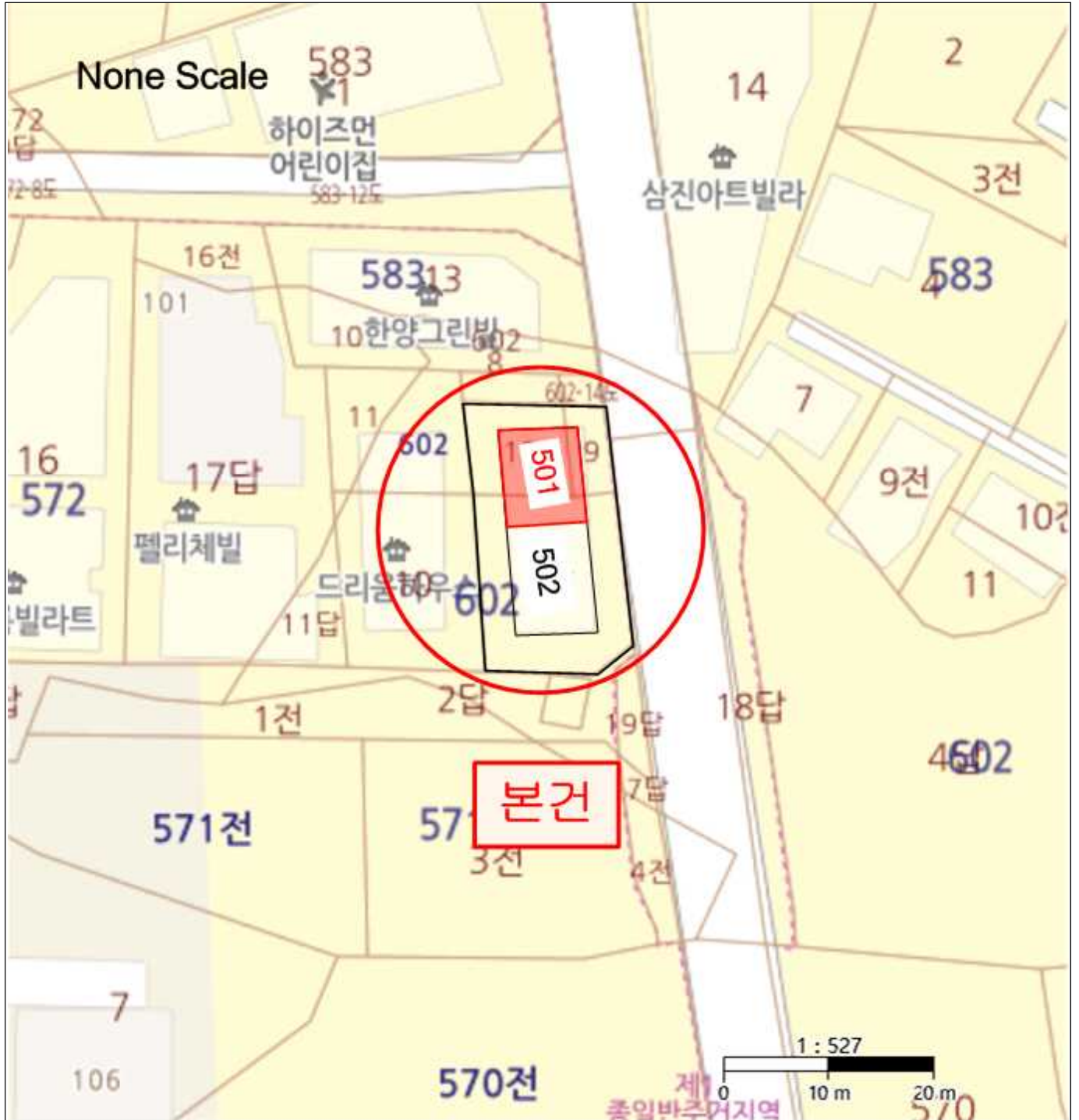


# 위치도



소재지

경기도 화성시 송산면 사강리 602-9 5층 501호



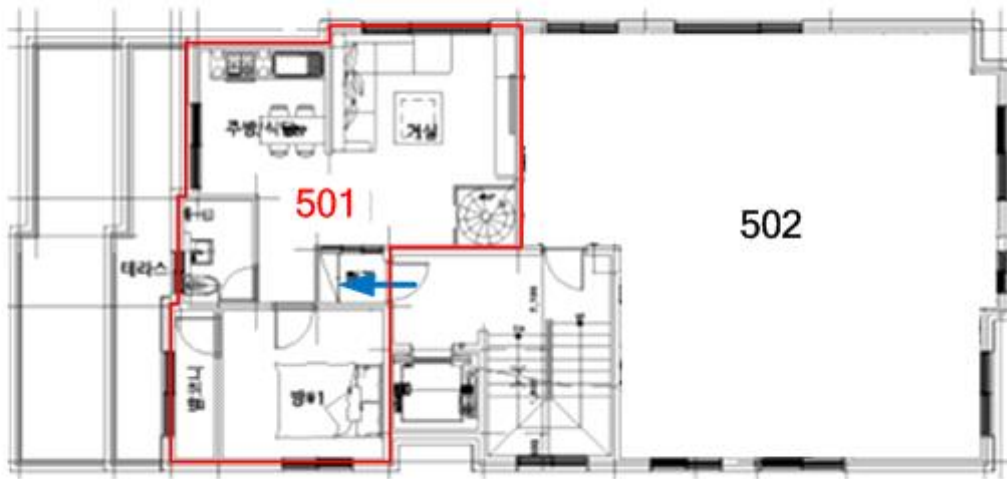
# 내부구조도



소재지

경기도 화성시 송산면 사강리 602-9 5층 501호

None Scale



(호별배치도)

본건 : 101동

(통칭 : "드리움하우스A")

5층 501호

건물가격에 포함

건물가격에 포함



건물가격에 포함

복수층(하)



복수층(상)

(내부구조도)

# 사 진 용 지



본건 주위환경



드림하우스 A동 전경

# 사 진 용 지



기호(1) 전경



기호(1) 다락

# 사 진 용 지



기호(1) 1층



기호(1) 501호 현관문