

감정평가서

건명 박상명 소유물건(2025타경52533)

의뢰인 수원지방법원 성남지원 사법보좌관 이동규

평가서번호 G05-250715-002



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 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.

감정평가법인 공감(주) 경기동부지사



경기도 하남시 미사강변동로 72, 에스비비즈타워 10층 1016호
경기동부지사 : TEL.031-796-0309 FAX.0505-182-4456

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
권우상

권우상

감



감정평가법인 공감(주) 경기동부지사 지사장 김병주

(서명또는인)



감정평가액 **아역일천오백만원정 (₩215,000,000.-)**

의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 이동규	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 성남지원 경매7계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박상명 (2025타경52533)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.07.21	2025.07.18 ~ 2025.07.21	2025.07.22

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	215,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩215,000,000	

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

심사자 : 감정평가사
김병주

김병주



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

I 감정평가 개요

1. 감정평가 개요

- 가. 본 감정평가는 경기도 광주시 양벌동 소재 “매곡초등학교” 동측 인근에 소재하는 다세대주택 「별हे는마을 제112동 제3층 제301호」에 대한 수원지방법원 성남지원의 부동산 강제경매 목적의 감정평가임.
- 나. 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관련 법규정과 감정평가 일반이론에 근거하였음.
- 다. 본건 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025.07.21. 임.

2. 감정평가 대상물건

표 대상물건

※ 출처 : 귀 제시목록, 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등

건물 개요						
소재지	명칭(통칭)	구조/지붕	용도	규모	층수	사용승인일
경기도 광주시 양벌동 749-7외 [경기도 광주시 양촌길 213-106]	별हे는마을 제112동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (경사슬라브지붕)	공동주택 (단지형 다세대주택)	8세대	5층	2017.07.25
대상 호						
기호	층·호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	공동주택공시가격 (2025.01.01)	
대상 물건	3층·301호	71.96	10.25625	47.125	119,000,000	

3. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

4. 감정평가방법 및 기준

가. 감정평가방법 선정

1) 관련 제 규정 검토

규정 감정평가에 관한 규칙

【제12조】(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

【제16조】(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2) 감정평가방법 선정

본건 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항 및 제16조에 따라 주된 방법인 거래사례비교법을 적용하였으며, 주거용 집합건물이며 거래가 많은 대상물건의 특성상 비용성에 중점을 둔 원가법, 수익성에 중점을 둔 수익환원법 등 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 본건 감정평가에 적용이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 생략하였음.

3) 거래사례비교법 적용

거래사례비교법의 시산가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

나. 기타사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 용도, 동·층·호 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등 관련 공부에 의하였음.
- 2) 구분소유 부동산은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 건물부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분 감정평가는 곤란하나, 감정평가목적에 고려하여 토지와 건물의 일괄 감정평가액을 산출한 후 토지가액과 건물가액으로 배분하여 ‘구분건물감정평가명세표’ 상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 3) 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 의한 실지조사는 2025년 7월 18일에 수행하여 대상물건 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집·분석하였으며, 실지조사시 이해관계인 폐문 부재로 내부확인이 불가함에 따라 내부구조 및 이용상태 확인은 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의하였으며, 유사 주택의 일반적인 관리상태 등을 기준하여 평가하였는바 경매진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

II 감정평가액 산출 · 결정

1. 거래사례비교법

가. 거래사례 선정

거래사례비교법에 적용할 거래사례는 위 기준에 의거 거래사정이 정상으로 인정되고, 최근 거래되어 시점수정이 용이하고 최근의 가격수준을 잘 반영하며, 인근지역 내의 사례로서 위치적·물적 측면에서 가치형성요인이 가장 유사한 <사례A>를 선정함.

표 거래사례 선정

※ 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS

기호	소재지	명칭 동, 층, 호	거래 시점	사용 승인일	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
A	양벌동 748-2	별हे는마을 106동 402호	2025.03.09	2015.08.27	75.22	67.50	245,000,000	3,257,112
B	양벌동 749-7	별हे는마을 112동 502호	2024.05.23	2017.07.25	71.96	47.13	260,000,000	3,613,118
C	양벌동 750-4	별हे는마을 117동 301호	2024.10.28	2016.09.28	55.70	52.50	164,000,000	2,944,345

나. 사정보정 (1.000)

사정보정이란 거래사례의 거래금액이 당사자의 특수한 사정, 개별적 동기, 시장에 정통하지 못한 경우 등에 따라 가격이 부적절한 경우에 이를 정상화시키는 작업을 말하는 것으로, 선정된 본 거래사례는 인근지역 내 동일 또는 유사한 물건의 가격수준 및 시장 상황 등을 종합적으로 검토할 때 정상적인 거래로 여겨지므로, 별도의 사정보정은 요하지 않는 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

다. 시점수정 (1.00000)

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 본 감정평가의 기준시점 간의 시간적인 괴리로 인한 가격수준의 변동이 있을 경우 비교사례를 기준시점 현재로 정상화하는 작업을 말하는 것으로서, 본 감정평가는 국토교통부에서 발표하는 매매가격지수(다세대 / 연립주택)를 적용하여 시점수정함.

매매가격지수

연립다세대

지역 : 경기 동부1권(25.03.09~25.07.21)

거래시점 : 2025.03.09, 2025년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.07.21, 2025년06월 지수를 적용 함

2025.03.09 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 100.1

2025.07.21 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 100.1

시점수정치 : $100.1/100.1 \approx 1.00000$

라. 지역요인 비교 (1.000)

본건은 비교사례와 인근 단지에 위치하여 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

마. 개별요인 비교 (0.918)

호별 가치에 영향을 미치는 개별적 수준의 비교로서 비교사례 대비 본건 개별호의 단지 외부·내부, 호별요인 및 기타요인 격차를 분석하였으며, 제반 개별요인은 아래와 같음.

개별요인 비교표

구분	항 목 (주거용)	격 차 율		비 고
		사 례	대 상	
단지 외부요인	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)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.02	대상물건은 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등 다소 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.90	대상물건은 사례대비 위치별 효용 우세하나 대지사용권의 크기, 다락방등 내부 평면방식 열세하여 전반적인 호별요인 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000	0.918	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

바. 시산가액 산정

거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
대상 물건	3,257,112	1.000	1.00000	1.000	0.918	71.96	215,162,474	215,000,000

※ 유효숫자 셋째자리까지 반올림하여 표시함

2. 가격참고자료

가. 인근 평가전례

표 감정평가사례

※ 출처 : 감정평가정보체계

소재지	명칭 동, 층, 호	기준 시점	사용 승인일	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가목적
양벌동 749-5	별हे는마을 114동 4층 401호	2025.04.15	2016.02.26	63.74	55.130	205,000,000	3,216,191	법원경매
양벌동 749-11	별हे는마을 104동 4층 제401호	2025.05.22	2020.01.08	58.49	46.250	184,400,000	3,152,676	매입매각

나. 경매낙찰가율

표 경매낙찰가율

※ 출처 : 태인

지역	유형	기간	낙찰건수	낙찰가율(%)
경기도 광주시	연립	2025.02~2025.07	4	75.65
	다세대	2025.02~2025.07	126	65.71

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

Ⅲ 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

감정평가액의 결정

구 분	감정평가액 (단위 : 원)
대상물건 (별헤는마을 제112동 제3층 제301호)	215,000,000

2. 감정평가액 결정 의견

본 집합건물의 감정평가액은 제반 법령 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 의거 적정하게 산정되었음.

구분건물 감정평가명세서

연번	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고			
					공부	사정					
1	(1동의 건물의 경기도 광주시 양벌동 [도로명주소] 경기도 광주시 양촌길 213-106 (전유부분의 건물의 (대지권의 목적 1. 경기도 광주시 양벌동 2. 동 소 대지권의 종류 대지권의 비율 합 계	표시)	공동주택 (단지형 다세대 주택) 표시) 표시) 대 대 1,2. 소유권 ----- 대지권	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (경사슬라브)지붕 5층 (내) 3층 301호 철근콘크리트구조 제1종일반주거지역 제1종일반주거지역 1,2. 소유권 ----- 대지권	749-7, 749-15 별해는 마을 112동	749-7 749-15	5층 1층 2층 3층 4층 5층	16.41 160.33 160.33 160.33 160.33	215,000,000 배분내역 토 지 : 86,000,000 건 물 : 129,000,000 ₩215,000,000.-	비준가격 공용면적 포함	
		(전유부분의 건물의 표시)			(내) 3층 301호 철근콘크리트구조	71.96	71.96				
		(대지권의 목적 1. 경기도 광주시 양벌동 2. 동 소			인 토지의 749-7 749-15	대	제1종일반주거지역 제1종일반주거지역	222 155			47.125 47.125
		대지권의 종류 대지권의 비율			377 x -----	대지권	377	토지 · 건물 토 지 : 건 물 :			
		합 계			이 하	여	백	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

대상물건은 경기도 광주시 양벌동 소재 "매곡초등학교" 동측 인근에 위치하며, 부근은 다세대주택, 아파트, 학교, 근린생활시설, 창고, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 일반적인 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사슬래브지붕 5층 단지형다세대주택 중 3층 301호로서 2017.07.25. 사용승인되었으며,
외 벽 : 스타코마감 등
내 벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감
창 호 : 새시 창호 이중창임.

(4) 이용상태

공동주택(단지형다세대주택)으로 이용중임.(별지 "내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 공동 현관보안설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등 되어있음.

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

2필 일단의 남서향 완경사인 가장형 토지를 자체지반 평탄하게 조성하여 다세대주택부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

대상물건 남서측으로 폭 약 6미터 정도의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2)는 도시지역, 제1종일반주거지역, 종로2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전구역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 등 미상이며, 등기사항전부증명서 상 임차권 등기되어 있고, 임차보증금은 금265,000,000원임.
- 실지조사시 이해관계인 폐문 부재로 내부확인이 불가함에 따라 내부구조 및 이용상태 확인은 건축물대장 현황도면 및 외부관찰 등에 의한 점 참고하시기 바람.

위 치 도



소재지

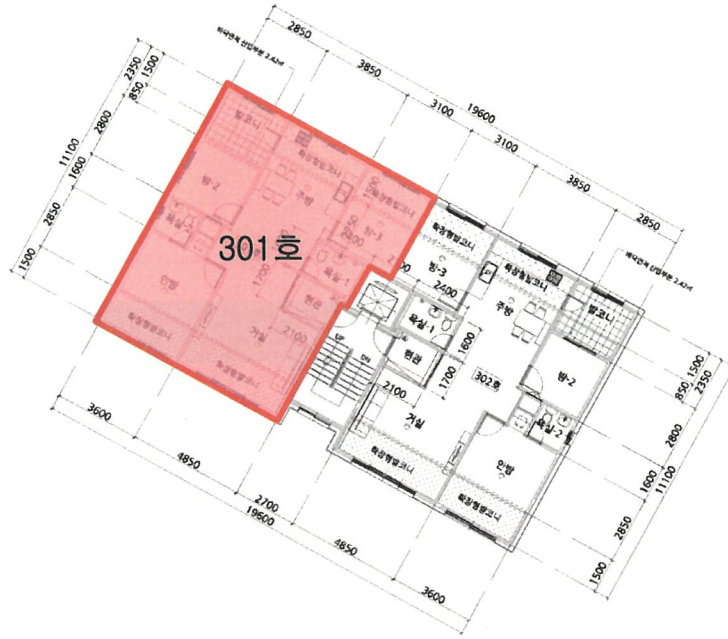
경기도 광주시 양벌동 749-7번지 외



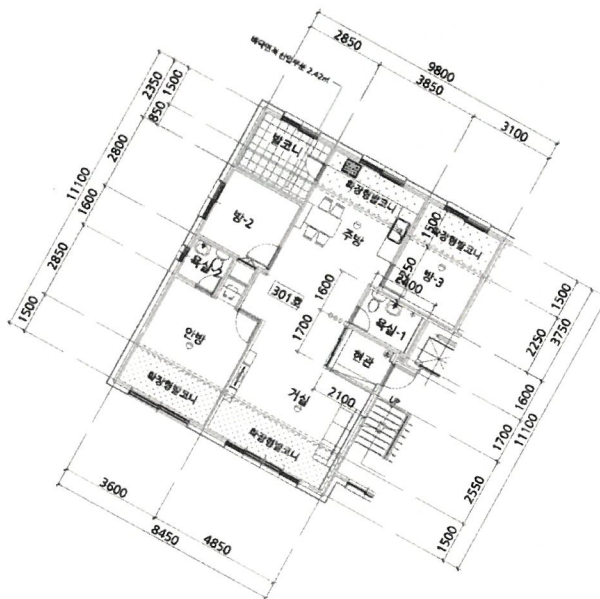
내 부 구조 도



None Scale



[별헤는마을 제112동 제3층 호별배치도]



[별헤는마을 제112동 제3층 제301호 내부구조도]

사 진 용 지



대상물건 남동측에서 촬영한 인근 전경



대상물건 서측에서 촬영한 인근 전경

사 진 용 지



대상물건 서측에서 촬영한 근경



대상물건 남서측에서 촬영한 근경

사 진 용 지



대상물건 후면 전경



대상물건 1층 출입구

사 진 용 지



대상물건 3층 301호 현관



3층 엘리베이터 및 계단실