

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이종천 소유물건(2024타경70017)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관  
박미정(경매6계)

감정평가서번호: 1241104

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.

부강감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	이억칠천만원정 (₩270,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이종천 (2024타경70017)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.02	2024.11.25 ~ 2024.12.02	2024.12.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1세대	다세대주택	1세대	-	270,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩270,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 광주시 삼동 소재 다세대주택에 대한 법원 경매를 위한 감정평가임.

### 2. 평가방법 및 기준

가.본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 규정과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나.본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 3. 대상물건 개요 등

가.대상물건의 개요(일련번호 1)

소재지	경기도 광주시 삼동 160-20 [도로명주소] 경기도 광주시 삼지곡길 45-3			
건물명	(없음)			
구조 및 층수	철근콘크리트구조 기타지붕(평지붕) 지하 1층, 지상 4층			
층·호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적(㎡) (전체면적)	용도
1층 101호	57.205	26.505	66.97 (509)	다세대주택
기타사항	▶사용승인일:2017.03.22. ▶공동주택 공시가격(2024.01.01.):144,000,000원			

\*공용면적 : 집합건축물대장(전유부)의 공용부분 면적 합계

-지1층 : 주차장 15.055㎡

-1층 : 계단실,복도,엘리베이터 11.45㎡

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나.실지조사 및 기준시점

2024.11.25.~12.02.에 걸쳐 공부상 조사 등 사전조사와 현장조사 및 탐문조사 등의 실지조사를 하였으며, 기준시점은 가격조사를 완료한 날짜인 2024.12.02.임.

## 다.기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 하고 별도의 감정평가 조건은 없음.

## 4.위반건축물

가.본건은 집합건축물대장(전유부,갑)에 "위반건축물"로 등재되어 있음.

2022.1.12. 건축과-1829 위반건축물[무단증축(57.205㎡)]

## 나.광주시청 건축과(건축안전관리팀) 조사 사항

-불법복층으로서 무단증축면적이 본건 전유면적(57.205㎡)과 동일하며, 시정명령이 되었으나 원상복구가 되지 않은 것으로 탐문조사되었음.

다.무단증축면적은 위법건축물로서 원상복구가 필요한 것이므로 공부 상 합법적인 면적만을 기준으로 평가하였음.

-경매 참가 시 향후 시정명령, 이행강제금의 부과, 원상복구 비용 등에 유의하시기 바람.

## 5.시산가액 조정 관련사항

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여야 하나, 본건은 주거용으로서 집합건물인 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란한 바 이를 생략하였음.

## 6.기타사항

구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되나, 귀원의 요청에 의거 토지가격과 건물가격을 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 거래사례의 선정

조사된 실거래자료를 검토하여 인근지역 내 동일·유사한 주거용 구분건물로서, 본건의 평가에 적절하다고 판단되는 거래사례(A)를 선정함.

(자료: 한국부동산원 실거래자료, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	거래금액(원) (전유면적 당 단가)	거래시점 (사용승인)	비고
A	광주시 삼동 20*-*	2층 201호	58.9	49.345	290,000,000 (4,924,000)	2024. 08.31. (2017. 08월)	매매

### 3. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단됨. (1.00)

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 연립다세대 매매가격지수(경기 동부1권)를 적용함.

- ▶ 매매당시 지수(직전월) : 97.6(2024.07월)
- ▶ 본건 기준시점 지수 : 97.9(2024.10월)
- ▶ 시점수정치 :  $97.9/97.6 \approx 1.00307$

※본건 기준시점 지수는 최근 발표지수 적용.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5.가치형성요인비교

요 인	항 목	격차율	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	0.93	대중교통의 편의성 등에서 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대등함.
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	1.03	대지사용권의 크기에서 우세함,
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계치		0.958	

### 6.시산가액

일련 번호	거래사례 단가 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교치	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)
1	4,924,000	1.00	1.00307	0.958	57.205	270,675,000

### 7.참고가격

가.인근지역 내 본건과 유사한 다세대주택의 매도시세는 전유면적 당 400만원~500만원/㎡ 내외 수준으로 조사되었음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근지역 내 본건과 유사한 다세대주택의 감정평가사례  
(자료: 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	층·호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액(원) (전유면적 당 단가)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
1	광주시 삼동 160-**	1층 102호	57.205	66.97	293,000,000 (5,122,000)	2024. 01.16. (2017. 03월)	공매	

다. 법원경매 매각통계 (2023년 12월~2024년 11월)  
(자료: 대한민국 법원 <법원경매정보>)

구분	물건용도	경매건수	매각건수	매각율	매각가율
경기도 광주시	연립주택, 다세대	913	226	24.8%	63%
성남지원	연립주택, 다세대	1,045	268	25.6%	66.6%

### Ⅲ. 감정평가액의 결정

본건 감정평가액의 결정은 시산가액을 기준으로 하고, 인근지역 내 동일·유사물건에 대한 거래사례, 평가사례, 가격수준, 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 평가액을 결정하였음.

일련 번호	결정가액
1	270,000,000원

# 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	1동의 건물의 경기도 광주시 삼동  [도로명주소] 경기도 광주시 삼지곡길 45-3	표시  160-20	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 기타지붕(평지붕) 4층			270,000,000	공용부분 포함 평가 위반건축물					
						지1층			114.41				
						지1층			17.11				
						1층			134.6				
						2층			123.36				
						3층			123.36				
						4층			123.36				
						전유부분의			건물의	표시	1층 101호 철근콘크리트구조	57.205	57.205
						대지권의 1.경기도 광주시 삼동			목적인 160-20	토지의 대	표시	509	
											1.소유권	66.97	66.97
				대지권	509								
<b>합 계</b>							<b>₩270,000,000.-</b>						
					이	하							
					여	백							

**토지·건물**  
**토 지 :** 108,000,000  
**건 물 :** 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

본건은 경기도 광주시 삼동 소재 "삼동역(경강선)" 북측 근거리에 위치하며, 주위는 다세대주택,근린생활시설,임야 등이 소재하고 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이,근거리에 수도권지하철 경강선 "삼동역"이 소재하고 있음.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 기타지붕(평지붕) 지하1층,지상 4층 중 1층 101호로서,  
(사용승인일:2017.03.22.)  
외벽:스톤코트,징크판넬 등 마감,  
창호:새시이중창호.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임.  
-내부구조도 참조.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 승강기, 주차장 등.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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)

부정형의 경사지를 자체 평탄조성한 토지로서, 다세대주택의 부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

남동측으로 노폭 약 6미터의 포장도로에 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>.

### (9) 공부와의 차이

1. 본건은 집합건축물대장(전유부, 갑)에 "위반건축물"로 등재되어 있음.  
2022.1.12. 건축과-1829 위반건축물[무단증축(57.205㎡)]
2. 광주시청 건축과(건축안전관리팀) 조사 사항  
-불법복층으로서 무단증축면적이 본건 전유면적(57.205㎡)과 동일하며, 시정명령이 되었으나 아직 원상복구가 되지 않은 것으로 탐문조사되었음.
3. 무단증축면적은 위법건축물로서 원상복구가 필요한 것이므로 공부 상 합법적인 면적만을 기준으로 평가하였음.  
-경매 참가 시 향후 시정명령, 이행강제금의 부과, 원상복구에 따른 비용 등에 유의하시기 바람.

# 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) |          |

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 본건 다세대주택의 이용상태 등은 점유자의 폐문부재로 집합건축물대장 및 건축물현황도, 외관조사, 탐문조사 및 일반적, 표준적인 관리상태를 기준으로 하였으니 경매참가 시 재확인 하시기 바람.



# 위치도(2)



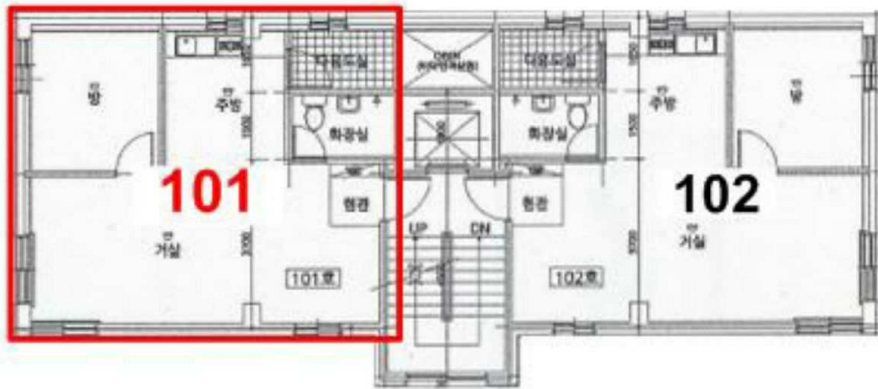
소재지 경기도 광주시 삼동 160-20 1층 101호



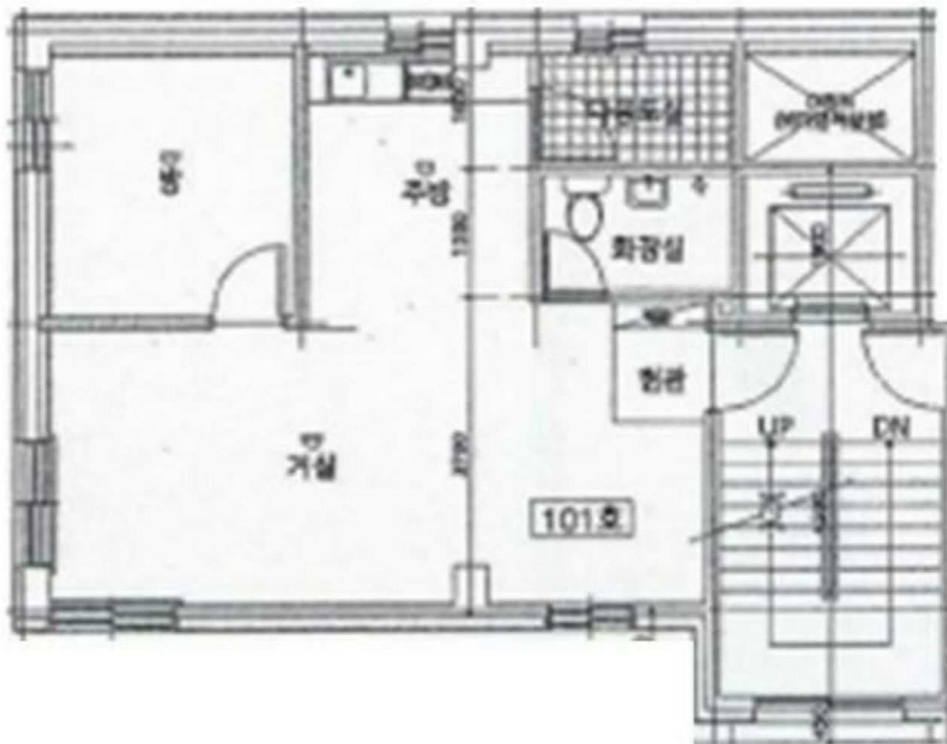
# 내부구조도

소재지 경기도 광주시 삼동 160-20 1층 101호

### 【호별배치도】



### 【내부구조도】





[ ]



[ ]



[ 1 ]



[ ]



[ 101 ]



[ 101 ]