

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수
건명	김아현 소유물건(2025타경52268)
감정서번호	하늘2-20250526-101

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

하늘감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
고 윤 정

감정평가액	이억삼천구백만원정 (₩239,000,000.-)		
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	수원지방법원 성남지원 경매9계
소유자 (대상업체명)	김아현 (2025타경52268)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간
		2025.06.03	2025.05.26 ~ 2025.06.03
		작성일	2025.06.03

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	-	239,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩239,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 건은 경기도 광주시 쌍령동 소재 “쌍령1동마을회관” 동측 인근에 위치하는 부동산 (구분건물) 월드빌라 제2층 제202호에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 06월 03일로 함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

감정평가 실지조사 기간은 2025년 05월 26일 ~ 2025년 06월 03일까지이며 그 내용은 대상물건에 대한 사전조사 및 공부발급, 현장실사, 가격조사 등임.

5. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 내부구조는 탐문조사 및 표준적인 이용상황, 건축물현황도 등을 참고하여 작성하였는 바, 실제현황과 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 유의하시기 바람.

7. 대상부동산 개요

- 기호1

소재지	경기도 광주시 쌍령동 84- 20 (경기도 광주시 중앙로14번길 10- 18)		
동/층/호수	월드빌라 제2층 제202호		
용도	다세대주택	사용승인일자	2017.03.09
면적 (집합건축물대장)	전유면적(㎡)	㈜공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	82.65	8.46	57.74

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함. (거래사례비교법)

2. 거래사례의 선정

동일 단지내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성, 거래시점 및 정상거래여부 등을 고려하여 <사례 #1>을 선정함.

(자료출처 : 감정평가정보체계KAIS(한국부동산원), 등기사항전부증명서)

사례	소재지 (광주시)	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	거래시점		거래금액	비고
					거래시점	사용승인일		
#1	쌍령동 103-3	엠.제이 하우스	103/2	70.65	2024.10.02	2016.08.18	209,000,000 (@2,958,244)	실거래 가액 (등기사항 전부증명 서)
#2	쌍령동 104-41	우진 에버빌	102/2	75.87	2024.09.11	2008.03.18	171,000,000 (@2,253,855)	실거래 가액 (KAIS)
#3	쌍령동 104-9	엠.제이 하우스	106/3	73.67	2024.01.13	2016.09.06	220,000,000 (@2,986,290)	실거래 가액 (KAIS)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 사정보정

부동산 경기상황 및 거래동향, 정상거래여부 등을 고려할 때 보정요인은 없음.
(비교치 1.000)

4. 시점수정

1) 한국부동산원에서 조사발표하는 지역별유형별 매매가격지수 중 경기도 동부1권
연립다세대주택 매매가격지수를 활용하여 산정함.

2) 시점 수정치 산출

연립다세대

지역 :경기 동부1권(24.10.02~ 25.06.03)

거래시점 : 2024.10.02, 2024년09월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.06.03, 2025년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전

이므로 2025년04월 지수를 적용함

2024.10.02 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 100.4

2025.06.03 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 100.0

시점수정치 : $100.0/100.4 \approx 0.99602$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인비교

- 기호1)

구분		격차율		비고
조건	세항목(주거용)	거래사례 #1	본건 (1)	
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)등	1.00	1.00	본건은 거래사례와 인근지역에 위치하여 단지외부요인은 대등시 됨.
단지내부 요인	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	1.00	본건은 거래사례와 단지내부요인은 유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.98	본건은 거래사례대비 전유면적의 크기 등 호별요인 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등시 됨.
누계		0.980		1.00x1.00x0.98x1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가격

- 기호1)

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교치	비준가격
209,000,000	1.000	0.99602	0.980	82.65 /70.65	238,655,316

III. 참고가격자료

1. 가격수준

본건의 경우 개별적 요인에 따라 전유면적(㎡)당 @2,890,000원/㎡ 내외 수준임.

2. 인근 평가사례

소재지 (광주시)	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	평가 목적
쌍령동 84- 20	월드빌라	- /2	81.48	2024.05.03	232,000,000	법원 경매
쌍령동 84- 20	월드빌라	- /4	81.48	2023.08.17	240,000,000	법원 경매

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액 :

1) 기호1 : 239,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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

본 건은 경기도 광주시 쌍령동 소재 "쌍령1동마을회관" 동측 인근에 위치하며 주위는 다세대, 단독 등 주택 및 근린생활시설 등이 혼재된 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

노선버스정류장의 위치 및 운행빈도 등으로 보아 대중교통의 이용은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕, 평지붕 4층건물중 제2층 제202호로서,
(사용승인일 : 2017.03.09)

외벽 : 몰탈위 인조석 및 벽돌붙임 등.
창호 : 샷시 등.

(4) 이용상태

건축물대장상 다세대주택으로 현황은 경매진행시 재확인 바람.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스설비 등.

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

사다리형의 토지로 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>,
공장설립승인지역<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 특별대책지역<환경정책기본법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



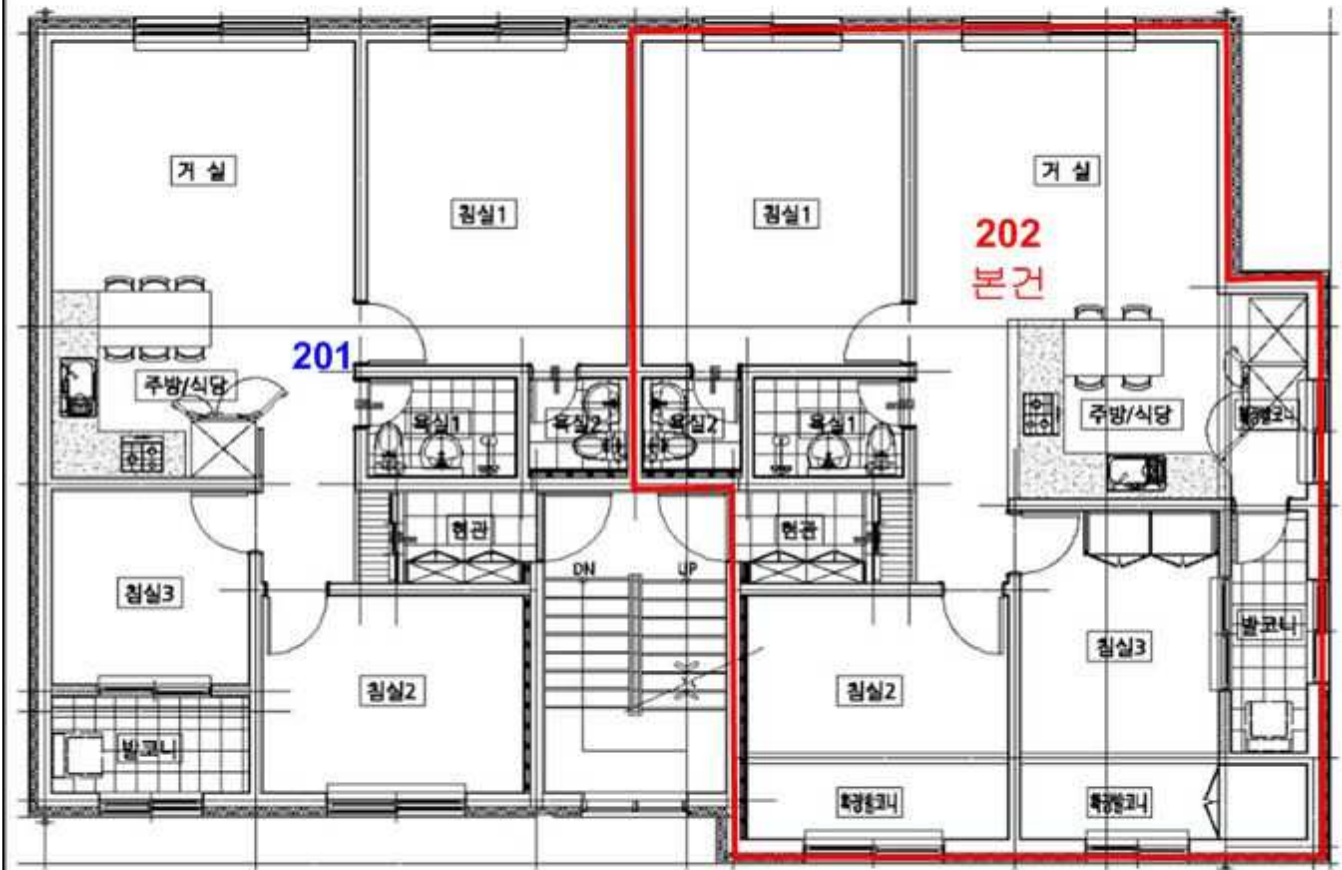
소재지 경기도 광주시 쌍령동 84-20 월드빌라 2층 202호



내부 구조도

소재지 경기도 광주시 쌍령동 84-20 월드빌라 2층 202호

Non Scale







1



1

