

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조종현 소유물건(2025타경52297)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관
조영수

감정평가서번호: 상명250505

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.

상명감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 일 옥

| | | | | | | |
|---------------------------------------|-------------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------|-----------|--------------|
| 감정평가액 | 이억원정 (₩200,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수 | 감정평가 목 적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 수원지방법원 성남지원 경매9계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 조중현 (2025타경52297) | 감정평가 조 건 | - | | | |
| 목록표시 근 거 | 귀 제시목록, 건축물대장, 등기사항전부증명서 등 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 | | |
| 기 타 참고사항 | - | 2025.06.10 | 2025.06.04 ~ 2025.06.10 | 2025.06.11 | | |
| 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 | 백 | 200,000,000 |
| | 합 계 | | | | | ₩200,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 " | | | | | | |

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경기도 광주시 쌍령동 소재 '광주푸른초등학교' 북동측 근거리에 소재하는 부동산(통칭 삼원그린빌) 비동 제2층 제201호]로서 수원지방법원 성남지원의 부동산경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

▷ 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)' 인 시장가치를 기준으로 평가하였으며,

나. 감정평가조건

▷ 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가기준

대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령과 일반 감정평가이론에 따라 평가하였음.

4. 감정평가방법의 적용 및 시산가액의 조정

가. 감정평가 관련 법령 검토

◆ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조

제7조(개별물건기준 원칙 등) ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◆ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조

제11조(감정평가방식) 감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. <개정 2022. 1. 21.>

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

◆ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조

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. <개정 2022. 1. 21.>

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. <개정 2022. 1. 21.>

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다

◆ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조

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. <개정 2022. 1. 21.>

◆ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조

제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성) ① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.

② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만,

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.

④ 제2항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다

나. 대상물건 평가시 적용한 감정평가 방법 관련

(1) 주된 감정평가방법

▷ 대상물건은 건물과 토지의 대지사용권이 일괄로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가함.

(2) 시산가액의 조정

주거용 구분건물은 시장성이 높은 물건으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 적용하기 곤란하므로 인근 유사부동산의 평가선례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토함.

5. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 6월10일을 기준시점으로 함.

6. 그 밖의 사항

(1) 집합건물은 일반적으로 구분건물과 대지사용권이 일괄로 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀원 요청에 따라 합리적인 기준에 의거 대상물건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 명세표에 기재하였음.

(2) 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 6월 4일부터 2025년 6월 10일까지 실지조사 실시 및 가격자료를 수집하여 대상물건의 존재 여부, 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합여부, 대상물건의 특성 등을 확인하고 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 대상물건의 현장 조사시 관계인의 폐문·부재로 내부구조, 이용상황 등은 집합건축물대장의 건축물현황도를 기초로 외부관찰 및 탐문내용, 유사물건의 기본사양 등을 참고하였는바, 내부구조변경 여부, 하자의 유무 등은 구체적인 확인이 불가능하여 실제와 차이가 있을 수 있으니 경매 참여시 재확인과 주의가 요망됨.

(4) 대상물건의 평가시 인용한 평가사례 및 거래사례 등은 개인정보보호 관계로 지번 또는 동·호수 중 일부는 xxx 처리하였으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7호)

2. 대상물건의 개요

| 건물(동) 전체의 개요 | | | | |
|--------------|---------------------------|---------|------------|----------|
| 소재지 | 경기도 광주시 쌍령동 240-8 | | | |
| [도로명 주소] | 경기도 광주시 경충대로1482번길 12 | | | |
| 건물명칭 | 삼원그린빌 비동 | 사용승인일 | 2009-02-09 | |
| 주용도 | 공동주택(다세대) | 건물 규모 | 8세대 | |
| 용도지역 | 제1종일반주거지역 | 도로 조건 | 세로(가) | |
| 건물구조 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 | | | |
| 평가 대상물건의 개요 | | | | |
| 구분 | 전유면적(㎡) | 공용부분(㎡) | 공급면적(㎡) | 대지권면적(㎡) |
| 대상물건 | 75.790 | 25.8294 | 101.6194 | 64.840 |

※ 상기 내용은 건축물대장(표제부), 토지대장 등의 공부를 요약한 것으로 현황과 상이할 수 있으니 경매업무 진행시 유의하시기 바람.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 물건의 거래사례

(출처:KAIS 및 등기사항전부증명서)

| 기 호 | 소재지 | 호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액 (천원) | 거래일자 | 사용승인 |
|--------|---------------|------|-------------|------------|--------------|----------|----------|
| 가 | 쌍령동 xxx-xx | 2xx호 | 74.030 | 55.30 | 204,000 | 25-03-17 | 13-07-12 |
| 나 | 쌍령동 xxx-xx | 1xx호 | 77.410 | 58.25 | 210,000 | 24-12-10 | 06-11-29 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 상기 사례 중 대상물건과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 전유면적, 위치별 효용, 사용승인일 및 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능하며 비교적 최근에 거래된 ‘기호 가’를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

▷ 사정보정이란 수집된 거래사례에 거래 당사자의 특수한 사정 또는 거래당사자가 시장사정에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

▷ 비교사례의 거래시 당사자간의 개별적인 사정의 개입여부는 감정인이 조사하기에는 어려움이 있으나 인근의 가격수준을 감안할 때 상기 사례는 시장상황을 반영한 정상적 거래사례로 판단되는 바, 사정보정은 불필요하다고 판단됨. (1.00)

5. 시점수정

한국부동산원 부동산통계정보시스템 자료, 전국주택가격동향조사 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “시·군·구 권역별 중경기 동부1권 연립·다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

▷ 연립다세대

지역 : 경기 동부1권(25.03.17~25.06.10)

거래시점 : 2025.03.17, 2025년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.06.10, 2025년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년04월 지수를 적용함

2025.03.17 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 100.1

2025.06.10 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 100.0

시점수정치 : $100.0/100.1 \approx 0.99900$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

▷ 구분건물은 일단의 토지 상에 소재하는 건물 전체에 다수의 구분소유권이 존재하는 특성으로 인하여 각 구분소유권이 속하는 전체 부동산에 대한 가격형성요인과 대상 구분소유권 자체의 가격형성요인 등으로 구성됨.

▷ 집합건물 가격형성요인 비교표(주거용)

| 요인구분 | 세부항목(주거용) |
|---------------|--|
| 단지외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 위험 및 혐오시설의 유무, 자연환경(조망·풍치·경관 등), 행정상의 규제 또는 조장의 정도, 기타 장래의 동향 등 |
| 단지내부요인 | 시공업체의 브랜드, 설계에 따른 구조상의 양부와 설비의 종류, 수준 등, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 건물의 용도(주상복합 여부)와 현재의 이용상태, 단지내 면적구성(대형·중형·소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식), 관리체계 및 관리현황, 주차시설규모, 부대복리시설 등 |
| 호별 요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 일조, 채광의 정도, 조망, 프라이버시 보호 또는 압박감의 정도, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음, 공용부분에 대한 전유사용권 유무(주차장 등) 등 |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 |

| 구 분 | 외부요인 | 내부요인 | 호별요인 | 기타요인 | 요인비교치 |
|-------|--|------|------|------|-------|
| 본건/사례 | 1.00 | 0.96 | 1.00 | 1.00 | 0.960 |
| 결정의견 | 대상물건이 거래사례에 비해 단지외부요인과 호별요인, 기타요인 등이 유사하나. 건물의 내용연수 등 단지내부요인에서 대상물건이 다소 열세함. | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 구분 | 거래사례 | 사정 보정 | 시점 수정 | 요인 비교 | 면적비교 (대상/사례) | 비준가격 |
|----|-------------|----------|----------|----------|-----------------|-------------|
| 본건 | 204,000,000 | 1.00 | 0.9990 | 0.96 | 75.79/74.03 | 200,000,000 |

※ 비준가격은 100만원 단위로 사사오입하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정

1. 인근지역 내 평가선례

| 기호 | 소재지 | 층 호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 평가 목적 | 평가액 (천원) | 기준시점 사용승인일 |
|----|---------------|---------|-------------|------------|----------|-------------|----------------------|
| 다 | 쌍령동 XXX-XX | 3층 | 74.06 | 112.88 | 공매 | 241,000 | 25/02/20 17/05/02 |
| 라 | 쌍령동 XXX-XX | 2층 | 83.19 | 72.42 | 경매 | 233,000 | 22/02/15 09/02/29 |

2. 인근 지역 가격수준

인근 유사 규모 다세대 주택의 가격수준은 전용면적(㎡) 기준 약 @250만원 ~ 350만원 내외 수준으로 조사되었음.

3. 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래 동향, 감정평가선례 등과 비교시 그 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

| 동·호수 | 면적(㎡) | 감정평가액(원) | 비고 |
|--------------|-------|-------------|------|
| 제2층 제201호 | 75.79 | 200,000,000 | 비준가격 |

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 | 1동의 건물의 표시 경기도 광주시 쌍령동 | 240-8 삼원그린 빌 비동 | | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 지하1층 지상4층 공동주택(다세대 주택) | | | 200,000,000 | 비준가격 | | | | | |
| | [도로명주소] 경기도 광주시 경춘대로 1482번길 12 | | | | | | | | | | | | |
| | 전유부분의 건물의 표시 2층 201호 | | | | | | | | | | | | |
| | 대지권의 목적인 토지의 표시 1.경기도 광주시 쌍령동 | | | | 240-8 | 대 | | | 제1종일반주거지역 | 지1 | 132.12 | | |
| | | | | | | | | | | 1층 | 164.43 | | |
| | | | | | | | | | | 2층 | 164.43 | | |
| | | | | | | | | | | 3층 | 164.43 | | |
| | | | | | | | | | 4층 | 164.43 | | | |
| | | | | | | | | | 옥탑1층 (연면적제외) | 17.68 | | | |
| | | | | | | | | | (내) 철근콘크리트구조 | 75.79 | 75.79 | | |
| 대지권의 종류 | | | 1.소유권/대지권 | 504 | 64.84 | | | | | | | | |
| | | | | 504 x----- 504 | 64.84 | | | | | | | | |
| | | | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | 배분내역 120,000,000 80,000,000 | | | | | | |
| | 합 계 | | | | | | ₩200,000,000.- | | | | | | |
| | | | 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

대상물건은 경기도 광주시 쌍령동 소재 ‘광주푸른초등학교’ 북동측 근거리에 위치하며 주위는 다세대주택, 아파트, 중·소규모의 공장, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

대상물건까지 제반 차량출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 바 대중교통 사정은 보통 정도임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 4층 건물 중 2층 201호로서,
(사용승인일; 2009-02-09)
외벽; 치장벽돌마감 등
내벽; 벽지마감, 일부 타일붙임 마감 등
창호; PVC창호 마감 등

(4) 이용상태

다세대주택(구체적인 내용은 후첨 ‘내부구조도’ 참조)으로 이용중임

(5) 설비내역

기초적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 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) | |

부정형 평지로 공동주택(다세대주택)의 건부지로 이용되고 있음

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 포장된 세로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도원정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

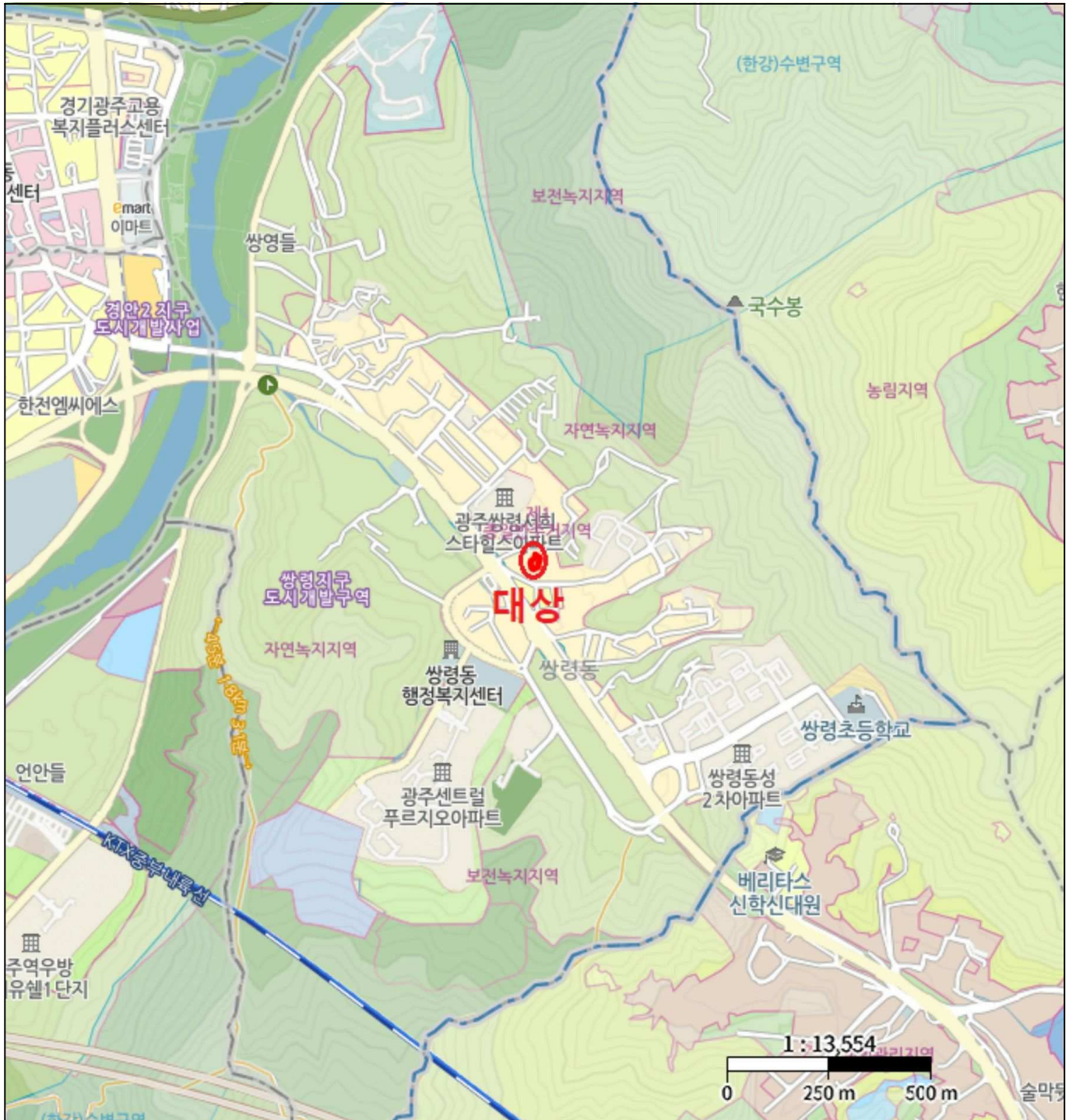
임대관계 : 미상

기타 : --

광역위치도



| | |
|-----|------------------------------------|
| 소재지 | 경기도 광주시 쌍령동 240-8 삼원그린빌 비동 2층 201호 |
|-----|------------------------------------|



위 치 도



소 재 지

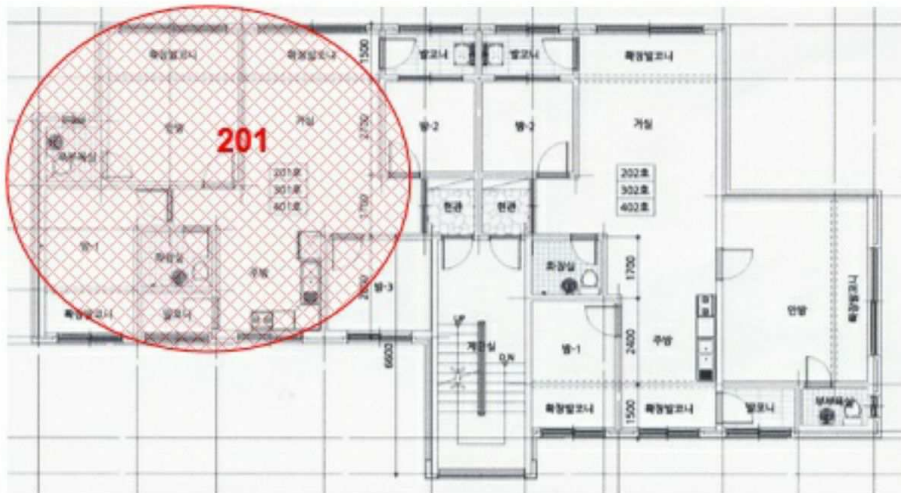
경기도 광주시 쌍령동 240-8 삼원그린빌 비동 2층 201호



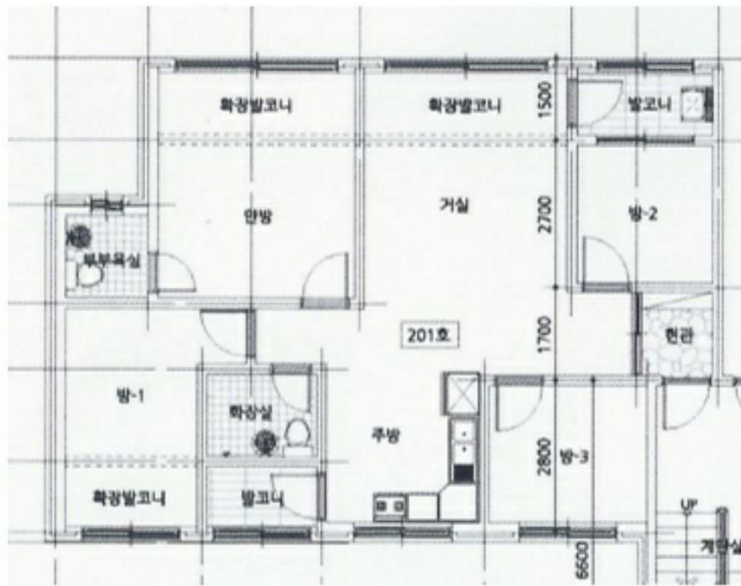
내부구조도



소재지 경기도 광주시 쌍령동 240-8 삼원그린빌 비동 2층 201호



층도면



201호





