

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명 : 원영식 소유물건(2025타경52537)

의뢰인 : 수원지방법원 성남지원
사법보좌관 최미나

감정서 번호 : OB250710-01

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



온빛감정평가사사무소
ONBIT Appraisal & Consulting

경기도 성남시 분당구 성남대로916번길 11 4층 401호 일부 405호

TEL.010-5321-4313 / FAX.0505-182-4313

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	이억삼천사백만원정 (₩234,000,000)			
의리인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 최미나	감정평가목적	경매(법원)	
제출처	수원지방법원 성남지원 경매9계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	원영식 (2025타경52537)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀제시 목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025. 07. 14	2025.07.10 ~2025.07.14	2025. 07. 14

감정평가내용	공부(公簿) (의리)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	234,000,000
합계					₩234,000,000	
	이	하	여	백		

붙임: 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 광주시 초월읍 산이리 소재 '산이1리 마을회관' 남동측 인근에 위치하는 '베스트하임' 제302동 제4층 제402호로서, 「수원지방법원 성남지원」에서 의뢰된 경매(법원) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 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 가액을 말함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 근거 법령

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 『감정평가에 관한 규칙』

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.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

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.
- 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.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등 「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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

대상물건 감정평가 시 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되 다른 방식으로 시산가액을 검토하여야 하나 원가방식은 구분건물로서 주된 평가방식이 아니고, 수익방식은 인근지역 또는 유사지역 내 임대사례의 포착이 어렵고, 사례의 진실성 여부 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 본 감정평가 시 거래사례비교법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 기준시점 등

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 14일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2025년 07월 14일)을 통하여 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 확정

소재지	경기도 광주시 초월읍 산이리 14-22 (경기도 광주시 초월읍 경충대로 865-28)							
건물명 및 층·호수	베스트하임 제302동 제4층 제402호							
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수(지하/지상)	
	대	제1종일반주거지역	527		644		-/4	
	주구조		주용도		사용승인일	단지규모		
	철근콘크리트구조		공동주택(다세대주택)		2018.09.19	등수	세대/호	
					1	8		
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비
	○	-	○	-	-	○	○	-

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
1	302/4/402	69	11.5	80.5	65.875	다세대주택
합 계		69	11.5	80.5	65.875	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

가. 물적 동일성 등 종합 의견

물적 동일성	제반 현황으로 판단할 때 물적 동일성 인정됨.
--------	---------------------------

나. 기타 참고사항

- 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 1층 출입구 표시부분으로 확인하였음.
- 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 본건 현장 조사 시 이해관계인 등의 폐문·부재·거부로 인해 출입하지 못하여 목측 및 건축물현황도면에 의거하여 건물의 구조, 위치, 내부구조 등을 표기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
1)	산이리 25-1	101/3/30*	50.645	다세대 주택	공매	2024.07.22	171,000,000
						2016.06.02	(약 3,380,000)
2)	산이리 21-2	주건축물제1/1/10*	76.185	다세대 주택	법원경매	2024.05.16	172,000,000
						2009.01.16	(약 2,260,000)
3)	산이리 19-4	107/3/30*	72.17	다세대 주택	법원경매	2025.05.23	255,000,000
						2018.03.19	(약 3,530,000)
4)	산이리 14-16	103/4/40*	72.64	다세대 주택	법원경매	2023.12.08	250,000,000
						2018.01.16	(약 3,440,000)

2) 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점	거래가액(원)
					사용승인일	(원/전유면적㎡)
a	산이리 19-3	106/1/10*	75.12	다세대주택	2025.05.13	298,000,000
					2018.01.11	(약 3,966,986)
b	산이리 19-15	204/3/30*	73.67	다세대주택	2024.08.02	250,000,000
					2018.04.26	(약 3,393,512)
c	산이리 19-15	204/3/30*	73.67	다세대주택	2023.09.04	280,000,000
					2018.04.26	(약 3,800,733)
d	산이리 14-13	301/4/40*	69.42	다세대주택	2025.05.26	227,000,000
					2018.09.19	(약 3,269,951)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 경매낙찰가율

■ 경매낙찰가율

(출처: 법원경매정보, www.courtauction.go.kr)

지역 및 기간	경기도 광주시 2024년 06월 ~ 2025년 07월					
구분	경매건수	매각건수	감정가(원)	매각가(원)	매각율 (%)	매각가율 (%)
연립주택,다세대	1,261	326	78,723,254,000	49,223,787,649	25.9	62.5
초월읍	317	88	39,984,018,488	23,318,102,504	27.8	58.3

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 비교사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 층별 효용도·위치별 효용도 등 제반 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래사례b을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점	거래가액 (원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
b	산이리 19-15	204/3/30*	73.67	다세대주택	2024.08.02	250,000,000	등기사항 전부증명서
					2018.04.26	(약 3,393,512)	

나. 사정보정

결정 의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

■ 본건 기호 1 / 사례 기호 b

대상물건은 구분건물(연립·다세대)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 ‘경기 동부1권 매매가격지수(연립·다세대)’를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2024.08.02~2025.07.14)

$$\frac{2025년\ 5월}{2024년\ 7월} = \frac{100}{100.2} = 0.99800$$

※ 기준시점 : 2025.07.14, 2025년 6월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 5월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2024.08.02 2024년 7월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.99800).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

조 건	항 목	비교사례 b	일련번호 1	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	1.00	대체로 유사함.
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	1.00	대체로 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	1.00	대체로 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.000	-

마. 산정단가의 선정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
1	3,393,512	1.000	0.99800	1.000	3,386,725	3,390,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	적용단가 (원/전유㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1	302/4/402	69	65.875	3,390,000	233,910,000	234,000,000
합 계		69	65.875	-	-	234,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례, 경매시장 추이 등)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 부동산의 특성과 환가성 등을 고려한 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2. 대상물건의 감정평가액

감정평가액(원)	234,000,000
----------	-------------

* 후첨 '구분건물 감정평가 명세표' 참조.

끝.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고	
					공 부	사 정			
1.	경기도 광주시 초월읍 산이리 [도로명주소] 경기도 광주시 초월읍 경충대로 865-28	14-22 베스트하임 제302동	공동주택 (다세대주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (경사스라브)지붕 4층					
1.	동 소	14-22	대	제1종일반주거지역	527				
1				(내) 철근콘크리트조 제4층 제402호	69	69	234,000,000	비준가액 공용면적포함	
				소유권 1. ----	65.875				
				대지권	527x----- 527	65.875			
							토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 46,800,000 187,200,000	
	합 계						₩234,000,000		
			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

본건은 경기도 광주시 초월읍 산이리 소재 산이1리 마을회관 남동측 인근에 위치하며 주위는 다세대주택, 아파트 및 근린생활시설, 판매시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 북측인근으로 노선버스정류장과 원거리에 지하철 '경강선' 초월역, 국도 3호선이 지나는 등 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

2018년 9월 19일 사용승인된 철근콘크리트구조의 제302동 제4층 제402호로서,

- 외벽 : 치장벽돌쌓기 마감 등,
- 내벽 : 벽지 및 타일 마감 등,
- 창호 : 샷시 이중 창호 등,
- 세대수 및 주차대수 : 8세대, 8대로 세대당 약1대 가능함.

(4) 이용상태

다세대주택(방3, 주방/식당, 거실, 욕실2, 발코니, 현관 등)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급·배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 엘리베이터, 공동보안출입구 등 갖추었음.

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

대체로 세장형의 평지인 토지로서 다세대주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 약6미터의 포장된 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제1종일반주거지역 , 소로2류(폭 8m~10m)(접함),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>.

(9) 공부와의 차이

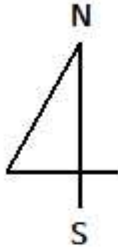
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

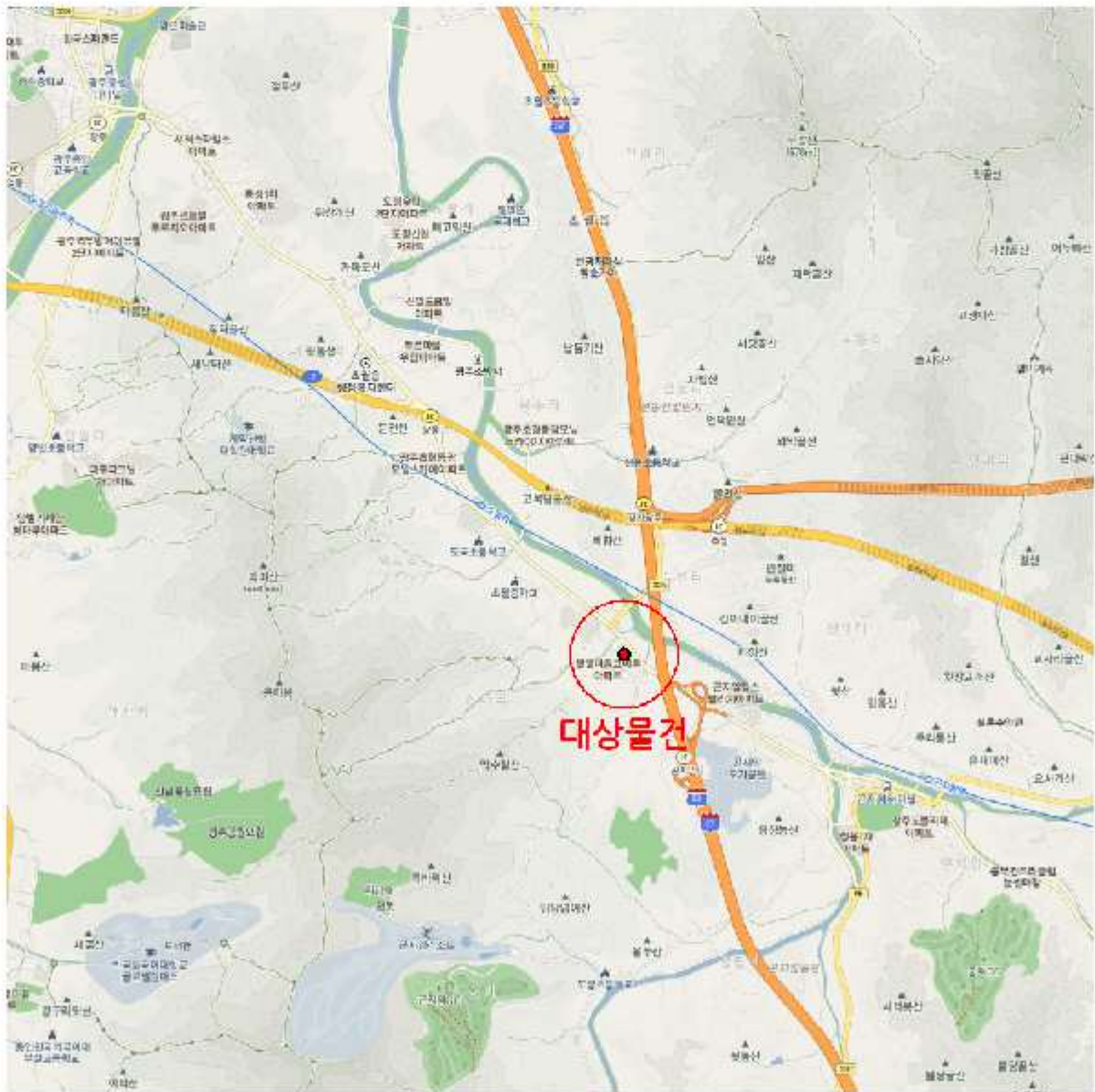
-임대관계 미상이나 등기사항전부증명서 을구상 임차권등기명령(2023.08.09 임차보증금 금245,000,000원, 강*현)있음.

-현장 방문 시 이해관계인 등의 폐문.부재로 인하여 건축물현황도면에 의거하여 표기하였음.

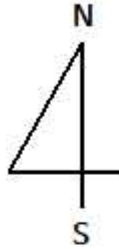
광역 위치도



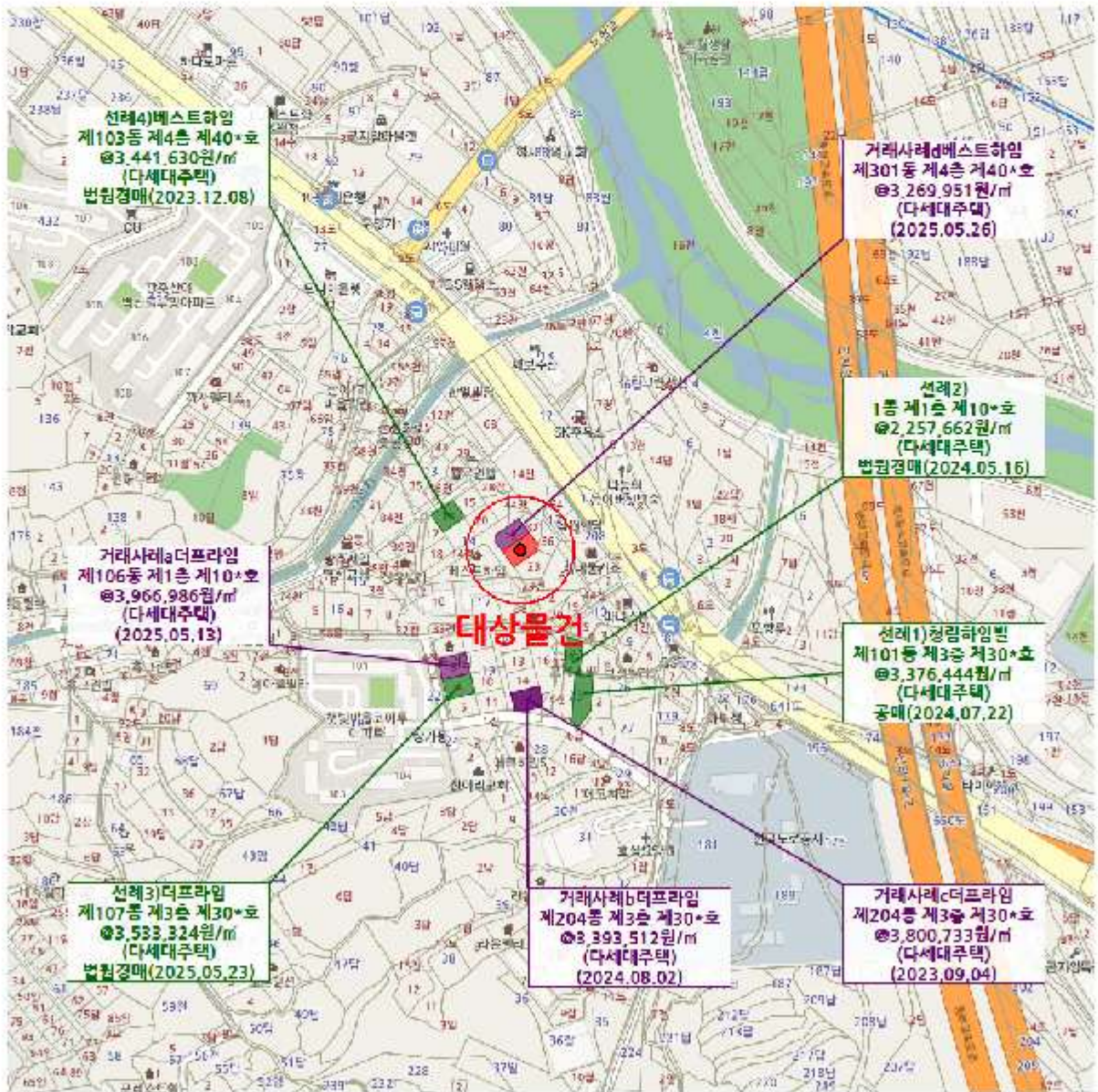
소재지	경기도 광주시 초월읍 산이리 14-22 베스트하임 제302동 제4층 제402호
-----	--



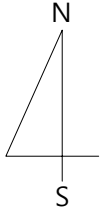
상세 위치도



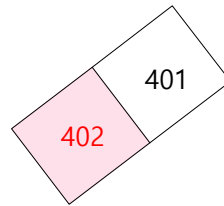
소재지	경기도 광주시 초월읍 산이리 14-22 베스트하임 제302동 제4층 제402호
-----	--



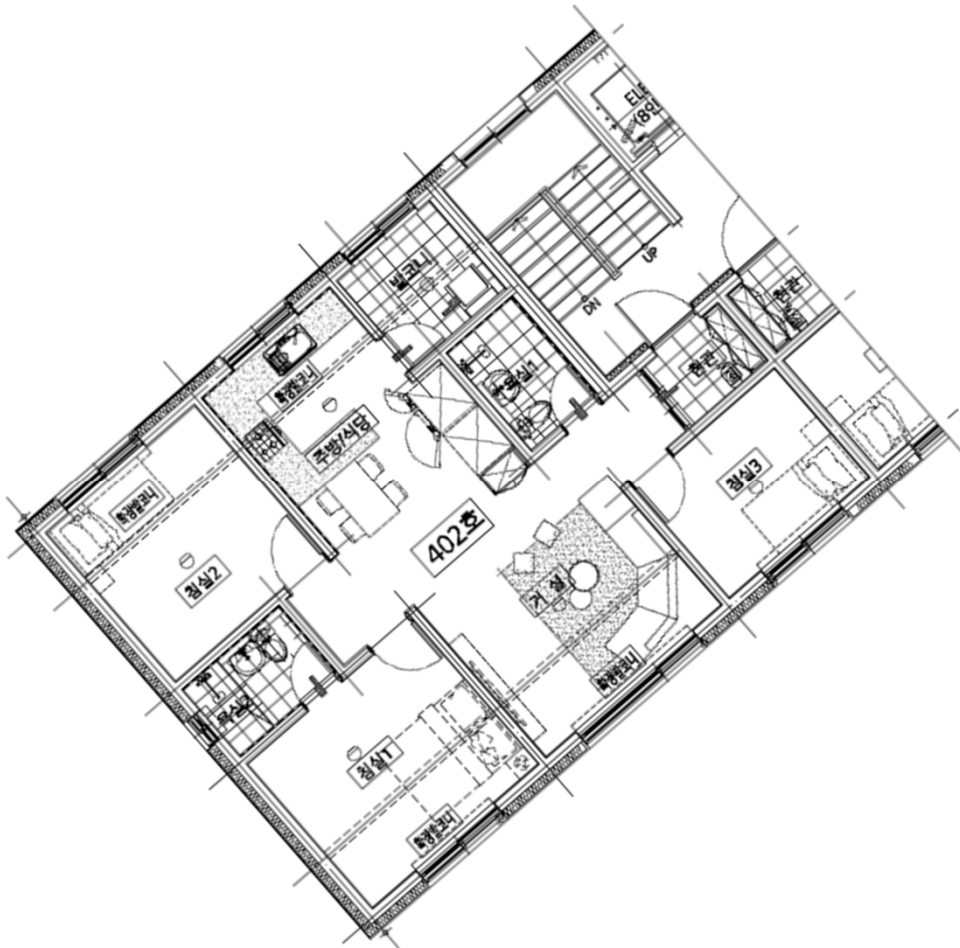
호별배치도 및 내부구조도



S : NO SCALE



[베스트하임 제302동 제4층 호별배치도]



[제402호 내부 구조도]

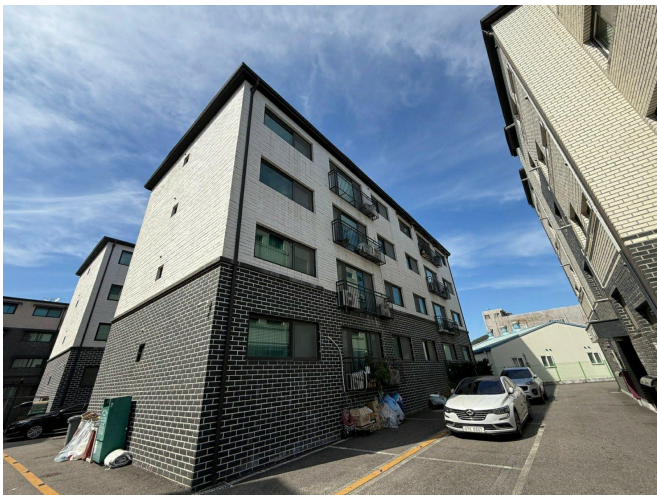
사 진 용 지



[본건 제302동 전경]



[동 출입구]



[동 후면 전경]



[호별 택배함]

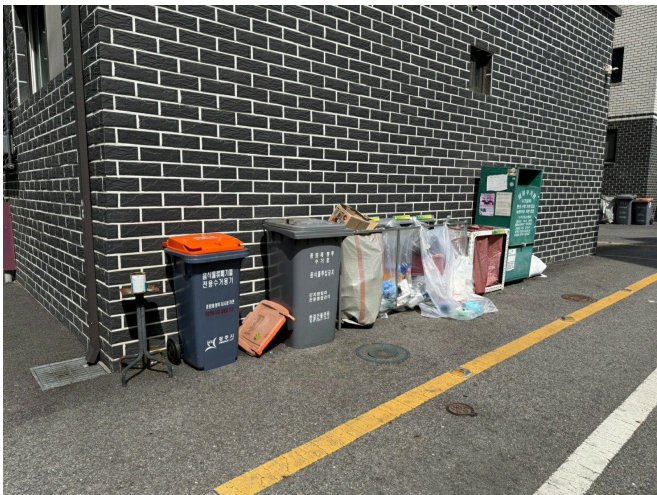
사 진 용 지



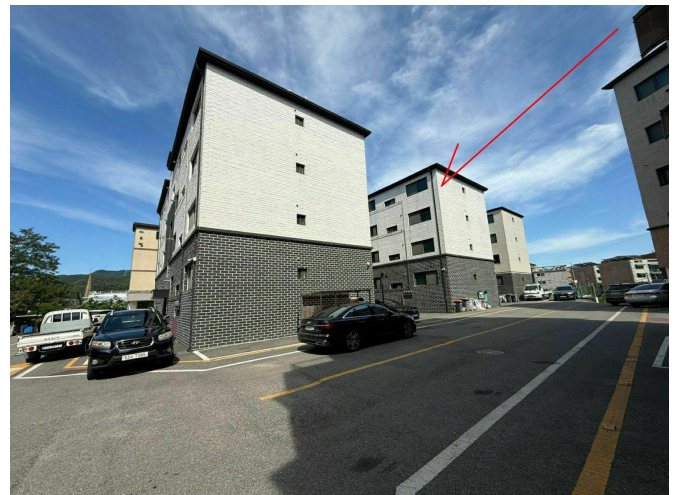
[동 1층 전경(102호)]



[본건동 부합 조경 내 경작물]



[분리수거장]



[주위 환경]