

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김진우 소유물건(2025타경52842)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원
사법보좌관 최미나

감정평가서번호: G2250803

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.

백석감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
정 용 섭

(인)

감정평가액	일억구천오백만원정(₩195,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 최미나	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김진우 (2025타경52842)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.08.27	2025.08.26 ~ 2025.08.27	2025.08.28		
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 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	195,000,000
	합 계					₩195,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 광주시 초월읍 대쌍령리 소재 “진새골 전원마을” 내에 위치하는 “크로바빌” 102동 3층 302호에 대하여 수원지방법원 성남지원의 “부동산 강제경매” 목적을 위한 감정평가 임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였고 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하 되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사 완료 일자인 2025.08.27을 기준시점으로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적, 이용상황등은 귀원의 제시목록 및 집합건축물대장에 의거 확인하였음.

- 2) 조사일 현재 본건의 내부 이용상태는 관계인 부재 및 시건장치로 인하여 집합건축물대장의 건축물현황도 및 평가전례를 참고하여 통상적인 이용상황을 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 입찰시 재확인 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 평가사례, 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 광주시 초월읍 대쌍령리 301-37번지			
도로명주소	경기도 광주시 초월읍 진새골길 71-49			
건물명, 층, 호수	“크로바빌” 102동 3층 302호			
용도	다세대주택	사용승인일	2014.09.05	
면적	전유면적(m ²)	공유면적(m ²)	합계(m ²)	대지권(m ²)
	52.2	7.527	59.727	47.66

공유면적은 집합건축물대장 공용부분 전체임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정[인근 유사부동산의 거래 사례]

※자료출처: 한국부동산원 부동산정보시스템

사례 기호	소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	매매금액 (원)	거래시점
						전유면적 단가(㎡/원)	사용승인일
#1	대쌍령리 301-37번지	크로바빌	102동 3층/**호	52.2	47.66	195,000,000	2024.10.29
						3,735,632	2014.09.05
#2	대쌍령리 300-11번지	명성하이츠	204동 4층/**호	58.29	65.9836	176,000,000	2024.10.21
						3,019,385	2017.05.12

※ 대상과 인근에 위치하며 물적 유사성이 있어 비교가능한 사례기호 #1을 선정함

4. 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 경기도 동부1권 “연립.다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 결정하였음.(2024.10.29. - 2025.08.27)

경기도 동부1권 연립.다세대 매매가격지수 적용.

사례의 매매시점 당시 가격지수	100.4	2024년 09월 지수 적용
본건 기준시점 당시 가격지수	100.2	2025년 07월 지수 적용
시점 수정치	0.99801	100.2/100.4

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

(1) 가치형성요인 비교항목

조 건	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성
개별적요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 가치형성요인 비교치 결정

조 건	격 차 율		비 고
	사 례	대 상	
단지외부요인	1.00	1.00	대등함.
단지내부요인	1.00	1.00	대등함.
개별적요인	1.00	1.00	대등함.
기타요인	1.00	1.00	대등함.
누계	1.00		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	시산가격 (원)	적용가격 (원)
195,000,000	1.00	0.99801	1.00	52.2/52.2	194,611,950	195,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역의 유사부동산의 가격수준

부동산 탐문조사 결과 본건 인근 “크로바빌” 유사 면적형 다세대주택 거래가격은 전용면적당 3,000,000원/㎡ ~ 4,000,000원 /㎡ 선이며 관리상태 및 위치별 효용등에 따라 차등 있음.

2. 인근부동산의 평가전례

소재지	건물명	동/층/호수	전용면적 (㎡)	평가목적	평가금액 (원)	기준시점
					전유면적 단가(㎡/원)	
대쌍령리 301-37번지	크로바빌	102동 3층 **호	52.2	담보	187,000,000	2024.11.07
					3,582,375	
대쌍령리 301-52번지	크로바빌	104동 2층 **호	52.38	경매	152,000,000	2025.07.04
					2,901,871	

※ 자료출처 : 감정정평가정보체계 KAPA HUB PLUS

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

거래(평가)사례 비교법에 의한 시산가액과 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 종합참작하여 본건 감정평가대상 부동산의 감정평가액을 비준가액을 적용하여 결정하였으며, 귀 요청에 따라 본건 평가대상 부동산의 감정평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분한 배분내역을 구분건물 감정평가 명세표상에 표시하였으니 경매업무에 참고하시기 바랍니다.

기호	건물명	동/층/호수	전용면적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정평가액 (원)
1	“크로바빌”	102동 3층 302호	52.2	47.66	195,000,000

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	경기도 광주시 초월읍 대쌍령리 크로바빌 102동 [도로명주소] 경기도 광주시 초월읍 진새골길 [전유부분의 건물의 표시]	301-37	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 지1층 1층 2층 3층 4층 옥탑1층 (연면적제외) 옥탑1층 (연면적제외)			195,000,000	비준가격				
		71-49			3층	120.92						
		71-49			4층	120.92						
					옥탑1층	111						
					3층 302호	52.2			52.2			
					철근콘크리트구조							
					[대지권의 목적 인 토지의 표시]							
					1. 동 소	301-37			대	계획관리	523	
										소유권	47.66	
										-----	523 x -----	47.66
				대지권	523							
					토지·건물							
					토 지 :		배분내역					
					건 물 :		78,000,000					
							117,000,000					
합 계							₩195,000,000.-					
					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 대쌍령리 소재 "진새골 전원마을" 내에 위치하며 부근으로는 단독주택 및 전원주택, 다세대주택, 근린생활시설, 소규모 공장 및 창고, 농경지, 임야등이 소재하며 주거지로서의 제반 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입이 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 이용은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지1층-4층건 다세대주택 중 3층 302호로서,

- 외 벽 : 치장벽돌쌓기.
- 내 벽 : 벽지도배 및 타일붙임.
- 창 호 : 알루미늄샷시 및 하이샷시 이중창임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.(후면 "내부구조도" 참고)

(5) 설비내역

기본적인 위생 급.배수설비, 개별난방설비, 소방설비, 승강기, 공동현관보안설비 등임.

(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) |

북측하향 완경사지를 평지조성한 사다리형 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 로폭 약 4-6미터 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형))
(접함)

가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한
지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인
지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>

<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

(9) 공부와의 차이

-

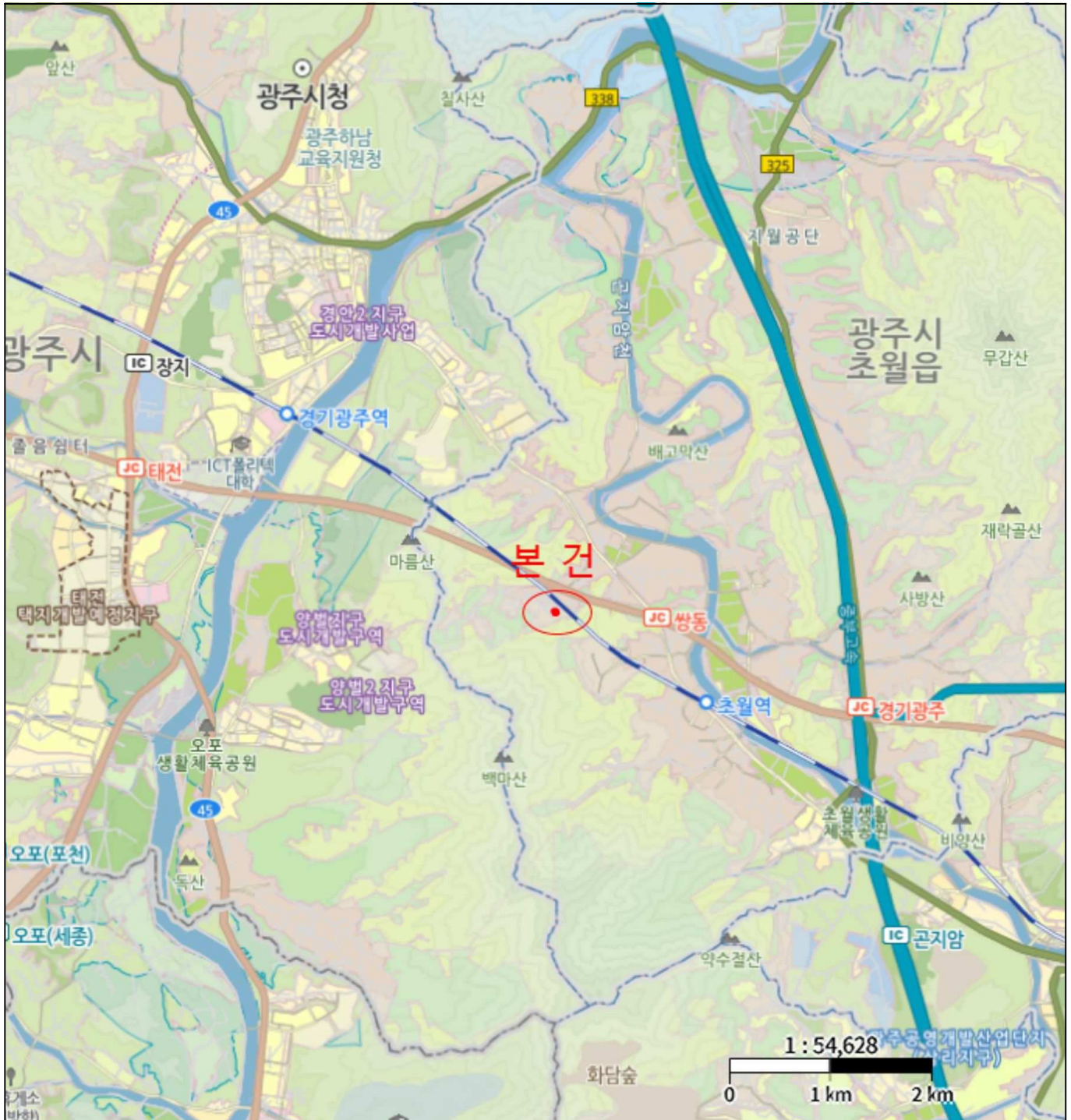
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역 위치도



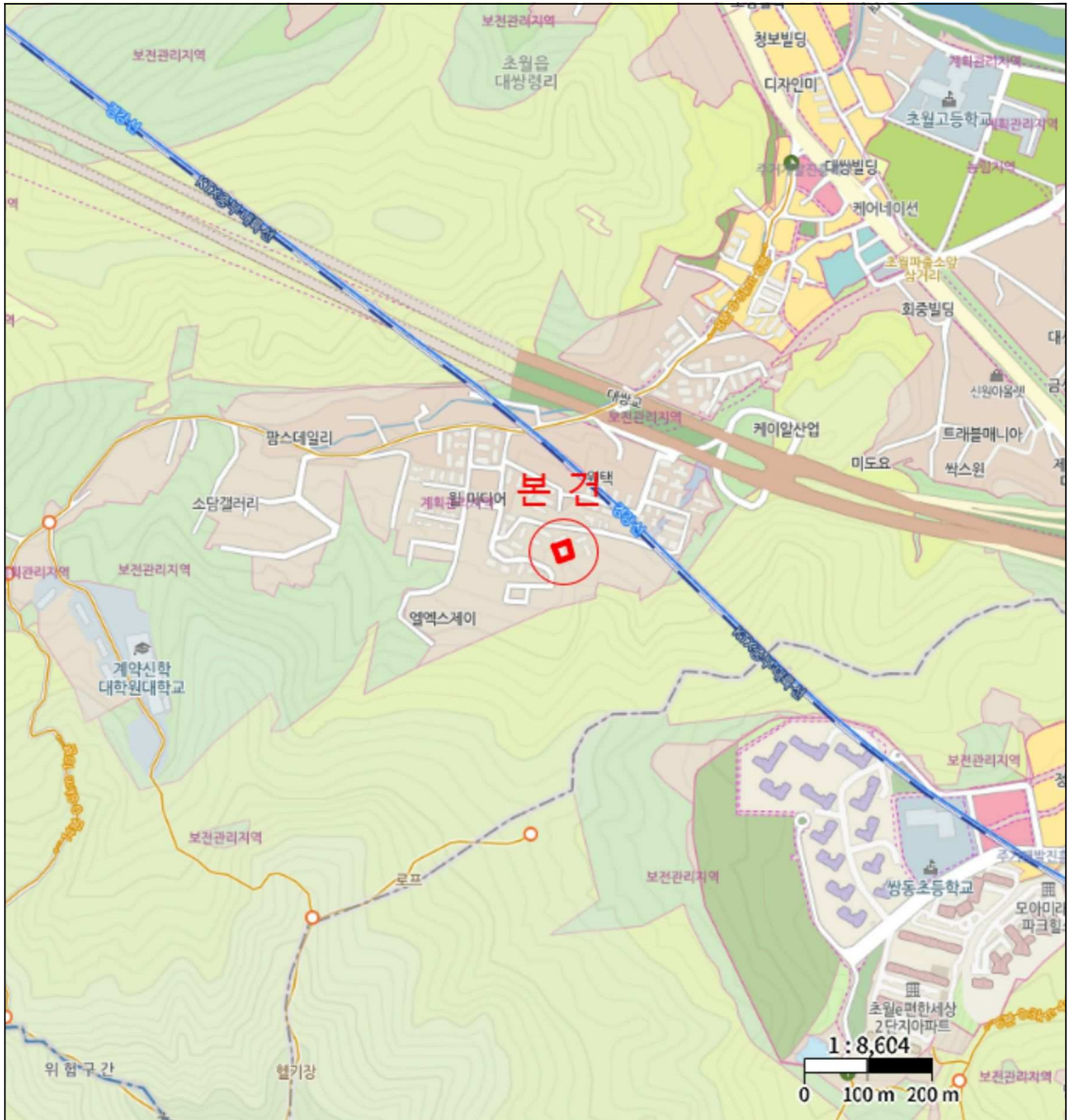
소재지	경기도 광주시 초월읍 대쌍령리 301-37 크로바빌 102동 3층 302호
-----	---



광역위치도



소재지	경기도 광주시 초월읍 대쌍령리 301-37 크로바빌 102동 3층 302호
-----	---



위치도



소재지	경기도 광주시 초월읍 대쌍령리 301-37 크로바빌 102동 3층 302호
-----	---



위치도



소재지

경기도 광주시 초월읍 대쌍령리 301-37 크로바빌 102동 3층 302호

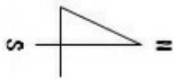


내부구조도



소재지

경기도 광주시 초월읍 대쌍령리 301-37 크로바빌 102동 3층 302호



301

302

< 호별배치도 >

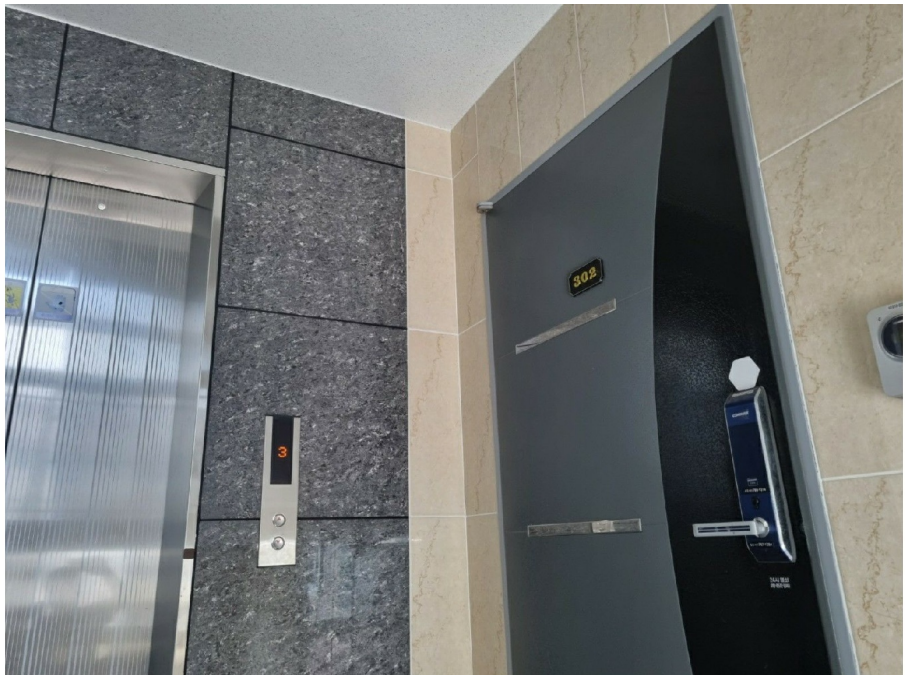


< 내부구조도 >





102 1



102 3 302