

감정평가서

건명	조명운 소유물건(2025타경50089)
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수
감정서번호	A250108-03-001

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.

(주)대영감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
우 상 봉

(주)대영감정평가법인 대표이사 우 상 봉 (서명또는인)

감정평가액	이억육천칠백만원정 (₩267,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조명운 (2025타경50089)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.01.08	2025.01.07 ~ 2025.01.08	2025.01.10		
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	267,000,000
	합 계					₩267,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)					

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 가	경기도 광주시 신현동	840-27 엔데빌 제105동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층				
	[도로명주소] 경기도 광주시 상태길81번길 38-4			1층 ~ 4층 (각)	122.69			
	동소	840-27	대	계획관리지역	491			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	55	55	267,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			1 소유권	61.375				
			----- 대지권	----- 491	61.375			
						배분내역 토 지 : 106,800,000 건 물 : 160,200,000		
합 계				이 하	여	백	₩267,000,000.-	

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 광주시 신현동 소재 "신현초등학교" 남측에 위치하는 구분건물(엔떼빌 제105동 제3층 제301호)으로서, 수원지방법원 성남지원에서 의뢰된 경매(2025타경50089)목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치, 즉 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)을 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

--.

3. 기준시점 결정 및 사유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 01월 08일을 기준시점으로 하였음.

4. 실지조사 기간 및 내용

실지조사는 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 01월 07일 ~ 2025년 01월 08일에 대상물건의 공부와의 일치여부 및 거래가격수준 등을 확인하였음.

II. 감정평가방법

1. 감정평가기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

2. 감정평가방법

구분건물의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

가. 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 “거래사례비교법” 등이 있음.

나. 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 “원가법” 등이 있음.

다. 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 “수익환원법” 등이 있음.

3. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용규정

가. 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」 등에 의거하였음.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식), 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)는 평가방법 등을 규정하고 있음.

다. 대상물건에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

4. 대상물건에 적용한 주된방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 본건은 시장성이 높은 구분건물로서 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 일괄, 구분, 부분 감정평가를 한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건, 인근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

III. 그 밖의 사항

1. 본건 대상물건의 소재지, 면적, 구조 등은 귀 법원 제시목록 및 관련 공부자료에 의하였음.
2. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 현황도면 및 현황 점유부분에 의거하였음.
3. 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 제②항에 의거 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 법원 요청에 의거 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지·건물의 배분 금액을 감정평가명세표에 표기하였음.
4. 본건 내부구조도는 이해관계인의 부재로 집합건축물대장상 건축물현황도, 외관조사 등을 기초로 도시하였으므로 실제 내부구조와 일부 상이할 수 있으니 경매참여시 필히 재확인하시기 바람.
5. 공동주택(다세대주택)으로 이용 중인 것으로 조사되나 현장조사시 관계인의 부재로 인해 공동현관 및 세대현관의 출입이 불가하여 내부는 조사하지 못하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

IV. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구 분	내 용							
소재지	경기도 광주시 신현동 840-27							
명 칭	엔데빌 105동 3층 301호							
용도지역	계획관리지역							
대지면적(㎡)	491							
구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕, - /지상4층							
사용승인	2016년 05월 11일							
주용도	다세대주택							
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	소화 설비	승강기	주차 설비	기타 설비	
	○	-	○	○	-	-	-	
비 고	-							

2. 대상물건의 현황

일련 번호	동/층/호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비 고
가	105/3/301	다세대	55	6.345	61.345	61.375	-

※ 공용면적은 집합건축물대장 전유부상 공용부분의 “주” 부분 면적임.

V. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 가격조사자료

가. 인근지역 내 유사 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등]

사례 기호	소재지 (건물명칭)	동/층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비 고
						사용승인	
#1	신현동 840-1 엔데빌	103동 제3층 제302호	50.94	250,000,000	4,908,000	2023-12-23	-
						2015-12-01	
#2	신현동 840-2 엔데빌	107동 제4층 제402호	53.72	300,000,000	5,585,000	2022-12-26	-
						2017-05-01	
#3	신현동 840-2 엔데빌	107동 제2층 제202호	53.72	220,000,000	4,095,000	2022-06-20	
						2017-05-01	

* 단가는 백원단위에서 반올림하여 표기하였음.

나. 평가사례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지 (건물명칭)	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/㎡)		
#4	신현동 840-27 엔데빌	105동 제3층 제301호	55	경매	270,000,000	2023-07-24	본건
					4,909,000		
#5	신현동 840-27 엔데빌	105동 제3층 제302호	55	경매	277,000,000	2023-10-20	-
					5,036,000		

* 단가는 천원단위에서 반올림하여 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가격수준
아파트	기준시점 당시 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층별, 향별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 4,500,000원/㎡ ~ 5,500,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문 조사됨.

라. 인근 유사부동산 경매낙찰통계

[출처 : 부동산태인 등]

소재지	기간	물건구분	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
경기도 광주시	최근1년	다세대	63.42	259

3. 비교사례의 선정

대상물건 인근에 위치하는 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 사례인 거래 사례 #1을 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

선정된 사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = 1.000)

5. 시점수정

[출처 : 한국감정원 R-one, KAPA HUB]

지역 :경기 동부1권(23.12.23~25.01.08)

연립다세대

지역 :경기 동부1권(23.12.23~25.01.08)

거래시점 : 2023.12.23, 2023년11월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.01.08, 2024년12월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년11월 지수를 적용함

2023.12.23 매매 가격지수 (적용:2023년11월) : 98.9

2025.01.08 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 97.8

시점수정치 : $97.8/98.9 \approx 0.98888$

시점수정치: 0.98888

※ 기준시점이 속한 월 이후의 매매가격지수가 미발표된 바, 직전 월의 지수를 적용함.

6. 가치형성요인 비교

요인	세부항목(주거용)	기호 가 / 사례 #1	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건은 사례와 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 사례와 대등함.
	단지내 층세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	본건은 사례와 대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.000	-

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)
가	4,908,000	1.000	0.98888	1.000	4,853,423	55	267,000,000

* 시산가액은 십만단위에서 반올림 하였음.

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

일련 번호	비준가액(원)	감정평가액(원)	비 고
가	267,000,000	267,000,000	-
합 계		267,000,000	-

2. 감정평가액 결정 및 결정의견

인근지역 내 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 및 기타 가격조사자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되므로 이를 기준으로 하되, 부동산시장의 가격변동의 위험성 및 장래동향 등을 고려하여 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 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

본건은 경기도 광주시 신현동 소재 "신현초등학교" 남측 근거리에 위치하며 주위로는 아파트 단독주택 및 다세대주택, 근린생활시설, 농경지, 임야등이 소재하며 주거지로서의 제반 주위 환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 인근에 노선버스정류장이 위치하며, 운행빈도 등을 고려할때 대중교통사정 등 제반 교통상황은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건 다세대주택 중 3층 301호로서,
외 벽 : 치장벽돌 쌓기 및 드라이비트 마감.
창 호 : 알루미늄샷시 및 하이샷시 이중창임.

(4) 이용상태

본건은 다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급.배수설비, 개별난방설비, 소방설비, 공동현관 보안설비 등임.

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

북측하향 완경사지를 평지조성한 부정형 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 로폭 약 4-6미터 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형)),
가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>,
특별대책지역<환경정책기본법> 임.

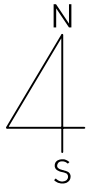
(9) 공부와의 차이

-.

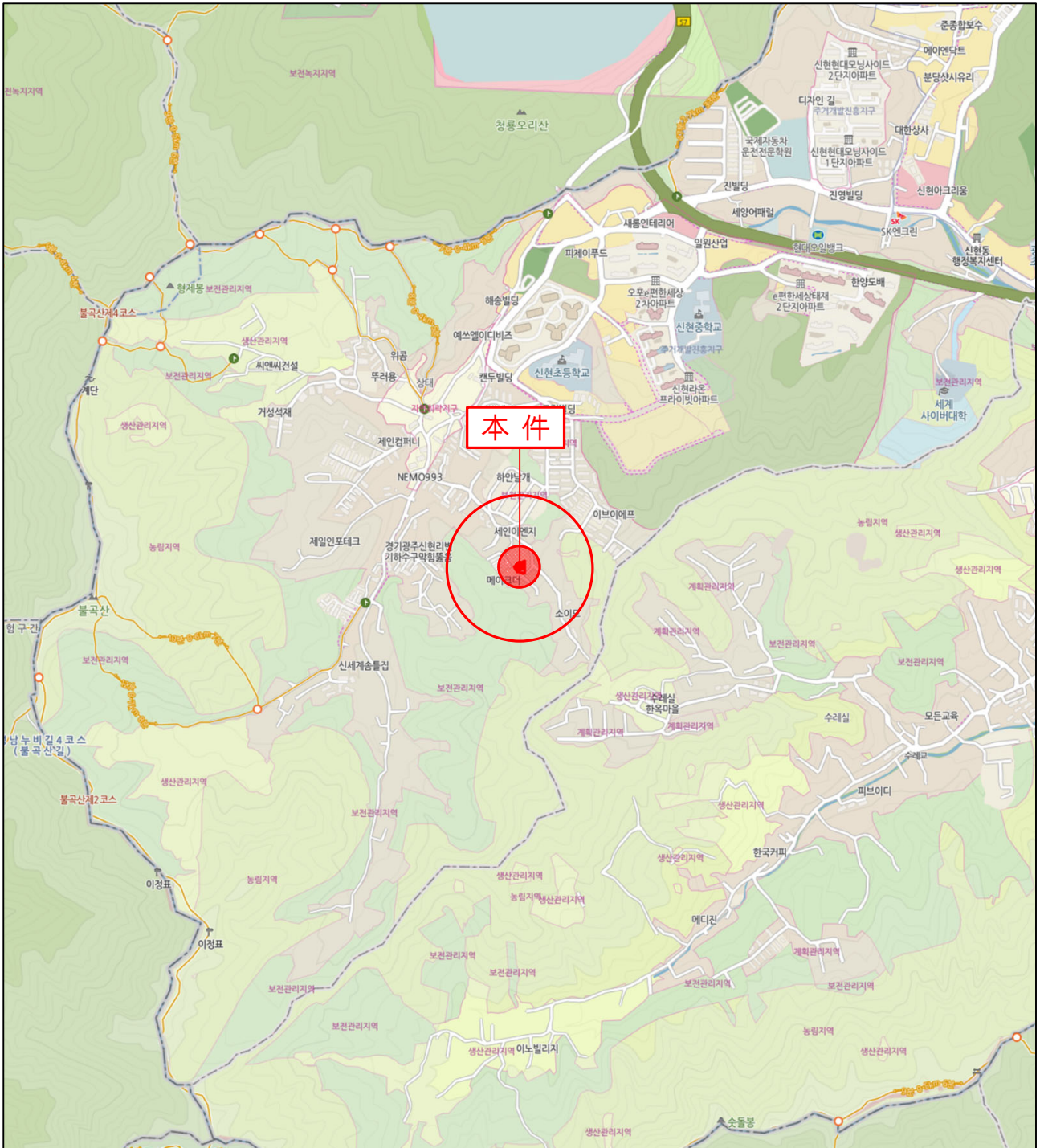
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

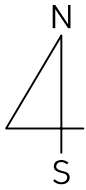
광역위치도



소재지	경기도 광주시 신현동 840-27 엔떼빌 제105동 제3층 제301호
-----	---



상세 위치도

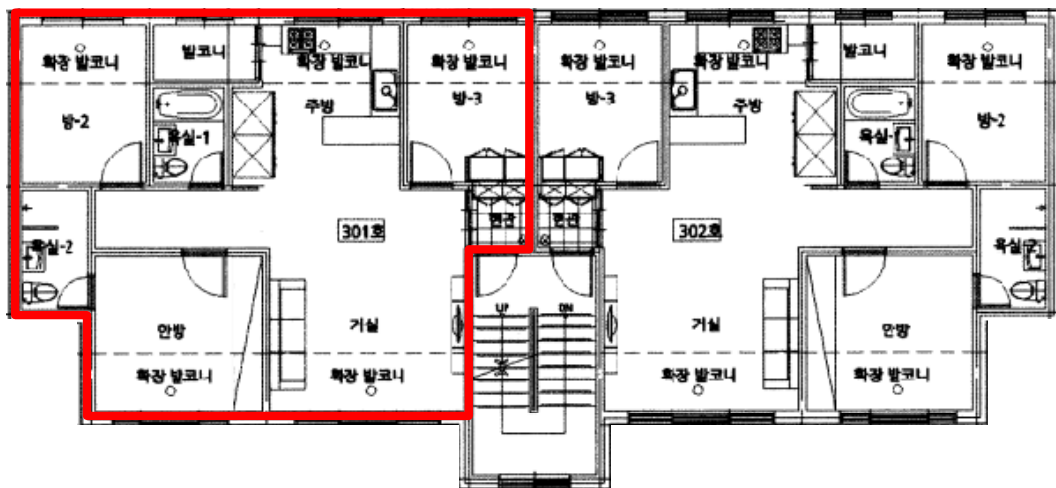


소재지	경기도 광주시 신현동 840-27 엔데빌 제105동 제3층 제301호
-----	---



호별배치도 및 내부구조도

< 호별배치도 및 내부구조도 >



본건) 제3층 제301호



105 01



105 02



105



301



01



02

회 보 서

우)12984 경기도 하남시 하남대로 1031-4 201호(풍산동)
E-Mail : daeyoung1@kapaland.co.kr 홈페이지 : www.daeyoungap.co.kr

TEL. 031-796-9096
FAX. 031-796-9097

문서번호 : A250108-03-001

시행일자 : 2025-01-10

수 신 : 수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수

참 조 : 경매8계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)대영감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.01.07자 귀 제 『2025타경50089』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『조명운 소유물건(2025타경50089)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부

(주)대영감정평가법인

수수료 청구서

(전화: 031-796-9096, FAX: 031-796-9097)

문서번호 : A250108-03-001

수 신 : 수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.01.07 자 귀 제 『 2025타경50089 』 호로 의뢰하신 『 경기도 광주시 신현동 840-27 엔떼빌 105동 3층 301호 』 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	350,960	
실	여 비	244,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	6,000
비	소 계	262,000
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	612,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	61,200	
합 계	673,200	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	673,200	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

하나은행 : 154-910024-93104(예금주:(주)대영감정평가법인)

IBK기업은행 : 954-019900-04-016(예금주:(주)대영감정평가법인)

(주)대영감정평가법인 본사

대표이사 우 상 봉