

감정평가서

의뢰인 : 수원지방법원 성남지원
사법보좌관 조영수

건명 : 정경윤 소유물건
(2025타경52278)

번호 : F1250530-001

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

(주) 감정평가법인 이산 경기동부지사

경기도 성남시 수정구 현릉로993,206호(창곡동, 더퍼스트메디타워)

TEL. (031)702-2788

FAX. (031)702-2790

(다세대주택) 감정평가표

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

감정평가사

(인)

(주)감정평가법인 이산 경기동부지사 지사장 문현진 (서명 또는 인)

감정평가액	이억일천오백만원정 (₩215,000,000.-)				
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수	감정평가 목적	법원경매		
채무자	—	제출처	수원지방법원 성남지원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	정경윤 (2025타경52278)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	—		
목록표시근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일	
		2025. 06. 10	2025. 05. 30 ~ 2025. 06. 10	2025. 06. 11	

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	215,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩215,000,000

심사
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

(인)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 광주시 신현동 소재 “신현1리 마을회관” 북동측 인근에 위치하는 다세대 주택 “강남빌라” 제4층 제401호에 대한 수원지방법원 성남지원(경매8계)의 경매 목적을 위한 평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용 상황 및 공법상 제한사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

소재지	경기도 광주시 신현동 300-4				
건물명, 층, 호수	강남빌라 제4층 제401호				
주용도	공동주택(다세대주택)				
사용승인일	2015.05.04				
일련번호	호수	전유부분(㎡)	공용부분(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
가	401	51.35	9.25	52.9	-

* 전유부분 면적과 공용부분 면적은 집합건축물대장을 기준으로 기재하였으며, 공용부분은 건축물대장상 구분란에 “주” 부분을 표기하였음.

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

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

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 주위환경

본건은 경기도 광주시 신현동 소재 “신현1리마을회관” 북동측 인근에 위치하며, 본건 인근은 다세대주택, 아파트, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 06월 10일로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2025년 06월 10일자 실지조사를 실시하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 본건의 감정평가액은 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 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정 평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- 가. 「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 가격 수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 나. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 제시사항에 의거 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가액을 함께 병기하였으니 업무에 참조하기 바람.

4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

5. 기타

본건은 현장 방문시 소유자 및 이해관계인의 폐문부재로 내부구조 등을 확인 하지 못하였으나, 귀 요청에 의거 집합건축물 대장 등의 건축물현황도 등을 기준으로 내부구조도 도시하고, 배치도 및 평면도, 인근 유사집합건물의 일반적인 이용상황 등을 고려하여 일반적인 관리 상태를 기준으로 평가하였는바, 경매 진행시 유의하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처:등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
						사용승인일
#1	경기도 광주시 신현동 298-22외 4필지	더프라임/ 110	제3층/ 제3**호	72.55	300,000,000	2024.03.09
						2015.12.30
#2	경기도 광주시 신현동 317-1	더프라임/ 201	제3층/ 제3**호	64.675	265,000,000	2024.07.31
						2015.07.14

나. 비교사례의 선정

거래사례중 비교적 최근에 거래된 사례중 대상물건과 비교가능성이 있는 “사례 #1”을 선정함.

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 지역별/월별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 동부1권 연립주택 매매가격지수”를 사용하였음.

가. 연립주택 매매가격지수 (경기 동부1권)(2025.03=100)

구분 (월)	‘24.02	‘24.03	‘24.04	‘24.05	‘24.06
매매가격지수	100.8	100.6	100.5	100.3	100.2
구분 (월)	‘24.07	‘24.08	‘24.09	‘24.10	‘24.11
매매가격지수	100.2	100.3	100.4	100.5	100.4
구분 (월)	‘24.12	‘25.01	‘25.02	‘25.03	‘25.04
매매가격지수	100.3	100.2	100.1	100.0	100.0
구분 (월)	‘25.05	‘25.06	‘25.07	‘25.08	‘25.09
매매가격지수	-	-	-	-	-

* 가격시점 현재 25년 5월 이후 가격지수 미공시로 25년 4월 지수 적용함.

나. 시점 수정치 산출 (2024.03.09.~ 2025.06.10.)

거래시점 : 2024년 02월 지수를 적용함.

기준시점 : 2025년 04월 지수를 적용함.

$$\frac{100.0 \text{ (2025년 04월)}}{100.8 \text{ (2024년 02월)}} \approx 0.99206$$

4. 지역요인비교

평가대상과 선정된 비교사례는 인근지역에 위치하므로 구분건물가격수준 등의 지역특성을 반영하는 지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

가. 가치형성요인 비교항목

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례(#1)	대상	
단지외부요인	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 대등함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)등	1.00	1.00	대체로 대등함.
호별요인	층별효용, 향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.02	본건은 거래사례대비 전유면적크기 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함.
누계		1.000	1.020	

6. 비준가액

기호	거래사례 (#1)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가액 산정	비준가액 결정
가 (전체)	300,000,000	1.000	0.99206	1.020	51.35/ 72.55	214,863,377	215,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

V. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	전유면적 51.35㎡ 내외의 유사한 규모의 다세대주택의 가격수준은 층, 위치 등에 따라 약 190,000,000원 ~ 230,000,000원 내외 수준으로 조사됨.
------	---

2. 인근 평가전례

[출처:협회 감정평가정보]

소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
경기도 광주시 신현동 300-4	강남빌라/ -	제2층/ 제2**호	51.35	52.9	경매	223,000,000	2024.04.08
							2015.05.04

감정평가액 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	본건	결정금액(원)	비고
가	경기도 광주시 신현동 300-4 강남빌라 제4층 제401호	215,000,000	-

2. 결정의견

상기 가격자료에 의해 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산정한 후 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하다고 판단되어 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)에 의한 합리성검토는 생략하되, 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준)등을 종합 고려할 때 합리성이 인정되어 비준가액으로 대상 부동산의 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

본건은 경기도 광주시 신현동 소재 "신현1리마을회관" 북동측 인근에 위치하며, 인근은 다세대주택, 공동주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 비교적 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 전반적인 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

기호 가는 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(경사지붕) 지하1층/지상4층 건중 제4층 제401호로서,

외벽 : 치장벽돌 등 마감,
창호 : 샷시창호 등 마감.

(4) 이용상태

기호가 가는 공부상 다세대주택으로 되어있음.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기 등이 구비되어 있음.

(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) |

대체로 사다리형으로, 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측 등으로 노폭 약 8M 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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

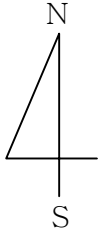
(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이나, 등기사항전부증명서 을구 순위번호 5에"임차보증금 금210,000,000원, 범위 전유부분 전부, 임대차계약일자 2021년 3월 9일, 주민등록일자 2021년 4월 9일, 점유개시일자 2021년 4월 9일, 확정일자 2021년 3월 12일, 임차권자 양정완 781225-*****, 경기도 광주시 문형산안길 21, 401호(신현동, 강남빌라)" 등과 관련된 내용이 기재되어 있으니 경매시 참고하시기 바람.

광역위치도

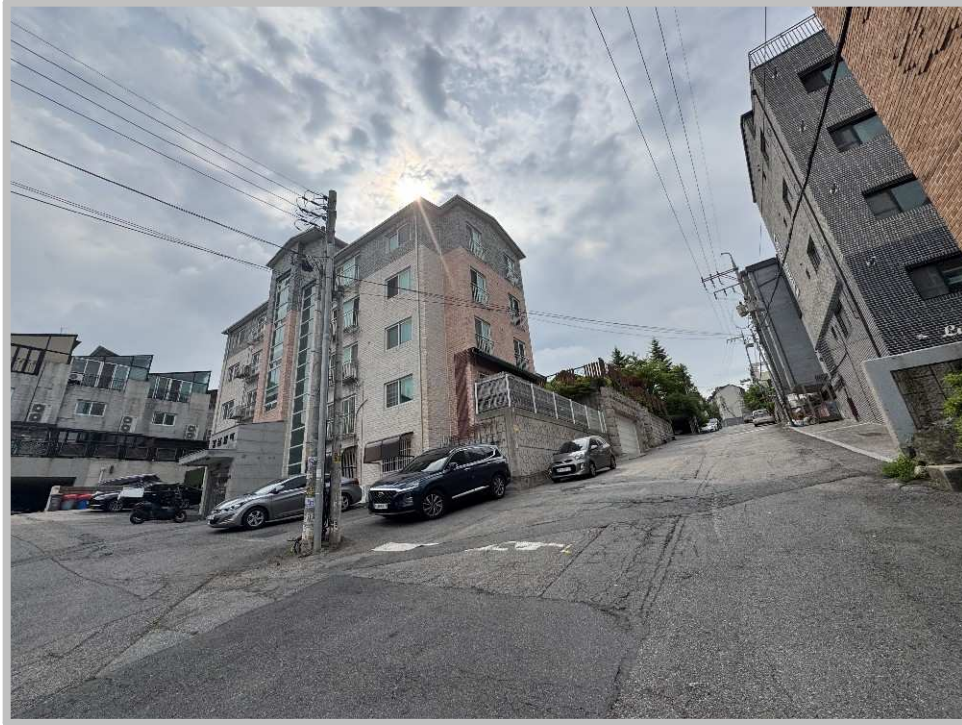


소재지

경기도 광주시 신현동 300-4 강남빌라 제4층 제401호



사 진 용 지



【 본건전경 】



【 본건전경 】

사 진 용 지



【 공동현관입구 】

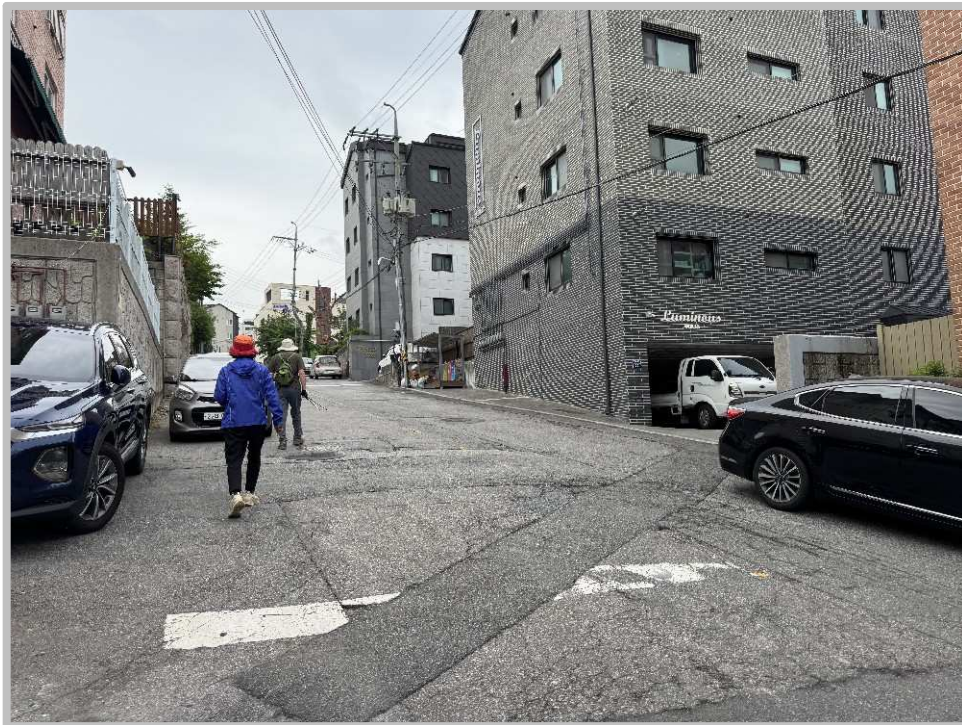


【 현관입구 】

사 진 용 지



【 주위환경 】



【 주위환경 】