

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최창덕 소유물건(2025타경52305)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관
주연중

감정평가서번호: HDK250612-2-002

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

현대감정평가법인(주) 경기지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김대웅

현대감정평가법인(주) 경기지사 지사장 이현숙 (서명또는인)

감정평가액	삼억일천사백팔십만원정(₩314,800,000.-)		
-------	-----------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 성남지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최창덕 (2025타경52305)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.17	2025.06.17	2025.06.18

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2세대	구분건물	2세대	-	311,000,000
제시외 건물	(36.25)	제시외 건물	36.25	-	3,800,000	
	이	하	여	백		
합계					₩314,800,000	

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 문병성
----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 광주시 목현동 소재 "목현2리마을회관" 북동측 인근에 위치하는 "빛나 별장" 제104동 제1층 제103호외 1개호로서, 수원지방법원 성남지원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가실무기준」등 관계 법령의 제 규정과 제반 감정평가 일반이론 및 실무기법을 적용하여 평가하였습니다.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사완료일인 2025년 06월 17일자입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법

1. 감정평가의 3방식

가. 원가방식

원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

나. 비교방식

거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 본문에 따른 공시지가기준법으로서, 대상물건과 가치형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방식입니다.

다. 수익방식

수익환원법이나 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초하여 대상물건의 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금 흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가 방법의 결정

가. 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항(둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상 물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다) 및 「감정평가 실무기준 600-3-1-3 규정에 의하여 건물(전유부분과 공유부분)과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서조항(다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다)에 의거 주된 평가방법으로 산출한 시산가액과 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과을 비교하여 그 합리성을 검토하는 시산가액의 조정은 별도로 시행치 아니하고 인근 유사 부동산의 거래가격수준 및 평가사례 등을 분석하여 산출가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다,

나. 본건은 구분소유건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있으므로 토지·건물 가격을 일괄로 평가하였고, 특정한 사유가 없이 분리하여 거래가 불가능하므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 아니하나 귀 요청에 따라 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분 가액을 한국감정평가협회 제시「집합건물 구분평가 시 토지 . 건물의 배분 비율에 관한 지침」의 배분비율 (표IV- 20) 및 한국부동산연구원「공동주택 구분평가 시 토지 . 건물 배분비율에 관한 연구」의 배분비율 (표 IV- 24) 등을 참고하여 적의 배분하여 구분 건물 평가명세표에 병기하였으니 참고바라며, 이는 지역 사정 및 해당 물건 등에 따라 실제와 다를 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상물건의 현황

소재지	경기도 광주시 목현동 478-14 [도로명 주소 : 경기도 광주시 모개미길34번길 19-40]				
주용도	공동주택 (다세대주택)	명칭	빛나별장 104동	사용승인일	2013.12.10
규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사스라브지붕 11세대 건축면적: 245.24㎡, 연면적: 798.21㎡, 용적률: 99.7% 지하1층 지상 4층 지1층 : 공동주택(다세대주택(계단실/주차장)) 1층 ~ 4층 : 공동주택(다세대주택)				
일련 번호	층, 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
가	제1층 제103호	51.05	23.3586	59.044	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지	경기도 광주시 목현동 478-19 [도로명 주소 : 경기도 광주시 모개미길34번길 19-52]				
주용도	공동주택 (다세대주택)	명칭	빛나별장 107동	사용승인일	2015.08.24
규 모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11세대 건축면적: 249.9㎡, 연면적: 658.01㎡, 용적률: 99.1% 지상 4층 1층 : 공동주택(다세대주택(2세대)) 2층 ~ 4층 : 공동주택(다세대주택(3세대)) 옥탑1층 : 공동주택(다세대주택(계단실(연면적제외)))				
일련 번호	층, 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
나	제1층 제102호	50.905	7.097	59.811	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 가격산출근거 및 가격결정

1. 비교사례의 선정

본건 평가에 적용할 사례는 본건 인근지역 내 사례들 중 동일 용도지역에 소재한 유사 규모로써 가장 최근의 거래사례이고 해당 거래로 인한 소유권 이전등기가 완료된 거래사례 A를 선정하였습니다.

- 거래사례(한국부동산원 감정평가정보체계 실거래자료, 등기사항전부증명서)

기호	소재지번	동/층/호	전용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인)	비고
A	경기도 광주시 목현동 478-1*	10*동/ 1층/ 10*호	52.61	60.8495	160,000,000	2024.04.28. (2013.12.10)	중개거래
B	경기도 광주시 목현동 478-*	10*동/ 1층/ 10*호	59.84	57.422	170,000,000	2024.03.04. (2013.01.08)	중개거래
C	경기도 광주시 목현동 475-*	10*동/ 4층/ 40*호	49.34	58.21	150,000,000	2024.04.08. (2015.09.11)	중개거래

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 본건 평가에 선정된 비교 거래사례는 거래당사자 간의 특별한 사정의 개입여부를 확인할 수 없었고 거래가격이 인근지역 내 유사물건의 시세수준과 대체로 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 아니하였습니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

(출처: 한국부동산원 매매가격지수(연립다세대), 2025년 03월=100 기준)

	기간	지수	
연립다세대 월간 매매가격 지수 (경기 동부1권)	2025년 05월	100.0	연립다세대 지역 :경기 동부1권(24.04.28~25.06.17) 거래시점 : 2024.04.28, 2024년03월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.06.17, 2025년05월 지수를 적용 함 2024.04.28 매매 가격지수 (적용:2024년03월) : 100.6 2025.06.17 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 100.0 시점수정치 : $100.0/100.6 \approx 0.99404$
	2025년 04월	100.0	
	2025년 03월	100.0	
	2025년 02월	100.1	
	2025년 01월	100.2	
	2024년 12월	100.3	
	2024년 11월	100.4	
	2024년 10월	100.5	
	2024년 09월	100.4	
	2024년 08월	100.3	
	2024년 07월	100.2	
	2024년 06월	100.2	
	2024년 05월	100.3	
	2024년 04월	100.5	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인비교

조건	세항목	기 호 A / 본건 가
단지 외부요인	도심지 및 상업 업무시설과의 접근성	대등함.
	차량이용의 편리성	
	공공시설 및 편익시설과의 배치	
	자연환경(조망, 풍치, 경관) 등	
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	대등함.
	단지 내 층세대수 및 최고 층수	
	건물의 구조 및 마감상태	
	경과년수에 따른 노후도	
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)	
	단지내 통로구조(복도식, 계단식) 등	
호별 요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별 및 라인별)	대등함.
	전유부분의 면적 및 대지권의 면적	
	내부 평면방식(베이)	
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.
격 차 율		1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

조건	세항목	기 호 A / 본건 나
단지 외부요인	도심지 및 상업 업무시설과의 접근성	대등함.
	차량이용의 편리성	
	공공시설 및 편의시설과의 배치	
	자연환경(조망, 풍치, 경관) 등	
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	사례대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함(1.02).
	단지 내 층세대수 및 최고 층수	
	건물의 구조 및 마감상태	
	경과연수에 따른 노후도	
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)	
	단지내 통로구조(복도식, 계단식) 등	
호별 요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별 및 라인별)	대등함.
	전유부분의 면적 및 대지권의 면적	
	내부 평면방식(베이)	
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.
격 차 율		1.020

5. 비준가액의 산출

일련 번호	거래사례 가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전용면적 비교 (㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
가	145,000,000	1.00	0.99404	1.000	51.05/52.61	154,330,331	154,000,000
나	160,000,000	1.00	0.99404	1.020	50.905/52.61	156,969,818	157,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 평가가격의 결정

가) 거래사례비교법에 의한 비준가액

일련 번호	소재지번/건물명	동, 층, 호	전용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비준가액 (원)
가	경기도 광주시 목현동 478-14 빛나별장	제104동/ 제1층/ 제103호	51.05	59.044	154,000,000
너	경기도 광주시 목현동 478-19 빛나별장	제107동/ 제1층/ 제102호	50.905	59.811	157,000,000

2) 시산가액의 검토

- 인근 사례(한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

소재지번	동/ 층 /호	전용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
경기도 광주시 목현동 478-1*	10*동/ 1층/ 10*호	59.59	68.125	법원경매	181,000,000	2024.11.05
경기도 광주시 목현동 478-1*	10*동/ 3층/ 30*호	52.2	61.332	담보	164,000,000	2023.04.24

- 유사 물건 시장가격 수준

본건 유사물건의 시장 호가수준은 약 150,000,000원 ~ 160,000,000원 내외 수준으로 조사됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 경기 광주시 삼동 경매 낙찰가율 통계

지역 : 경기 광주시 목현동 집합건물/다세대

(출처:인포케어)

지역 통계	경기			광주시			목현동		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰 건수	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰 건수	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰 건수
1년간 평균	69.23%	69.93%	3051	63.62%	64.82%	291	63.57%	64.27%	20
6개월 평균	69.36%	69.45%	1439	65.11%	65.76%	112	60.35%	63.65%	3
3개월 평균	69.09%	69.56%	736	64.52%	65.99%	51	57.45%	60.14%	2

3) 감정평가액 결정의견

상기 참고가격자료와 최근 부동산 시장 추이 및 실거래가격 추이, 평가목적 등을 감안할 때 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성이 인정되어, 본건 부동산의 거래사례비교법에 의한 비준가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

V. 기 타

- 본건은 귀 의뢰목록 및 제반 공부 등을 기준하였으며, 내부구조 및 이용상황 등은 건축물현황도 및 외부관측 등에 의하여 실제와 다소 다를 수 있습니다.
- 본건의 제시외 건물은 목측 등으로 확인한 개략적인 면적으로 사정평가 하였으며 일괄 매각 등의 여부는 재확인이 필요한 바, 경매 진행시 참고바랍니다.

끝.

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	경기도 광주시 목현동 [도로명주소] 경기도 광주시 모개미길34번길 19-40	478-14 위 지상 빛나별장 제104동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사스라브지붕 4층				
				지1층	140.21			
				1층 ~ 3층 각	177.5			
				4층	125.5			
가	동소	478-14	대	계획관리지역	660			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	51.05	51.05		
				1 소유권대지권	59.044 660x----- 660	59.044		
ㄱ	[제시외건물] 동소	478-14 위 지상	창고 등	철파이프조 플라스틱지붕	(18)	18	1,100,000	
소 계							₩155,100,000	
	경기도 광주시 목현동 [도로명주소] 경기도 광주시 모개미길34번길 19-52	478-19 위 지상 빛나별장 제107동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층				
				1층	126.32			
				2층 ~ 4층 각	177.23			

토지 · 건물
토 지 : 61,600,000
건 물 : 92,400,000

배분내역
61,600,000
92,400,000

비준가액
(공용면적
포함)

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	동소	478-19	대	계획관리지역	664			
나				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	50.905	50.905	157,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권대지권	59.811 664x----- 664	59.811		
							토지·건물 토 지 : 62,800,000 건 물 : 94,200,000 배분내역	
ㄴ	[제시외 건물] 동소	478-19 위 지상	데크 (테라스)	목조	(18.25)	18.25	2,700,000	
	소 계						₩159,700,000	
	합 계						₩314,800,000.-	
				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 목현동 소재 "목현2리마을회관" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 전, 임야, 근린생활시설 등으로 이루어진 지역으로 주위환경 및 제반조건은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

연번 가

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사스라브지붕 4층 건물 내 제1층 제103호로서,
외 벽: 벽돌 마감 등,
내 벽: 벽지도매 및 일부 타일붙임 마감 등,
창 호: 샷시 창호 등임.

연번 나

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물 내 제1층 제102호로서,
외 벽: 벽돌 마감 등,
내 벽: 벽지도매 및 일부 타일붙임 마감 등,
창 호: 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

본건 공히 다세대주택(후첨 '호별배치도 및 내부구조도'참조)로 이용중임.

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) | |

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 공히 완경사지 내 부정형의 토지로 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 공히 서측으로 폭 6미터 ~ 8미터 내외 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

목현동 478-14: 계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형)), 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>임.

목현동 478-19: 계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형)), 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

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) | |

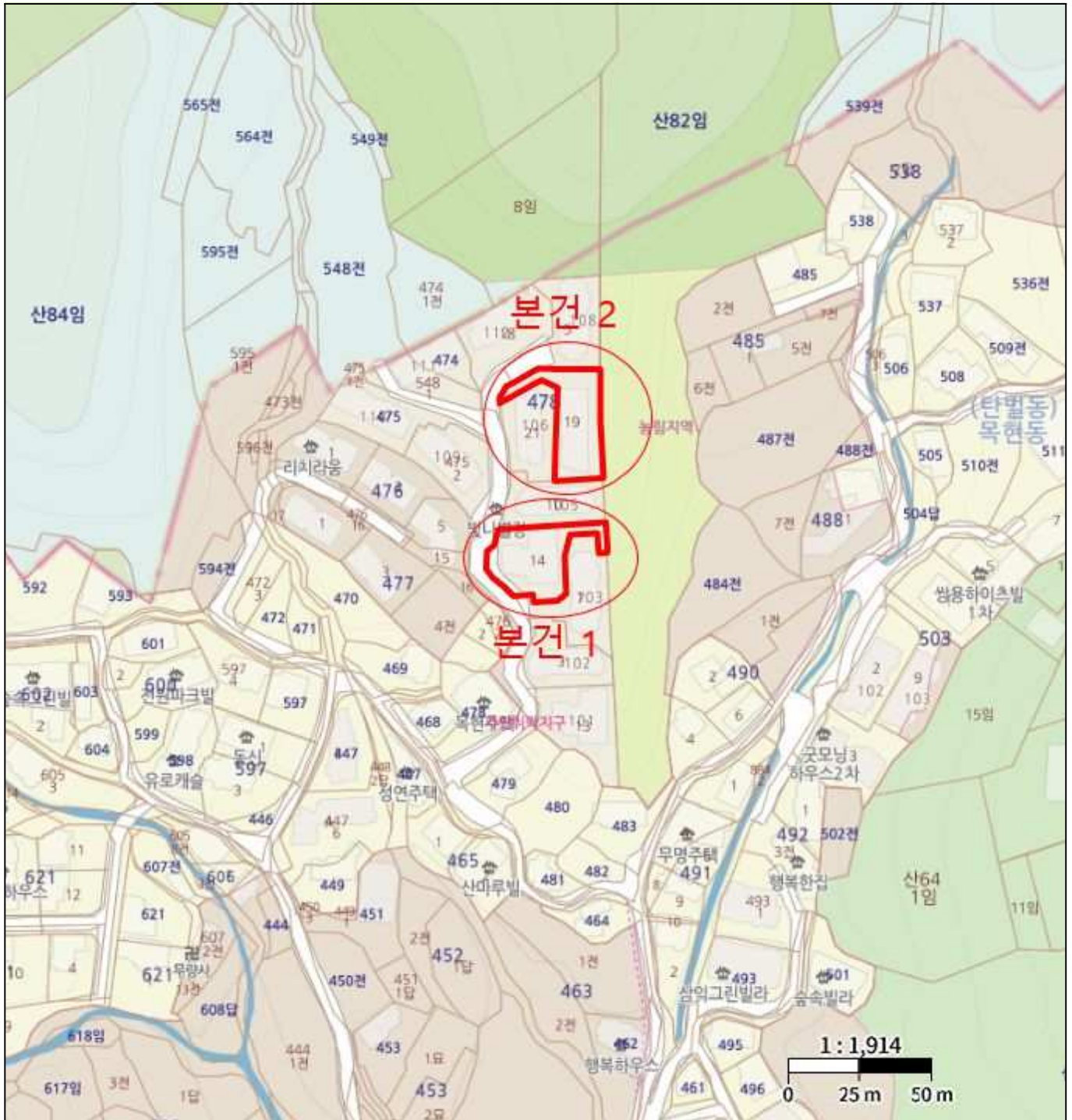
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 관계 이상임.

위치도



소재지 경기도 광주시 목현동 478-14 빛나별장 제104동 제1층 제103호 외



호별배치도 및 내부구조도



< 빛나별장 제104동 제1층 제103호 >

S : NO SCALE



[호 별 배 치 도]



[내 부 구 조 도]

[제 시 외 건 물]

① 철파이프조 플라스틱지붕 (창고 등) 약 18㎡

호별배치도 및 내부구조도



< 빛나별장 제107동 제1층 제102호 > S : NO SCALE



[호 별 배 치 도]



[내 부 구 조 도]

[제 시 외 건 물]

⊙ 목조 (테크-테라스) 약 18.25㎡





