

# 감정평가서

건명	박진완 소유물건(2025타경52989)
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중
감정서번호	250916-01

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.

복정감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
정 기 인

감정평가액	육억오천만원정 (₩650,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박진완 (2025타경52989)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.17	2025.09.17	2025.09.18		
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	2개호	구분건물	2개호	-	650,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>				₩650,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건 기호 1은 경기도 광주시 목현동 소재 “제이원골프연습장” 북서 인근에 위치하는 다세대주택 “모개미마을3차” 312동 지층 비01호 (전유면적 125.99㎡), 기호 2는 경기도 광주시 목현동 소재 “목현교” 북동측 인근에 위치하는 다세대주택 “골든듀 102동” 1층 102호 (전유면적 69.82㎡)로서, 수원지방법원 성남지원의 경매목적에 위한 감정평가건임

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

감정평가에 관한 규칙』 제5조제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.

### 3. 대상 물건

#### < 기호 1 >

소재지	경기도 광주시 목현동 652-56 외1		
동/호수	모개미마을3차 312동 지층 비01호		
용도	2종근린생활시설	사용승인일자	2016.08.31
건축물대장상 면적 (㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	125.99	-	127.84

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## < 기호 2 >

소재지	경기도 광주시 목현동 126-2		
동/호수	골든듀 102동 1층 102호		
용도	다세대주택	사용승인일자	2016.12.29
건축물대장상 면적 (㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	69.82	8.48	60.14

## 4. 기준시점

가격조사 완료날짜인 2025.09.17일임.

## 5. 감정평가방법

### 가. 감정평가방법의 종류

#### 1) 원가방식 (적산법)

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법.

#### 2) 비교방식 (거래사례비교법)

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 수익방식 (수익환원법)

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

#### 나. 감정평가방법의 적용

대상 부동산의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 인근 유사부동산의 거래사례를 종합하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 비교방식 (거래사례비교법)으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사 부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

## 6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지 지번 면적 이용상황 등은 귀원의 제시목록 및 집합건축물대장에 의거하여 확인하되, 기호1은 공부상 근린생활시설이나, 현황 주거용으로 조사됨
- 집합건물은 일반적으로 구분건물과 대지사용권이 일체로 거래됨으로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적상 귀원요청에 의거 토지와 건물로 배분하여 명세표에 표기하였음.
- 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부구조 등은 집합건축물대장의 건축물 도면을 기초로, 표준적 이용을 상정하여 작성한 바, 경매진행시 재확인 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

### 2. 비교 사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례 및 평가사례

사 례	소재지	건물명	층	면적(㎡)		기준액 (천원)	기준시점 사용승인일	비고
				전유	대지권			
가	목현동 652-56	모개미마을 3차 312동	1	75.9	77.02	290,000 @3,821	25.06.30 16.08.31	매매
나	목현동 652-1	모개미마을 3차 314동	1	53.06	59.44	210,000 @3,958	25.05.10 15.07.10	매매
다	목현동 123-8	로즈힐 102동	1	63.38	72.125	257,000 @4,055	24.08.23 17.12.07	매매
라	목현동 125-1	골든듀 105동	3	54.71	72.54	249,000 @4,551	23.04.09 17.06.24	매매

#### 2) 비교사례의 선정

비교적 최근에 거래된 거래사례로서, 위치적으로 근접하여 있으며, 대상물건과 물적 유사성이 높은 것으로 판단되는 사례를 선정함

- 기호 1 : 사례 가,      기호 2 : 사례 다

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

## 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 “동부1권 연립주택 매매가격지수”의 전월 지수를 활용하여 산정함

### ◇ 기호 1

- ▶ 본건 가격시점 당시 가격지수 : 100.2 (2025년 08월)
- ▶ 비교사례 매매 당시 가격지수 : 100.0 (2025년 05월)
- ▶ 시점 수정치 :  $100.2 / 100.0 \div 1.00200$

### ◇ 기호 2

- ▶ 본건 가격시점 당시 가격지수 : 100.2 (2025년 08월)
- ▶ 비교사례 매매 당시 가격지수 : 100.2 (2024년 07월)
- ▶ 시점 수정치 :  $100.2 / 100.2 \div 1.00000$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인비교

\* 본건 1 / 사례 가

구분		격차율 대상/사례	비고
조건	세항목		
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건, 기타조건.	1.00	유사 대등함
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	유사 대등함
	노후도, 전용률		
	공용시설의 규모, 구성, 상태등		
개별적 요인	층별, 위치별 차이	0.75	본건은 지하층으로, 층별 효용에서 열세함
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
누계		0.750	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

\* 본건 2 / 사례 다

구분		격차율 대상/사례	비고
조건	세항목		
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건, 기타조건.	1.02	본건이 접면도로의 폭, 계통 및 주위환경 등에서 우세함
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	유사 대등함
	노후도, 전용률		
	공용시설의 규모, 구성, 상태등		
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	유사 대등함
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
누계		1.020	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 비준가격(시산가격)

기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적(㎡)	비준가격
1	3,821,000	1.00	1.00200	0.750	125.99	361,778,000
2	4,055,000	1.00	1.00000	1.02	69.82	288,782,000

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	기호 1 : 전용면적당 2,800,000원/㎡ ~ 2,900,000원/㎡ 수준 (지층) 기호 2 : 전용면적당 4,100,000원/㎡ 수준 내외
------	---

## IV. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가격을 기준으로 하되, 상기 참고가격 자료 (거래사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등) 및 최근의 부동산 시장 동향 등을 종합 참작하여 대상부동산의 감정평가액을

- 기호 1 : 360,000,000원,
- 기호 2 : 290,000,000원으로 결정함.

# 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	< 1동 건물의 표시 >	표시 >						
	경기도 광주시 목현동	652-56	다세대주택 제2종근생 (사무소)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕 4층 지1층 1층~4층 각 옥탑층	125.99 164.21 12.42			
	모개미마을3차 312동							
	< 전유부분 건물의 표시 >	물의 표시 >						
	지층 비01호		제2종근생 (기타 사무소)	철근콘크리트구조	125.99	125.99	360,000,000	현황 다세대주택
	< 대지권의 목적인 토지 >	적인 토지 >						
	1. 동 소	652-56		계획관리지역	528			
	2. 동 소	652-63		계획관리지역	216			
	토지/건물 배분			1.2 소유권	127.84			
	토지 180,000,000 건물 180,000,000			----- 대지권	----- 744	127.84		
< 1동 건물의 표시 >	표시 >							
경기도 광주시 목현동	126-2	다세대주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 3층 지1층 1층 2층~3층 각	195.08 156.44 153.64				
골든듀 102동								

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2	< 전유부분 건물 > 1층 102호	물의 표시 >	다세대주택	철근콘크리트구조	69.82	69.82	290,000,000	
	< 대지권의 목 > 1. 동 소 토지/건물 배분 145,000,000 145,000,000	적인 토지 > 126-2		계획관리지역  1 소유권 ----- 대지권	506  60.14 ----- 506	60.14		
<b>합 계</b>							<b>₩650,000,000.-</b>	
			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

기호 1은 경기도 광주시 목현동 소재 "제이원골프연습장"복서 인근에 위치하며, 기호 2는 경기도 광주시 목현동 소재 "목현교"북동측 인근에 위치하며, 주위는 공히 소규모 공동주택, 임야, 농경지 등이 소재하는 지역임

## (2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입 가능하며, 근거리 버스에 정류장이 소재하고 있어, 제반 대중교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

기호 1 :  
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물 내 지층 비1호로서, 사용승인일은 2016.08.31일임

- 외벽 : 인조석 붙임 마감
- 내벽 : 벽지, 타일 등
- 창호 : 샷시 창호임.

기호 2 :  
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 건물 내 1층 102호로서, 사용승인일은 2016.12.29일임

- 외벽 : 인조석 붙임 마감
- 내벽 : 벽지, 타일 등
- 창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

- 기호 1 : 주거용으로 이용중임
- 기호 2 : 다세대주택으로 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)

(후첨 "건물개황도" 참고)

### (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 무인경비설비 등이 되어 있음

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

기호 1 : 부정형의 남측하향 완경사지로, 근생 및 다세대주택 건부지로 이용중임

기호 1 : 사다리형의 남측하향 완경사지로, 다세대주택 건부지로 이용중임

### (7) 인접 도로상태등

기호 1: 단지내 포장도로가 통하여 동측으로 세로에 접함

기호 2: 단지내 포장도로가 통하여 북동측으로 세로에 접함

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 : 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립승인지역, 특별대책지역임. 토지거래계약에관한허가구역

기호 2 : 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역, 역사문화환경보존지역, 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립승인지역, 특별대책지역임. 토지거래계약에관한허가구역

### (9) 공부와의 차이

## 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) |          |

기호 1 : 공부상 근생이나, 주거용으로 이용중인 것으로 조사됨

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



<b>소재지</b>	경기도 광주시 목현동 652-56 모개미마을3차 312동 지층 비01호
------------	---



# 광역위치도



소재지

경기도 광주시 목현동 126-2 골든뷰 102동 1층 102호

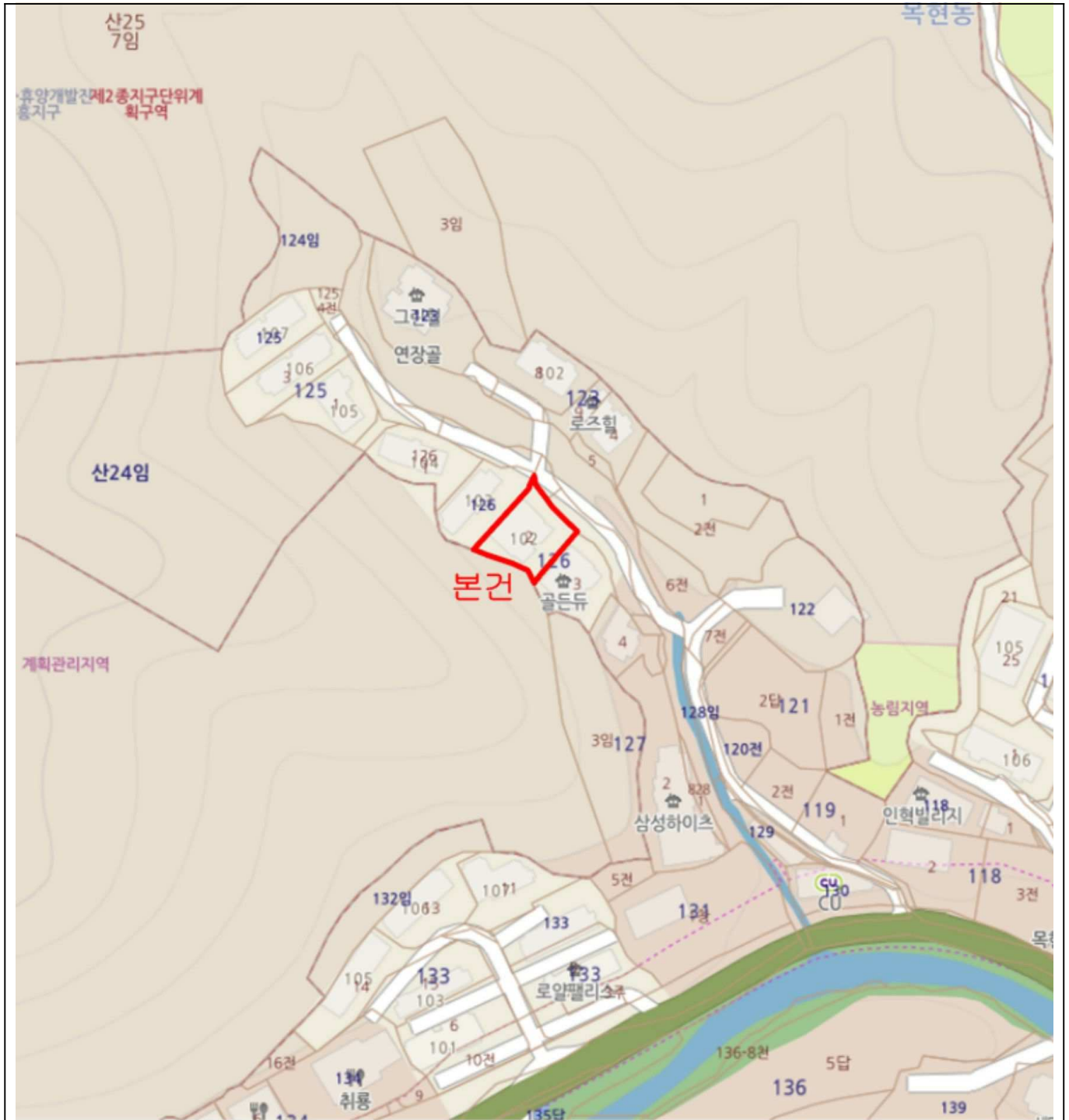




# 위치도



소재지	경기도 광주시 목현동 126-2 골든뷰 102동 1층 102호
-----	------------------------------------



# 내부구조도



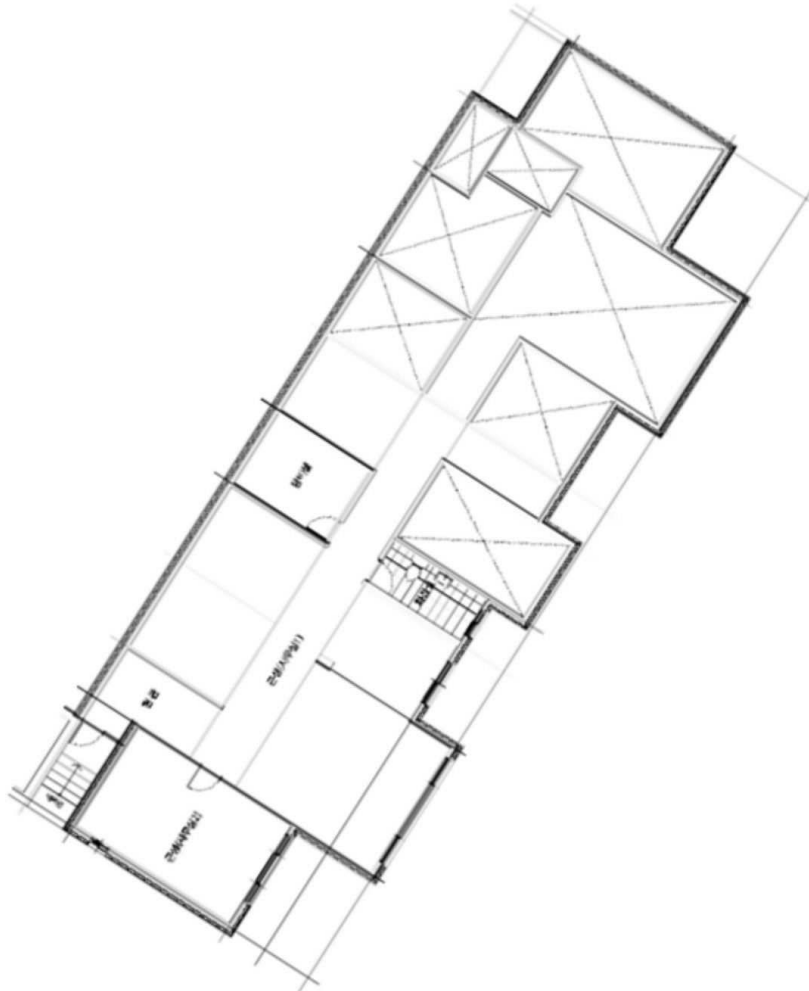
소재지

경기도 광주시 목현동 652-56 모개미마을3차 312동 지층 비01호

S = NON SCALE

< 기호 1 >

호별배치도 내부구조도



# 내부구조도



소재지 경기도 광주시 목현동 126-2 골든뷰 102동 1층 102호

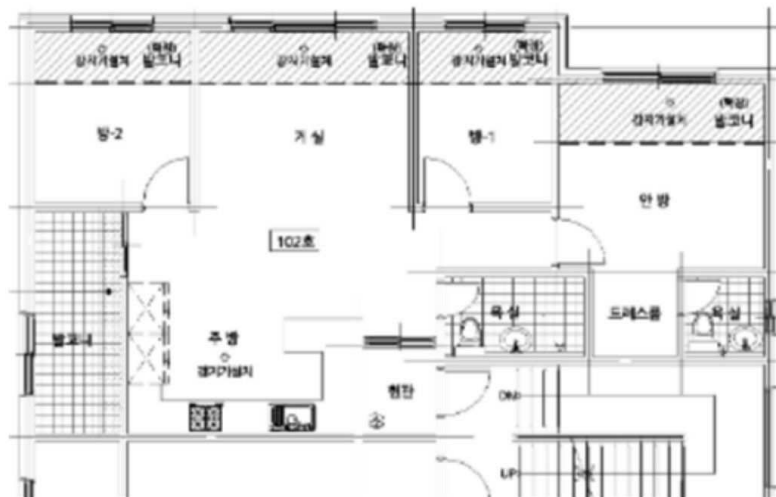
S = NON SCALE

<기호 2>

호별배치도



내부구조도





1 ( )



1 1 ( )



1



1 ( )



2 ( )



2 ( )



2



2