

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 흥봉기 외 1명 소유물건
(2024타경79851)

의뢰인: 수원지방법원
사법보좌관 김경환

감정평가서번호: 영현2024-0809-001

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.

영현감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박수현

(인)

감정평가액	팔천만원정 (₩80,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 경매14계		
소유자 (대상업체명)	홍봉기 외 1명 (2024타경79851)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.08.19	2024.08.18 ~ 2024.08.19	2024.08.20	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	80,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩80,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 오산시 외삼미동 소재 "삼미초등학교" 북측 에 위치한 통칭 삼미그린빌 0동 3층 305호으로서, 수원지방법원 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계법령과 감정평가일반이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 평가하였습니다.

4. 실지조사 및 내용

본건에 대한 실지조사는 2024년 8월 19일까지 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

5. 감정평가방법

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 시산가액을 산정한 후 인근지역 내 유사부동산 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 종합 참작하여 시산가액이 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의구분평가는 곤란하나, 귀 요청(집합건물인 경우에는 건물 및 토지의 배분가액 표시)에 따라 토지가격과 건물가격을 감정평가협회에서 제공하는 토지·건물 배분비율 등을 참조하여 배분 후 명세표에 표시 하였으니 업무진행시 참조하시기 바랍니다.

6. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 8월 19일을 기준시점으로 하였습니다.

7. 기타참고사항

본건은 이해관계인 부재, 폐문 등의 사유로 내부구조도 및 이용상태는 집합건축물대장상 현황도면, 외부관찰 등에 의거 작성하였으며 내부상태는 일반적인 관리상태를 감안하였으니 참조하시고 경매 응찰시 반드시 재확인하시기 바랍니다.

II. 대상부동산의 가격산출

1. 대상물건 개요

구분	내용					
소재지	경기도 오산시 외삼미동 289-1					
건물명/동/층/호수	통칭 삼미그린빌 D동 3층 305호					
용도	공동주택(다세대주택)					
건물의 구조	철근콘크리트구조		사용승인일자	2008.10.7		
면적 (집합건축물대장)	기호	호수	전유면적 (㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
	1	305호	27.51	4.0553	32.990	-

2. 비준가격

가. 거래사례의 선정

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

- 거래사례

[자료출처: KAIS등]

기호	구분	소재지/ 건물명 동/호수	전용 면적 (원/㎡)	대지권 면적 (원/㎡)	거래 가격 (천원)	전용면적 기준단가 (천원/㎡)	거래시점
1	매매	외삼미동 289- * 0동 4층00호	27.51	31.61	80,000	2,908	2024.02.25

본건 평가에 적용할 사례는 대상과 지리적으로 근접하고, 물적으로 비교가능성 높은 사례 1을 선정함.

나. 사정보정

비교 거래사례는 정상 거래된 사례로서 보정요인 없음(1.00)

다. 시점수정

1) 주택매매가격지수

전국 가격 동향조사 유형별 주택 매매가격지수(출처: 한국감정원 부동산연구원 부동산통계센터)
중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 경기도 서해안권 연립다세대 매매
가격지수를 활용하여 산정함.

2) 시점수정치

구분	시 점	가격지수	시점수정치(B/A)
사례1의 매매시점 가격지수(A)	2023.06	100.3	0.99402
본건의 기준시점 가격지수(B)	2024.05	99.7	

거래시점: 2024.02.25 2024년01월 지수를 적용 함

기준시점: 2024년 8월19일, 2024년 07월 지수를 적용함.

라. 가격형성요인비교

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

요인	항목	본건	사례	비 고
외부 요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
개별 요인	층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분 면적의 대소 등	1.01	1.00	층별요인 등에서 우세함.
기타 요인	기타	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계 치:		1.01	1.00	1.01

마. 가격산출

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인비교	전용 면적 (㎡)	산출가격 (원)	결정가격
1	2,908,000	1.00	0.99402	1.01	27.51	80,315,892	80,000,000

3. 평가선례 등

[자료출처: 감정평가협회전례 등]

구분	목적	소재지/건물명 동/층/호수	전용 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가가격 (원)	기준시점
A	실거래	외삼미동 289-* 0동3층00호	27.51	32.60	80,000,000	2023.07.11

4. 인근지역 유사 부동산 가격수준

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

인근지역내 본건과 유사한 부동산은 외부요인, 건물요인, 개별적 요인에 따라 가격이 상이하되 전용면적 기준 2,500,000 원/㎡내외 ~ 3,000,000 원/㎡내외 수준으로 거래는 한산한 편임.

5. 감정평가액 결정의견

본건 구분건물의 비준가격이 인근지역 유사 부동산 가격수준, 인근지역 평가선례, 거래 사례가격, 시장동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 그 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 오산시 외삼미동	289-1	다세대주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층				
	[도로명주소] 경기도 오산시 외삼미로 76-8			1층	10.5			
				2층	187.2			
				3층	187.2			
				4층	187.2			
	"	289-1	대	자연녹지지역	598			
				(내) 철근콘크리트구조 3층 305호	27.51	27.51	80,000,000	비준가격
				1. 소유권 -----	32.99			
				대지권	598 x -----	32.99		
							토지·건물 토 지 : 32,000,000 건 물 : 48,000,000	
합 계						₩80,000,000.-		
			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 오산시 외삼미동 소재 "삼미초등학교" 북측 에 위치한 부동산으로서 주위는 중.소규모의 공동주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입 가능하고, 인근에 버스정류장 이 소재하는 등 제반 교통여건은 대체로 보통시됨.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 내 제3층 제305호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감
내벽 : 벽지도배, 일부 타일마감 등,
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 다세대주택으로 이용중임.(후면 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

위생, 급배수, 도시가스에 의한 난방설비 등 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 부정형 토지로 다세대주택 건부지로 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)

(7) 인접 도로상태등

본건은 북측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로 개설되어 있으며, 인접도로 상태 보통시됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(매홀초 삼미분교(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

위치도



소재지 경기도 오산시 외삼미동 289-1 3층 305호



내부구조도



소재지 경기도 오산시 외삼미동 289-1 3층 305호

NO SCALE

제3층 호별배치도



제305호 내부구조도



