

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김도현 소유물건(2024타경100311)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김치상

감정평가서번호: HH202412-03-003

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.

호행감정평가사합동사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이창윤

(인)

감정평가액	일억육백만원정 (₩106,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김도현 (2024타경100311)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 18	2024. 12. 09 ~ 2024. 12. 18	2024. 12. 18	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	106,000,000
	합계					₩106,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 양대삼					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 반송동 소재 "반석아트홀" 북서측 인근에 위치하는 스타프라자 제9층 제921호로서, 수원지방법원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건

가. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구 분	내 용
명칭	스타프라자
소재지	경기도 화성시 반송동 92-7
용도지역	중심상업지역
구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 / 지하: 3층, 지상: 12층
사용승인일자	2007.12.13.
주용도	제1, 2종근린생활시설, 업무시설, 교육연구시설, 종교시설, 공동주택, 노유자시설
비 고	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상 부동산의 현황

일련 번호	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
가	9	921	공동주택 (도시형생활주택)	20.4983	20.1378	4.0265	-

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 시장가치란 대상물건이 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 말함.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사

가. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 12월 18일로 하였음.

나. 실지조사 내용 및 기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 대상물건의 권리관계 및 물적사항 등을 확인하였으며, 실지조사는 2024년 12월 13일, 2024년 12월 17일에 실시하였고, 조사기간은 2024년 12월 09일부터 2024년 12월 18일까지임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 기타 참고 사항

- 1) 본건은 집합건축물대장 현황도 기준시 단층구조이나, 현황 복층구조(후첨 "현황사진" 및 "내부구조도" 참조)로서 이에 따른 효용성 등을 가치형성요인에 고려하여 감정평가하였습니다.
- 2) 본건은 구분건물로서 귀 법원의 요청에 따라 토지 및 건물의 배분가액을 감정평가명세서에 기재하였으니, 귀 법원의 경매 진행 시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 & 한국부동산원(KAIS)]

사례 기호	소재지 명칭	동/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인일	
#1	반송동 92-7 스타프라자	905호	23.985	4.7114	120,000	5,003,000	2023.04.22	
							2007.12.13	
#2	반송동 92-7 스타프라자	901호	24.8866	4.8986	120,000	4,822,000	2022.11.07	
							2007.12.13	
#3	반송동 92-7 스타프라자	915호	23.9739	4.7093	115,000	4,797,000	2022.04.04	
							2007.12.13	
#4	반송동 92-7 스타프라자	924호	21.7022	4.263	105,000	4,838,000	2022.02.28	
							2007.12.13	
#5	반송동 93-6 센트럴에스타운	818호	20.40	3.71	104,000	5,098,000	2024.02.21	
							2008.08.29	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 최근 가격수준 등을 고려시 적정거래 사례로 판단되고, 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있다고 판단되는 <거래사례 #1>을(를) 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

선정 비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.
(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

① 연립다세대 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 R-one, 경기 서해안권]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2023년	102.55	101.81	101.30	100.83	100.36	100.12	100.01	100.09	100.37	100.44	100.45	100.40
2024년	100.31	100.16	100.08	100.00	99.81	99.74	99.71	99.73	99.78	99.92	99.94	-

② 시점수정치

구분	적용년월	가격지수	비고
기준시점 (2024.12.18)	2024년 11월	99.94	A
사례 거래시점 (2023.04.22)	2023년 03월	101.30	B
시점수정치		0.98657	A/B

※ 거래시점 : 2023.04.22., 2023년 03월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2024.12.18., 2024년 11월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (주거용)	일련번호 가 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량 이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례대비 대체로 유사함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.05	평가대상은 사례대비 호별 효용 등에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	평가대상은 사례대비 대체로 유사함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.050	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래 사례	거래사례 단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m ²)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
일련 번호	전유면적 (m ²)								
가	20.4983	#1	5,003,000	1.000	0.98657	1.050	5,182,600	106,234,490	106,000,000

※ 비준가액은 십만원 단위에서 반올림함.

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회(KAPA HUB PLUS)]

소재지 명칭	호	전유면적 (m ²)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
				단가(원/m ²)	사용승인일	
반송동 92-7 스타프라자	901호	24.8866	법원경매	130,000,000	2024.08.14	
				5,223,695	2007.12.13	
반송동 92-7 스타프라자	924호	21.7022	법원경매	113,000,000	2023.12.13	
				5,206,845	2007.12.13	
반송동 92-7 스타프라자	928호	16.6365	법원경매	70,000,000	2024.03.25	
				4,207,616	2007.12.13	

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준
도시형생활주택	인근 유사한 부동산의 가격수준은 전유면적 기준 4,800,000원/m ² ~ 5,300,000원/m ² 내외 수준으로 탐문조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적(m ²)	사정면적(m ²)	비준가액(원)	감정평가액(원)	비고
가	20.4983	20.4983	106,000,000	106,000,000	
합계				106,000,000	

2. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 시장상황, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 위와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

“끝”

구분건물 감정평가명세표

기호(가)

Page : 1

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 화성시 반송동 [도로명주소] 경기도 화성시 메타폴리스로 53	92-7 스타 프라자	제1,2종 근린생활 시설, 업무시설, 교육연구 시설, 종교시설, 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층					
				지하1층	1,654.430				
				지하2층	1,649.750				
				지하3층	1,640.320				
				1층	1,210.220				
				2~10층	각 1,307.460				
				11층	981.480				
	12층	756.390							
	동소	92-7	대	중심상업지역 (내) 철근콘크리트구조 제9층 제921호 1. 소유권 ----- 대지권	1,838.7 20.4983 4.0265 1,838.7x--- 1,838.7		20.4983 4.0265	106,000,000 배분내역 토 지 : 63,600,000 건 물 : 42,400,000	비준가액 (공용면적 포함)
	합 계							₩106,000,000.-	
			이	하	여	백			

구분건물 감정평가요항표

기호(가)

Page : 1

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 화성시 반송동 소재 "반석아트홀" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활 시설, 아파트 단지, 근린공원 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 건 내 제9층 제921호로서,
외벽: 석재 붙임 등 마감,
내벽: 벽지 및 타일 붙임 등 마감,
창호: 샷시 창호 마감 등임.

(4) 이용상태

본건은 공동주택(도시형생활주택)으로 이용 중이며, 상세 이용상태는 후첨 "호별배치도 및 내부구조도" 참조 바람.

(5) 설비내역

기본적인 급·배수설비, 위생설비, 개별난방설비 등을 구비하고 있음.

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

인접도로 대비 등고평탄한 세장형의 토지로서 주상용 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 35미터, 서측으로 노폭 약 20미터, 남측으로 노폭 약 25미터의 포장 도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 지구단위계획구역(동탄(1)지구), 대로1류(폭 35m~40m)(접함), 대로3류(폭 25m~30m)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

-.

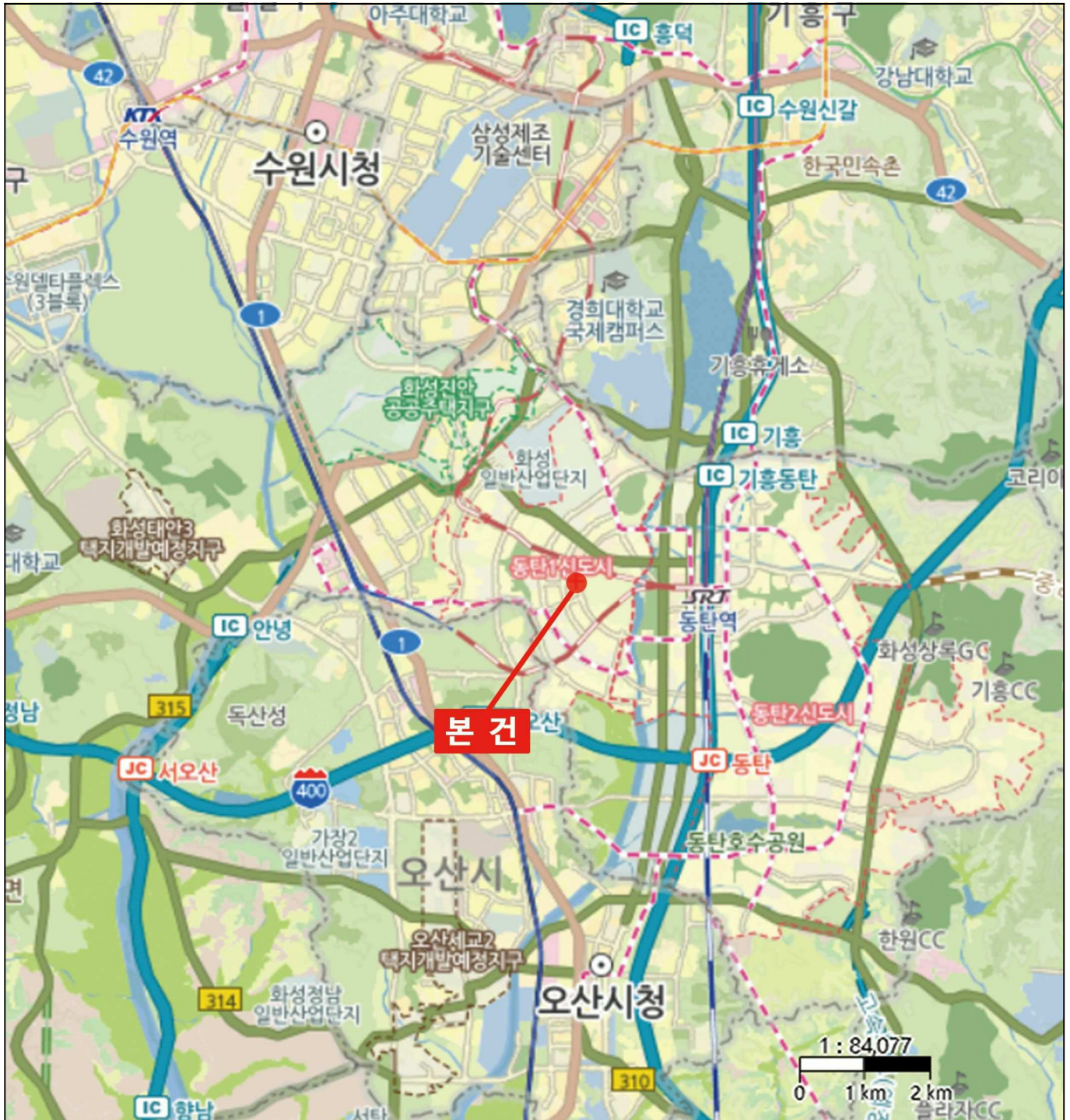
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 화성시 반송동 92-7 스타프라자 제9층 제921호
-----	----------------------------------



상세위치도



소재지

경기도 화성시 반송동 92-7 스타프라자 제9층 제921호



호별배치도 및 내부구조도

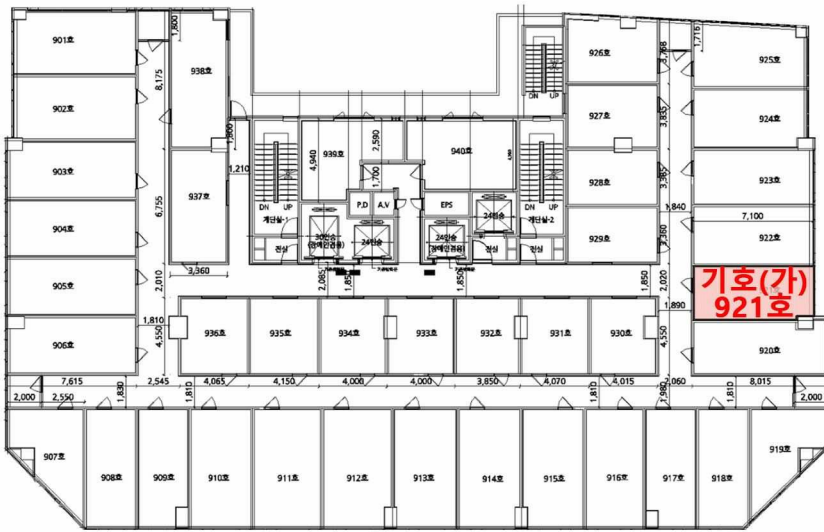


소재지

경기도 화성시 반송동 92-7 스타프라자 제9층 제921호

[호 별 배 치 도]

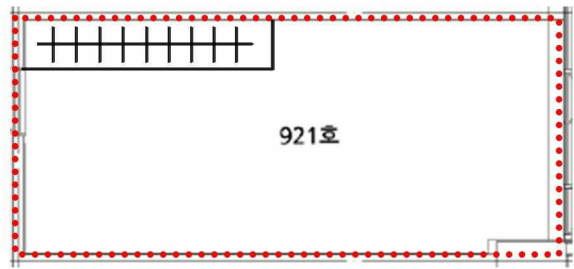
NO SCALE



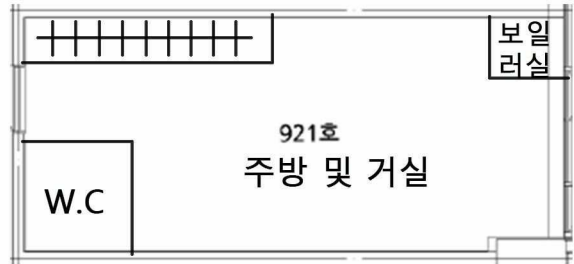
[내 부 구 조 도]

< 제 9층 >

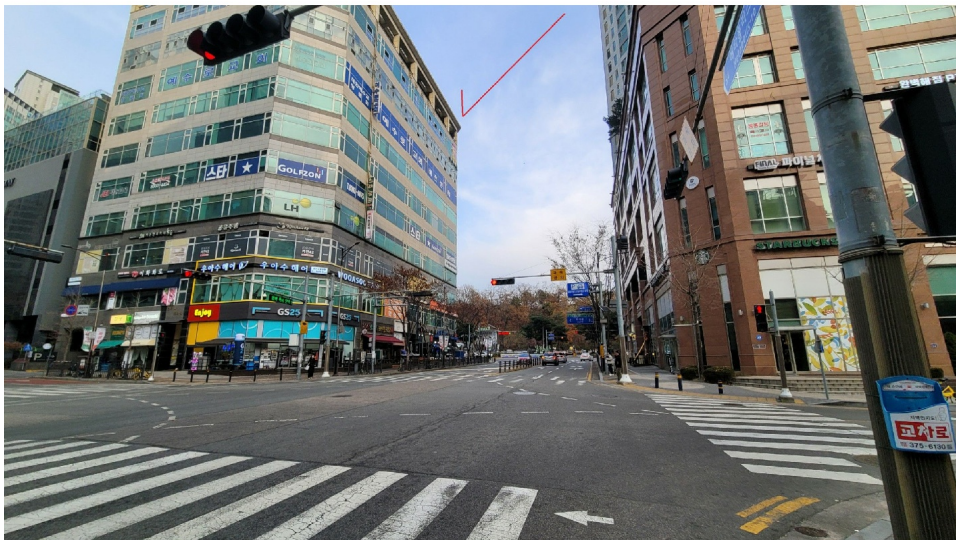
< 제 921호 복층부분 >



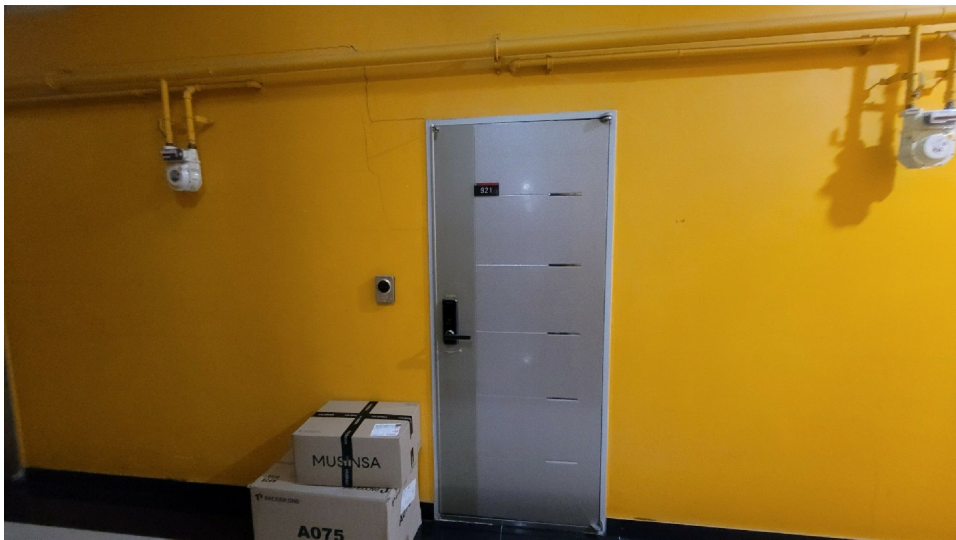
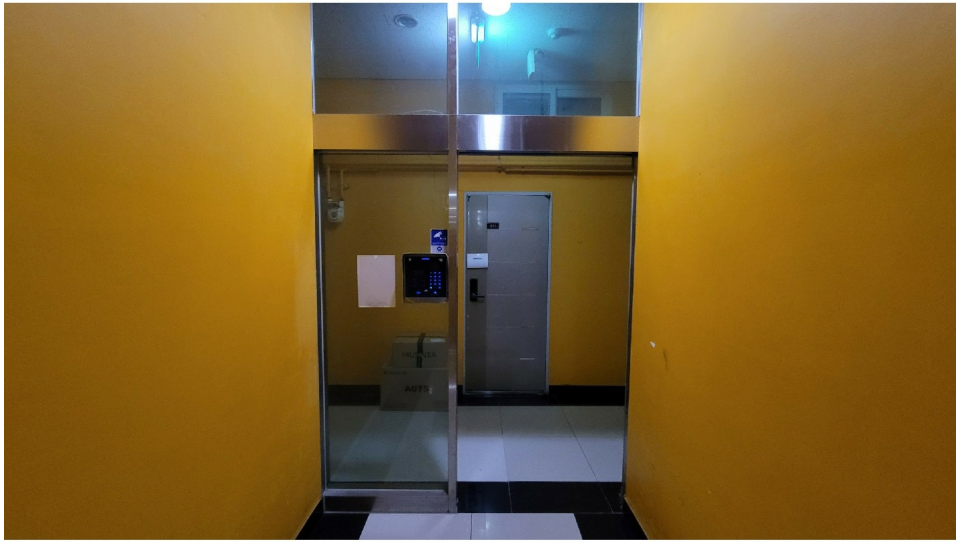
< 제 921호 >



()



()



()

