

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 최옥필 소유물건(2025타경52163)

의뢰인 : 수원지방법원 성남지원 사법보좌관 이동규

감정서번호 : MP02-250520-201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

(주)감정평가법인 머니플러스 경기지사

TEL. 031-736-5505 FAX. 031-736-5504

(구분건물) 감정평가표

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

(주)감정평가법인 머니플러스 경기지사

감정평가사

지사장 이순석

(인)

도시현

(인)

감정평가액	이역삼천만원정 (₩230,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 이동규		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최옥필 (2025타경52163)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 05. 22	2025. 05. 22	2025. 05. 23	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	230,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩230,000,000.-

심사
확인

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

심사자
감정평가사 안지현

(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 광주시 신현동 소재 '신현1리마을회관' 북동측 인근에 위치하는 '동서노블레스' 제105동 제1층 제101호에 대한 수원지방법원 성남지원 경매7계의 경매 진행을 위한 감정평가임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 5월 22일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 22일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.


2. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.
- ② 본건 현장조사시 호별표식 등에 따라 대상물건의 위치를 현장 확인하였으며, 대상물건의 내부구조, 설비, 마감 및 관리상태 등은 이해관계인의 폐문부재로 인하여 집합건축물대장 및 대상건물과 유사한 구분건물의 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- ③ 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일체로 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 한국부동산연구원의 '연립 및 다세대주택의 토지·건물 배분비율표'상의 배분비율을 적용하여 '구분건물감정평가명세표'에 토지·건물의 배분가액을 기재하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 광주시 신현동 314-30 동서노블레스 105동			
도로명주소	경기도 광주시 문형산안길 36-2 (신현동)			
	주용도	공동주택(다세대주택) 8세대		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2017.7.18.		
	건물규모	층수	지상 4층	
		연면적	526 m ²	
	비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	105/ 1/101	다세대주택	59.31	6.44	65.75	66.25	90.21
합계 (1개호)			59.31	6.44	65.75	66.25	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
가	신현동 314-3*	동서노블레스 10*/ 4/40*	다세대 주택	63.58	70.94	260,000,000 (@4,090,000)	2025.02.17 (2017.03.07)	-
나	신현동 314-3*	동서노블레스 10*/ 1/10*	다세대 주택	59.31	65.75	220,000,000 (@3,710,000)	2024.03.12 (2017.07.18)	직거래

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교적 최근에 거래된 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 가 > : 일련번호 1

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례 가

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.02.17/ 2025.05.22	
경기 동부1권 연립다세대	-0.200% (0.99800)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.01	100.2
			기준시점 당시 지수	2025.04	100.0
		산식		$1 + (100.0 - 100.2) / 100.2$ ≈ 0.99800	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1 / 비교사례 가]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.95	본건은 사례대비 층별 효용 및 향별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.950	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m ²)
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	105/1 /101	59.31	가	4,090,000	1.000	0.99800	0.950	3,877,729	229,988,107	230,000,000
합계		59.31	-	-	-	-	-	-	-	230,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
다세대주택	본건 인근	세로(가)	3,700,000~4,100,000	본건 유사

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	신현동 314-2* 동서노블레스 10*/1/10*	다세대주택	55.21	61.4951	227,000,000	2024.01.25 (2017.07.18)	법원경매
					(@4,110,000)		
(2)	신현동 314-3* 동서노블레스 10*/1/10*	다세대주택	63.58	70.94	243,000,000	2024.04.15 (2017.03.07)	법원경매
					(@3,820,000)		
(3)	신현동 314-2* 동서노블레스 10*/1/10*	다세대주택	55.21	61.4951	225,000,000	2023.08.08 (2017.07.18)	공매(국세, 지방세)
					(@4,080,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 광주시 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	108,541,699,000	77,124,278,023	71.1	1,334	383	28.7
다세대	70,068,699,000	44,707,956,372	63.8	1,105	285	25.8
연립	2,026,000,000	1,482,299,998	73.2	28	11	39.3

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
1	제105동 제1층 제101호	59.31	66.25	230,000,000
합계		59.31	66.25	230,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

-.
-

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		경기도 광주시 신현동 314-30 동서노블레스 제105동 제1층 제101호						
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(1) 1	경기도 광주시 신현동 [도로명주소] 경기도 광주시 문형산안길 36-2	314-30 동서 노블레스 제105동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (경사)지붕 4층 1층 ~ 4층 각	131.5			
	동소	314-30	대	계획관리지역 (내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	530		230,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
					66.25	59.31		
				(1)소유권대지권	530 x----	66.25		
				530				
	합 계						₩230,000,000.-	
				이 하	여	백		

토지·건물
토 지 :
건 물 :

배분내역
92,000,000
138,000,000

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 광주시 신현동 소재 '신현1리마을회관' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 전원주택 및 단지형 다세대주택이 주를 이루는 주택지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 용이하고 인근에 노선버스정류장이 소재하나, 운행노선 및 배차정보 등을 고려할 때 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘트리트(경사)지붕 4층 건물 내 제1층 제101호로서,
(사용승인일 : 2017.7.18.)

- 외 벽 : 몰탈위 페인팅 및 치장벽돌붙임 마감 등,
- 내 벽 : 새시 창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.
(후첨 "내부구조도"참조)

(5) 설비내역

난방설비, 위생 및 급배수설비, 승강기 설비 등이 되어있음.

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사지의 사다리형 토지로서 다세대주택 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 북측, 서측, 남측으로 노폭 약 7미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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

(9) 공부와의 차이

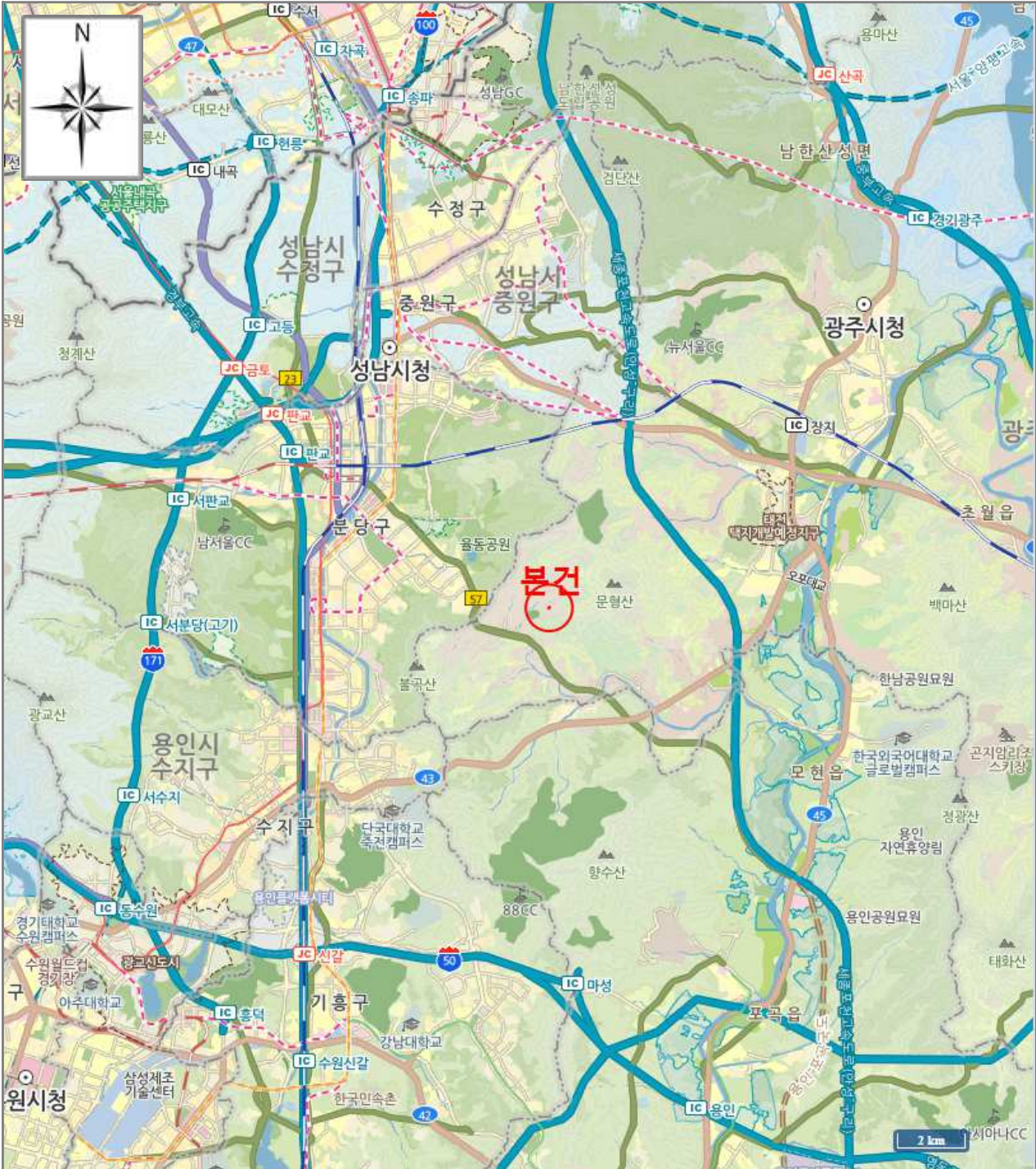
해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

광역위치도

소재지	경기도 광주시 신현동 314-30 동서노블레스 제105동 제1층 제101호
-----	---



[범례]

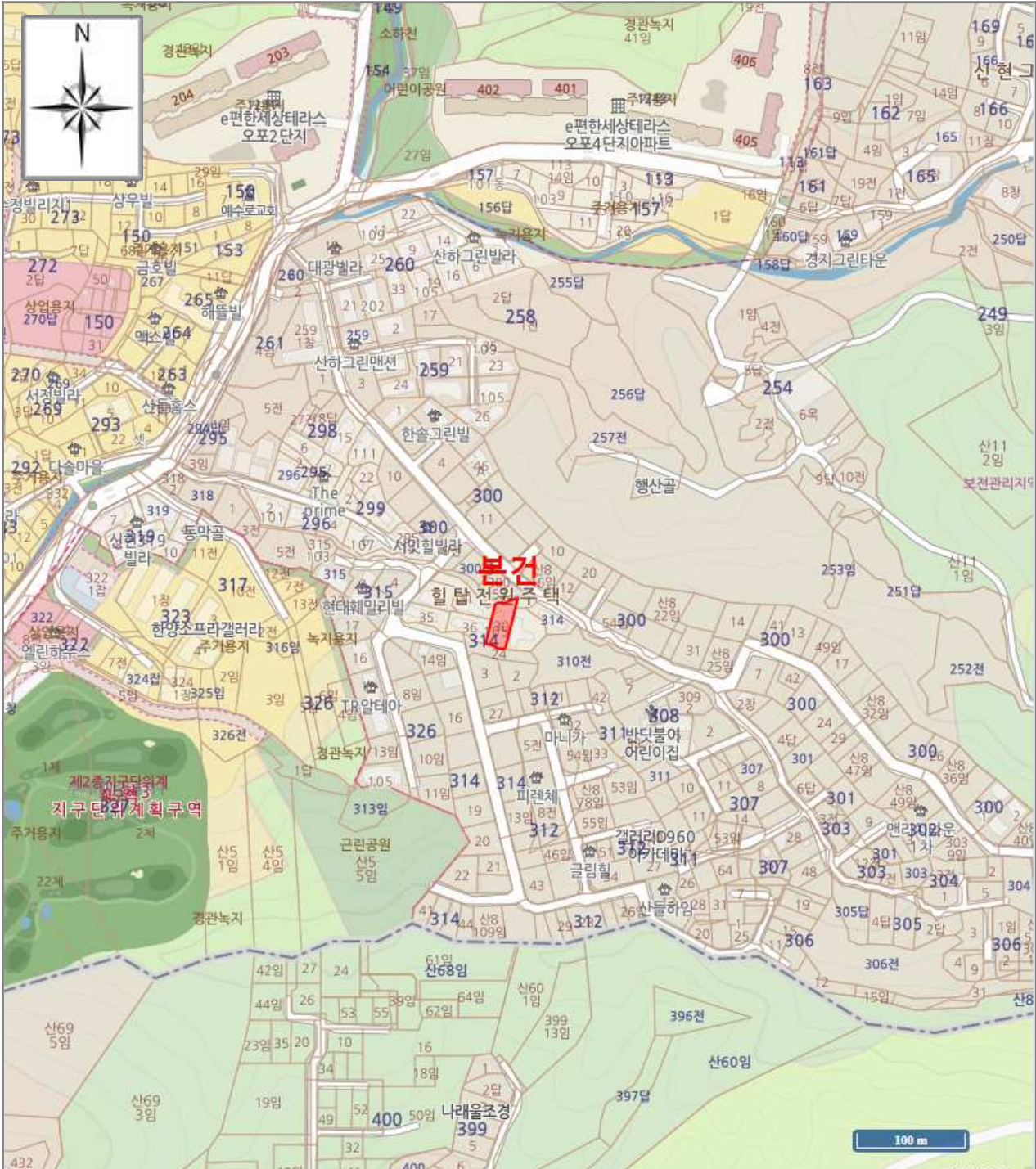
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

상세 위치도

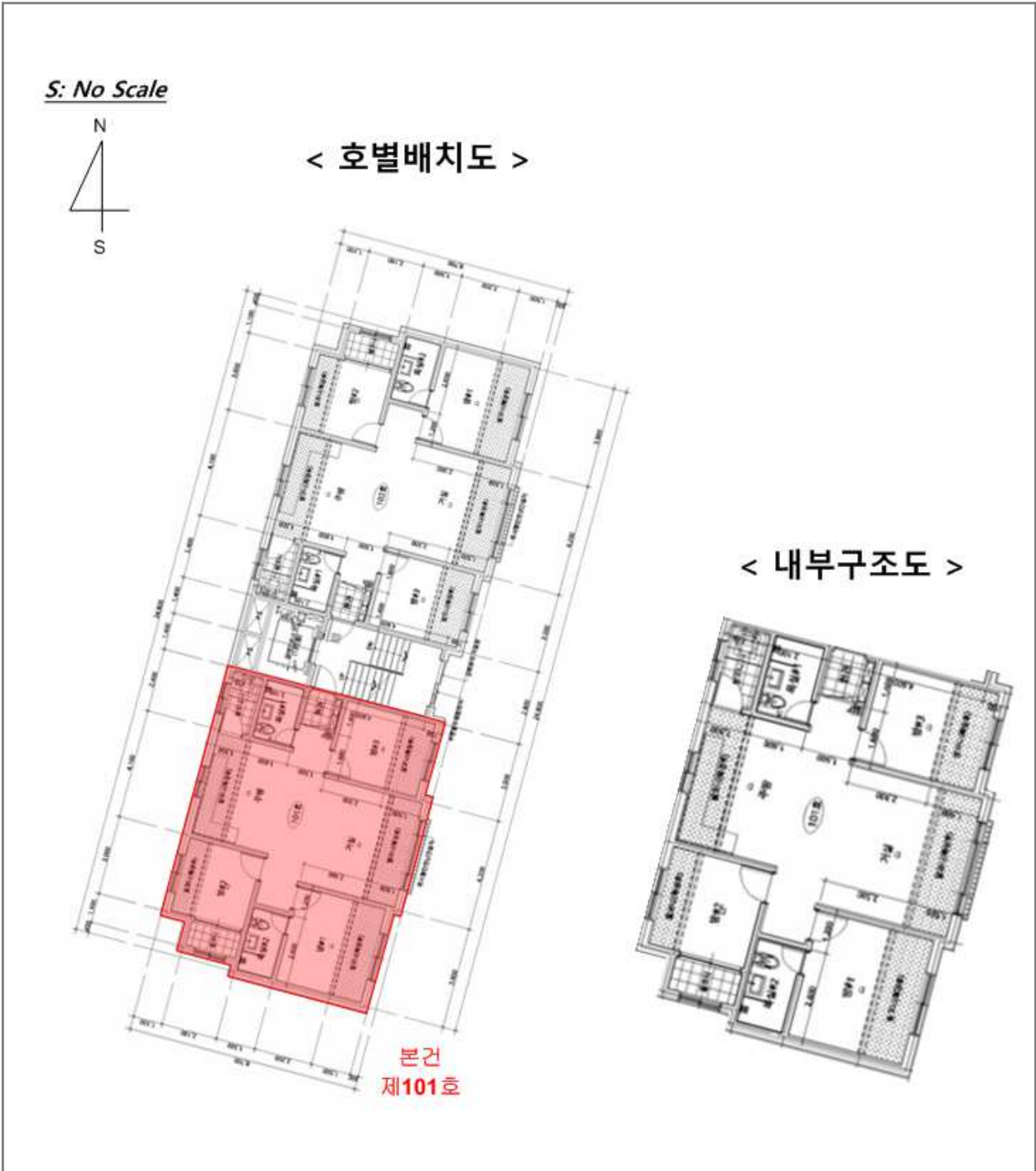
소재지	경기도 광주시 신현동 314-30 동서노블레스 제105동 제1층 제101호
-----	---



[범례]	■ 본건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	---------------------------------------	---	--

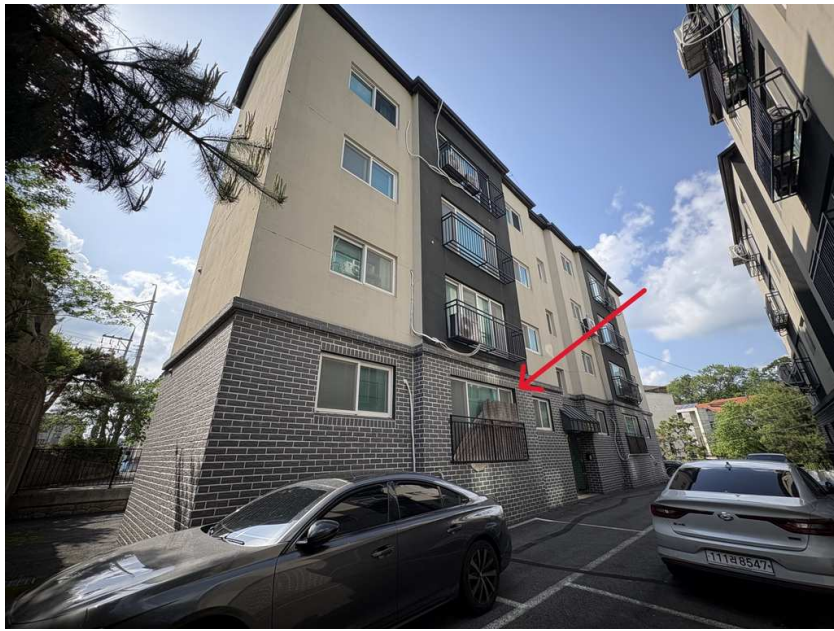
호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도

소재지	경기도 광주시 신현동 314-30 동서노블레스 제105동 제1층 제101호
-----	---



사 진 용 지

소재지	경기도 광주시 신현동 314-30 동서노블레스 제105동 제1층 제101호
-----	---



본건 건물 전경



공동출입구 전경

사 진 용 지

소재지	경기도 광주시 신현동 314-30 동서노블레스 제105동 제1층 제101호
-----	---



본건 기호(1) 현관



주위환경 및 인접도로