

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 강찬식 소유물건  
(2024타경64302)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원  
사법보좌관 박미정

감정평가서번호: 태정240823-51

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.

태정감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이석영

감정평가액	일억팔천오백만원정(₩185,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강찬식 (2024타경64302)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.26	2024.08.23 ~ 2024.08.26	2024.08.26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대 주택	1개호  이	다세대 주택  하	1개호  여	-  백	185,000,000
	합계					₩185,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# (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 신현동	855-6 빛나 아트빌	다세대 주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층				
	[도로명주소]			1층	125.76			
	경기도			2층	177.72			
	광주시			3층	177.72			
	상대길 73-22			4층	177.72			
	경기도 광주시 신현동	855-6	대	계획관리지역	661			
				(내)				
				2층 203호	51.96	51.96	185,000,000	
				철근콘크리트구조	60.0910			
				1.소유권대지권	----- 661	60.0910		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 37,000,000 148,000,000		
<b>합 계</b>							<b>₩185,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 광주시 신현동 소재 “신현초등학교” 남서측 인근에 위치하는 다세대주택 (빛나아트빌) 제2층 제203호에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였음.

2) '시장가치'란 감정평가의 대상이되는 토지등이 통상적인시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

3) 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 일자인 2024.08.26을 기준시점으로 함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근유사부동산의 가격 수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 5. 기타사항

- 1) 본건의 내부구조 및 이용상황 등은 관계인 폐문부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도, 건물전유부분 면적 및 현지조사사항 등을 참조하여 작성하였음.
- 2) 집합건물은 「집합건물 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등에 따라 전유부분(건물)과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 적정하지 않으나 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 평가목적 등에 의거 대상부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 ‘감정평가명세표’에 기재하였으니 경매진행시 참고바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 2. 대상물건 개요

소 재 지		경기도 광주시 신현동 855- 6			
건물명, 층, 호수		빛나아트빌 2층 203호			
용 도		다세대주택	사용승인일	2013.07.18	
면 적	호 별	전유면적 (㎡)	주 공용면적 (㎡)	합 계 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	제2층 제203호	51.96	14.56	66.52	60.091

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처 : 등기사항증명서 및 KAIS)

사 례	소재지	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	사용 승인일	거래 시점
A	광주시 신현동 855- 6	빛나 아트빌	1 /10*	51.96	60.0905	178,000	3,425,712	2013. 07.18	2023. 05.15
B	광주시 신현동 855- 6	빛나 아트빌	4 /40*	51.96	60.0905	195,000	3,752,886	2013. 07.18	2021. 09.17
C	광주시 신현동 855- 12	빛나 아트빌	3 /30*	51.46	64.093	160,000	3,109,211	2013. 11.27	2024. 04.09
D	광주시 신현동 855- 12	빛나 아트빌	4 /40*	53.06	66.0872	165,000	3,109,687	2013. 11.27	2023. 02.22

(2) 인근지역내 유사부동산의 거래사례로서 대상물건과 위치적으로 근접하고 물적 유사성이 높은 사례(A)를 비교거래사례로 선정함.

### 4. 사정보정

상기 거래사례는 인근부동산의 거래된 시세수준을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 연립다세대주택 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "경기도 동부1권 매매가격지수"을 활용하여 산정하였음.

연립다세대

지역 :경기 동부1권(23.05.15~ 24.08.26)

거래시점 : 2023.05.15, 2023년04월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.08.26, 2024년07월 지수를 적용 함

2023.05.15 매매 가격지수 (적용:2023년04월) : 99.6

2024.08.26 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 97.6

시점수정치 :  $97.6/99.6 \approx 0.97992$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인 비교

#### (1) 본건(2층 203호) / 비교사례(A)

구 분		격차율	비 고
조 건	세항목		
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치. 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연 환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대상부동산은 거래사례와 비교하여 유사함.
건물요인	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	대상부동산은 거래사례와 비교하여 유사함.
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별). 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.06	대상부동산은 거래사례와 비교하여 층별효용에서 다소 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
누 계		1.060	1.00*1.00 *1.06*1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 시산가격

호별	거래사례(원)	사정 보정	시점수정	가치형 성요인 비교	면적비교 (㎡)	산정가격(원)	결정가격(원)
2층 203호	178,000,000	1.00	0.97992	1.060	51.96/ 51.96	184,891,305	185,000,000

\* 비준가격은 유효숫자 셋째자리까지 표기하되 넷째자리에서 반올림하였음.

### III. 참고가격 자료

# 인근 평가전례

소재지	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	사용 승인일	평가 목적	감정평가액	기준 시점
신현동 855- 6	빛나아트빌	3 /30*	51.96	2013. 07.18	법원 경매	200,000,000	2023. 10.10
신현동 855- 6	빛나아트빌	2 /20*	51.96	2013. 07.18	법원 경매	199,000,000	2022. 03.04
신현동 855- 6	빛나아트빌	3 /30*	51.96	2013. 07.18	기타 담보	241,000,000	2022. 03.02
신현동 855- 6	빛나아트빌	2 /20*	51.96	2013. 07.18	법원 경매	191,000,000	2021. 07.22

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액 결정의견

#### 1. 감정평가액 :

호별	면적(㎡)	감정평가액(원)
2층 203호	51.96	185,000,000

#### 2. 결정의견

상기 거래사례 및 평가사례등 참고가격 자료와 최근 부동산 거래동향 등을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기와 같이 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# (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 신현동 소재 "신현초등학교" 남서측 인근에 위치하는 다세대 주택(빛나아트빌) 제2층 제203호로서 부근은 다세대주택, 근린생활시설,임야 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건 중 제2층 제203호로서  
외벽 : 치장벽돌 및 석재붙임 마감  
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감  
창호 : 하이샷시 창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임. (내부구조도 참조)

## (5) 설비내역

기본적인 위생급배수설비, 개별난방설비, 공동현관 보안설비 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 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

북측 하향 완경사지를 평탄하게 조성한 부정형 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

서측 및 남서측으로 폭약 4미터의 도로와 접함 .

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형)), 가축사육제한 구역(일부제한구역), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 특별대책지역임.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

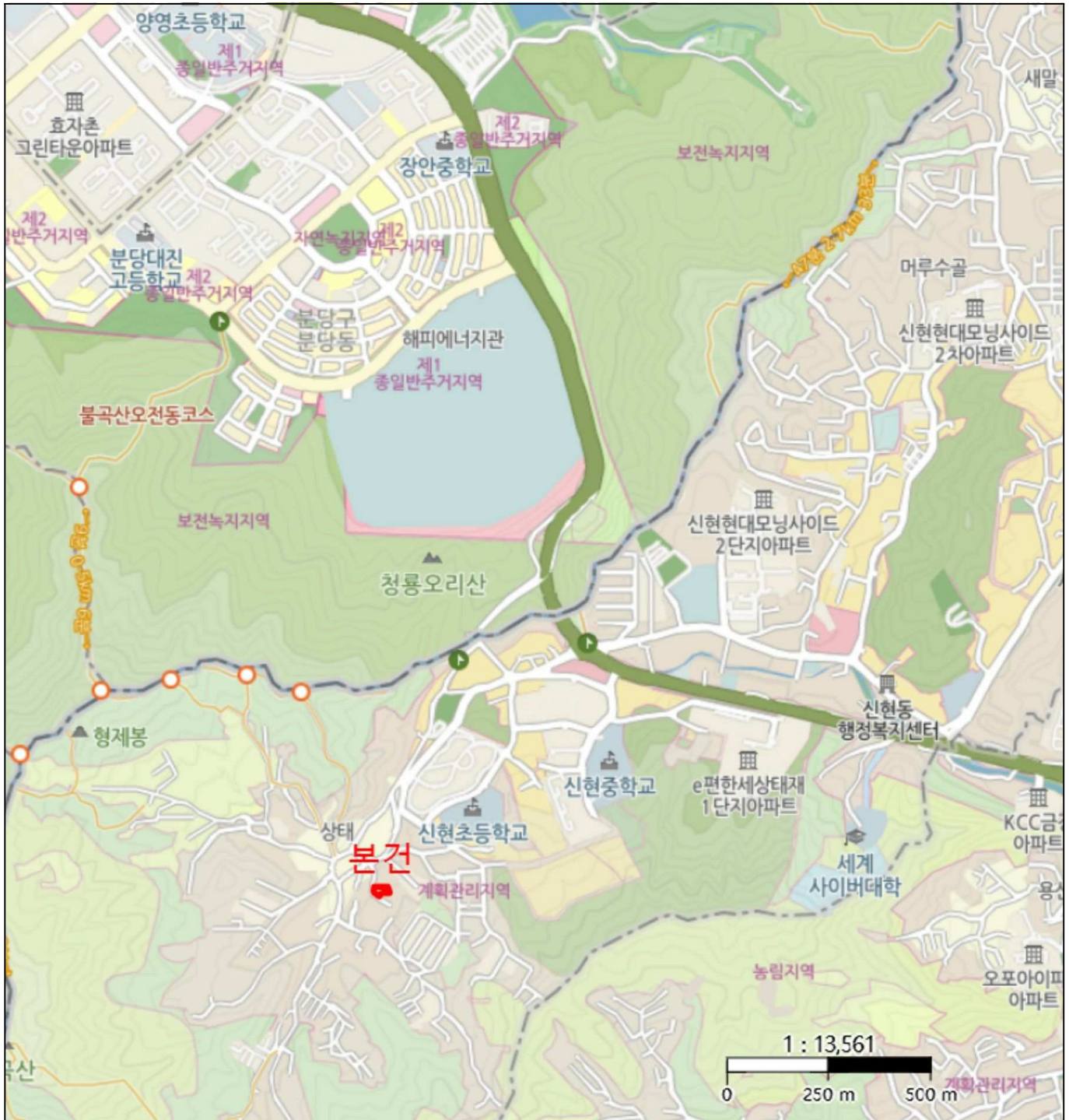
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 광주시 신현동 855-6 빛나아트빌 2층 203호
-----	---------------------------------





# 건물개황도







