

감정평가서

Appraisal Report

번호	제일 124082701호
건명	김서영 소유물(2024타경64753)

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.



경기 경기도 성남시 분당구 양현로 164(이매동 성남상공회의소 1층)
지사 TEL : (031)709-2211 FAX : (031)709-0097

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 김철희

(인)

(주)제일감정평가법인 경기지사장 김 철 희 (서명 또는 인)

감정평가액	일억육천만원 (₩160,000,000.-)					
평가의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정		감정평가 목적	경매		
			제 출 처	경매6계		
소유자 (대상업체명)	김서영 (2024타경 64753)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일자	
			2024. 08. 30	2024. 08. 29~ 2024. 08. 30	2024. 08. 30	
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	1개호	구분건물	1개호	-	160,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩160,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자 : 감 정 평 가 사				(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 평가목적

대상물건은 경기도 광주시 목동 소재 "목동마을회관" 남동측 인근에 위치하는 통칭 "드림 하우스 에이동" 제3층 제302호로서, 수원지방법원 성남지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 평가기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상물건

가. 대상물건 개요

1) 건물 개요 (건축물대장 기준)

소재지	주구조	주용도	연면적 (㎡)	규모	사용승인일	도로명주소
목동 148-44외	철근콘크리트구조 기타지붕(경사지붕)	공동주택 (다세대 (11세대))	577.84	1~4층	2016.07.28	진토길 89-15

2) 평가 대상물건

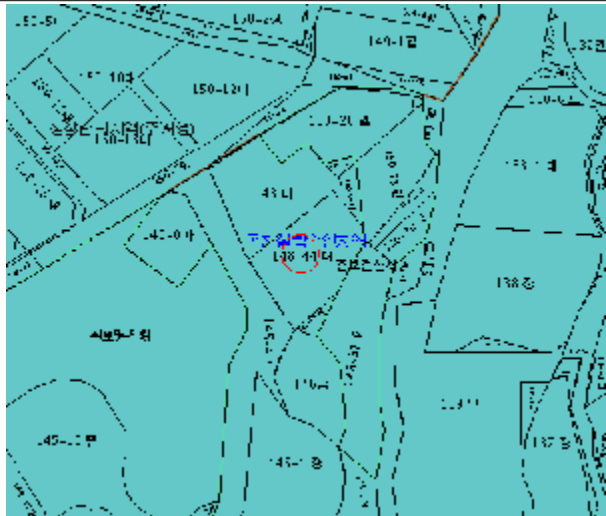
일련번호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	용도
가	3	302	42.89	5.92	48.81	87.9	51.936	다세대 주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상물건 현황

	
<p>【 대상물건 전경 】</p>	<p>【 대상물건 및 주변전경 】</p>

다. 공법상 제한사항

	<p>■ 일련번호(1,2) : 계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(산업형)), 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>.</p>
<p>【 토지이용계획도 】</p>	<p>【 토지이용계획 】</p>

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 “감정평가요항표” 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 08월 30일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 08월 29일~30일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

가. 대상물건의 위치 확인은 현황 점유부분 및 건축물대장 배치도면에 의하였음.

나. 대상물건의 내부구조는 이해관계인의 폐문부재로 확인이 불가능하여 집합건축물대장상 건축물현황도에 의하였는 바 경매진행시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례 비교법을 적용하여 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니함.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출과정

1. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)
---------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	-----------------------

2. 가격조사자료

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
			용도					사용승인일
1	목동 148-44외	드림하우스 (에이동)	2/200	42.89	51.936	165,000,000	3,847,051	2022.10.08
			다세대주택					2016.07.28
2	목동 148-44외 (대상물건)	드림하우스 (에이동)	3/301	42.89	51.936	145,000,000	3,380,741	2021.06.30
			다세대주택					2016.07.28

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 평가사례

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)
		용도			사용승인일		
1	목동 148-44외	2/2○○	42.89	경매	2023.04.18	166,000,000	3,870,366
		다세대주택			2016.07.28		
2	목동 148-44외	2/2○○	42.89	담보	2022.08.20	165,000,000	3,847,051
		다세대주택			2016.07.28		
3	목동 353-26	2/2○○	182.79	담보	2023.07.06	552,000,000	3,019,859
		단독(다세대) 주택			2015.07.22		

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

다. 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	전유면적당: 3,700,000 ~ 3,800,000원/㎡ 내외 수준
------	---------------------------------------

라. 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 약보합세를 보이고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 비교사례 선정

상기 가격조사자료 중 대상물건을 평가함에 있어 보다 가장 최근이고 적절한 사례로 판단되는 「거래사례 1」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
			용도					사용승인일
1	목동 148-44외	드림하우스 (에이동)	2/200	42.89	51.936	165,000,000	3,847,051	2022.10.08
			다세대주택					2016.07.28

4. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.000)

5. 시점수정

[사례 기호 1] : 경기 동부1권 (연립·다세대)

구분	적용지수	비고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	102.5	2022.9
기준시점 당시 매매가격지수	97.6	2024.7
시점수정치	0.95220	97.6 / 102.5

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

[대상물건 일련번호(가)/비교사례 기호(1)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	상호 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	상호 대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	대상물건은 거래사례 대비 층별효용에서 다소 우등함.	1.02
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	상호 대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.020

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가(원/㎡)
가	3,847,051	1.000	0.95220	1.020	3,736,425

8. 감정평가액 결정

일련번호	전유면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
가	42.89	3,736,425	160,255,268	160,000,000
합 계	42.89	-	-	160,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

일련번호	층/호	전유면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)
가	3/302	42.89	3,736,425	160,255,268	160,000,000
합 계		42.89	-	-	160,000,000

2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물(다세대주택) 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-08-30]

일련 번호	소재지	지번	지용 도	구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	경기도 광주시 목동 (도로명주소) 경기도 광주시 진토길 89-15	148-44, 148-52	공동주택 (다세대 (11 세대))	철근콘크리트구조 기타지붕 (경사지붕) 4층				
				1층	118.93			
				2층	152.97			
				3층	152.97			
				4층	152.97			
2	동소	148-44	대	계획관리지역	548			
가	동소	148-52	대	계획관리지역 (내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	42.89	42.89	160,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			1,2 소유권	51.9360				
			----- 대지권	582				
						51.9360		
						배분내역 토지가격 건물가격	64,000,000 96,000,000	
	합계						₩160,000,000	.-
			이	하	여	백		

구분건물(다세대주택)

- | | | | |
|--------------|------------------|-------------|-------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태 | 7. 인접 도로상태등 | 9. 공부와의 차이 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 설 비 내 역 | 8. 토지이용계획 | 10. 기타참고사항 |
| 3. 건물의 구조 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 및 제한상태 | (임대관계 및 기타) |

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경기도 광주시 목동 소재 "목동마을회관" 남동측 인근에 위치하며, 주변은 공장밀집지역이고 일부 단독주택, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

인접도로를 이용하여 차량접근 용이하고 인근에 노선버스정류장이 위치하는 등 제반 교통사정은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 기타지붕(경사지붕) 4층 중 제3층 제302호로서
 외벽 : 드라이비트 등 마감.
 내벽 : 몰탈 위 벽지 등 마감.
 창호 : 하이새시임.

4. 이용상태

다세대주택으로 이용 중임.
 (방3, 주방 및 식당, 거실, 욕실2, 발코니 - 건축물대장 도면 참조)

5. 설비내역

위생설비, 급배수설비, LPG에 의한 난방구조임.

6. 토지의 형상 및 이용상태

북서하향의 완경사지를 평탄하게 부지조성한 2필 일단의 부정형의 토지로서 주거용 (통칭 "드림하우스 에이동")건부지로 이용 중임.

7. 인접 도로상태등

남서측으로 노폭 약 6M 내외의 포장도로와 접함.

구분건물(다세대주택)

- | | | | |
|--------------|------------------|-------------|-------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태 | 7. 인접 도로상태등 | 9. 공부와의 차이 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 설 비 내 역 | 8. 토지이용계획 | 10. 기타참고사항 |
| 3. 건물의 구조 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 및 제한상태 | (임대관계 및 기타) |

8. 토지이용계획 및 제한상태

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

9. 공부와의 차이

-

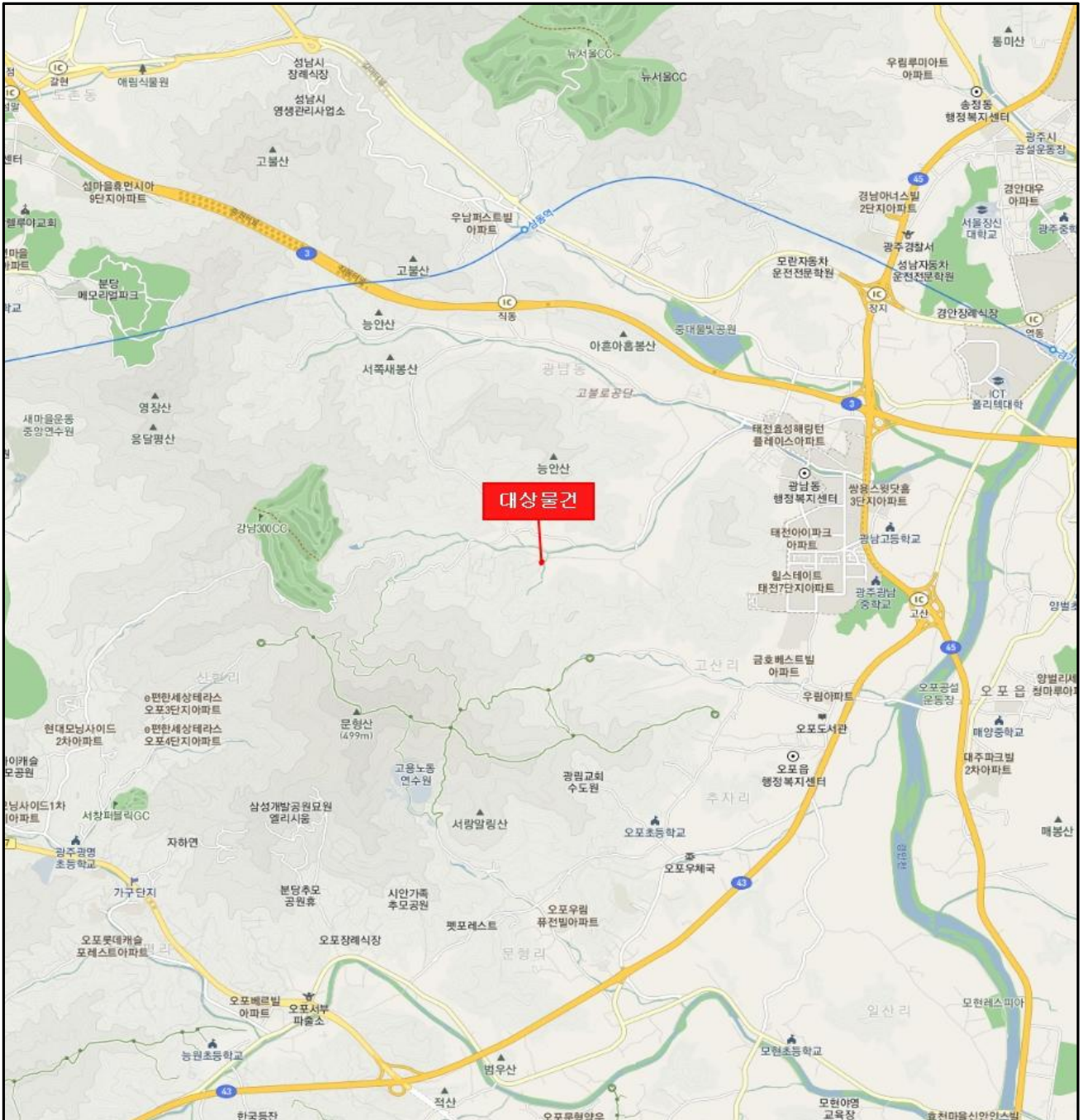
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

대상물건의 내부구조는 이해관계인 부재 증으로 건축물대장 도면에 의하였는 바 참고바람.

광역 위치도



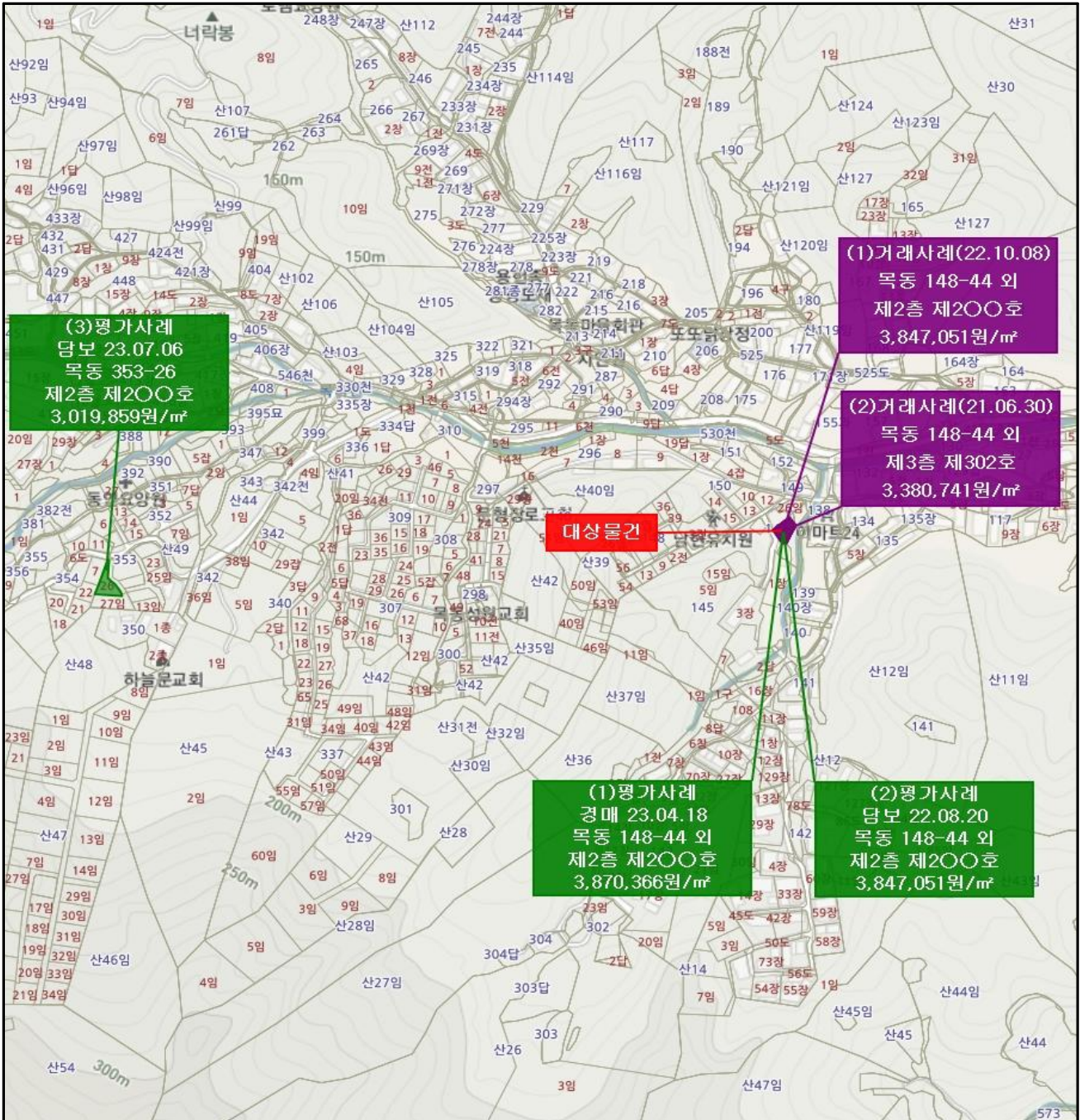
대상물건 소재지
경기도 광주시 목동 148-44 제3층 제302호



상세 위치도

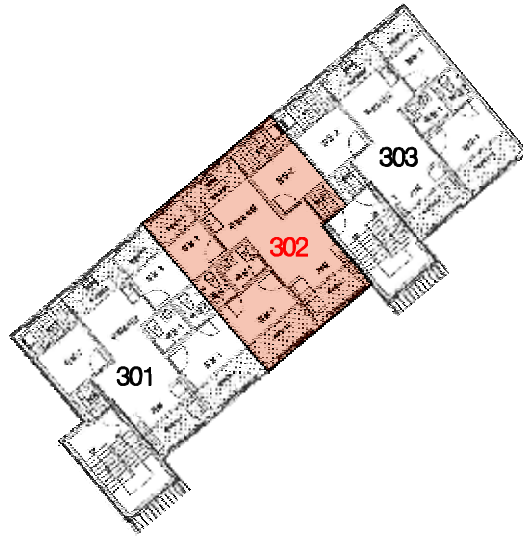
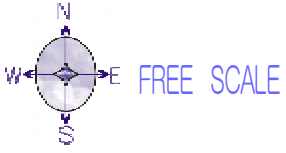


대상물건 소재지	경기도 광주시 목동 148-44 제3층 제302호
-------------	-----------------------------

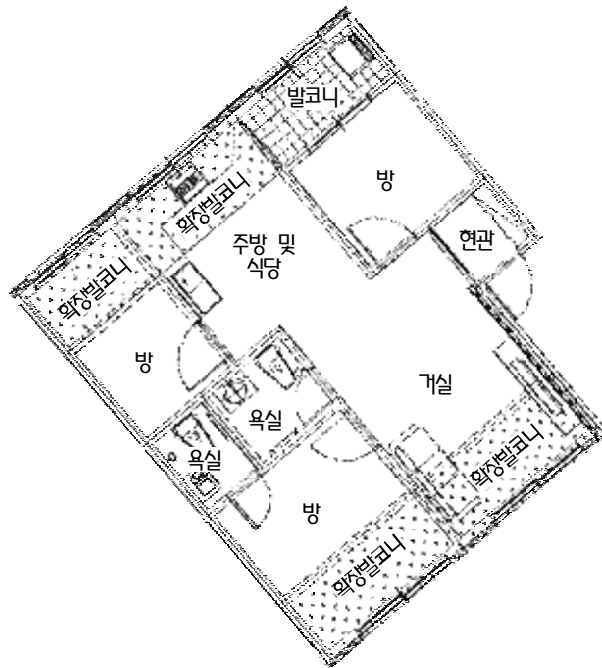


현황도

(건물이용 및 임대개황도)



< 제3층 호별배치도 >



< 제3층 제302호 내부구조도 >

사 진 용 지



【 대상물건 】



【 대상물건 및 주위환경 】

사 진 용 지



【 대상물건 및 주위환경 】

'신뢰와 공정으로 고객과 함께 여는 100년'



문서번호 제일 I24082701호 (2024. 08. 30)
수신 수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정(경매6계)
(참조) -
제목 감정평가회보

1. 귀원의 무궁한 발전을 기원하며 항상 우리법인의 업무에 협조하여 주심에 깊은 감사를 드립니다.

2. 관련문서 2024. 08. 26자 귀제 2024타경64753호로 의뢰하신 『김서영 소유물』에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항: 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

붙임: 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부
3. 수수료산정내역서 1부 끝.

(주)제일감정평가법인 경기지사장

담당자 김도연

담당감정평가사 김철희

주소 (13567) 경기도 성남시 분당구 양현로 164 (이매동 성남상공회의소1층)

전화 031-709-2211 / 팩스 031-709-0097

jaeil6@kapaland.co.kr

수수료 청구서

감정평가서번호 : 제일 I24082701호
수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정(경매6계) 귀하

一금사십구만삼천구백원整 (₩493,900.-)

1. 2024.08.26자 귀 제 『2024타경64753』 호로 의뢰하신 『김서영 소유물』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가. 평가 수수료	290,000	
나. 여비	122,000	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	22,200	
기타실비	5,000	
특별용역비	-	
소계	159,200	
합계	449,000	
부가가치세	44,900	
총계	493,900	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩493,900.-	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (I24082701) 로 해주시기 바랍니다.

※ 합계액에서 천원 미만 절사하였습니다.

★ 계좌번호 ★

국민은행 911901-01-032114 예금주: (주) 제일 감정평가법인 경기지사
성남농협 221113-51-200967 예금주: (주) 제일 감정평가법인 경기지사

(주) 제일 감정평가법인
경기지사장 김철희

(TEL : 031-709-2211 FAX : 031-709-0097)

[공급자(사업자)등록번호 : 123-85-28972]

수수료산정내역서

감정평가서번호 : 제일 124082701호

수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정(경매6계) 귀하

—금사십구만삼천구백원정 (₩493,900.-)

수수료산정기초가액 (감정평가액)	1.0배분 기초가액	1.5배분 기초가액	영업보상평가액		총 액
	160,000,000				160,000,000
기초수수료 계산 평가액	총수수료산정기초가액 - 영업권보상평가액				160,000,000
기 초 수 수 료	기초가액(평가가액)	적용가액	수수료율	적용 요율	산정금액
	5천만원까지	50,000,000			200,000
	5천만원초과 5억원까지	110,000,000	X 1만분의11	1.0	121,000
	5억원초과 10억원까지				
	10억원초과 50억원까지				
	50억원초과 100억원까지				
	100억원초과 500억원까지				
	500억원초과 1000억원까지				
	1000억원초과3000억원까지				
	3000억원초과6000억원까지				
	6000억원초과 1조원까지				
	1조원초과				
계	160,000,000		0.8		256,800
1. 평 가 수 수 료	1.0배	기본수수료 = 290,000 (∵ 감정료의 하한 290,000 미만이므로 290,000)			290,000
	1.5배				
	영업보상				
	소 계				290,000
2. 실 비	여 비				122,000
	물건조사비	1동 x 10,000원			10,000
	기 타				27,200
	소 계				159,200
합 계	1. 평가수수료 + 2. 실비 (※ 천원미만 절사)				449,000
부가가치세					44,900
총 계	합 계 + 부가가치세				₩493,900

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인
경기지사장 김 철 희