

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 하나경 소유물건(2024타경66285)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관
주연중

감정평가서번호: 241-0923031

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.

가원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

이 승 선

감정평가액	일억사천만원정 (₩140,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	하나경 (2024타경66285)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024.09.27	2024.09.23 ~ 2024.09.27	2024.09.27		
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	-	140,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩140,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 광주시 중대동 소재 “중대물빛공원” 북동측 인근에 위치하는 다세대로서 수원지방법원 성남지원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 9월 27일이며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.09.23. ~ 2024.09.27일에 실지조사를 포함한 제반 평가업무를 수행하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였습니다.

4. 감정평가의 대상 물건

소재지	경기도 광주시 중대동 105-6, 106 [도로명주소] 경기도 광주시 순암로 272-13				
이용상황 (명 칭)	다세대주택 (호수빌리지)	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 5층	사용승인일	2005.12.05

기호	동·층·호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1	101동 제5층 제502호	다세대주택	43.31	8.01	51.32	43.81

※공용면적은 건축물대장 상 “주” 부분 표기

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

(1) 감정평가에 관한 규칙

제11조 (감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시자가기준법
3. 수익방식:수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조 (감정평가 방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 감정평가방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액[이하 “시산가액”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시자가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한다.

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

6. 본건에 적용한 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격을 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

7. 그 밖의 사항

가. 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분감정평가가 곤란하나, 귀 원의 요청(평가명령)에 따라 대상부동산의 감정평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하였으니 경매 진행시 참고바랍니다.

나. 본건의 소재지, 지번, 면적, 구조 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부를 기준하였습니다.

다. 본건 현장조사 시 폐문 및 이해관계인의 부재 등의 사유로 내부구조 및 이용상태는 집합건축물대장의 건축물현황도, 평가선례 및 외부관찰, 탐문조사 등을 참조하여 인근 동유형의 통상적인 이용상황을 기준으로 평가하였으니, 경매 진행 및 입찰시 반드시 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 (사용승인)
가	중대동 10*-* **동 4층 4**호	다세대 주택	44.46	140,000,000	3,148,898	2024.06.12 (2003.01.27)
나	중대동 10*-* *동 4층 4**호	다세대 주택	42.75	135,000,000	3,157,895	2024.06.18 (2003.01.27)

2. 비교사례의 선정 및 사유

대상 인근에 소재하고 위치, 면적, 구조 및 사용승인일 등에서 가장 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 최근 거래사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례(가)를 선정하였습니다.

본건 기호	비교사례 선정
1	(가)

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나, 거래 당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다.

본 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (사정보정치: 1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

가. 연립·다세대 매매가격지수 (경기도 동부1권), (출처: 한국부동산원, 기준일 2021년6월=100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	100.5	100.2	99.9	99.6	99.2	99.0	98.9	98.7	98.8	98.9	98.9	98.6
2024년	98.4	98.2	98.1	97.9	97.7	97.6	97.6	97.7	-	-	-	-

※매매가격지수는 한국부동산원 전국주택가격동향조사 상 경기도 동부1권 “연립·다세대 매매가격지수”를 적용함.

나. 시점수정치

기호	비교 사례	지 역 (산정기간)	유형	시점수정치
1	가	경기도 동부1권 (2024.06.12 ~ 2024.09.27)	다세대	$\frac{2024\text{년}8\text{월 } 97.7}{2023\text{년}5\text{월 } 97.7} = 1.00000$

※ 거래시점(2024.06.12.)은 직전월인 2024년5월 지수를 적용하였으며, 기준시점(2024.09.27.)은 직전월인 2024년8월을 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호 (1) : 사례 (가)

가치형성요인		격차율	검토 의견
항목	세 부 항 목		
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	본건과 사례는 인근에 소재하여 외부요인 대체로 유사함
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.03	본건은 사례 대비 노후도 등 건물요인에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개별 요인	층별 효용	1.00	본건은 사례 대비 층별효용에서 열세하나, 대지권크기 및 위치 등에서 우세하여 개별요인은 전반적으로 유사함
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	1.00	
가치형성요인 비교치		1.030	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액(비준가액)} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	산정가액 (원/㎡)	시산가액 (원)
1	가	3,148,898	1.000	1.00000	1.030	43.31	140,470,136	140,000,000
합 계								140,000,000

III. 참고가격 자료

- 인근 평가사례 (출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지 동·층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	비 고 (사용승인)
다	중대동 10*-*외 10*동 4층 4**호	다세대 주택	43.31	140,000,000	3,232,510	2024.08.14 경매	(2005.12.05)
라	중대동 11*-* *동 4층 4**호	다세대 주택	46.11	140,000,000	3,036,218	2023.08.19 경매	(2003.11.18)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정 및 그 의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 거래사례, 감정평가사례 등과 비교 시, “거래사례비교법 ‘에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, ” 거래사례비교법 “에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

기호	동·층·호수	전유면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비 고
1	101동 제5층 제502호	43.31	140,000,000	140,000,000	비준가액
합 계				140,000,000	

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 광주시 중대동에 소재하는 "중대물빛공원" 북동측 인근에 위치하며, 본건 주위는 다세대주택, 단독, 근린생활시설, 소규모 공장 및 창고 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 본건 남서측 인근으로 통과하는 순암로변에 버스정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 5층 건 내 제5층 제502호로서
(사용승인일: 2005.12.05)
외벽 : 드라이비트, 페인팅 등 마감
창호 : 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(후첨 "건물개황도"를 참고)으로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 도시가스 설비, 난방설비, 피로티주차장 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 부정형 토지로 남서측 하향 완경사지를 평탄조성하여 다세대주택 건부지로

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)

이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 노폭 약 4~5m 내외의 포장도로와 접함

(8) 토지이용계획 및 제한상태

105-6, 106: 계획관리지역, 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형)),
가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>,
공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

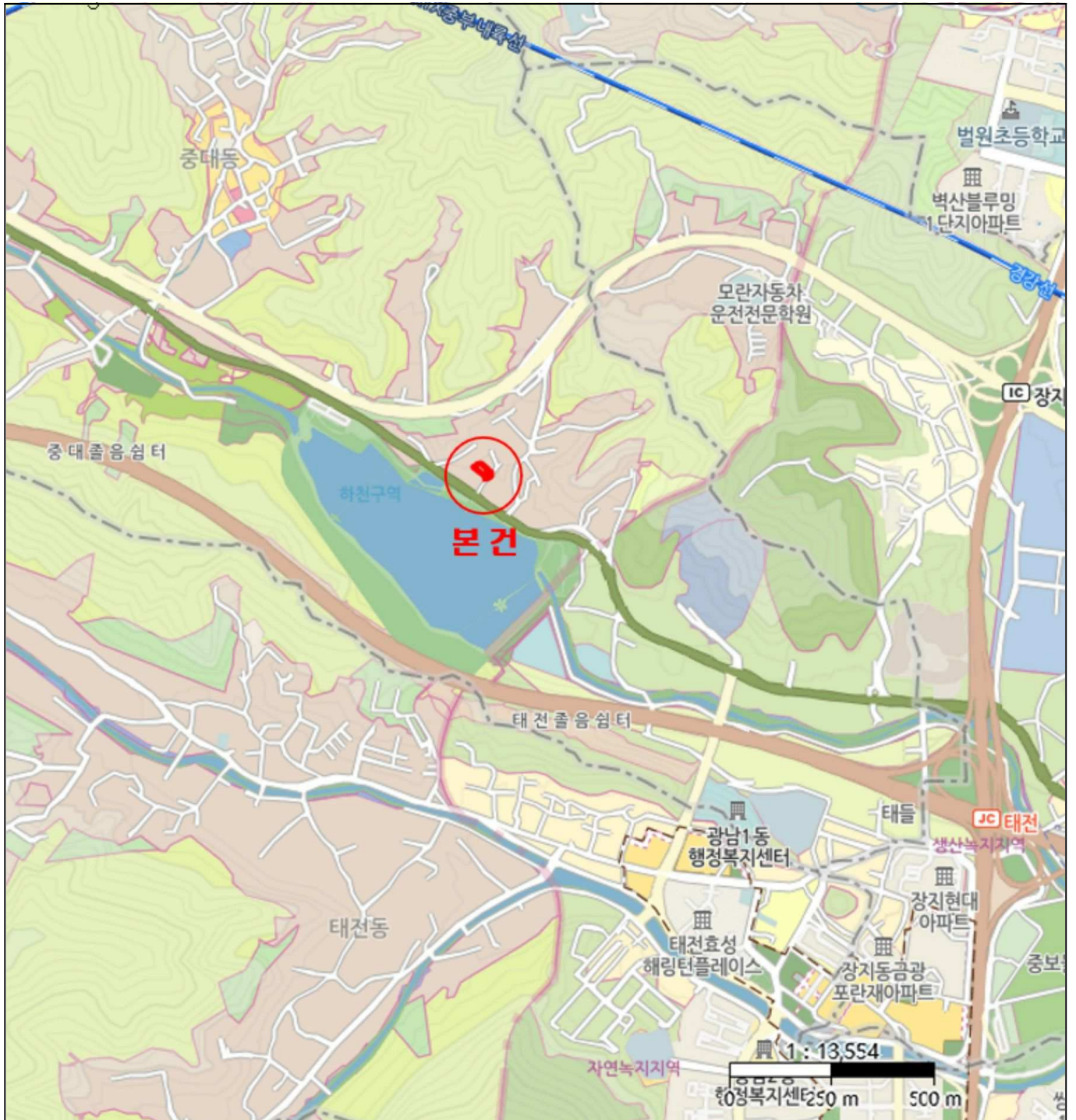
임대관계 미상임.

광역위치도



소재지

경기도 광주시 중대동 105-6외 호수빌리지 101동 5층 502호



위치도



소재지	경기도 광주시 중대동 105-6외 호수빌리지 101동 5층 502호
-----	---------------------------------------



건물개황도

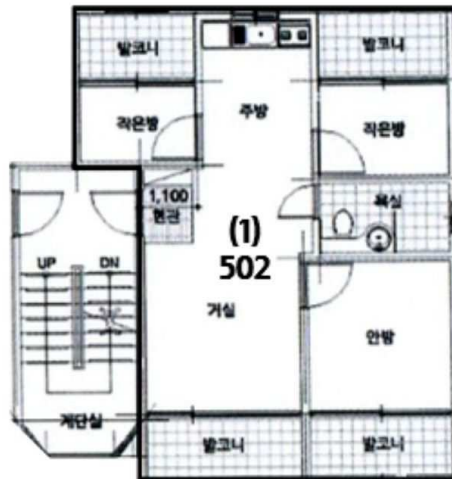


< 101동 호별 배치도 >

No scale



< 내부구조도 >



※ 이 내부구조도는 건축물현황도와 외부관찰 등에 의하여 도시되어, 실제와 차이가 있을 수 있으니 재확인하시기 바랍니다.





101



101 ()

