

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김수복 소유물건(2023타경66868)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관  
주연중

감정평가서번호: 102312-2-00024

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.

(주)감정평가법인 삼일 경기중부지사

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
신 지 훈

(주)감정평가법인 삼일 경기중부지사 지사장 신지훈 (서명또는인)

감정평가액	이억일천만원정 (₩210,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김수복 (2023타경66868)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2023. 12. 09	2023. 12. 09	2023. 12. 15	
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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	210,000,000
	합 계					₩210,000,000
심사 확인	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)					

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 평가개요

### 1. 대상물건 개요

본건은 경기도 광주시 추자동 소재 “오포초등학교” 북동측 인근에 위치하는 다세대주택(통칭 ‘모두빌 201동’) 지1층 제101호로서, 수원지방법원 성남지원의 강제경매목적을 위한 감정평가건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 1항, 제5조 제1항에 따라 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

#### (2) 감정평가조건

없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제2 및 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023.12.09일을 기준으로 평가함.

### 4. 실지조사 실시기간

이 물건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2023.12.09에 실시하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 이해관계인 부재로 건축물 현황도, 외부 관찰 및 탐문 조사, 동유형물건의 내부 등을 참조하여 작성하였으며, 현황 이용 상태가 상이할 수 있으니 이해관계인은 참고하시기 바람.
  
- (2) 구분소유물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 ‘구분건물 감정평가명세표’에 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법

본건은 구분건물로서, 「감정평가 및 감정평가에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 평가하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액은 감정평가 3방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 주거용 구분건물의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액 산출

### (1) 대상 부동산 개황

소재지	경기도 광주시 추자동 471-14 [도로명주소 : 경기도 광주시 오포안로 294-29]					
명칭/동/호수	(통칭 '모두빌 201동' ) 지1층 제101호					
사용승인일	2015.08.25	구 조		철근콘크리트조		
면적 (㎡)	기호	전용면적	공용면적	공급면적	대지권면적	전용률(%)
	1	81.93	20.4716	102.4016	59.2	80.0
용 도	공 부			현 황		
	다세대주택			다세대주택		

### (2) 거래사례의 선정

① 인근 유사부동산의 거래사례[출처 : KAIS, 등기사항전부증명서]

사 례	소재지	건물 명칭	동·층 /호수	전용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						단 가(원/㎡)	사용승인일
1	추자동 352-1	우성네이처 빌리지	104동 1층 10*호	51.24	64.181	158,500,000	2022.01.06
						@3,093,286	2015.03.17
2	추자동 471-22	모두빌2차	202동 4층 40*호	59.68	44.06	150,000,000	2022.08.03
						@2,513,405	2015.01.30
3	추자동 496-5	로즈빌	102동 4층 40*호	58.17	68.00	140,000,000	2021.12.23
						@2,406,739	2014.06.05

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

② 비교사례의 선정

본건 인근 거래사례로 면적, 층별 등 비교적 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례인 ‘사례 1’ 을 선정함.

(3) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

(4) 시점수정

- ① 한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향조사의 월별 매매가격지수\_연립다세대 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 동부1권 매매가격지수” 를 활용하여 산정함.

② 월별 경기도 동부1권 매매가격지수(2021.06=100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2021	97.9	98.5	98.9	99.2	99.5	100.0	100.3	100.8	101.2	101.6	102.3	102.7
2022	102.9	102.9	102.9	103.0	103.1	103.1	103.0	102.8	102.5	102.2	102.0	100.9
2023	100.5	100.2	99.9	99.6	99.2	99.0	98.9	98.7	98.9	98.9	-	-

③ 시점수정치 산출

	년월	가격지수	비고
사례 1 매매 당시 가격지수	2021.12	102.7	-
본건 기준시점 당시 가격지수	2023.10	98.9	-
시점수정치	-	0.96300	-

※ 거래시점 : 2022.01.06, 2021년 12월 지수를 적용 함.

※ 기준시점: 2023.12.09, 2023년 10월 지수를 적용 함.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인 비교

① 가치형성요인 비교항목

요인구분	상 세 항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감 상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 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

② 가치형성요인 비교치 결정

기호	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1	1.00	1.00	0.85	1.00	0.850

※본건은 매매사례 1)대비 호별요인(층별효용 등) 등에서 열세함.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

(6) 대상 부동산의 가치산정

① 대상 부동산의 적용단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	적용률	적용단가 (원/㎡)
1	3,093,286	1.00	0.96300	0.850	100%	2,532,009

② 대상 부동산의 산정가액

기호	적용단가 (원/㎡)	전용면적 (㎡)	산정가액(원)	비 고
1	2,532,009	81.93	210,000,000	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 참고자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	본건 유사형 물건의 호가는 190,000,000원 ~ 220,000,000원 내외 수준임.
------	---

### 2. 인근 평가전례[출처: 감정평가협회 정보]

소재지	건물 명칭	동·층 /호수	전용면적 (㎡)	평가금액(원)	기준시점	평가 목적	비고
				단가(원/㎡)	사용승인일		
추자동 462-11	그랜드빌	103동 2층 201호	72.05	213,000,000	2021.12.23	경매	-
				@2,956,280	2016.01.15		
추자동 462-22	그랜드빌	102동 2층 20*호	66.64	212,000,000	2022.08.26	경매	-
				@3,181,273	2016.01.12		
추자동 471-21	모두빌	202동 2층 20*호	55.38	130,000,000	2021.07.15	담보	-
				@2,347,418	2015.10.26		

### 3. 다세대 낙찰가율 통계분석[출처 : 부동산태인]

구 분 기 간	경기도		광주시		추자동	
	낙찰가율(%)	평균 낙찰율(%)	낙찰가율(%)	평균 낙찰율(%)	낙찰가율(%)	평균 낙찰율(%)
최근 1년 평균	63.19	67.96	67.8	69.5	74.34	73.7

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액 결정 및 의견

	기 호	동·층·호	감정평가액(원)
감정평가액	1	지하층 제101호	210,000,000
	총 액		210,000,000
결정의견	「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법 기준 시산가액은 상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례, 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 합리성이 인정되는 바, 「동 규칙」 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정함.		



# 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 오포읍 추자리 소재 "오포초등학교" 북동측 인근에 위치하며 주위로는 아파트, 단독주택 및 다세대주택, 학교, 소규모공장 및 창고, 관공서, 근린생활시설등이 소재하며 주거지로서의 제반 주위환경은 보통인 편임.

## (2) 교통상황

제반차량 출입이 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 이용은 수월한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건물내 다세대주택중 지1층 101호로서,  
외 벽 : 치장벽돌쌓기 및 드라이비트마감.  
내 벽 : 벽지도배 및 타일 붙임.  
창 호 : 하이샷시 이중창임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 급·배수설비, 도시가스설비, 소방설비등임.

# 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

인접도로와 등고 평탄한 가정형의 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 로폭 약 8미터. 북동측 로폭 약 6미터 도로에 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 주거개발진흥지구, 주거용지(주거용지), 지구단위계획구역가축사육제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역 세부내용은 교육청에 별도 확인요[오포초교])<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>

## (9) 공부와의 차이

-

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



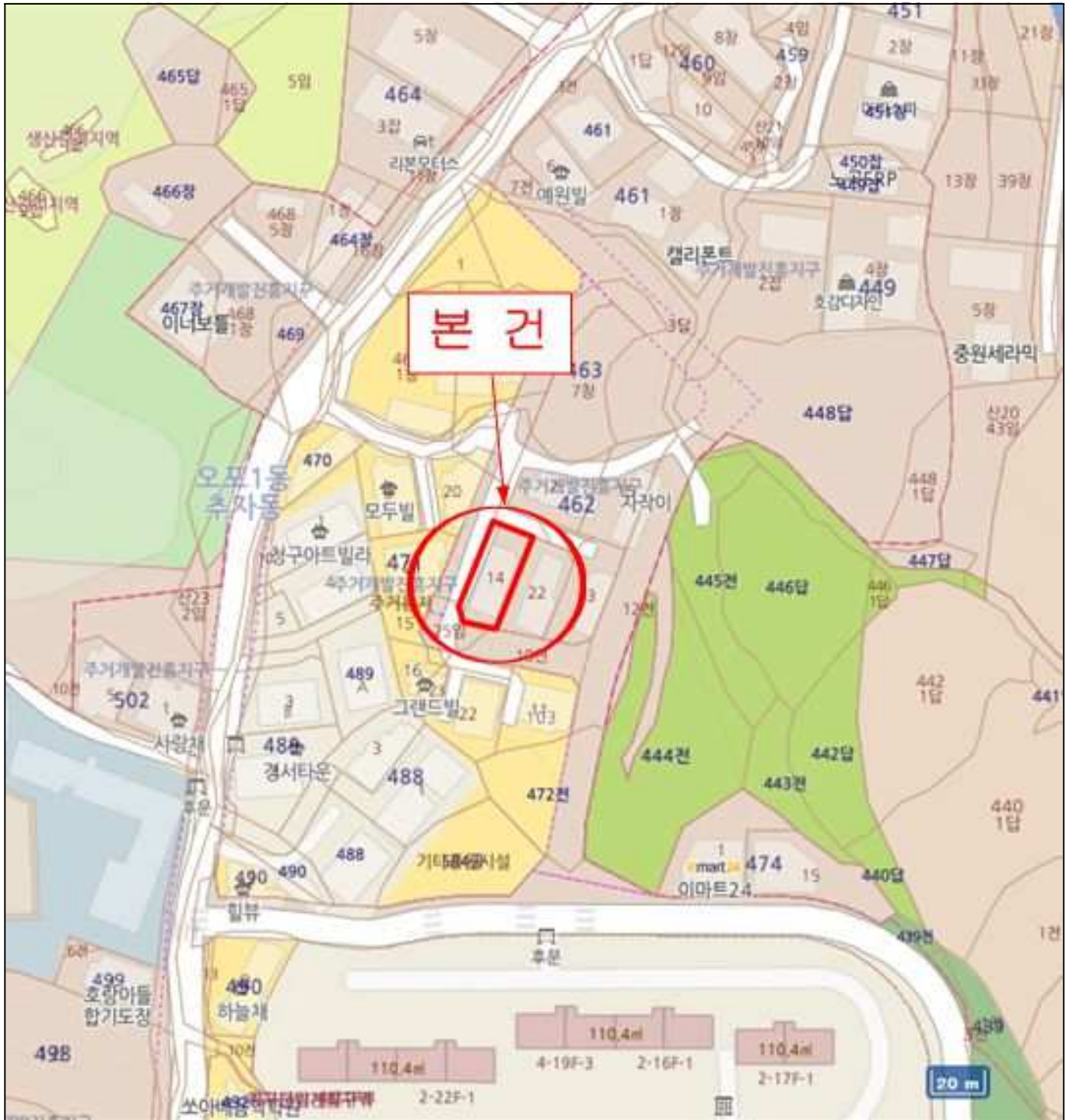
소재지	경기도 광주시 추자동 471-14 지1층 101호
-----	-----------------------------



# 위치도



소재지 경기도 광주시 추자동 471-14 지1층 101호



# 내부구조도



소재지

경기도 광주시 추자동 471-14 지1층 101호

## 호별배치도



## 이용상태



외부관찰, 탐문조사 및 동전형물건 등을 참고한 것으로  
현황과 상이할 수 있음.

