

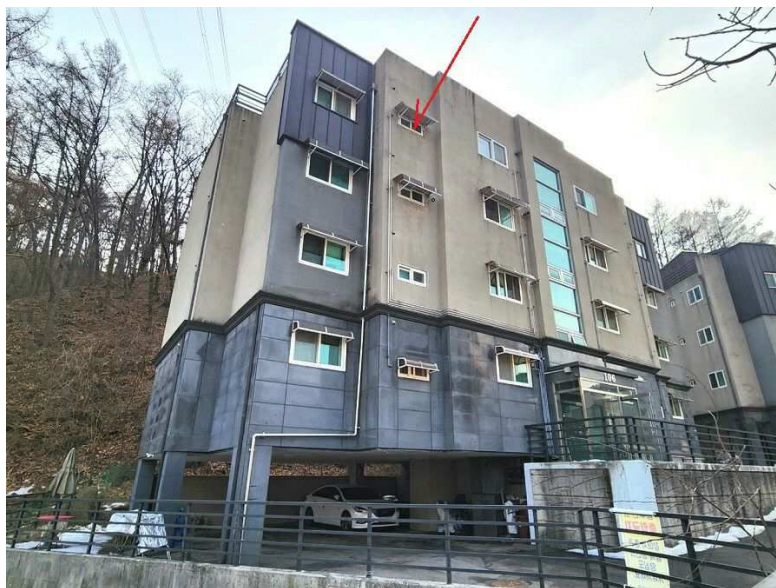
# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김주황 소유물건(2025타경50720)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원  
사법보좌관 주연중

감정평가서번호: 수도권25-01002



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.

수도감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
조 기 설

감정평가액	이억오천만원정 (₩250,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김 주 황 (2025타경50720)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.01.24	2025.01.23 ~ 2025.01.24	2025.01.27		
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
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	250,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>				₩250,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 광주시 목현동 소재 “도시농업체험관” 북서측 인근에 위치하는 통칭 라도무스 106동 4층 402호로서 수원지방법원 성남지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 가치기준 및 기준시점

본건은 감정평가에 관한 규칙 제5조 1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 기준시점은 가격조사 완료일인 2025.01.24일임.

### 3. 감정평가방법

『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고자료를 통하여 감정평가가액을 결정하였음.

### 4. 그 밖의 사항

- 1) 본 건물은 현황 라도무수 106동으로 명칭 사용 중임.
- 2) 본건은 현장 조사시 이해관계인 부재로 인하여 내부구조는 건축물현황도 및 탐문조사, 평가전례를 참고하여 표시하였는 바, 경매 입찰 시 재차 확인하는 등 유의 바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례나 평가사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 2. 대상물건 개요

소재지		경기도 광주시 목현동 147-2 [도로명주소:경기도 광주시 이배재로 277-11]		
건물명		통칭 이배재로 106동 4층 402호		
용도		다세대주택	사용승인일	2013.02.20
기호	층·호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	4층 402호	64.03	16.66	70.1827

### 3. 거래사례의 선정

1) 본건 및 인근 유사 부동산의 거래사례

(자료출처: 한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적당가	사용승인
A	목현동 150	라도무스 107동	4/40*	54.18	47.557	200,000,000	2024.12.27
						3,691,399	2013.09.06
B	목현동 133-13	로얄팰리스 106동	3/30*	58.73	67.5	228,000,000	2023.09.13
						3,882,173	2017.11.23

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 거래사례 A를 비교사례로 선정하였음.

## 4. 사정보정

거래사례(A)는 매도, 매수인간의 정상적인 거래사례로 판단 되어 별도의 보정요인은 없음.(1.00)

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “경기 동부1권 연립·다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정하였음.

### ◆ 월별 매매가격지수

(2021.06.01=100 기준)

구 분	2024년 11월(거래시점)	2024년 12월(기준시점)
가격지수	97.8	97.7

※ 거래시점 : 2024.12.27.는 12월 지수 발표전의 시점으로서 2024년 11월 지수를 적용하였음.

※ 기준시점 : 2025.01.24.는 01월 지수 발표전의 시점으로서 2024년 12월 지수를 적용하였음.

### ※ 시점 수정치 산출

- ▶ 사례(A)의 거래시점 가격지수 : 97.8(2024.11)
- ▶ 본건 기준시점 현재 가격지수 : 97.7(2024.12)
- ▶ 시점수정치 :  $97.7 / 97.8 \approx 0.99898$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가격형성요인 비교

### 1) 가격형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경 등
건물요인	시공업체 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감 상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등
개별적요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용의 내부 평면방식, 내부이용상태, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### 2) 가격형성요인 비교치

평가대상	외부요인	건물요인	개별적요인	기타요인	개별요인 비교치
4층 402호	1.00	1.00	1.00	1.06	1.060
본건은 거래사례A 대비 제 비교조건은 대등하고, 복층(다락)부분은 기타 조건으로 보정함.					

## 7. 시산가격

평가 대상	사례(A) 단가	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
기호1	3,691,399	1.00	0.99898	1.060	64.03	250,286,342	250,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 유사 구분건물의 평가사례

(단가: 천단위에서 반올림)

기호	소재지	명칭	층/호	전유면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	감정평가액(원)	
						전유면적단가	평가목적 가격시점
1	목현동 147-3외	라도무스 102동	4/40*	51.83	60	258,000,000	담보
						4,977,812	2022.09.29
2	목현동 147	휴하우스 에이동	4/40*	55.59	53.6	266,000,000	담보
						4,785,033	2021.02.05

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

평가대상	소재지	명칭	층/호	전유면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	감정평가액
기호1	광주시 목현동 147-2	통칭 라도무스 106동	4층 402호	64.03	70.1827	250,000,000

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사 구분건물 평가전례 등) 검토시 거래사례비교법에 의한 시산 가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 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 목현동 소재 "도시농업체험관" 북서측 인근에 위치하며 주위는 단독주 주택, 다세대주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건은 차량 접근은 무난하고, 노선 버스 정류장과의 거리 및 운행여건 등으로 보아 대중교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 기타지붕(평슬라브)지붕 4층 중 4층 402호로서  
외벽 : 석재 및 몰탈위 페인팅 등 마감  
내벽 : 시멘몰탈위 벽지 및 일부 타일 등 마감.  
창호 : 샷시 이중 창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택(후첨 '내부구조도' 참조)으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 평탄한 토지로서 다세대주택 건부지로 이용 중임.

# 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)

### (7) 인접 도로상태등

본건은 서측으로 세로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형)), 가축사육제한구역(일부 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 하천구역(목현천)<하천법>, 특별대책지역<환경정책기본법>.

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

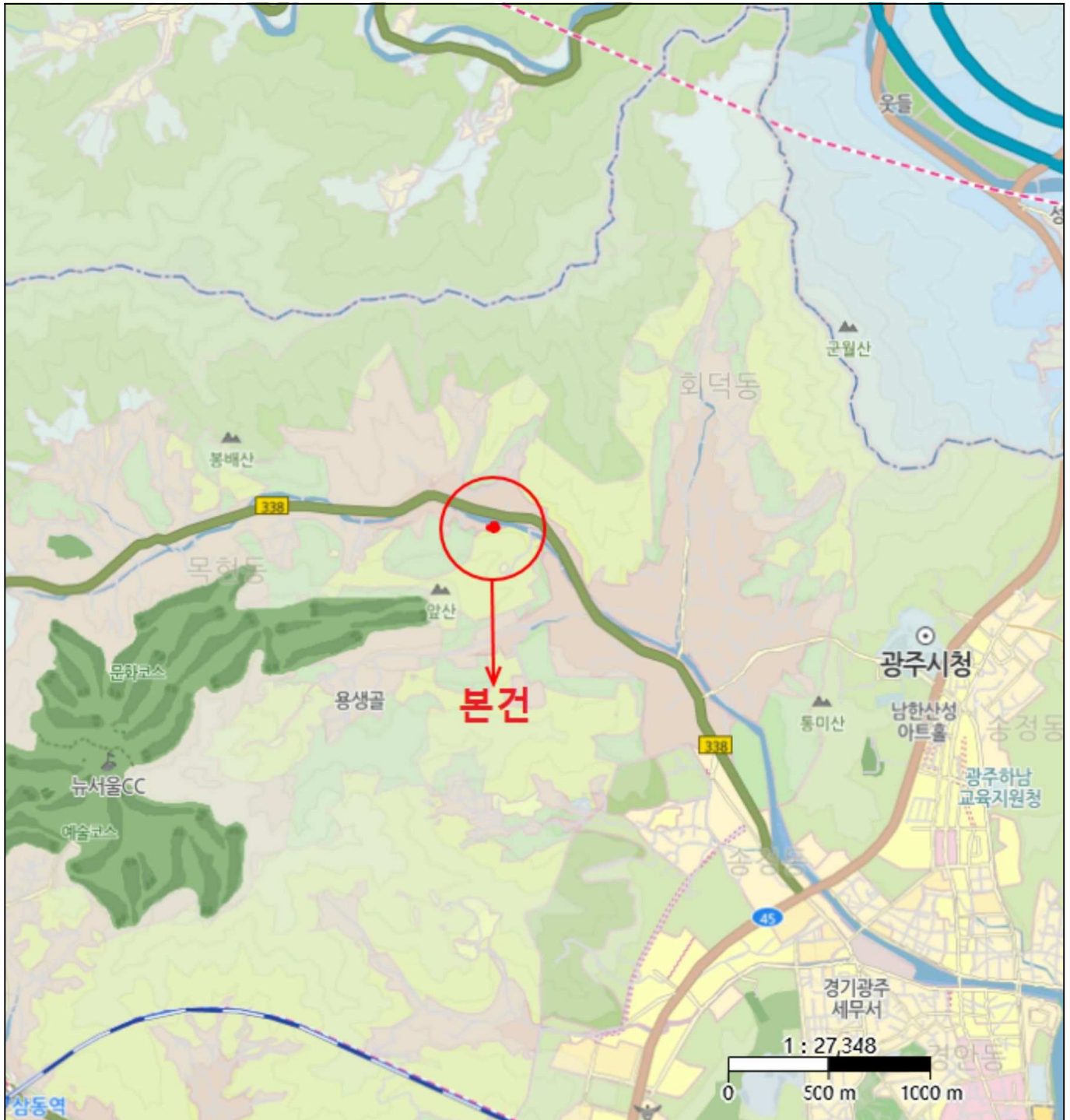
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 등기사항전부증명서상 2023.01.25일자 수원지방법원 성남지원광주시법원의 임차권등기 명령으로 2023.02.22일자에 주택임차권이 등재되어 있음.

# 광역 위치도



소재지	경기도 광주시 목현동 147-2 1동 4층 402호
-----	------------------------------



# 위치도



소재지 경기도 광주시 목현동 147-2 1동 4층 402호

