

감정평가서

건명	망 박호희의 한정상속인 김동천 소유물건(2024타경68953)
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수
감정서번호	mi-241101-02

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

명인감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

박 덕 용

감정평가액	일억육천만원정 (₩160,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	망 박호희의 한정상속인 김동천 (2024타경68953)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024.11.06	2024.11.04 ~ 2024.11.06	2024.11.08		
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	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 광주시 목현동 426-1 소재 다세대주택 제4층 제401호로서, 수원지방법원 성남지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 일반적인 감정평가이론에 근거하여 평가함.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건 감정평가의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024년 11월 06일임.

6. 그 밖의 사항

가. 본건 구분건물의 소재지, 지번, 구조, 면적, 호별 위치 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 집합건축물대장(도면) 등에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 집합건물은 일반적으로 구분건물과 대지사용권이 일체로 거래됨으로 인해 일괄 평가하나, 평가목적상 귀 요청에 의거 토지와 건물로 배분하여 명세표에 표기하였 음.

다. 본건은 현장조사시 거주자 폐문부재 등으로 인해 본건 건물의 내부구조 및 이 용상태 등은 건축물대장 및 일반적, 표준적 이용상황 등을 기준으로 하였으므로 경 매참여시 재확인 하시기 바랍니다.

II. 감정평가 대상물건

본건 감정평가 대상물건은 다음과 같음.

<기호 1>

소재지	경기도 광주시 목현동 426-1		
건물명, 층, 호수	(통칭 : 백산맨션-A동)제4층 제401호		
면 적	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	
	76.81	68.75	
용 도	다세대주택	사용승인일	1997.11.22.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수 (동수)	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 (천원)	자료출처	거래시점
								신축년도
#1	목현동 426-4	백산맨션	2/20* (B동)	66.60	72.125	150,000	실거래 (KAIS)	2023.05.07
								1998년
#2	목현동 375-10	현대빌라	1/10* (2동)	75.67	59.25	147,500	실거래 (KAIS)	2024.01.16
								1997년

(2) 비교사례의 선정

인근지역내 다세대주택 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 있어 비교가능성이 높은 인근 거래사례 #1을 선정함.

3. 사정보정

본건은 인근지역 가격수준 대비 거래당사자간의 특수한 사정개입 등이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

- 본건 다세대주택에 대한 시세변화를 반영하기 위하여 유형별 매매가격지수 중 물적유사성이 있는 한국부동산원 부동산통계정보시스템상 전국주택가격동향조사 연립다세대 매매가격지수를 적용함.

<경기 동부1권>

(기준월 : 2021.06 = 100)

월 별	지 수	변 동 률
2024.09	97.8	-1.807% (0.98193)
2023.04	99.6	

연립다세대

지역 : 경기 동부1권(23.05.07~24.11.06)

거래시점 : 2023.05.07, 2023년04월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.11.06, 2024년10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년 09월 지수를 적용함

2023.05.07 매매 가격지수 (적용:2023년04월) : 99.6

2024.11.06 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 97.8

시점수정치 : $97.8/99.6 \approx 0.98193$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

<비교대상 : 기호1 / #1>

주 거 용		격차율		비고
요인구분	세부항목	사례	대상	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	인근 지역 내에 소재하여 단지외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업업무시설과의접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
단지내부요인	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	인근 지역 내 동종 동유형의 다세대주택으로서 단지내부요인 대등함.
	시공업체의 브랜드			
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
단지내 통로구조(복도식/계단식) 등				
호별 요인	층별 효용	1.00	0.94	사례 2층, 본건 4층으로서 층별 효용 및 면적 규모, 대지권 면적 등 제반 호별 요인 다소 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000		1.00 x 1.00 x 0.94 x 1.00

6. 비준가액

기호	거래사례가액	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	비준가액 (원)	대상/사례
1	150,000,000	1.00	0.98193	0.940	76.81/66.60	159,677,298	기호1/#1

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 참고가격 자료

1. 평가사례

소재지	건물명	층/호수 (동수)	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							신축년도
목현동 426-1	백산맨션	4/40* (A동)	76.81	68.75	담보	130,000	2021.08.26
							1997년

2. 인근지역 가격수준

동유형 구분건물의 가격수준	전유면적당 2,100,000원/㎡ 내외 수준 (개별특성에 따른 차이 있음)
----------------	--

V. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례, 인근유사부동산의 가격수준 등으로 보아 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 기준으로 평가대상 물건의 개별성, 평가목적, 가격수준, 최근의 가격동향 등을 고려하여 아래와 같이 결정함.

2. 감정평가액의 결정

기호 1 : ₩160,000,000원

구분건물감정평가명세표

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 목현동	426-1	다세대주택	철근콘크리트조 평스라브지붕 4층			160,000,000	비준가액
	[도로명 주소]							
	경기도			1층	164.90			
	광주시			2층	164.90			
	이배재로			3층	164.90			
	426-7		4층	164.90				
	1. 동 소	426-1	대	계획관리	550			
	(내)			철근콘크리트구조	76.81	76.81		
	4층 401호			1. 소유권	68.75	68.75		
				----- 대지권	550			
			배분내역					
			토지 :	80,000,000				
			건물 :	80,000,000				
합 계							₩160,000,000.-	
이 하					여	백		

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 '목현2리 마을회관' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택 및 공동주택, 도로변 근린생활시설, 농경지, 임야 등이 혼재되어 있는 주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량접근 가능하며, 인근 간선도로변에 버스정류장 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 4층 다세대주택 제4층 제401호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감.
내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감.
창호 : 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형의 토지로서 다세대주택 부지로 이용중임.

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

본건 북동측으로 세로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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

(9) 공부와의 차이

없음.

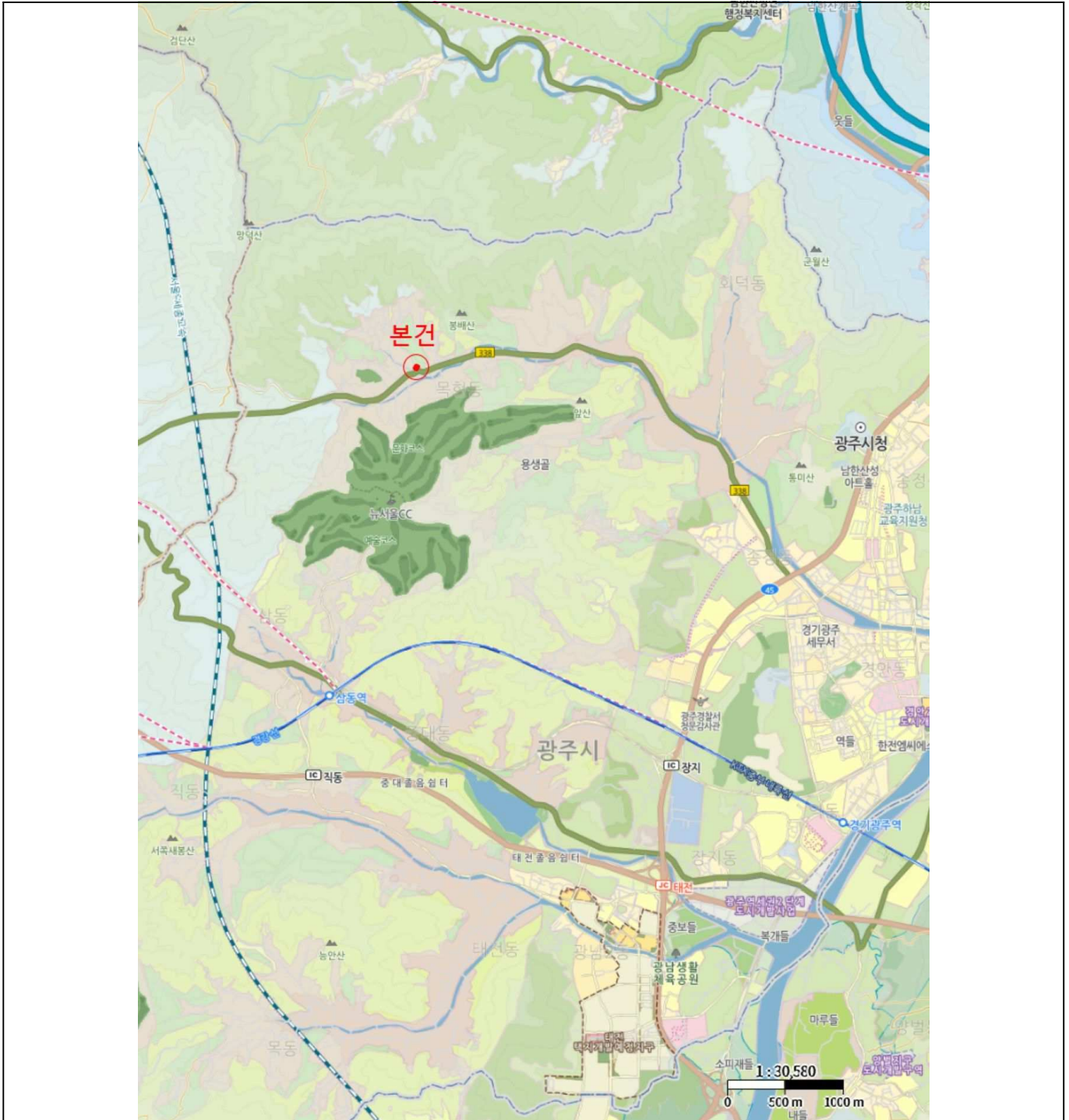
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계는 미상임.
- 2)본건 현장조사시 거주자 폐문부재 등의 사유로 인해 본건 건물의 내부구조 및 이용상태 등은 건축물대장 및 일반적, 표준적 이용상황 등을 기준으로 하였으므로 경매입찰시 재확인 하시기 바랍니다.

광역위치도



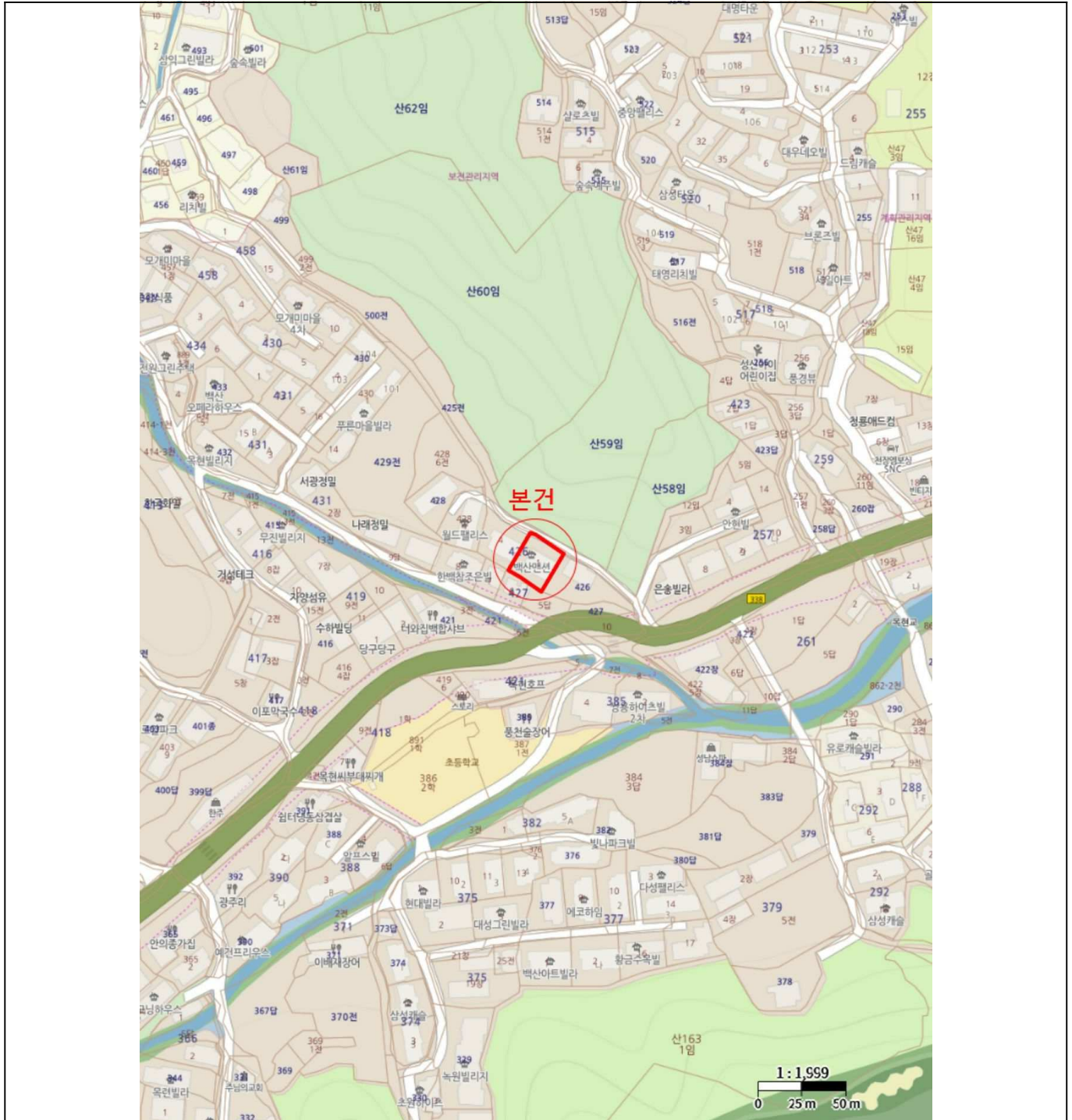
소재지	경기도 광주시 목현동 426-1 4층 401호
-----	---------------------------



위치도



소재지 경기도 광주시 목현동 426-1 4층 401호



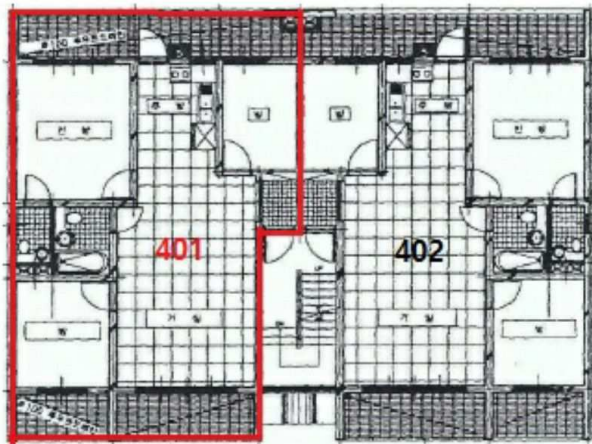
내부구조도



소재지

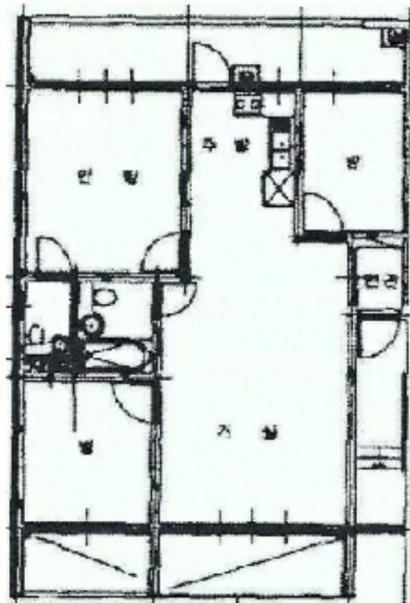
경기도 광주시 목현동 426-1 4층 401호

[호별배치도]



본건 : 401호

[내부구조도]



사 진 용 지



주위 환경 - 북서측 촬영



본건 전경 - 북서측 촬영

사 진 용 지



공용 출입문



본건 현관문