

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박길준 소유물건
(2024타경70499)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원
사법보좌관 주연중

감정평가서번호: 241204-3-001



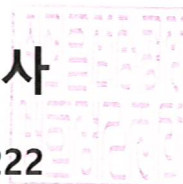
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



(주)에일감정평가법인 경기지사

TEL. 031-751-0222

FAX. 031-752-0222



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
최은영

최은영



(주)에일감정평가법인 경기지사 지사장 최은영

(서명또는인)



감정평가액 **이억오천삼백만원정(₩253,000,000.-)**

의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 성남지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박길준 (2024타경70499)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.12.05	2024.12.05	2024.12.05

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
구분건물	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	253,000,000
			이하	여백		
합계						₩253,000,000

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사
백태진

백태진



심사확인

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 광주시 신현동 소재 "신현초등학교" 남측 인근에 위치하는 구분건물(엔떼빌 제107동 제1층 제102호)으로서, 수원지방법원 성남지원의 강제경매(2024타경70499) 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정 평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 **2024년 12월 05일**을 기준시점으로 하였음. (실지조사일 : 2024년 12월 05일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 **거래사례비교법**으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기타 참고 사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- ② 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물 감정평가명세표'에 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- ③ 본건 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 건물의 내부구조와 이용상황은 외관상 탐문조사, 건축물현황도 등을 참고하여 평가하였는바, 실제 내부구조, 이용상황 등과 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체 건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구 분	내 용
명칭	엔데빌 제107동
소재지	경기도 광주시 신현동 840-2 [도로명주소] 경기도 광주시 상태길81번길 38-8
용도지역	계획관리지역
대지면적	603㎡
구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(경사스라브)지붕 지상4층
사용승인일자	2017년 05월 01일
주용도	공동주택(다세대주택)
기타설비	기본적인 위생 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 소방 설비, 지상주차장 등이 되어있음.
비고	-

2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	층	호	용도	전유면적 (㎡)	주공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용률 (%)	비고
가	제1층	제102호	다세대주택	53.72	6.075	59.795	75.375	약90%	-

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등]

사례 기호	소재지 (명칭)	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/전유㎡)	거래시점	비고
						사용승인일	
#1	신현동 840-1 엔떼빌 제103동	제3층 제302호	50.94	250,000,000	4,910,000	2023-12-23	-
						2015-12-01	
#2	신현동 849-1 까리노빌리지 제101동	제1층 제101호	59.23	280,000,000	4,730,000	2024-11-10	-
						2016-08-18	

나. 비교거래사례의 선정

대상물건 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 사례인 거래 사례#1을 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

선정된 사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

[출처 : 한국감정원 R-one, 연립다세대 매매가격지수, 경기 동부1권]

구 분	적 용 년 월	가격지수	비 고
기준시점 (2024.12.05)	2024년 10월	97.9	A
사례 거래시점 (2023.12.23)	2023년 11월	98.9	B
시점수정치		0.98989	A/B

※ 기준시점 : 2024년 11월 지수를 적용하여야 하나, 발표 이전이므로 24년 10월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (주거용)	일련번호 가 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례 대비 대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례 대비 대체로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별요인	층별 효용	0.97	평가대상은 사례 대비 층별효용 등에서 열세함.
	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	1.00	평가대상은 사례 대비 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치(누계)		0.970	-

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
가	53.72	4,910,000	1.000	0.98989	0.970	4,714,549	253,265,578	253,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 감정평가액의 합리성 검토

가. 평가전례

사례 기호	소재지 (명칭)	층/호	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액(원)	기준시점
					단가(원/㎡)	사용승인일자
#3	신현동 840-2 엔떼빌 제107동	제3층 제302호	53.72	공매	263,000,000	2023-04-24
					4,900,000	2017-05-01
#4	신현동 840-23 엔떼빌 제106동	제1층 제101호	55.82	법원경매	263,000,000	2024-10-23
					4,710,000	2017-05-01

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준
다세대주택	기준시점 당시 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 관리상태 및 전유면적, 위치 등에 따라 등에 따라 4,700,000원/㎡ ~ 4,900,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

다. 경매통계자료

[출처 : 태인경매정보]

경기도 광주시 신현동 (다세대주택)										
지역통계		경기			광주시			신현동		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	다세대	65.06%	67.17%	2,401	61.88%	63.46%	287	61.82%	61.63%	43
6개월 평균	다세대	66.37%	67.60%	1,496	61.12%	62.68%	183	62.10%	61.92%	29

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고
가	53.72	53.72	253,000,000	253,000,000	-
합 계				253,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 다세대주택으로 이용 중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 경매통계자료, 인근 가격수준, 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

끝.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경기도 광주시 신현동	840-2 엔떼빌 제107동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (경사스라브)지붕 4층				
	[도로명주소] 경기도 광주시 상태길81번길 38-8			1층~4층 각	119.59			
	동소	840-2	대	계획관리지역	603			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	53.72	53.72	253,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권 ----- 대지권	75.375 ----- 603	75.375		
합 계				이 하	여	백	₩253,000,000.-	

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 신현동 소재 "신현초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 소규모 근린생활시설 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(경사스라브)지붕 지상4층 내
제1층 제102호로서,
외벽: 드라이비트 및 치장 벽돌 붙임 마감 등
내벽: 벽지 도배 및 일부 타일 붙임 마감 등
창호: 새시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 다세대주택(후첨 '내부구조도' 참조.)로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 소방 설비, 지상주차장 등이 되어있음.

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

본건은 인접지와 등고평탄한 자루형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형)), 가축사육제한구역(일부제한구역), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 특별대책지역임.

(9) 공부와의 차이

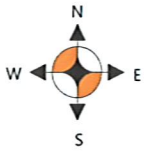
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

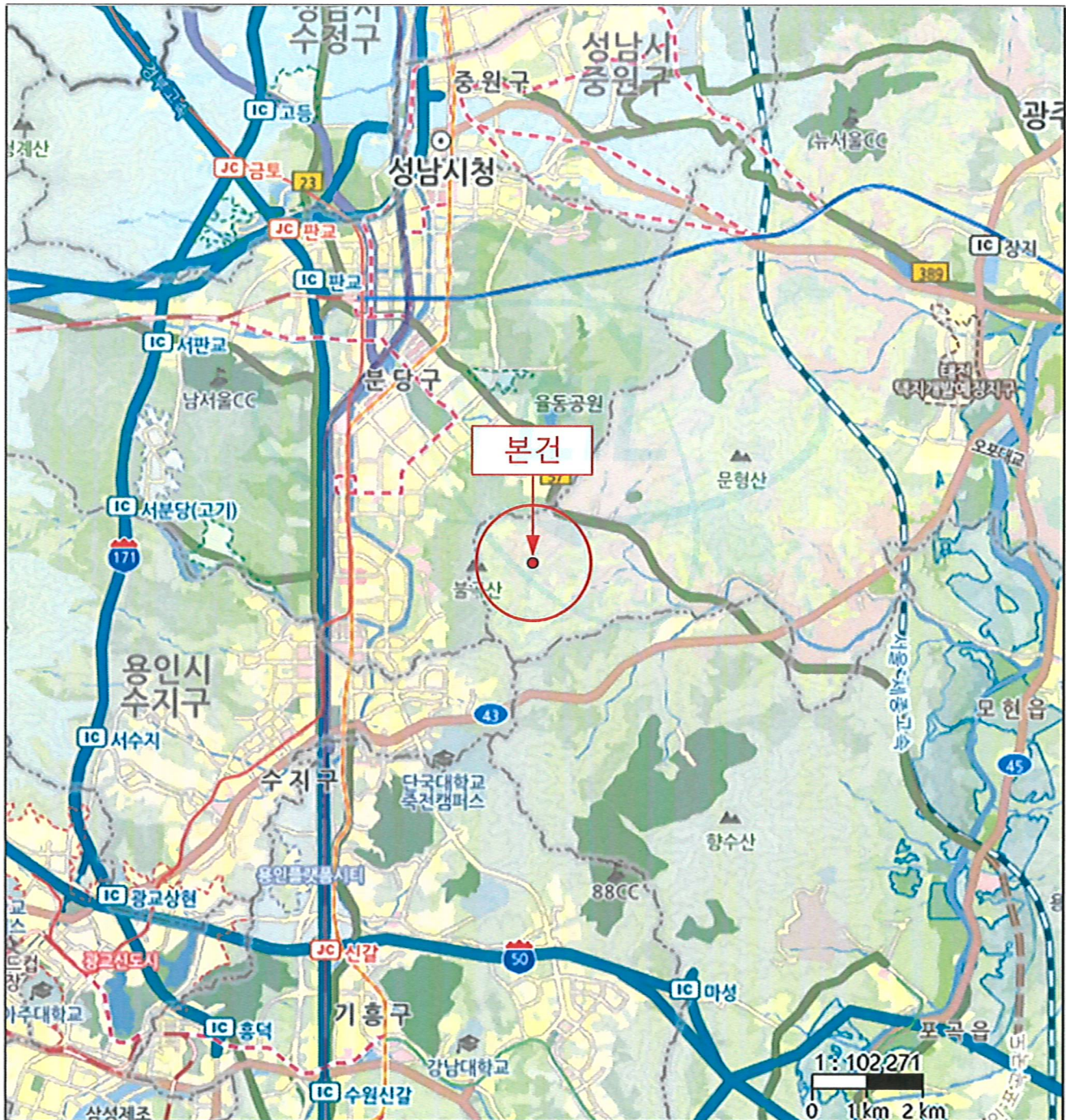
- 임대사항은 미상임.

- 본건 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 건물의 내부구조와 이용상황은 외관상 탐문조사, 건축물현황도 등을 참고하여 평가하였는바, 실제 내부구조, 이용상황 등과 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 재확인하시기 바람.

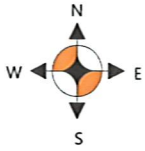
광역위치도



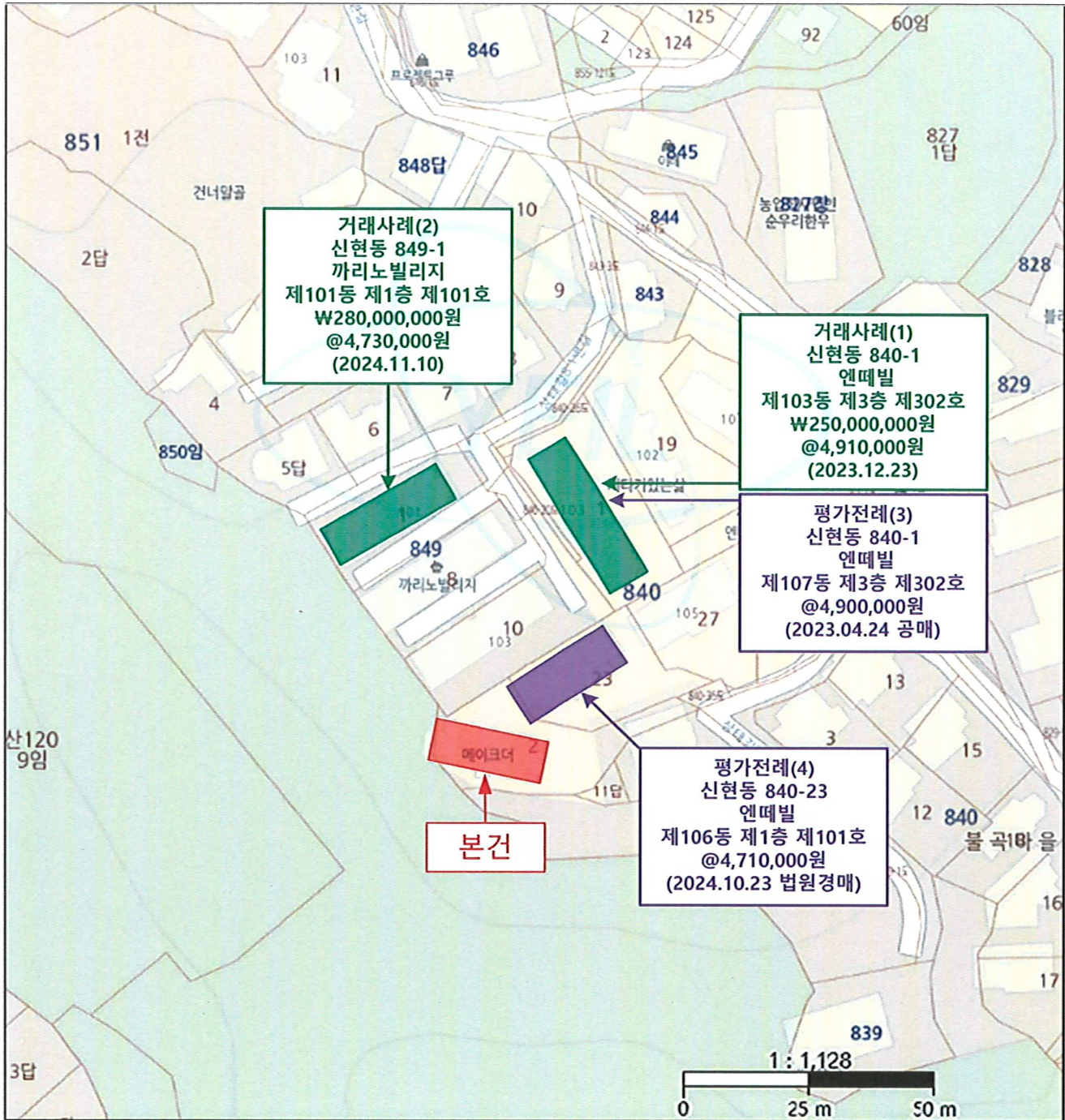
소재지 경기도 광주시 신현동 840-2 엔떼빌 제107동 제1층 제102호



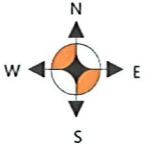
상세 위치도



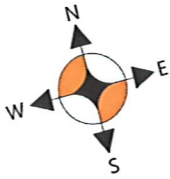
소재지 경기도 광주시 신현동 840-2 엔떼빌 제107동 제1층 제102호



내부구조도

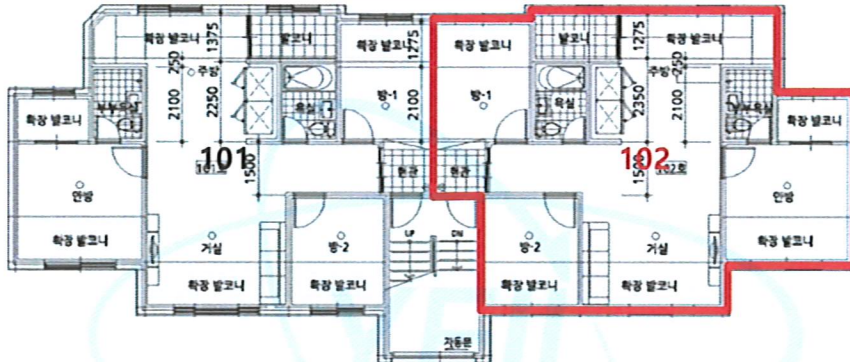


소재지 경기도 광주시 신현동 840-2 엔데빌 제107동 제1층 제102호

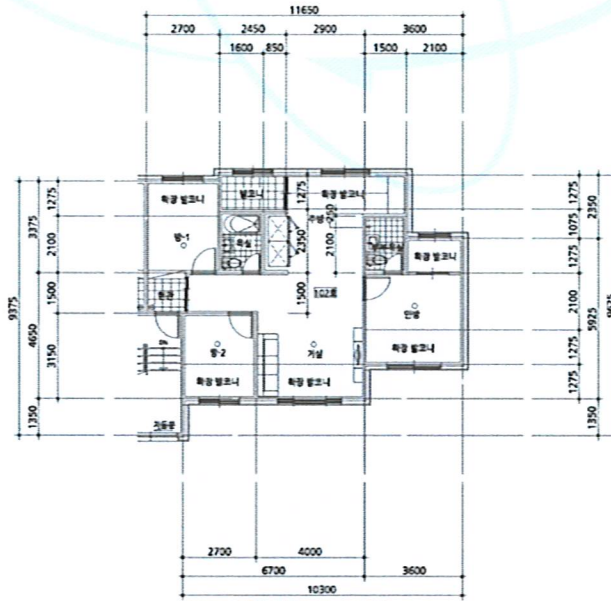


NO SCALE

엔데빌 제107동 제1층 제102호



[호별배치도]



[내부구조도]

임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월 임대료	
	 본건 전체	[임 대 미 상]			-

사 진 용 지



동측에서 바라본 본건 주위 전경



동측에서 바라본 본건 전경

사 진 용 지



본건 주차장



남측에서 바라본 본건 전경

사 진 용 지



본건 공동현관



본건 현관