

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명: 망 박용삼의 상속인 김선임 소유물건(2025타경1308)

의뢰인: 주식회사 하나은행(대표이사 이효성, 지배인 신호석)

감정서번호: JS250528-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

정산감정평가사사무소

TEL. 010-6266-5690 FAX.

## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사

이희복

(인)

| 감정평가액            | 삼억일천삼백만원정 (₩313,000,000.-)     |                           |              |                           |              |                |
|------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------|---------------------------|--------------|----------------|
| 의뢰인              | 수원지방법원 성남지원<br>사법보좌관 조영수       |                           | 감정평가 목적      | 경매                        |              |                |
| 제출처              | 수원지방법원 성남지원 경매8계               |                           | 기준가치         | 시장가치                      |              |                |
| 소유자<br>(대상업체명)   | 망 박용삼의 상속인 김선임<br>(2025타경1308) |                           | 감정평가조건       | -                         |              |                |
| 물건목록<br>표시근거     | 귀제시목록                          |                           | 기준시점         | 조사기간                      | 작성일          |                |
| 기타<br>참고사항       |                                |                           | 2025. 06. 04 | 2025. 06. 04              | 2025. 06. 04 |                |
| 평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                     |                           | 사정           |                           | 감정평가액        |                |
|                  | 종별                             | 면적 또는 수량(m <sup>2</sup> ) | 종별           | 면적 또는 수량(m <sup>2</sup> ) | 단가           | 금액             |
|                  | 구분건물                           | 1세대                       | 구분건물         | 1세대                       | -            | 313,000,000    |
|                  |                                | 이                         | 하            | 여                         | 백            |                |
|                  |                                |                           |              |                           |              |                |
|                  |                                |                           |              |                           |              |                |
|                  |                                |                           |              |                           |              |                |
| 합계               |                                |                           |              |                           |              | ₩313,000,000.- |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## (구분건물)감정평가명세서

| 건 물 명      |   | JB타운 제204동 제2층 제202호  |                                 |  |                    |       |                       |      |
|------------|---|-----------------------|---------------------------------|--|--------------------|-------|-----------------------|------|
| 일련<br>번호   | 소 재 지                                   | 지 번                   | 지 용 도                           | 구 조<br>및<br>용도지역   | 면 적 (㎡)            |       | 감 정 평 가 액             | 비 고  |
|            |   |                       |                                 |  | 공 부                | 사 정   |                       |      |
| 1          | 경기도<br>광주시<br>목현동                       | 64-12<br>JB타운<br>204동 | 1동의<br>공동주택<br>(다세대주<br>택)      | 건물의 표시<br>철근콘크리트<br>기타지붕(경사지붕)<br>4층                     | 161.91             |       | 313,000,000           | 비준가격 |
|            | [도로명주소]<br>경기도<br>광주시<br>이배재로<br>266-15 |                       | 1층 ~ 4층 각                       |  |                    |       |                       |      |
|            | 상동                                      | 64-12                 | 대지권의<br>대                       | 목적인 토지의 표시<br>계획관리지역<br><br>(내)<br>철근콘크리트구조<br>제2층 제202호 | 648                |       |                       |      |
|            |   |                       | 대지권의 종류<br>1.소유권<br><br>대지권의 비율 | 81.52<br>648x-----<br>648                                | 73.95<br><br>81.52 | 73.95 |                       |      |
| <b>합 계</b> |   |                       |                                 |  |                    |       | <b>₩313,000,000.-</b> |      |
|            |   |                       |                                 | 이 하  | 여                  | 백     |                       |      |

배분내역  
 토 지 : 125,200,000  
 건 물 : 187,800,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 광주시 목현동 소재 '광주시 농업기술센터' 북서측 인근에 위치하는 'JB타운' 제204동 제2층 제202호에 대한 수원지방법원 성남지원 경매8계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 6월 4일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 4일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

-


### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치 확인은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 집합건축물대장상의 기재내용, 건축물현황도면, 내부/외부 관찰 등으로 확인하였음.
- ③ 본건의 내부구조 및 이용상태 등은 건축물현황도면, 표준설비, 유사 평가전례, 내부/외부관찰 등을 참조하여 작성하였는바, 귀 경매 업무 진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

|  |   |                    |                       |
|--|---|--------------------|-----------------------|
| 소재지·건물명  | 경기도 광주시 목현동 64-12 JB타운<br>제204동 제2층 제202호 |                    |                       |
| 도로명주소  | 경기도 광주시 이배재로 266-15 (목현동, JB타운)           |                    |                       |
|  | 주용도                                       | 공동주택(다세대주택)<br>8개호 |                       |
|  | 주구조                                       | 철근콘크리트구조           |                       |
|  | 사용승인                                      | 2017.12.05         |                       |
|  | 건물규모                                      | 층수                 | 지상 4층                 |
|  |   | 연면적                | 647.64 m <sup>2</sup> |
| 비고   | -   |                    |                       |

### 2. 각 호별 상세 개요

| 일련<br>번호 | 동/<br>층/호수     | 용도    | 건물면적(m <sup>2</sup> ) |      |       | 대지권<br>(m <sup>2</sup> ) | 비고<br>(전용률<br>(%)) |
|----------|----------------|-------|-----------------------|------|-------|--------------------------|--------------------|
|          |                |       | 전유                    | 공용   | 분양    |                          |                    |
| 가        | 204동/<br>2/202 | 다세대주택 | 73.95                 | 7.52 | 81.47 | 81.52                    | 90.77              |
| 합계 (1개호) |                |       | 73.95                 | 7.52 | 81.47 | 81.52                    | -                  |

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

| 일련<br>번호 | 소재지           | 동/<br>층/호     | 용도        | 면적(m <sup>2</sup> ) |        | 거래가액(원)<br>(원/전유m <sup>2</sup> ) | 거래시점<br>(사용승인)             | 비고 |
|----------|---------------|---------------|-----------|---------------------|--------|----------------------------------|----------------------------|----|
|          |               |               |           | 전유                  | 분양     |                                  |                            |    |
| #1       | 목현동<br>64-11외 | 103/<br>4/40* | 다세대주<br>택 | 73.15               | 80.855 | 330,000,000<br>(@4,510,000)      | 2024.08.08<br>(2016.11.17) | -  |
| #2       | 목현동<br>64-10  | 201/<br>4/40* | 다세대주<br>택 | 73.03               | 82.63  | 335,000,000<br>(@4,590,000)      | 2024.02.29<br>(2016.10.20) | -  |
| #3       | 목현동<br>64-6   | 206/<br>2/20* | 다세대주<br>택 | 61.05               | 77.94  | 310,000,000<br>(@5,080,000)      | 2024.06.15<br>(2017.06.20) | -  |

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

## (3) 사정보정

| 의 견                         | 사정보정치 |
|-----------------------------|-------|
| 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. | 1.000 |

## (4) 시점수정

### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

| 시군구                 | 상승률<br>(시점수정치)       | 산출근거           |               |   |       |
|---------------------|----------------------|----------------|---------------|---|-------|
|                     |                      | 거래시점 /<br>기준시점 |               | 2024.08.08/<br>2025.06.04                     |       |
| 경기<br>동부1권<br>연립다세대 | -0.200%<br>(0.99800) | 매매가격<br>지수     | 사례거래 당시<br>지수 | 2024.07                                       | 100.2 |
|                     |                      |                | 기준시점 당시<br>지수 | 2025.04                                       | 100.0 |
|                     |                      | 산식             |               | $1 + (100.0 - 100.2) / 100.2$ $\approx 0.998$ |       |

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

| 조 건                    | 세부항목(주거용)  | 격차율          | 비고                                |
|------------------------|--|--------------|-----------------------------------|
| 단지 외부요인                | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등     | 1.00         | 본건과 사례가 대체로 대등함.                  |
| 단지 내부요인                | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | 1.00         | 본건과 사례가 대체로 대등함.                  |
| 호별요인                   | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등             | 0.94         | 본건은 사례대비 향, 조망, 개방감 등 호별요인에서 열세함. |
| 기타요인                   | 기타 가치에 영향을 미치는 요인  | 1.00         | 감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.         |
| <b>가치형성요인 비교치 (누계)</b> |  | <b>0.940</b> | -                                 |

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

| 본 건      |               |                                   | 거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정 |                             |          |          |                | 산정가액<br>(원) | 시산가액<br>(원) |                               |
|----------|---------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------|----------|----------------|-------------|-------------|-------------------------------|
| 일련<br>번호 | 동/층<br>호수     | 전유<br>(사정)<br>면적(m <sup>2</sup> ) | 거래사례                    |                             | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치<br>형성<br>요인 |             |             | 산정단가<br>(원/전유m <sup>2</sup> ) |
|          |               |                                   | 일련<br>번호                | 단가<br>(원/전유m <sup>2</sup> ) |          |          |                |             |             |                               |
| 가        | 204/2<br>/202 | 73.95                             | #1                      | 4,510,000                   | 1.000    | 0.99800  | 0.940          | 4,230,000   | 312,808,500 | 313,000,000                   |
| 합계       |               | 73.95                             | -                       | -                           | -        | -        | -              | -           | -           | 313,000,000                   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

| 구 분      | 주위환경    | 도로조건 | 거래수준(원/전유㎡)         | 기타   |
|----------|---------|------|---------------------|------|
| 유사 다세대주택 | 기존 주택지대 | 세로변  | 3,500,000-4,500,000 | 계획관리 |

본건 지역의 거래수준은 약보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

### 3. 인근 평가사례

| 일련<br>번호 | 소재지<br>동/층/호           | 용도    | 면적(㎡)  |        | 감정평가액(원)<br>(원/전유㎡) | 기준시점<br>(사용승인)             | 평가<br>목적 |
|----------|------------------------|-------|--------|--------|---------------------|----------------------------|----------|
|          |                        |       | 전유     | 분양     |                     |                            |          |
| (1)      | 목현동 64-12<br>204/1/10* | 다세대주택 | 73.02  | 80.44  | 300,000,000         | 2022.03.11<br>(2017.12.05) | 담보       |
|          |                        |       |        |        | (@4,110,000)        |                            |          |
| (2)      | 목현동65<br>106/2/20*     | 다세대주택 | 59.775 | 81.973 | 244,000,000         | 2020.12.24<br>(2018.07.30) | 법원경매     |
|          |                        |       |        |        | (@4,080,000)        |                            |          |

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

| 용도별 | 경기 광주시 2024년 06월 ~ 2025년 05월 |                |      |       |      |      |
|-----|------------------------------|----------------|------|-------|------|------|
|     | 낙찰가                          |                |      | 낙찰건   |      |      |
| 구 분 | 총감정가                         | 총낙찰가           | 율(%) | 총건수   | 낙찰건수 | 율(%) |
| 다세대 | 71,904,699,000               | 45,748,996,542 | 63.6 | 1,111 | 291  | 26.2 |
| 아파트 | 37,607,000,000               | 32,006,519,222 | 85.1 | 194   | 88   | 45.4 |
| 연립  | 1,852,000,000                | 1,347,799,998  | 72.8 | 27    | 10   | 37.0 |

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

| 평가대상 |                    | 전유면적(m <sup>2</sup> ) | 대지권(m <sup>2</sup> ) | 감정평가액(원)    |
|------|--------------------|-----------------------|----------------------|-------------|
| 가    | 제204동 제2층<br>제202호 | 73.95                 | 81.52                | 313,000,000 |
| 합계   |                    | 73.95                 | 81.52                | 313,000,000 |

|      |  |
|------|--|
| 결정의견 | 거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함. |
|------|--|

### 2. 기타 참고사항

·

# 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

**(1) 위치 및 주위환경**

본건은 경기도 광주시 목현동 소재 '광주시 농업기술센터' 북서측 인근에 위치하는 다세대주택으로, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 및 자연림 등이 소재하고 있음.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 대중교통 여건은 보통시 됨.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트조 기타지붕(경사지붕) 4층 다세대주택 중 2층 202호임.  
(사용승인일:2017.12.05),

외벽 : 대리석 붙임,적벽돌 및 페이팅 마감  
내벽 : 타일 붙임 및 페인팅 마감.  
창호 : 샷시창호 등임.

**(4) 이용상태**

다세대주택으로 이용 중임.  
내부구조도 참조  
(실제 내부구조와 일부 상이할 수 있음)

**(5) 설비내역**

위생 및 급배수설비, 소화설비, 개별난방, 도시가스, 엘리베이터 등 설비 있음.

## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

부정형 평지 토지로서 다세대주택 건부지로 이용 중임.

**(7) 인접 도로상태등**

본건 남측으로 세로(가) 포장도로에 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

계획관리지역(계획관리) , 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형))  
 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존  
 지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>,  
 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>

**(9) 공부와의 차이**

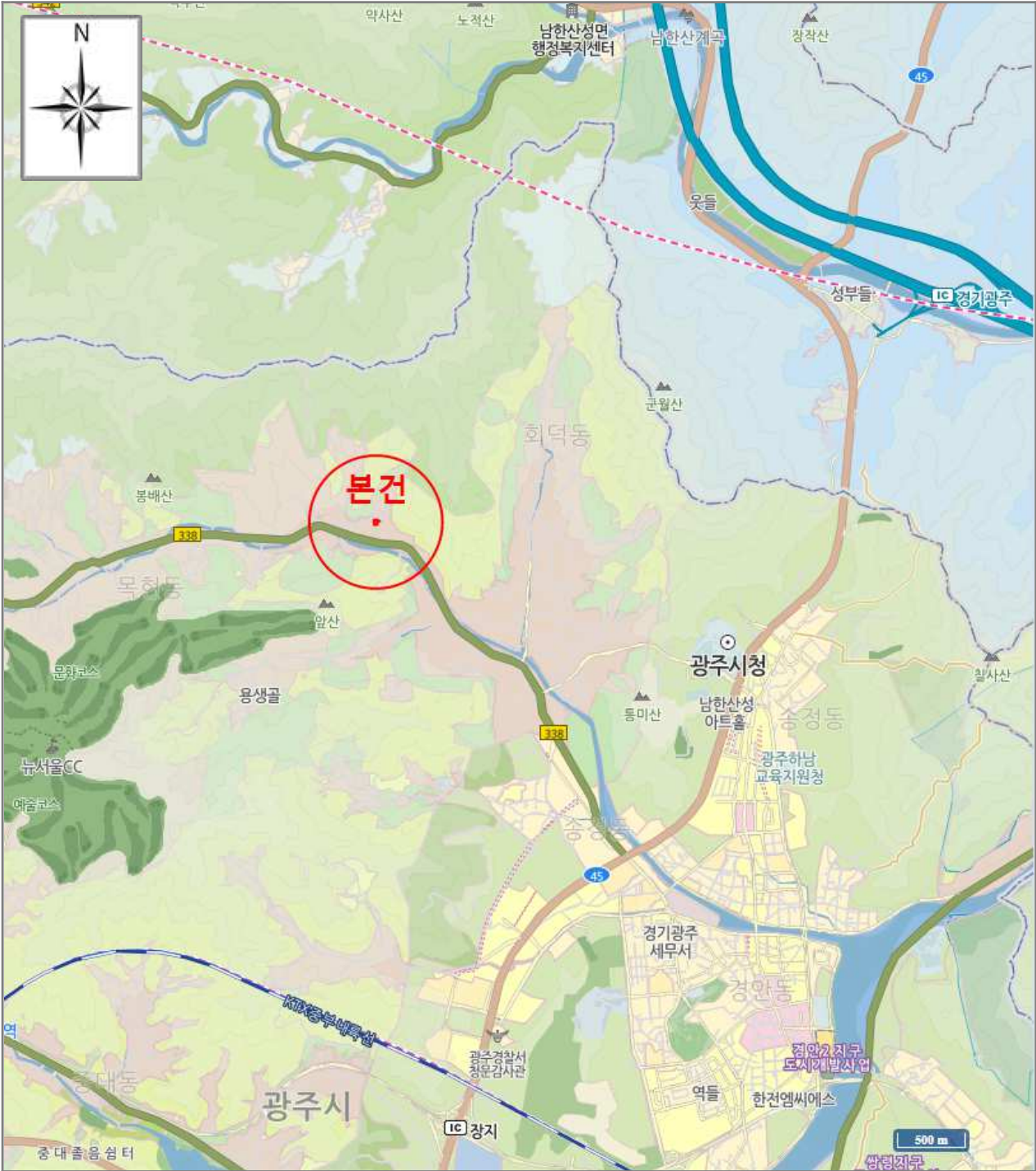
해당사항 없음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계는 미상임.

# 광역위치도

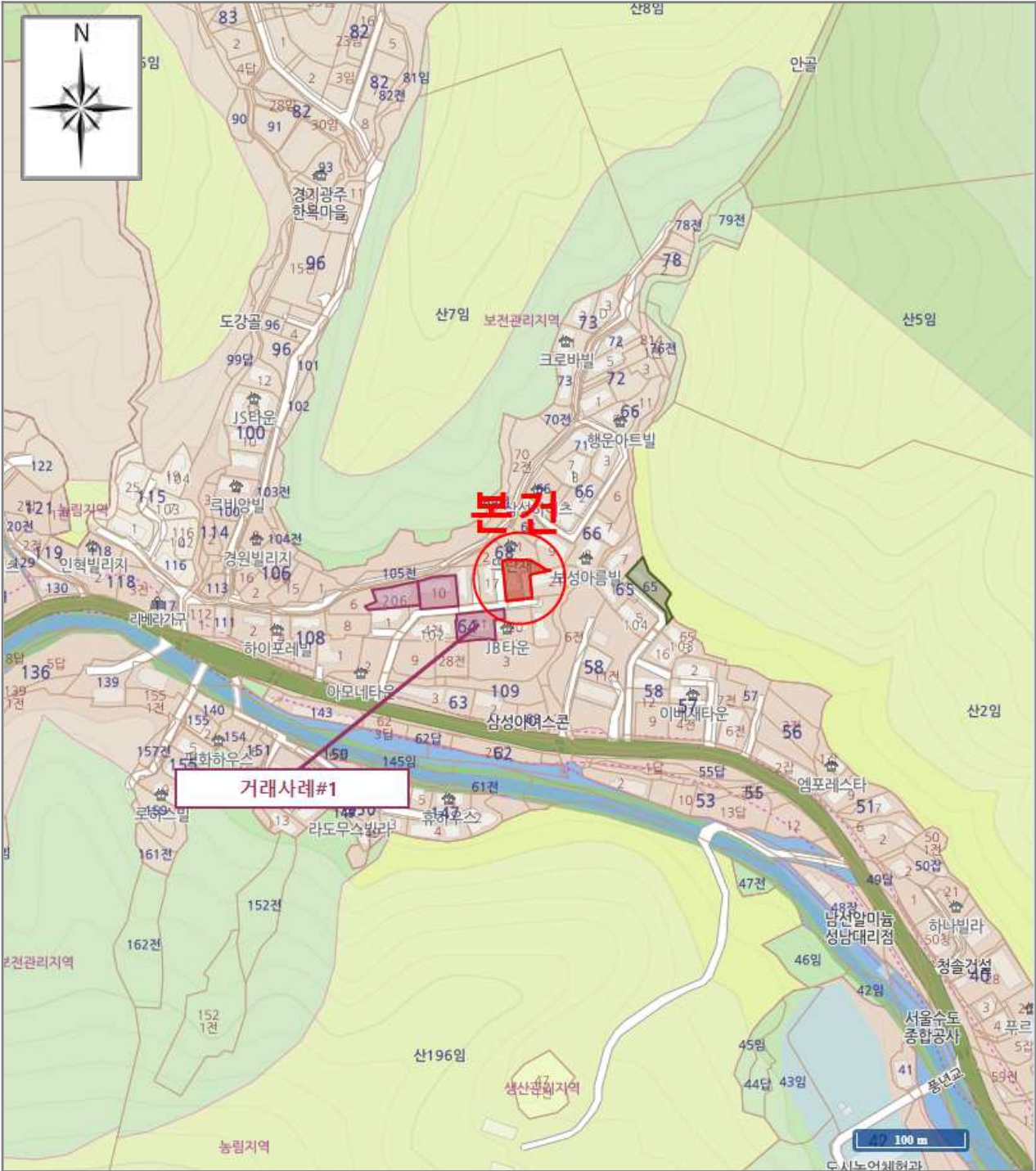
|     |  |
|-----|--|
| 소재지 | 경기도 광주시 목현동 64-12 JB타운 제204동 제2층 제202호 |
|-----|--|



|        |       |        |        |
|--------|-------|--------|--------|
| [ 범례 ] | ■ 본 건 | ■ 평가사레 | ■ 거래사레 |
|--------|-------|--------|--------|

# 상세 위치도

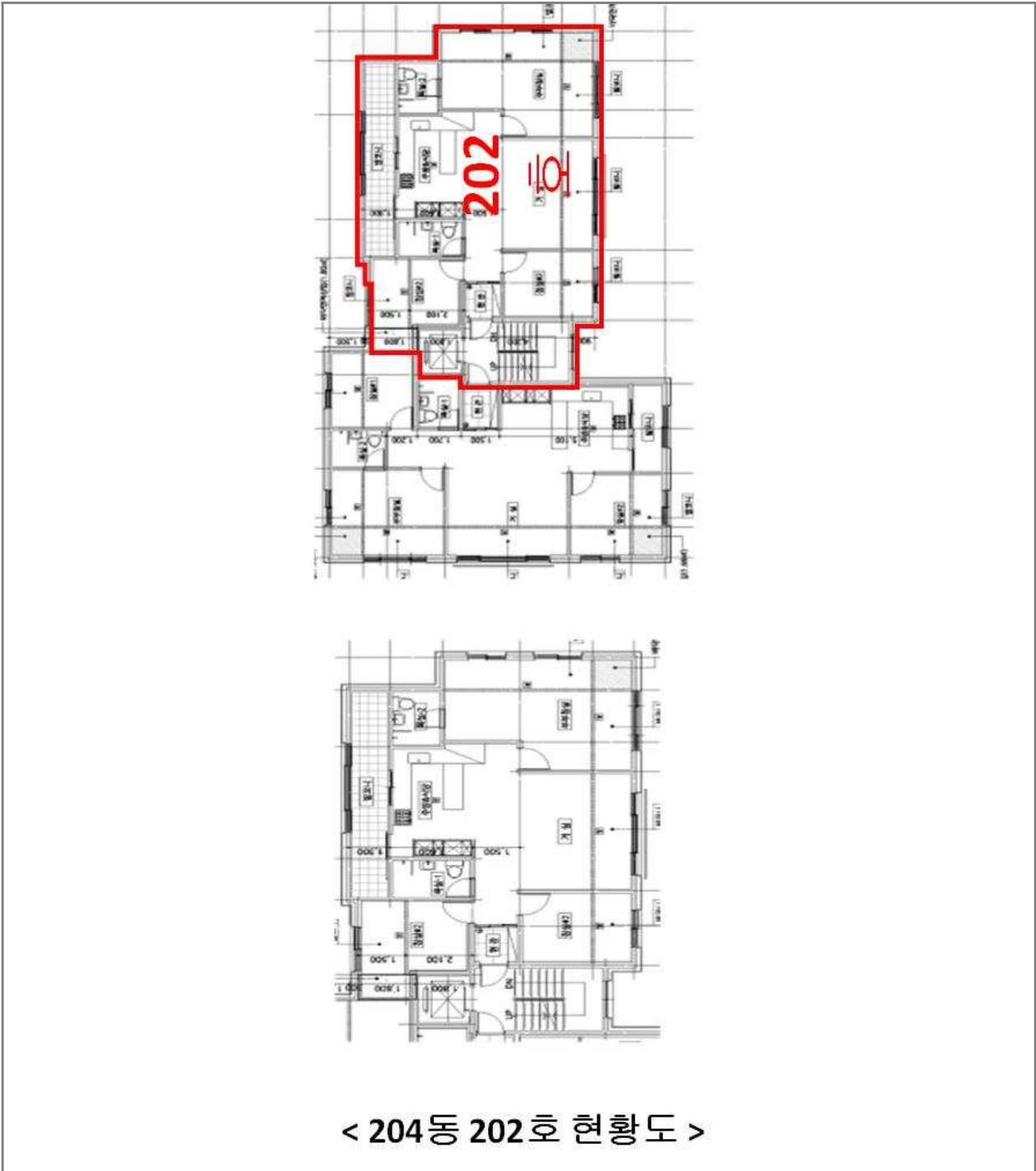
|     |  |
|-----|--|
| 소재지 | 경기도 광주시 목현동 64-12 JB타운 제204동 제2층 제202호 |
|-----|--|



- [ 범례 ]
- 본건
- 평가사례
- 거래사례

# 건축물 현황도

|     |  |
|-----|--|
| 소재지 | 경기도 광주시 목현동 64-12 JB타운 제204동 제2층 제202호 |
|-----|--|



# 사 진 용 지

소재지

경기도 광주시 목현동 64-12,제이비타운 204동 202호



1 본건(202호) 전경



2. 제이비타운 204동 전경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 광주시 목현동 64-12,제이비타운 204동 202호



3. 본건 출입문



4 공동현관

# 사 진 용 지

소재지

경기도 광주시 목현동 64-12,제이비타운 204동 202호



5. 제이비타운 전경



6. 204동 전면부 전경