

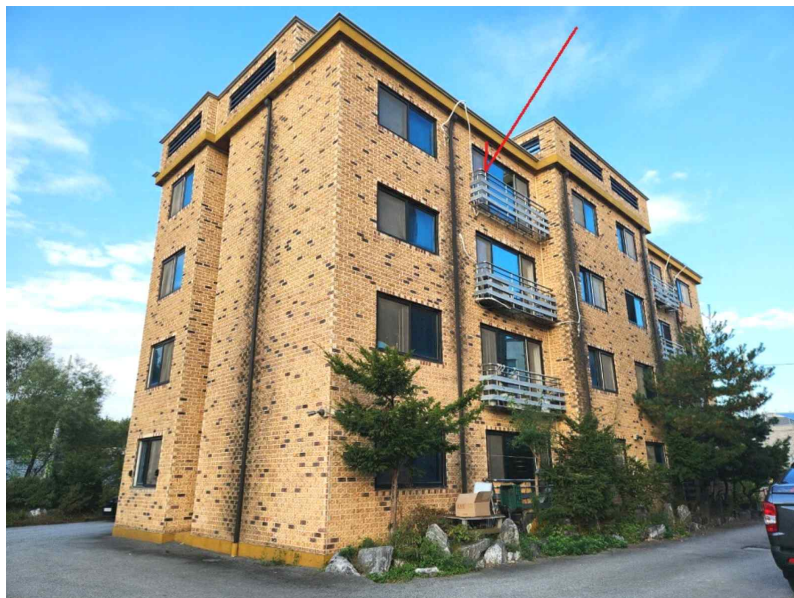
감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김진남 소유물건(2024타경51937)

의뢰인 : 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 정석훈

감정서번호 : 수도24-10117



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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

수도감정평가사사무소

TEL. 031-381-7192

FAX. 031-381-7197

(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	일억이천사백만원정(₩124,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈	감정평가목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김진남 (2024타경51937)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.11.04	2024.11.04	2024.11.09		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	124,000,000
	합계					₩124,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안성시 공도읍 마정리 소재 “우리은행연수원” 서측 근거리에 위치하는 시그마빌3 에이동 4층 402호로서 수원지방법원 평택지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 가치기준 및 기준시점

본건은 감정평가에 관한 규칙 제5조 1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 기준시점은 가격조사 완료일인 2024.11.04일임.

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

-.

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 안성시 공도읍 마정리 200-468 [도로명주소:경기도 안성시 공도읍 대림동산길 113-4]		
건물명		시그마빌3 에이동		
용도		공동주택 (다세대주택)	사용승인일	2014.02.03
기호	층·호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	4층 402호	66.94	12.125	99.375

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	마정리 200-468	시그마빌3 에이동	3/30*	66.94	99.375	125,000,000	2024.06.04
						1,867,344	2014.02.03
B	마정리 200-303	미즈하임 비동	1/10*	67.19	76.525	130,000,000	2024.05.24
						1,934,812	2016.05.11

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 경부2권 연립.다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정하였음.

◆ 월별 매매가격지수

(2021.06.01=100 기준)

구 분	2024년 05월(거래시점)	2024년 09월(기준시점)
가격지수	98.9	98.3

※ 거래시점 : 2024.06.04.는 06월 지수 발표전의 시점으로서 2024년 05월 지수를 적용하였음.

※ 기준시점 : 2024.11.04.는 가장 최근에 발표한 2024년 09월 지수를 적용하였음.

※ 시점 수정치 산출

- ▶ 사례(A)의 거래시점 가격지수 : 98.9(2024.05)
- ▶ 본건 기준시점 현재 가격지수 : 98.3(2024.09)
- ▶ 시점수정치 : $98.3 / 98.9 \approx 0.99393$

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	1.00	1.000
본건은 거래사례A 대비 제 비교조건은 대등함.					

7. 시산가격

평가 대상	사례(A) 가격 단가	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
기호1	1,867,344	1.00	0.99393	1.000	66.94	124,241,257	124,000,000

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	마정리 200-468	시그마빌3 에이동	3/30*	66.94	99.375	130,000,000	경매
						1,942,038	2023.05.04
2	마정리 200-468	시그마빌3 에이동	4/40*	66.94	99.375	121,000,000	경매
						1,807,589	2020.01.10

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

평가대상	소재지	명칭	층/호	전유면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	감정평가액
기호1	안성시 공도읍 마정리 200-468	시그마빌3 에이동	4층 402호	66.94	99.375	124,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사 구분건물 평가전례 등) 검토시 거래사례비교법에 의한 시산 가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가명세서표

소재지	경기도 안성시 공도읍 마정리 200-468 시그마빌3 에이동 4층 402호
건물명	김진남 소유물건(2024타경51937)

일련 번호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고		
			공 부	사 정				
1	(1동의 건물의 표시) 경기도 안성시 공도읍 마정리 200-468 시그마빌3 에이동 [도로명주소] 경기도 안성시 공도읍 대림동산길 113-4 철근콘크리트구조 콘크리트평슬래브지붕 4층 1. 경기도 안성시 공도읍 마정리 200-468 (전유부분의 건물의 표시) 4층 402호 철근콘크리트구조 대지권 (1. 소유권)	공동주택 1층 2층 3층 4층 대 내						
			158.13					
			158.13					
			158.13					
			158.13					
			795					
					66.94	66.94	124,000,000	비준가격
					99.375			
					-----	99.375		
					795			
합 계					₩124,000,000.-			
					토지·건물 배분내역 토 지 : 62,000,000 건 물 : 62,000,000			

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 안성시 공도읍 마정리 소재 "우리은행연수원" 서측 근거리에 위치하며 주위는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설, 산업단지, 농경지 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건은 차량 접근이 용이하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하나 운행빈도 등으로 보아 대중교통사정은 불편함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 콘크리트평슬래브지붕 4층 중 4층 402호로서

외벽 : 벽돌 치장쌓기 마감.

내벽 : 시멘트탈위 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, 승강기설비, 도시가스설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 평탄한 토지로서 공동주택(다세대주택) 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 동측으로 세로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종전용주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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) | |

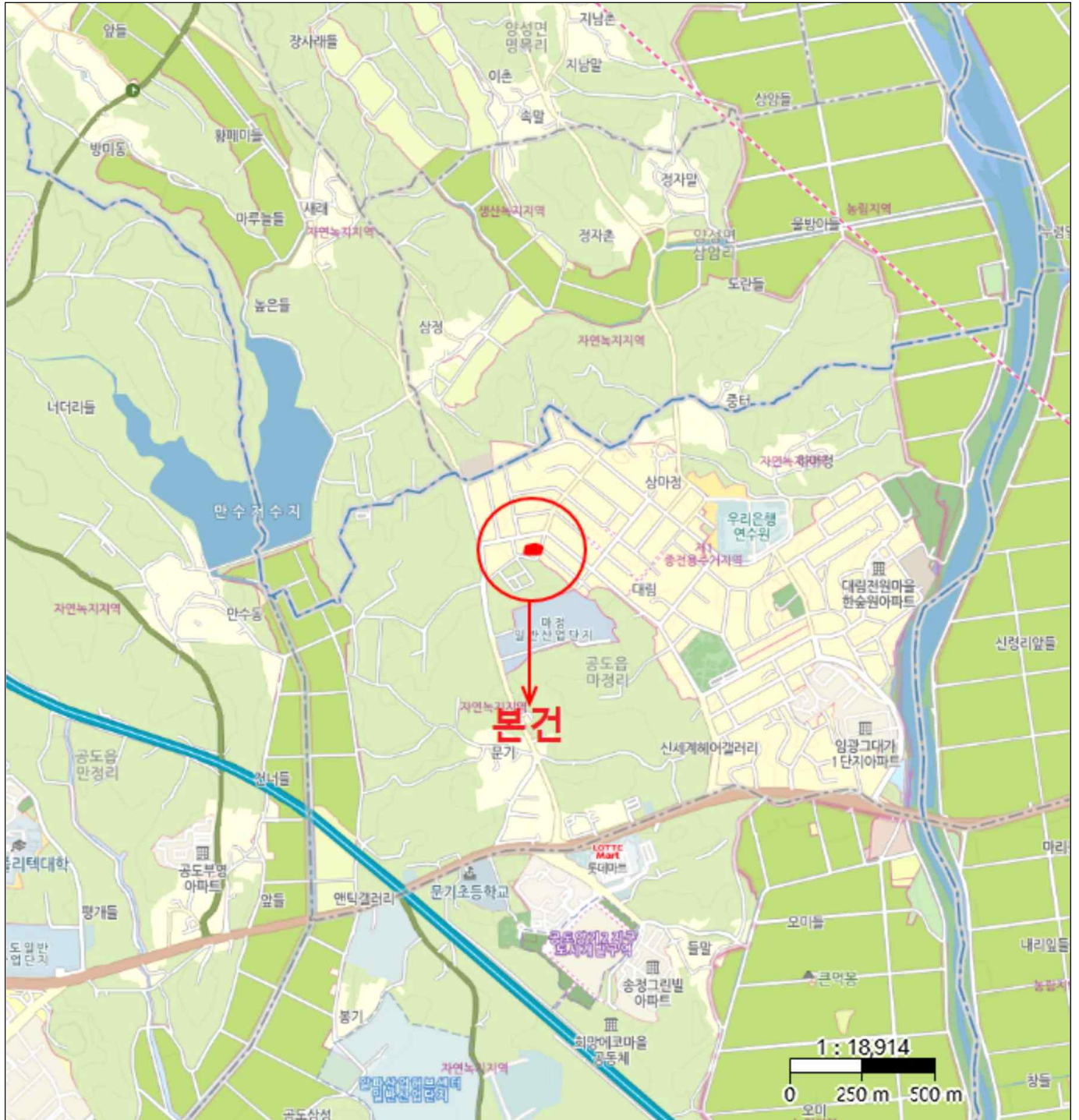
임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지

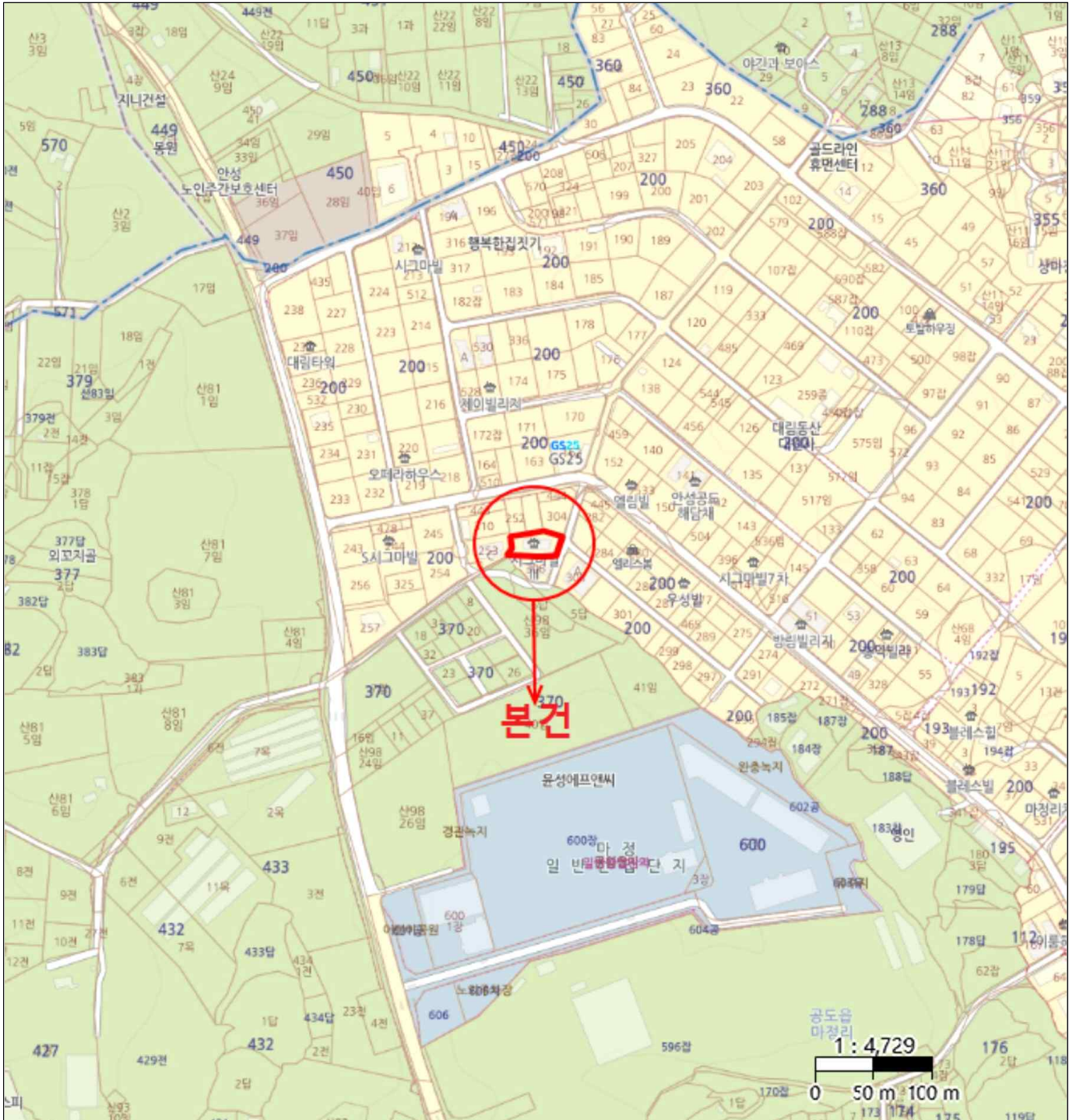
경기도 안성시 공도읍 마정리 200-468 시그마빌3 에이동 4층 402호



위 치 도



소 재 지	경기도 안성시 공도읍 마정리 200-468 시그마빌3 에이동 4층 402호
-------	---

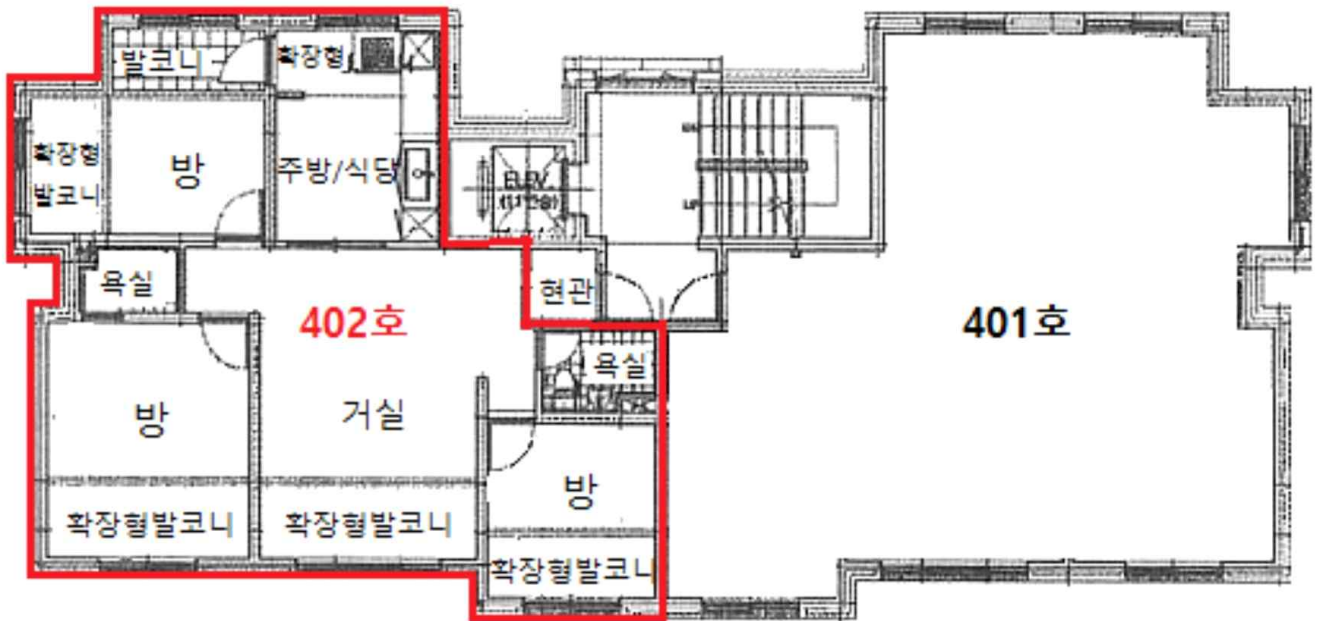


내부구조도



소재지	경기도 안성시 공도읍 마정리 200-468 시그마빌3 에이동 4층 402호
-----	---

No Scale

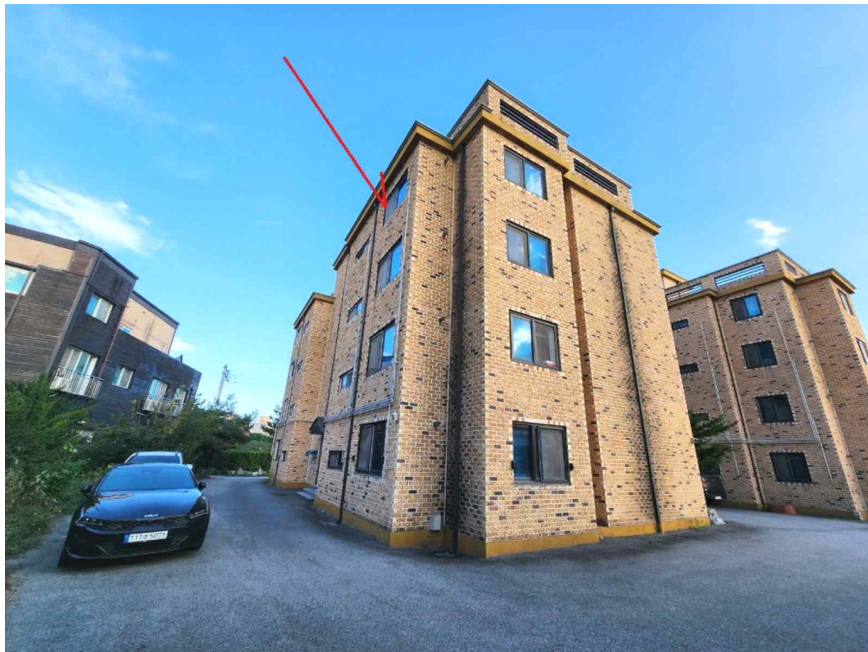


<호별배치도 및 내부구조도>

사 진 용 지

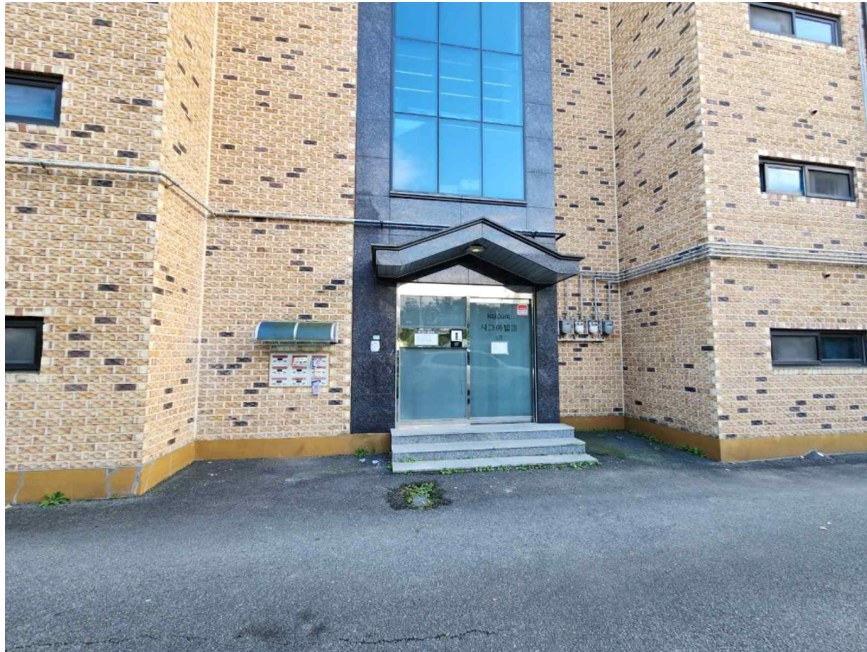


남서측에서 촬영

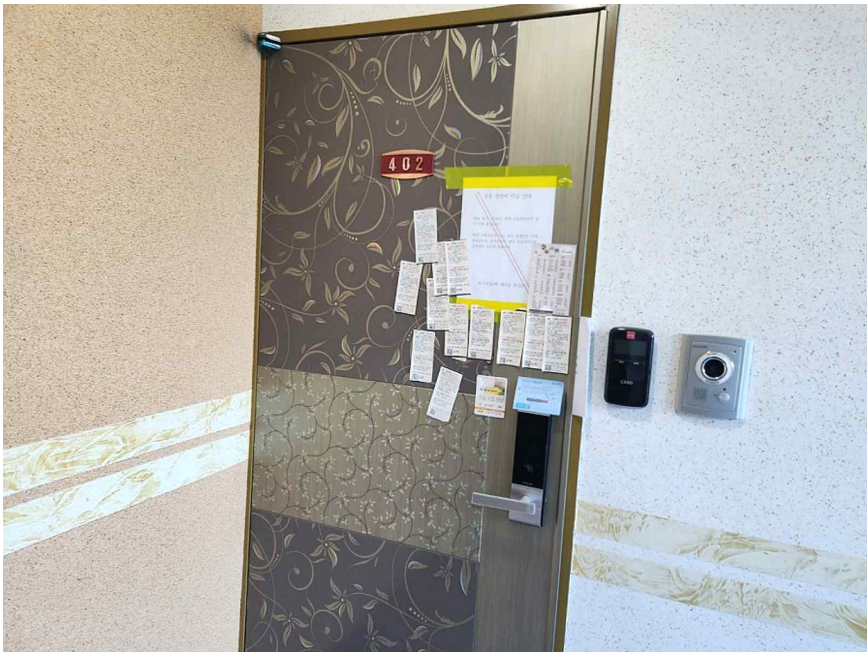


북서측에서 촬영

사 진 용 지



1층 공동 출입구



본건 현관문