

감정평가서

건명	정성덕 소유물건(2024타경70802)
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수
감정서번호	구산241052

구산감정평가사사무소

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.

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
맹 덕 수

감정평가액	이억오백만원정 (₩205,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정성덕 (2024타경70802)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.24	2024.12.18 ~ 2024.12.24	2024.12.25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	205,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩205,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 광주시 송정동 소재 “광주송정초등학교”의 북서측 인근에 위치하는 부동산(다세대주택)에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 감정평가의 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하고 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 12월 24일을 기준시점으로 하여 평가하였습니다.

5. 그밖의 사항

현장조사시 현관문이 잠겨 내부구조도는 집합건축물대장의 건축물현황도와 이웃 탐문 등에 의하여 작성하고 일반적인 이용을 기준하여 평가하였습니다.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 구분건물 가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 광주시 송정동 350-110 [도로명주소] 경기도 광주시 행정타운로69나길 4-5		
건물명, 층, 호수	송정낙원포레시티 406동 4층 401호		
용도	공동주택 (다세대주택)	사용승인일	2016.12.29
면적	전유부분 (㎡)	공용부분 (㎡)	대지권 (㎡)
	51.47	17.13	120.559

3. 비교사례의 선정

인근에 소재하고 비교성이 있다고 판단된 아래 사례를 본건 평가의 비교사례로 선정하였음.

소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
						거래단가 (원/㎡)	사용승인일
송정동 350-175	송정낙원 프레시티 409동	3/ 000호	51.47	17.13	119.562	205,000,000	2024.08.27
						3,983,000	2016.12.29

※거래단가 = 거래금액/전유면적

자료출처 : 등기사항전부증명서

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사정보정치의 산정

제3자인 감정인이 거래시 개별의 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 이 사례는 실거래신고된 사례로 정상적인 거래사례인 것으로 판단됨.(사정보정치 : 1.00)

5. 시점수정치의 산정

- 한국부동산원에서 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “경기 동부1권 연립다세대 매매가격지수” 를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용함.
- 시점수정치 산출
 - ▷ 2024.11월(평가의 기준시점 가격지수) : 97.8
 - ▷ 2024.07월(비교사례의 거래시점 가격지수) : 97.6
 - ▷ 시점수정치(기준시점 지수/거래시점 지수) : $97.8 \div 97.6 \approx 1.00205$

6. 가치형성요인 비교

가. 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건
건물요인	설비, 시공상태의 양부, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모 등
개별적요인	층별 위치별 차이, 부지에 대한 지분면적의 대소, 브랜드, 평형별 선호도 등

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교 결과

비교사례 대비 외부요인은 가로조건 등을 고려시 대등하고 건물요인은 신축년도(2016년 12월/2016년 12월) 등을 고려시 대등하며, 개별적요인은 4층 401호/3층 000호로서 층별 위치별 차이 등을 고려시 대등한 것으로 보여 전체적(토지·건물)으로 비교사례 대비 대등한 것으로 판단됨.(비교치: 1.00배)

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래가격 (원/m ²)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교치	전유면적 (m ²)	비준가격 (원)
3,983,000	1.00	1.00205	1.00	51.47	205,425,270

※비준가격=거래가격×사정보정×시점수정×가치형성요인비교치×전유면적

8. 참고 가격자료

가. 인근 거래사례

자료출처 : 등기사항전부증명서

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (m ²)	대지권 (m ²)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
A	송정동 350-175	송정낙원 프레시티 409동	3/ 000호	52.16	121.17	195,000	2024.07.24
							2016.12.29
B	송정동 350-89	송정낙원 프레시티 304동	4/ 000호	51.47	119.74	195,000	2023.11.25
							2017.01.19
C	송정동 350-175	송정낙원 프레시티 409동	4/ 000호	51.47	119.56	200,000	2023.05.15
							2016.12.29

나. 인근 평가사례

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가 목적	평가금액 (천원)	기준시점
								사용승인일
A	송정동 350-108	송정낙원 프레시티 307동	1/ 000호	52.16 ×1/2	121.36 ×1/2	경매	104,000	2023.02.08
								2017.01.19

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

9. 감정평가액의 결정

가. 결정의견

- 1) 상기의 참고 가격자료 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준 가격)의 합리성이 인정되는 것으로 판단되어 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.
- 2) 토지 건물 가격배분은 법원감정평가실무(한국감정평가협회)중 「주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표」를 참고하여 토지가격과 건물가격으로 배분하였음.

나. 감정평가액 : 205,000,000원

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
송정동 350-110	송정낙원포레시티 406동	4/ 401	51.47	120.559	205,000,000

※ 토지·건물 배분가격

- 토지가격 : 82,000,000원
- 건물가격 : 123,000,000원

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 송정동	350-110 송정낙원 포레시티 406동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (경사스라브)지붕 4층				
	[도로명주소] 경기도 광주시 행정타운로 69나길 4-5			지1층	128.18			
				1층	178.06			
				2층	178.06			
				3층	178.06			
				4층	115.1			
	동소	350-110	대	자연녹지지역	1,331			
				(내) 철근콘크리트구조 4층 401호	51.47	51.47	205,000,000	비준가격
				1. 소유권 대지권	120.559 1,331 × ----- 1,331	120.559		
					[토지 건물 토지 : 건물 :	배분 가격] 82,000,000 123,000,000		
합 계						₩205,000,000.-		
			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 송정동 소재 "광주송정초등학교"의 북서측 인근에 위치하는 부동산 (다세대주택)으로서 단지(낙원포레시티) 내에 소재하며 주변은 다세대주택, 근린생활시설, 골프연습장, 공공시설, 농경지, 임야 등이 분포되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 용이하며, 인근에 노선버스 정류소가 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(경사스라브)지붕 4층건 중 4층 401호로서
외벽 : 타일붙임 마감 등.
내벽 : 벽지 도배 등.
창호 : 샤시 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(방3, 거실, 주방 겸 식당, 욕실2, 발코니 등)으로 이용되는 것으로 탐문되었는 바 경매 참여시 이용상태 등에 대하여 별도 확인하시기 바람.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형 토지로서 다세대주택 건부지로 이용되고 있음.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 노폭 약6m(지적도에 의함)의 포장 도로(인접 대지와 경계 구분없이 포장됨)에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 성장관리계획구역(성장관리지역(일반형)), 가축사육제한구역(일부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전
권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>.

[추가기재사항]

건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

(9) 공부와의 차이

없음.

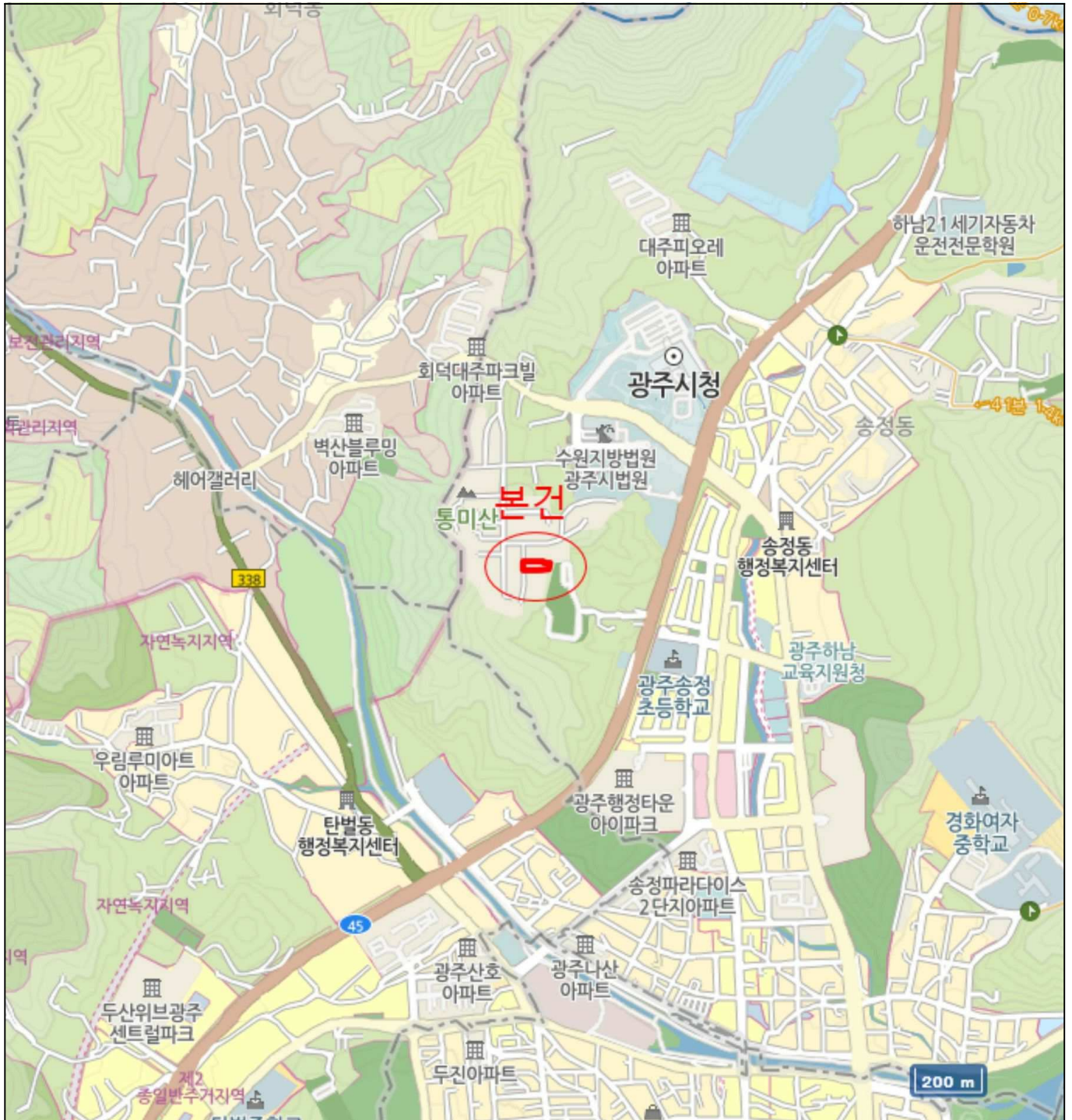
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임.

광역위치도



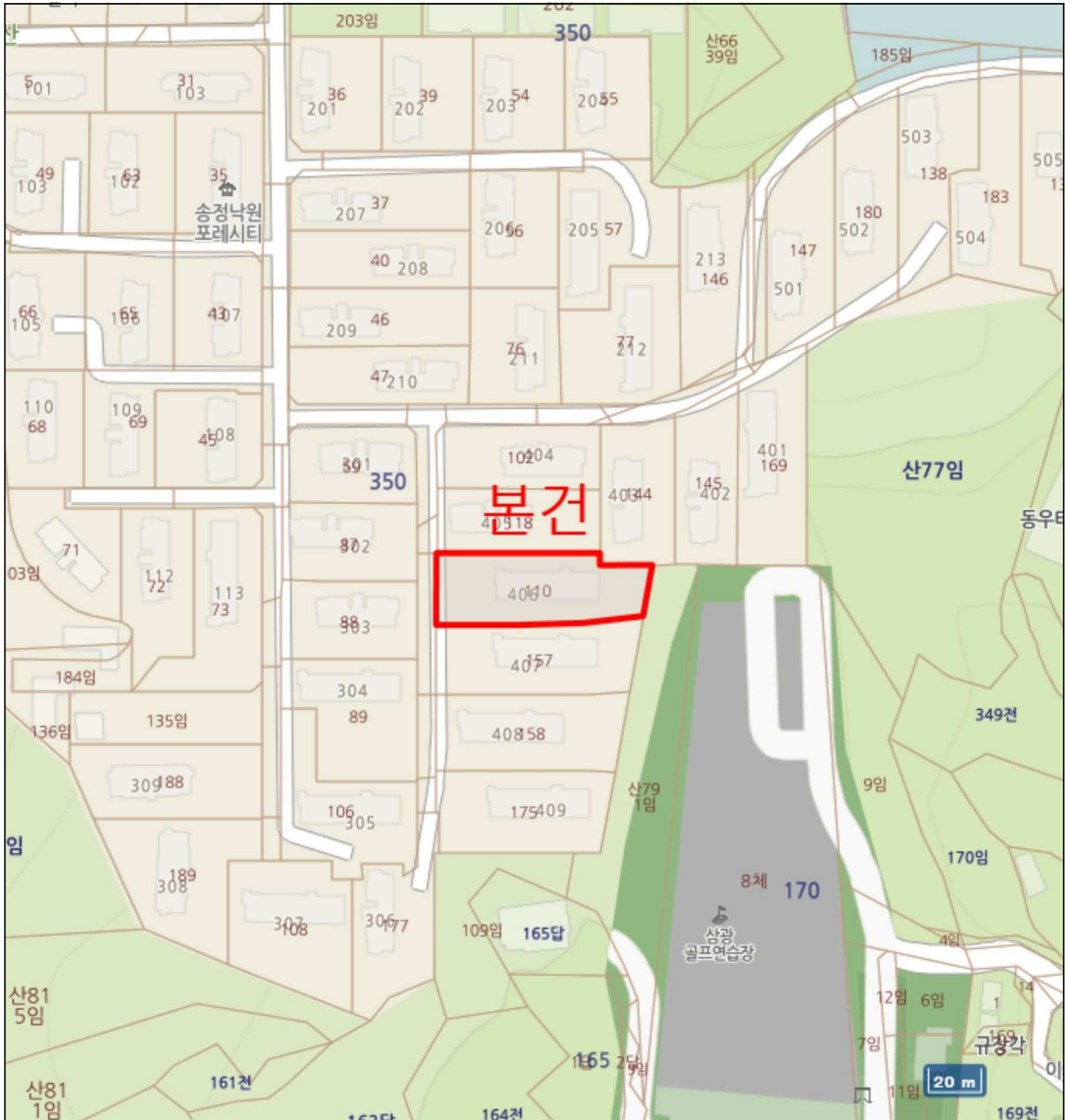
소재지	경기도 광주시 송정동 350-110 송정낙원포레시티 406동 4층 401호
-----	---



위치도



소재지 경기도 광주시 송정동 350-110 송정낙원포레시티 406동 4층 401호



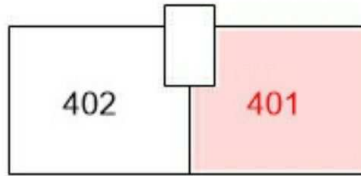
내부구조도



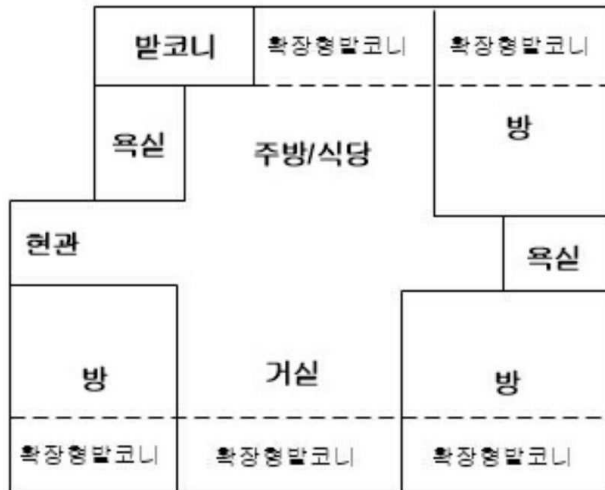
소재지 경기도 광주시 송정동 350-110 송정낙원포레시티 406동 4층 401호

S= NO SCALE

4층 호별 배치도



401호 내부구조도



**이 내부구조도는 집합건축물대장의 건축물현황도와 이웃 탐문 등에 의하여
도시되어 실제와 차이가 있을 수도 있습니다**



()



()



()



()