

감정평가서

건명	정순태 소유물건(2025타경52479)
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수
감정서번호	G25-0701-01

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.

메리트감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 태 현

감정평가액	삼억일백만원정 (₩301,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정순태 (2025타경52479)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.08	2025.07.07 ~ 2025.07.08	2025.07.09		
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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	301,000,000
	합 계					₩301,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 광주시 신현동 소재 '신현3리 복지회관' 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 수원지방법원 성남지원의 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치' 를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 결정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근유사부동산의 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 <2025.07.08>을 기준시점으로 함.

5. 실지조사일

본건의 물적 현황 파악 및 시장조사 등을 위한 실지조사는 <2025.07.08>에 수행하였음.

6. 기타참고사항

- 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 관련 공부서류 및 귀 제시목록을 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 내부구조는 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재등으로 인하여 건축물 현황도면 및 탐문조사등을 통하여 표준적 이용상황을 기준하였고, 실제와 다소 상이할 수 있는 바 경매진행시 참조하시기 바람.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 선정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 광주시 신현동 456-9 [도로명주소 : 경기도 광주시 새말길 174-39]		
건물명, 동, 층, 호수	파인빌리지 102동 3층 301호		
용도	다세대주택	사용승인일	2017.12.27
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	64.9	34.5424	68.875

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적(주)의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	동/ 층/ 호	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래사례금액 (원)	단가 (원/㎡)	거래시점
A	신현동 456 - **	파인빌리지	20*동/ 2층/ 20*호	69.45	74.51	320,000,000	4,607,631	2024.12.27
B	신현동 456 - **	파인빌리지	20*동/ 4층/ 40*호	68.11	73.78	307,000,000	4,507,414	2024.05.08
C	신현동 421 - **	블****	10*동/ 2층/ 20*호	64.97	69.875	300,000,000	4,617,516	2024.10.21

나. 비교사례의 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고, 건물의 구조, 상태, 이용상황, 규모, 층별 및 위치별 효용도 등이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 사례 < A >를 비교 거래사례로 선정 하였음.

4. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말함. 본건 거래사례는 정상적인 거래사례로 판단되므로 별도의 사정보정은 고려하지 않았음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

시점수정은 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있는 경우 이를 적절한 가격수준으로 정상화하는 방법을 말함. 한국부동산원이 발표하는 비교사례가 소재한 「경기도 동부1권 연립다세대 매매가격지수」를 적용하되, 기준시점 현재 가격지수가 발표되지 않은 경우 발표된 시점까지의 가격지수를 적용하였음.

대상지역, 기간	계산식
경기 동부1권 (24.12.27~25.07.08) (연립 다세대)	2024.12.27 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 100.4 2025.07.08 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 100.0 시점수정치 : $100.0/100.4 \approx 0.99602$
시점수정치	0.99602

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교치의 산정

조건	항 목	격차율	비 고
단지 외부 요인	1. 교육시설, 공공시설, 편의시설과의 배치	1.00	상호대등함
	2. 도심지 및 상업, 업무시설 과의 접근성		
	3. 자연환경(조망, 풍치, 경관)등		
	4. 배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	5. 대중교통의 편의성, 차량이용의 편의성 등		
단지 내부 요인	1. 단지내 주차의 편리성	0.98	건물 노후도등에서 열세함
	2. 건물 전체의 공실률		
	3. 건물 관리상태 및 각종설비의 유무		
	4. 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	5. 건물의 구조 및 마감상태		
	6. 건물의 규모 및 최고층수		
개별적 요인	1. 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인 별)	1.03	전유면적의 크기등에서 우 세함
	2. 출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리 베이터와의 거리		
	3. 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권 의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호대등함
가치형성요인 비교치		1.009	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치 형성 요인	전유 면적(㎡)	비준가격(원)	산출단가 (원/㎡)
가	4,607,631	1.00	0.99602	1.009	64.9	301,000,000	4,637,904

※ 비준가격은 십만단위에서 반올림하였음.

III. 참고가격자료

1. 인근유사부동산의 가격수준

가 격 수 준
인근 유사 물건 전유면적 기준 약 4,000,000/㎡ ~ 5,000,000/㎡ 내외 수준임.

2. 인근평가전례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	감정평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
ㄱ	신현동 456 - **	파인빌리지	20*동 2층 20*호	65.35	68.75	4,590,666	법원경매	2025-06-02
ㄴ	신현동 456 - **	파인빌리지	30*동 1층 10*호	71.21	75.63	4,493,751	법원경매	2023-05-12
ㄷ	신현동 456 - **	파인빌리지	20*동 2층 20*호	69.45	74.51	4,564,435	담보	2025-01-08

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 301,000,000 원

기호	소재지	건물명	동,층,호수	전유 면적(m ²)	대지권 면적(m ²)	감정평가액(원)
가	경기도 광주 시 신현동 456-9	파인빌리지	102동 3층 301호	64.9	68.875	301,000,000
합 계						301,000,000

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 [도로명주소] 경기도 광주시 새말길 174-39	456-9 파인 빌리지 102동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (경사슬래브)지붕 4층				
				지1층	200.46			
			1층 ~ 4층 각	148.77				
	동소	456-9	대	계획관리지역 (내) 철근콘크리트구조 3층 301호	551		301,000,000	비준가액 공용면적 포함
			1. 소유권대지권	64.9	64.9			
				68.875				
				----- 551	68.875			
합 계							₩301,000,000.-	
			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 신현동 소재 "신현3리 복지회관" 북동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설,중소창고, 자연림등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(경사슬래브)지붕 4층 건중 제3층 제301호로서,
 (사용승인일: 2017.12.27)
 외벽 : 치장벽돌쌓기 마감등임.
 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일마감등임.
 창호 : 샷시창호등임.

(4) 이용상태

다세대주택(후첨 "내부구조도" 참조)로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 승강기설비, 공동현관 보안설비, 소방설비등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사지내 부지조성한 사다리형 토지로서, 다세대주택의 건부지로 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 남서측, 남동측으로 노폭 6미터정도의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(계획관리) ,
성장관리계획구역(성장관리지역(주거형)),가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리
및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>,
자연보전권역<수도권정비계획법>, 특별대책지역<환경정책기본법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

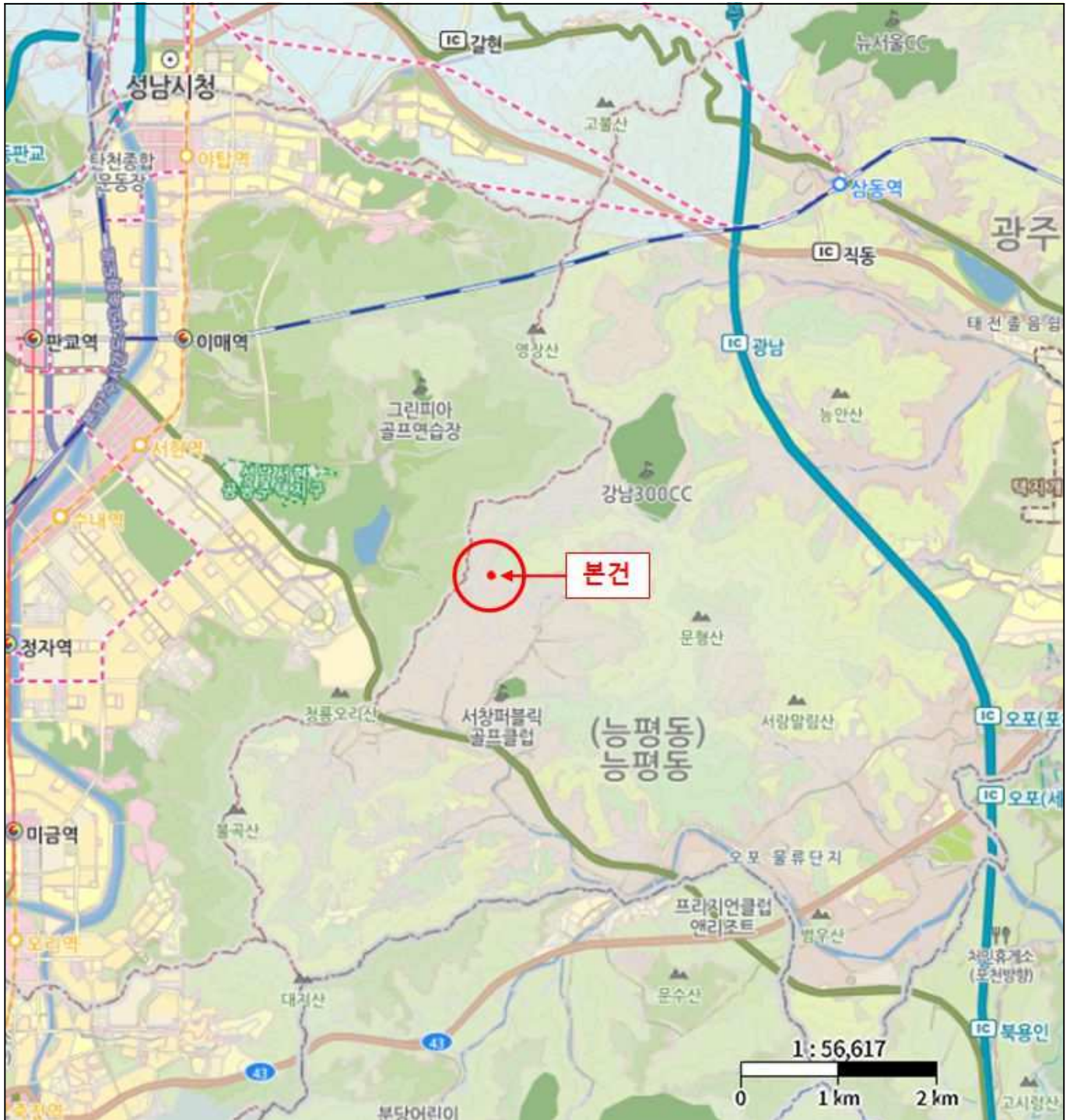
임대미상임.

본건 내부구조는 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재등으로 인하여 건축물 현황도면 및
탐문조사등을 통하여 표준적 이용상황을 기준하였고, 실제와 다소 상이할 수 있는 바
경매진행시 참조하시기 바람.

광역 위치도



소재지	경기도 광주시 신현동 456-9 파인빌리지 102동 3층 301호
-----	--------------------------------------



위치도



소재지

경기도 광주시 신현동 456-9 파인빌리지 102동 3층 301호



내부구조도

소재지

경기도 광주시 신현동 456-9 파인빌리지 102동 3층 301호



<호별배치도 및 내부구조도>

사 진 용 지

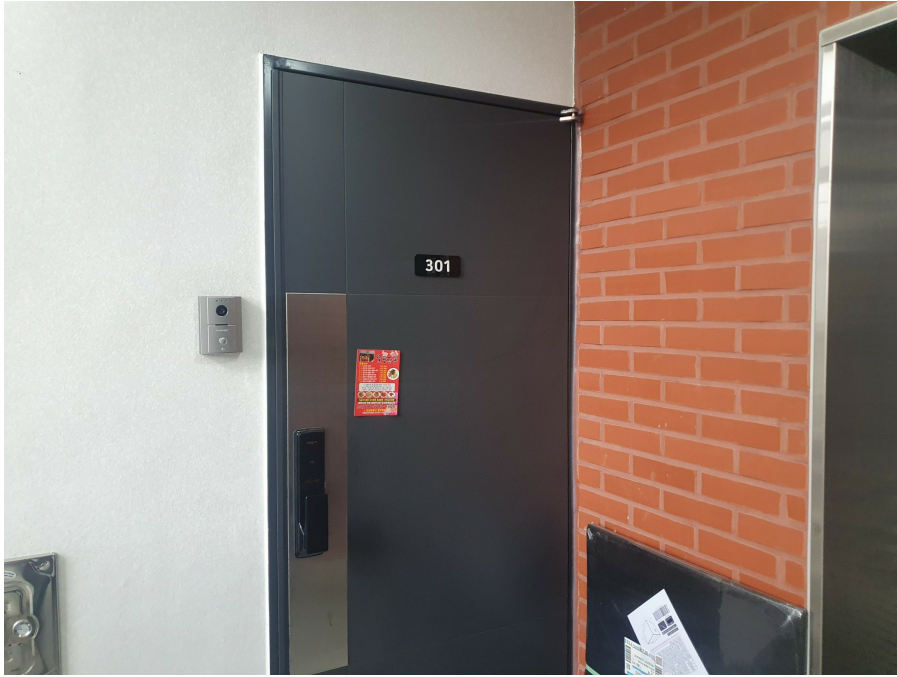


본건 소재 건물



1층 공동현관

사 진 용 지



본건 현관



주위 환경