

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김도균 소유물건(2024타경65336)

의뢰인 : 수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정

감정서번호 : 2024-65336쌍령동다세대

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.

동일감정평가사사무소

TEL. 031-882-4882

FAX. 031-882-4883

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

차 건 환

감정평가액	일억팔천만원정 (₩180,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정		감정평가목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김도균 (2024타경65336)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.05	2024.09.05	2024.09.09	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	180,000,000
	합계					₩180,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 광주시 쌍령동 소재 “영은미술관” 남서측 인근에 위치하는 청석파크 빌 4동 2층 203호로서, 수원지방법원 성남지원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

(1) 본건은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

(2) 본건의 평가는 수요성, 환가성, 감정평가목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하되, 건물의 구분소유권과 그 대지권을 일체로 하여 일괄평가하였으며, 귀평가 명령에 의하여 집합건물의 일반적인 토지, 건물 배분비율 등을 참작하여 토지, 건물의 가액을 배분하였음.

(3) 본건 평가의 기준시점은 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 09월 05일임.

3. 감정평가의 조건

-

4. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 광주시 쌍령동 52-61 (도로명주소)경기도 광주시 중앙로22번길 30-4		
건물명, 층, 호수	청석파크빌 4동 2층 203호		
유형	다세대주택	사용승인일	2013.08.22
건물구조	철근콘크리트구조 기타지붕(경사지붕) 지상4층		
전유면적(㎡)	44.39	대지권면적(㎡)	67.33

5. 기타 참고사항

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 임대사항

임대관계 미상임.

(2) 기타사항

내부구조는 집합건물대장상의 건축물현황도와 현장조사를 바탕으로 평가하였습니다.

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 방법

평가방법에는 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 원가법과 대상부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 가격을 산정하는 거래사례비교법, 대상물건이 장래 산출 할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적절한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 수익환원법이 있음.

나. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 인근지역의 동류형 또는 유사형 구분건물의 거래시세와 위치, 교통, 접근성, 이용상황 및 성숙도 등 입지조건, 토지의 상황, 건물의 구조, 규모, 시공상태, 부대설비, 관리상태, 층.향.위치별 효용도 등을 종합 참작하여 토지의 소유권.대지권과 건물을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하여 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 비교, 검토는 생략하고 인근 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 적정성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가격

인근지역 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례를 선정함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
#1	쌍령동 52-**	청석파크빌 4동	2/20*	47.61	72.21	192,000	2024.06.11
#2	쌍령동 5*	청석파크빌	1/10*	76.985	123.625	165,000	2024.05.31

가. 비교사례의 선정

본건과 위치적·물적 유사성이 있고 사례의 거래시점과 본건의 기준시점 사이의 시점수정이 가능하여 가치형성요인에서 비교 가능성이 높다고 판단되는 거래사례 #1을 비교사례로 선정함.

나. 사정보정

본건의 거래사례는 조사일 현재의 본건의 아파트가격수준, 평가전례 등을 보아 정상적으로 거래된 거래사례로 사료됨.(1.00)

다. 시점수정

시점수정치의 경우 한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 동부1권역 연립다세대매매가격지수”를 활용하여 산정하였음.

2024.05 가격지수	2024.07 가격지수	시점수정치	비교
97.7	97.6	0.99898	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인
본건은 거래사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.	1.00

마. 가치형성요인비교

조건	구분 세항목	격차율		비고
		사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대체로 대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
	관리상태			
누계		1.000		1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 비준가격

(1) 시산가격

본건	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격(원)
203호	192,000,000	1.0000	0.99898	1.000	44.39/47.61	178,831,897

(2) 참고가격자료

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

유사부동산의 가격수준은 전유면적당 @4,000,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 조사됨

2) 인근 평가사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (천원)	기준시점	비고
1	쌍령동 52-**	청석파크빌 4동	4/40*	44.39	198,000	2022.03.14	-
2	쌍령동 52-**	청석파크빌 4동	3/30*	47.61	175,000	2021.02.18	-

3. 감정평가액의 결정

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격을 기준으로 평가전례, 인근부동산의 가격수준을 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

본건	기준시점	평가액(원)
203호	2024.09.05	180,000,000

구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	경기도 광주시 쌍령동 [도로명주소] 경기도 광주시 중앙로 22번길 30-4 동 소	52-61 청석 파크빌 4동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 기타지붕(경사지붕) 4층 1층~4층 각각	164.57				
		52-61	대	자연녹지지역 (내)철근콘크리트조 제2층 제203호	847	44.39	44.39	180,000,000	비준가격
				1.소유권 -----	67.33		67.33		
				대지권	847				
								토지·건물 토 지 : 72,000,000 건 물 : 108,000,000	배분내역
	합 계						₩180,000,000.-		
			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 쌍령동 소재 "영은미술관" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하며 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 기타지붕(경사지붕) 4층 건내 2층 203호로서,
외벽: 치장벽돌 노출쌓기 마감 등
내벽: 벽지 도배 및 일부 타일마감.
창호: 하이새시 창호임.

*내부상태는 폐문부재로 확인치 못하여 표준적인 이용상황을 상정하였으니 경매참여시 참고하시기 바랍니다.

(4) 이용상태

다세대주택(방2. 거실, 주방, 욕실, 현관, 발코니 등)으로 사용중임.

(5) 설비내역

급.배수설비, 위생설비, 급탕설비, 개별난방설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

남서측 하향의 평탄조성한 부정형 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 7미터 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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) | |

자연녹지지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립승인지역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 특별대책지역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

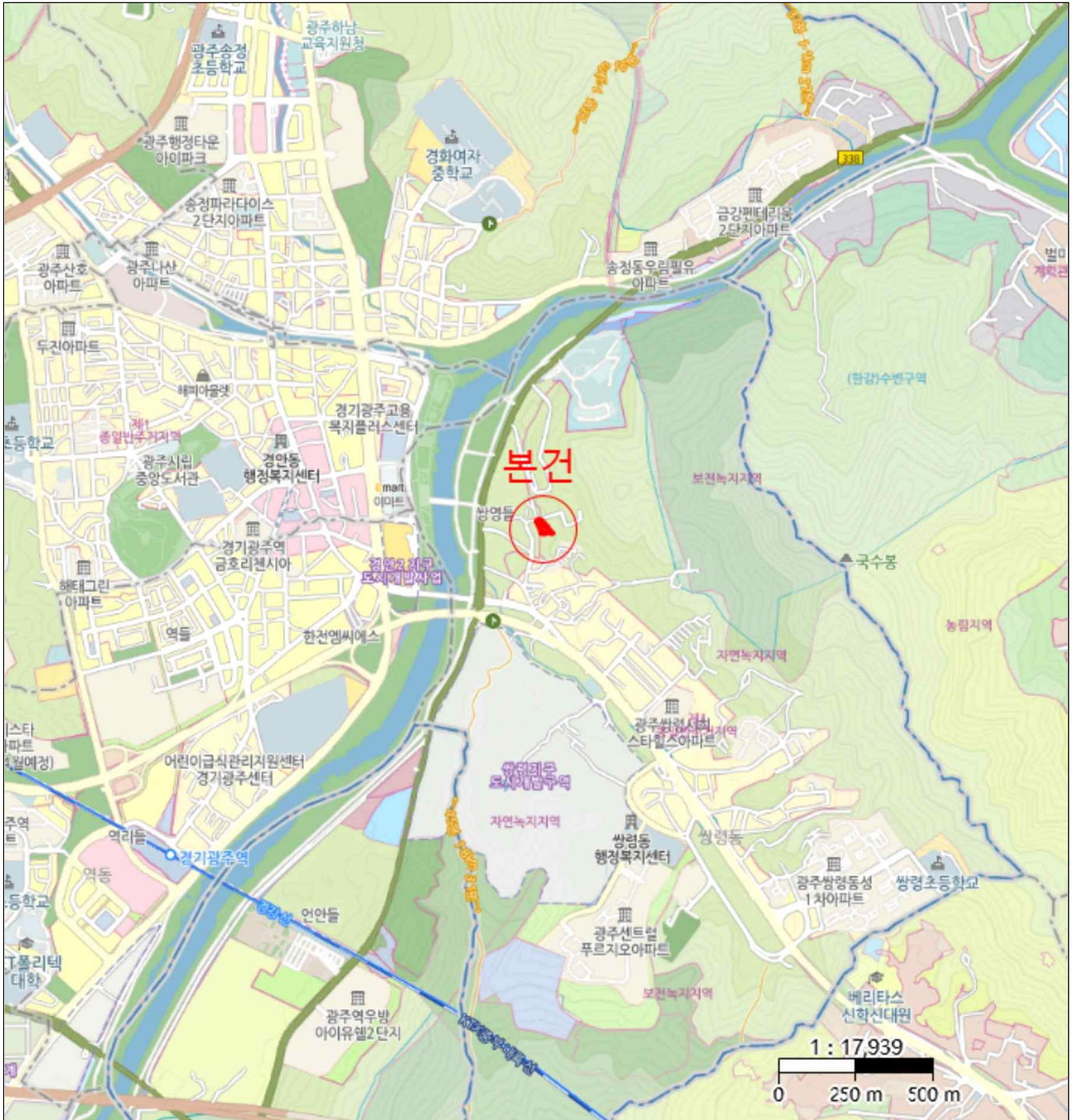
*내부의 이용상태, 설비내역은 폐문부재로 확인치 못하여 표준적인 이용상황을 상정하였으니 경매참여시 참고하시기 바랍니다.

위 치 도



소재지

경기도 광주시 쌍령동 52-61 청석파크빌 4동 2층 203호

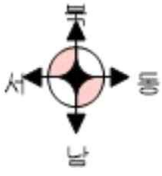


내부구조도



소재지

경기도 광주시 쌍령동 52-61 청석파크빌 4동 2층 203호



(호별배치도)

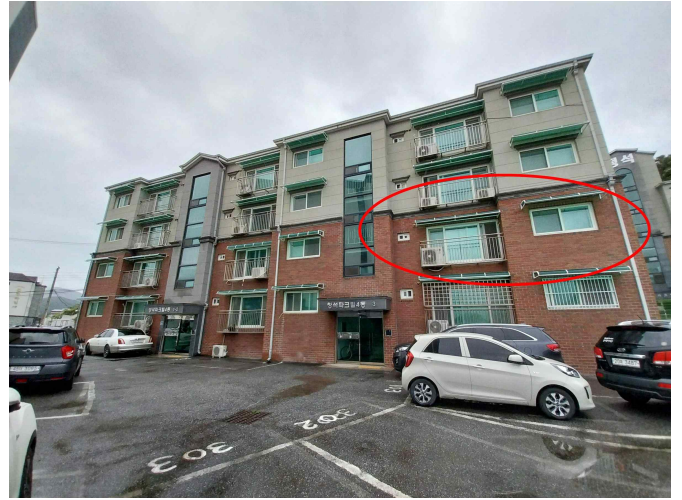


본건(청석파크빌 4동 제2층 제203호)

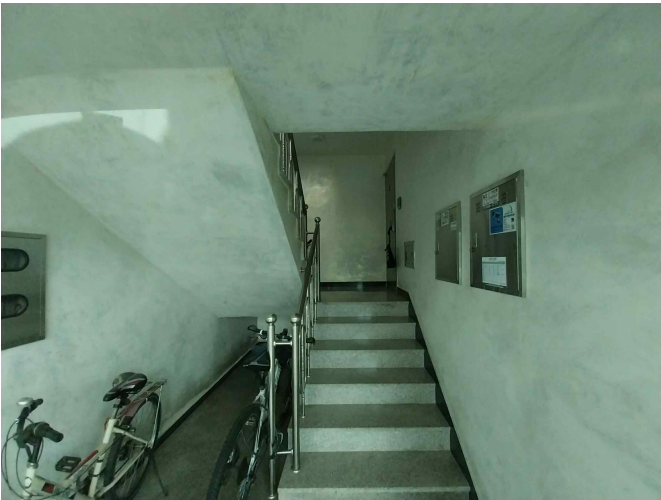
사 진 용 지



북서측에서 촬영



남서측에서 촬영



1층 출입계단



북측에서 촬영