

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이상민 소유물건
(2024타경70758)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원
사법보좌관 주연중

감정평가서번호: 영현2024-1211-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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.

영현감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박수현

감정평가액	이억이천만원정 (₩220,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 성남지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	이상민 (2024타경70758)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.14	2024.12.13 ~ 2024.12.14	2024.12.16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	220,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩220,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 성남시 중원구 성남동 소재 "성남종합운동장" 남동측 에 위치한 제니스오피스텔 8층804호으로서, 수원지방법원 성남지원 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계법령과 감정평가일반이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 평가하였습니다.

4. 실지조사 및 내용

본건에 대한 실지조사는 2024년12월14일까지 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

5. 감정평가방법

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 시산가액을 산정한 후 인근지역 내 유사부동산 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 종합 참작하여 시산가액이 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의구분평가는 곤란하나, 귀 요청(집합건물인 경우에는 건물 및 토지의 배분가액 표시)에 따라 토지가격과 건물가격을 감정평가협회에서 제공하는 토지·건물 배분비율 등을 참조하여 배분 후 명세표에 표시 하였으니 업무진행시 참조하시기 바랍니다.

6. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 14일을 기준시점으로 하였습니다.

7. 기타참고사항

본건은 이해관계인 폐문, 부재 등의 사유로 내부구조도 및 이용상태는 집합건축물대장상 현황도면, 내·외부관찰 등에 의거 도시 및 표시하였으며 경매진행시 확인 및 유의 하시기 바랍니다.

II. 대상부동산의 가격산출

1. 대상물건 개요

구분	내용					
소재지	경기도 성남시 중원구 성남동 2268					
건물명/동/층/호수	제니스오피스텔 8층804호					
용도	공동주택(다세대주택)					
건물의 구조	철근콘크리트구조		사용승인일자	2012.05.14		
면적 (집합건축물대장)	기호	호수	전유면적 (㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
	1	804호	33.67	28.83	5.91	-

2. 비준가격

가. 거래사례의 선정

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

- 거래사례

[자료출처: KAIS등]

기호	구분	소재지/ 건물명 동/호수	전용 면적 (원/㎡)	대지권 면적 (원/㎡)	거래 가격 (천원)	전용면적 기준단가 (천원/㎡)	거래시점
1	매매	성남동 2268 2층 00호	50.56	5.91	328,000	6,487	2022.09.19

본건 평가에 적용할 사례는 대상과 지리적으로 근접하고, 물적으로 비교가능성 높은 사례 1을 선정함.

나. 사정보정

비교 거래사례는 정상 거래된 사례로서 보정요인 없음(1.00)

다. 시점수정

1) 주택매매가격지수

전국 가격 동향조사 유형별 주택 매매가격지수(출처: 한국감정원 부동산연구원 부동산통계센터)
중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 경기도 오피스텔 매매가격지수를
활용하여 산정함.

2) 시점수정치

구분	시 점	가격지수	시점수정치(B/A)
사례1의 매매시점 가격지수(A)	2022.08	104.03	0.94473
본건의 기준시점 가격지수(B)	2024.11	98.28	

거래시점: 2022.09.19 2022년08월 지수를 적용 함

기준시점: 2024년12월14일, 2024년 11월 지수를 적용함.

라. 가격형성요인비교

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

요인	항목	본건	사례	비고
외부 요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
개별 요인	층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분 면적의 대소 등	1.06	1.00	사례 대비 면적 등에서 우세함.
기타 요인	기타	1.00	1.00	대체로 유사함.
누계치:		1.06	1.00	1.06

마. 가격산출

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인비교	전용 면적 (㎡)	산출가격 (원)	결정가격
1	6,487,000	1.00	0.94473	1.06	33.67	218,726,088	220,000,000

3. 평가선례

[자료출처:협회전례]

구분	목적	소재지/건물명 동/층/호수	전용 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가가격 (원)	기준시점
A	경매	성남동 2268 9층 00호	33.67	5.91	220,000,000	2024.09.11
B	경매	성남동 2268 7층 00호	41.25	7.24	253,000,000	2024.11.22

4. 인근지역 유사 부동산 가격수준

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

인근지역내 본건과 유사한 부동산은 외부요인, 건물요인, 개별적 요인에 따라 가격이 상이하되 전용면적 기준 6,000,000 원/㎡내외 ~ 6,500,000 원/㎡내외 수준으로 거래는 한산한 편임.

5. 감정평가액 결정의견

본건 구분건물의 비준가격이 인근지역 유사 부동산 가격수준, 인근지역 평가선례, 거래 사례가격, 시장동향, 평가목적 등 을 종합적으로 고려할 때, 그 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 성남시 중원구 성남동 소재 "성남종합운동장" 북측 에 위치한 부동산으로서 주위는 아파트단지, 업무시설, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입 가능하고, 인근에 수진역, 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 대체로 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트평스라브지붕 지하2층/지상15층 건물내 제8층 제804호로서,
- 외 벽 : 석재붙임 및 몰탈위페인팅 등 마감,
- 내 벽 : 몰탈위페인팅 등 마감,
- 창 호 : 하이샷시 등 마감임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.(후면 '내부구조도' 및 사진 참조)

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 소화전설비, 승강기설비 등 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

인접필지와 대체로 등고 평탄한 사다리형 토지로서, 오피스텔 등 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

대상물건 남측으로 약 20M 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 일반상업지역 , 방화지구 , 시가지경관지구 , 종로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합) , 종로1류(폭 20m~25m)(접합),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)(비행안전제5구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

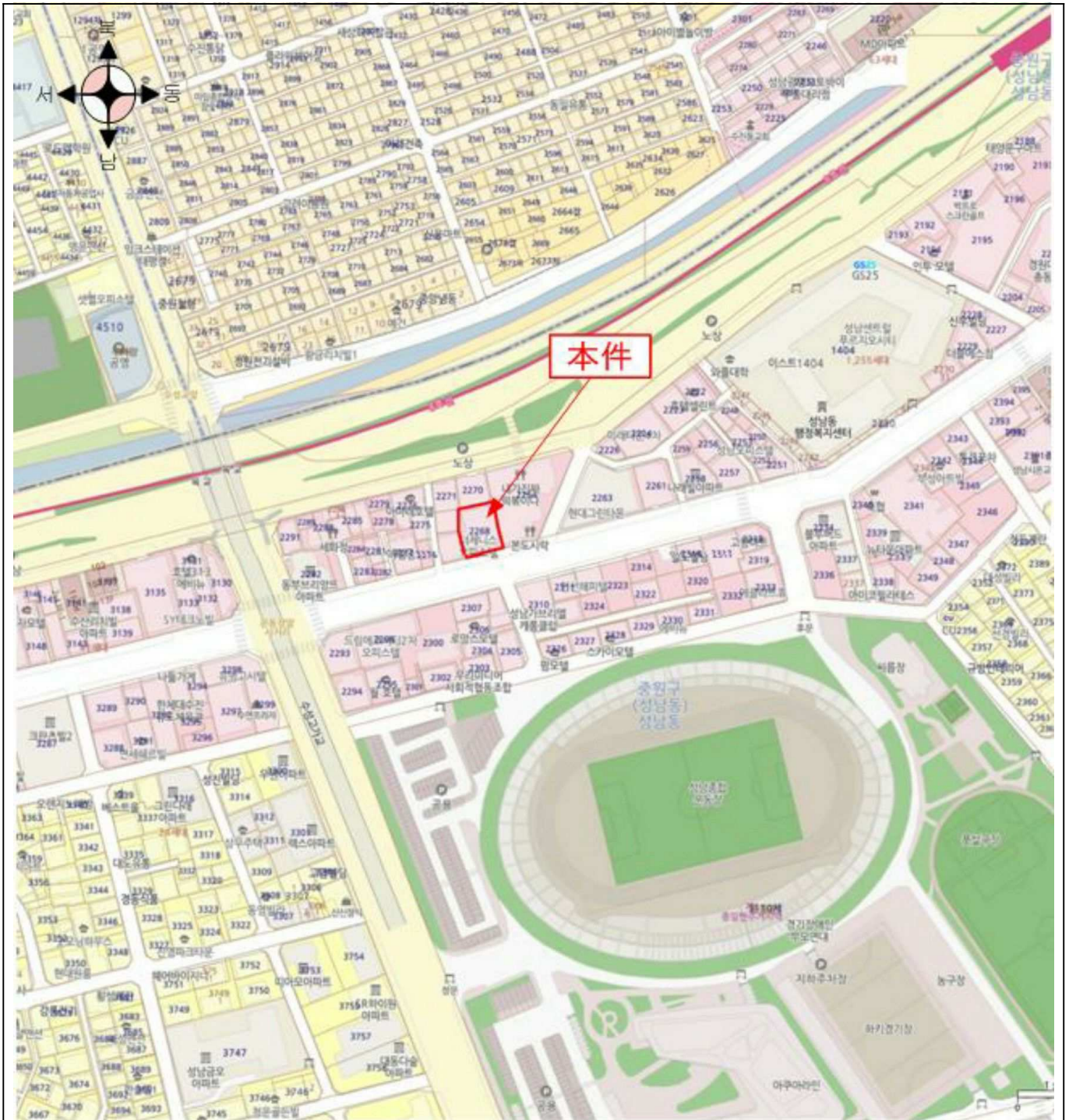
임대관계 미상임.

위치도



소재지

경기도 성남시 중원구 성남동 2268 제니스오피스텔 8층 804호



내부 구조도

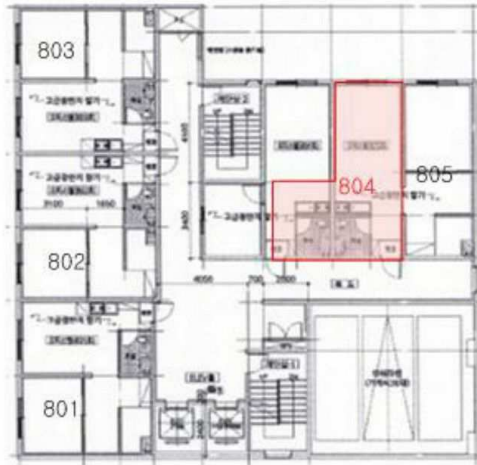


소재지

경기도 성남시 중원구 성남동 2268 제니스오피스텔 8층 804호

제8층 호별배치도

NO SCALE



제804호 내부구조도

