감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 정대석 소유물건(2025타경51844)

의 뢰 인 : 수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수

감정서번호 : SH-2025-0328-1

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
감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

소하감정평가사사무소

TEL. 010-7113-4453 FAX. 070-7966-4403

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

소영수 (인)

감정평가액	**일억팔천만원정 (₩180,000,000.-)**			
의 뢰 인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수	감정평가 목적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 성남지원 경매8계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정대석 (2025타경51844)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025. 03. 31	2025. 03. 31	2025. 04. 01

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	180,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩180,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 경기도 광주시 송정동 소재 '광주시청' 동측 인근에 위치하는 제2층 제203호(다세대주택)에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

Ⅱ. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 31일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 31일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 Ⅰ

Ⅲ. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

② 본건의 위치, 실제 이용상황 등의 확인은 이해관계인의 부재로 내부 출입이 불가하여 집합건축물대장상건축물현황도 및 현황 표기내용, 인접 유사물건에 대한 탐문조사 등에 의거 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

③ 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 일반적으로 토지건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원의 평가명령에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분해서 구분건물평가명세표에 기재하였으며, 배분기준은 한국부동산연구원의 '집합건물 구분평가시 토지건물 배분비율에 관한 연구'(2007년)를 참조하되 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려 하여 적의 조정 하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 광주시 송정동 406-23 제2층 제203호
도로명주소	경기도 광주시 중앙로346번길 10-6 (송정동)

주용도	공동주택(다세대주택)	
	10개세대	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2005.04.02	
건물규모	층수	지상 4층
	연면적	656.9 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	-/2/203호	다세대주택	64.29	4.44	68.73	48.25	93.54
합계 (1개호)			64.29	4.44	68.73	48.25	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

Ⅱ. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

Ⅲ. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	**송정동 406-23**	**3/3****	**다세대 주택**	**58.32**	**63.72**	**165,000,000 (@2,830,000)**	**2024.04.26 (2005.04.02)**	**-**
#2	송정동 420-**	202(A)/ 4/4**	다세대 주택	64.17	72.548	183,000,000 (@2,850,000)	2024.06.26 (2007.11.13)	-
#3	송정동 407-**	B/ 3/3**	다세대 주택	58.42	63.58	155,000,000 (@2,650,000)	2024.10.12 (2007.09.17)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 인근·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례 <#1>를 선정함.

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">경기
경부2권
연립다세대</td><td rowspan="4">-0.906%
(0.99094)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2024.04.26/
2025.03.31</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2024.03</td><td>99.3</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.02</td><td>98.4</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (98.4 - 99.3) / 99.3
≒ 0.99094</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 Ⅱ

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층호수	전유(사정) 면적(㎡)	거래사례 일련번호	거래사례 단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/전유㎡)		
가	-/2/203	64.29	#1	2,830,000	1.000	0.99094	1.000	2,800,000	180,012,000	**180,000,000**
합계		-	-	-	-	-	-	-	-	**180,000,000**

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
인근 유사전용면적 기준	2,500,000-3,100,000	호의 층수,호별위치 등에 따라 편차가 있음.
본건 지역의 거래수준은 거래량 하락등으로 약보합세를 보이는 것으로 조사됨.		

2. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	송정동 407-** B/3/30*	다세대 주택	58.42	63.58	180,000,000 (@3,080,000)	2023.10.17 (2007.09.17)	담보
(2)	송정동 410-* B/3/30*	다세대 주택	59.73	79.19	180,000,000 (@3,010,000)	2023.08.07 (2013.08.08)	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

3. 경매동향

용도별	경기 광주시 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	70,656,999,000	45,268,958,874	64.1	1,078	291	27.0
연립	1,885,000,000	1,328,329,998	70.5	26	9	34.6

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

Ⅴ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제2층 제203호	64.29	48.25	**180,000,000**
합계		-	-	**180,000,000**

2. 기타 참고사항

거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

SH-2025-0328-1

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	경기도 광주시 송정동 406-23 제2층 제203호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경기도 광주시 송정동 [도로명주소] 경기도 광주시 중앙로346번길 10-6 (송정동)	406-23	다세대 주택	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 4층 1층 2층 3층 4층	 127.44 196.17 196.17 137.12			
1 가	상동	406-23	대	제1종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트조 제2층 제203호 소유권 1.x ------ 대지권	454 64.29 48.25 454 x---- 454	 64.29 48.25	180,000,000 배분내역 토 지: 90,000,000 건 물: 90,000,000	비준가격 공용부분 포함
	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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 광주시 송정동 소재 '광주시청' 동측 인근에 위치하며, 부근은 다세대주택, 단독주택,근린생활시설 등이 혼재하는 주택지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 물건까지의 차량출입이 가능하며, 북서측 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 4층 건 내 제2층 제203호 로서,
외벽 : 벽돌붙임 및 몰탈위 페인트칠 마감 등
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

공동주택(다세대주택) 임

(5) 설비내역

기본적인 급배수, 위생, 난방(도시가스) 설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 평지이며, 다세대주택 건부지로 이용 중임.

(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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태등

본건 소재하는 건물 기준 북서측, 북동측 방면으로 노폭 약 6미터 내외 도로에 각각 접하여 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

송정동 406-23 :도시지역, 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(허용기준구역(2구역))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법> 임.

(9) 공부와의 차이

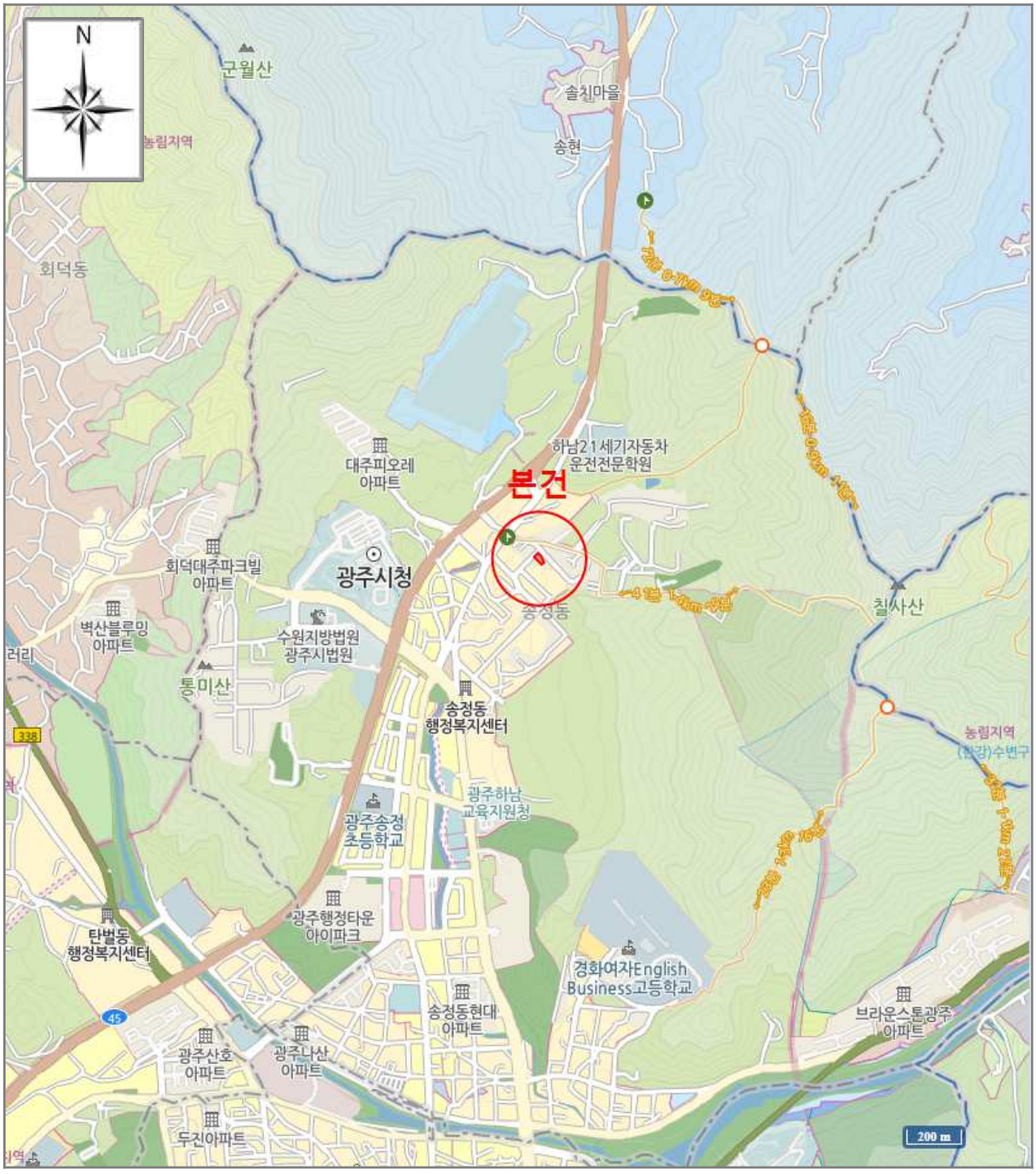
해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 현장조사시 본건 소재 건물에 "309동"으로 표식이 되어 있는바, 현황은 인접 다세대건물과 단지(단지명: 효성베스트빌)를 구성하고 있는것으로 조사됨.

광 역 위 치 도

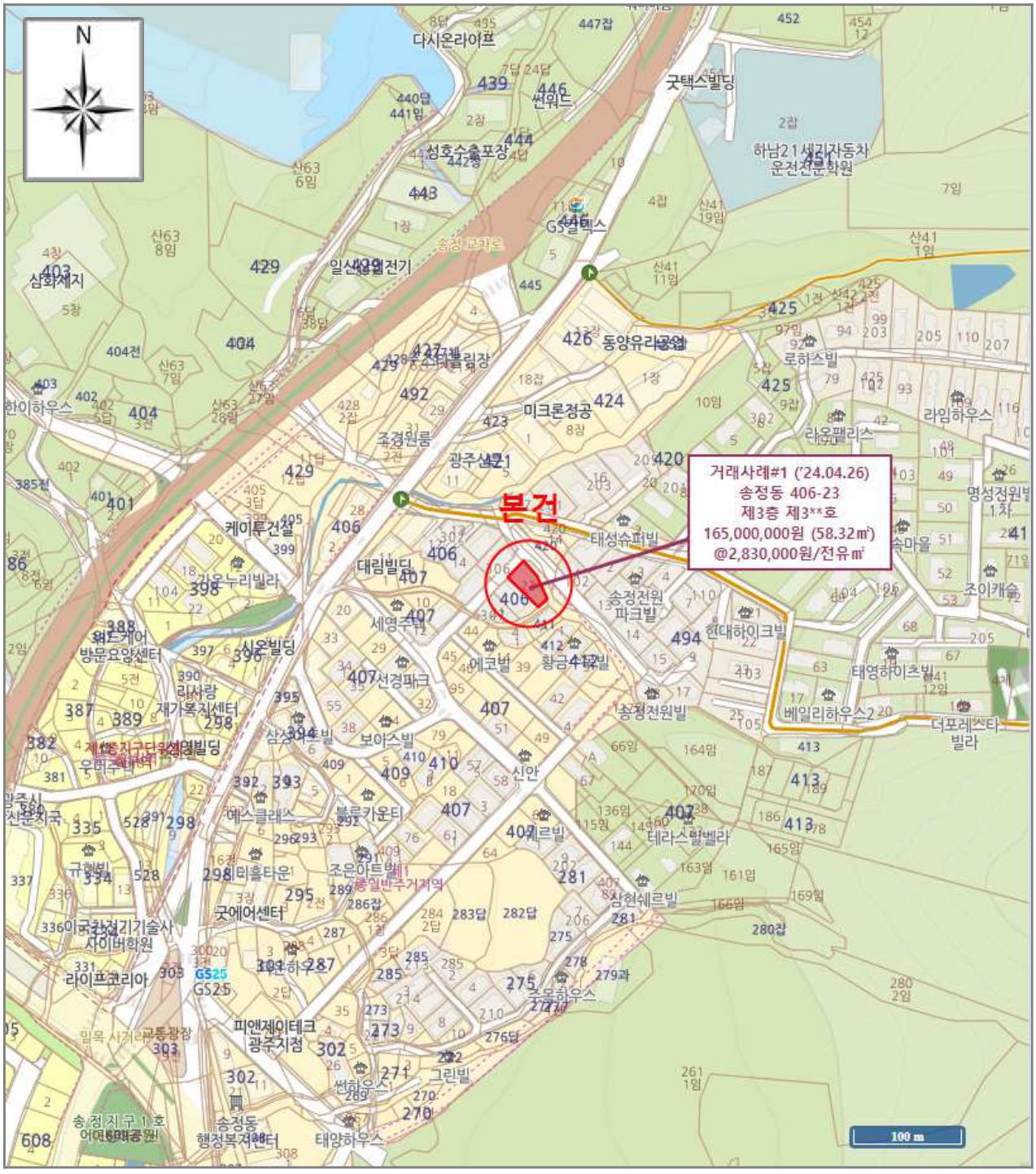
소 재 지	경기도 광주시 송정동 406-23 제2층 제203호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가전례 ■ 거래사례

상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 광주시 송정동 406-23 제2층 제203호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

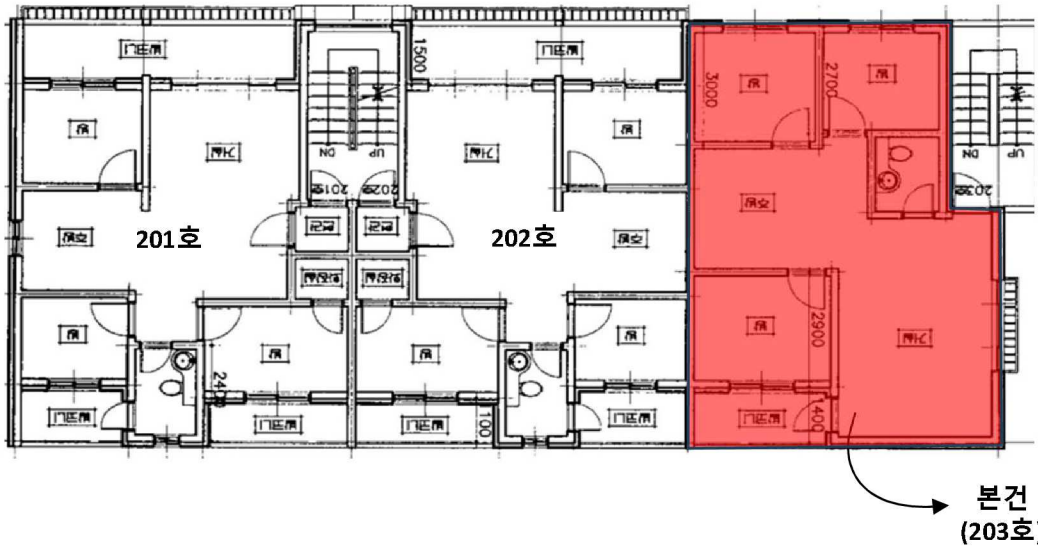
건 물 개 황 도

N

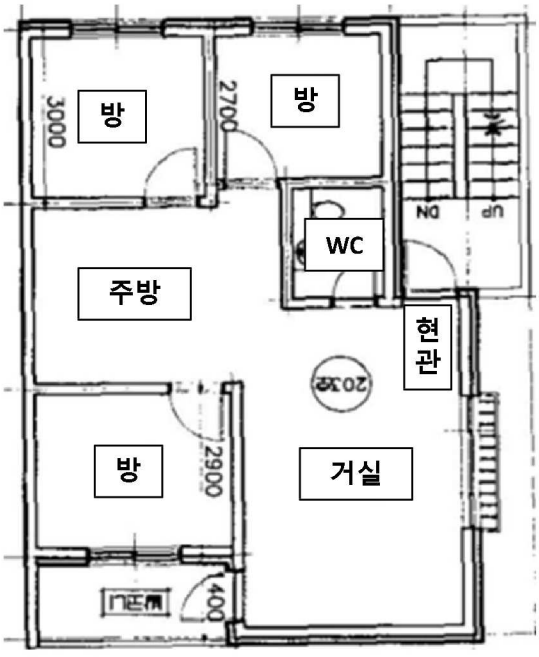
S

NO SCALE

제2층 호별배치도



본건 내부 구조도



SH-2025-0328-1

사 진 용 지

소 재 지	경기도 광주시 송정동 406-23 제2층 제203호

본건 소재 건물 전경 (북서측방면)

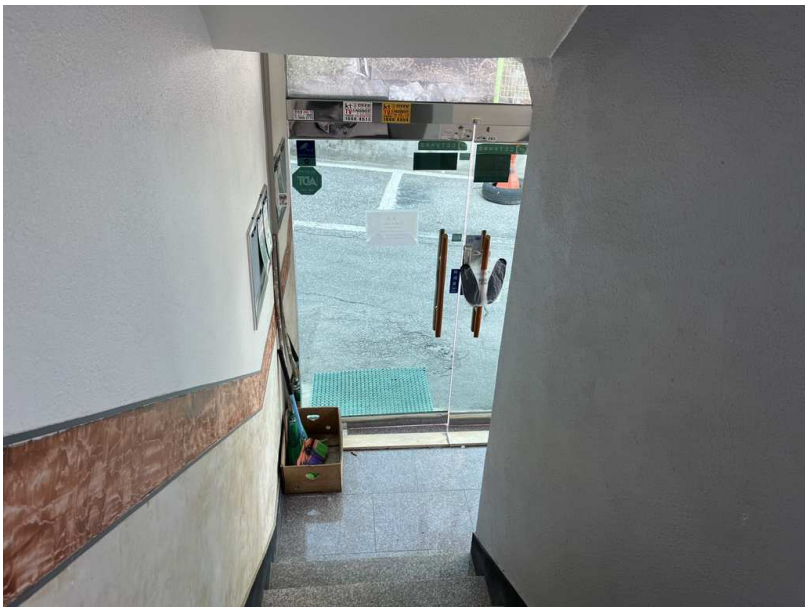
본건 전경 1 (남측방면)

본건 전경 2 (북측방면)

SH-2025-0328-1

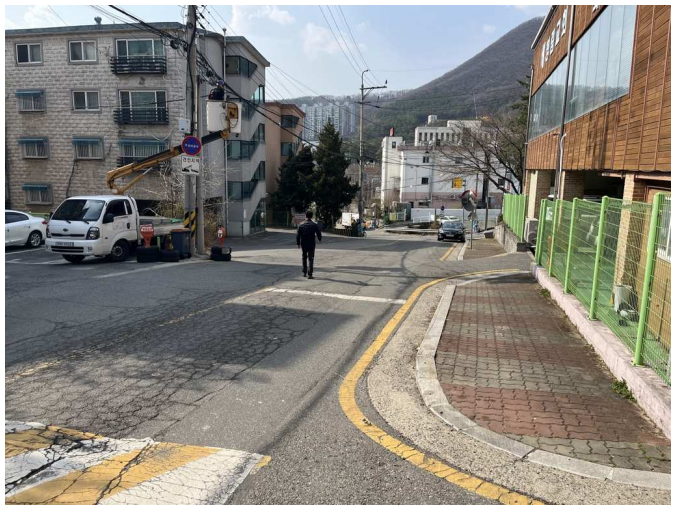
사 진 용 지

소 재 지	경기도 광주시 송정동 406-23 제2층 제203호



본건 소재 건물 1층 현관

본건 전경 (출입문)



본건 주위 전경 (중앙로346번길)