

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 남덕이 소유물건
(2025타경52247)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원
사법보좌관 조영수

감정평가서번호: 영현2025-0527-001

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.

감 정 평 가 사 (인)
박 수 현

감정평가액	삼익육천사백만원정 (₩364,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수	감정평가목적	법원경매			
채무자	-	제출처	수원지방법원 성남지원 경매8계			
소유자 (대상업체명)	남덕이 (2025타경52247)	기준가치	시장가치			
		감정평가 조건	-			
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.05.30	2025.05.29 ~ 2025.05.30	2025.06.02		
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	1	구분건물	1	-	364,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩364,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 광주시 목동 소재 "강남300cc" 남서측 에 위치한 베르디움 111동 302호로서, 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 2025년05월30일까지 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, 건물의 구분평가는 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 2025년05월 30일을 기준시점으로 하였습니다.

7. 기타참고사항

본건은 이해관계인 부재, 폐문 등의 사유로 내부구조도(별지참조)는 집합건축물 현황 도면, 외부관찰 등에 의거 작성하였으며 내부상태는 일반적인 관리상태를 감안하였으니 참조하시고 경매 응찰시 반드시 재확인하시기 바랍니다.

II. 대상부동산의 가격산출

1. 대상물건 개요

구분	내용				
소재지	경기도 광주시 신현동 504-17				
건물명/동/층/호수	베르디움 111동 302호				
용도	다세대주택				
건물의 구조	철근콘크리트구조		사용승인일자	2015-10-11	
면적 (집합건축물대장)	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
	1 302	3층:42.17 4층:31.62	53.27	12.22	

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

2. 비준가격

가. 거래사례의 선정

- 거래사례

기호	구분	소재지/ 건물명 동/호수	전용 면적 (원/㎡)	대지권 면적 (원/㎡)	거래 가격 (천원)	전용면적 기준단가 (천원/㎡)	거래시점
1	매매	신현동 504-1* 0 동 1층 00호	76.01	81.96	365,000	4,802	2025.02.09
2	매매	신현동 504-2* 0 동 4층 00호	67.9	76.25	295,000	4,345	2024.06.13

본건 평가에 적용할 사례는 대상과 지리적으로 근접하고, 물적으로 비교가능성 높으며 시점수정가능한 사례 1 을 선정함.(복수층 구조 사례 선정)

나. 사정보정

비교 거래사례는 정상 거래된 사례로서 보정요인 없음(1.00)

다. 시점수정

1) 매매가격지수

본건은 전국 가격 동향조사 유형별 주택 매매가격지수(출처: 한국부동산원 부동산연구원 부동산통계센터) 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 경기 동부1권 연립다세대 매매가격지수를 활용하여산정함.

2) 시점수정치

산출내역	시점수정치
연립다세대 지역 : 경기 동부1권(25.02.09~25.05.30)	

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

거래시점 : 2025.02.09, 2025년01월 지수를 적용 함
 기준시점 : 2025.05.30, 2025년04월 지수를 적용 함
 2025.02.09 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 100.2
 2025.05.30 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 100.0
 시점수정치 : $100.0/100.2 \approx 0.99800$

0.99800

라. 가격형성요인비교

요인	항목	본건	사례	비 고
외부 요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등, 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 지분면적의 대소 등	1.03	1.00	층별, 위치별 효용 등에서 다소 우세함
기타 요인	기타	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계 치:		1.03	1.00	1.03

마. 가격산출

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인비교	전용 면적 (㎡)	산출가격 (원)	결정가격
1	4,802,000	1.00	0.99800	1.030	73.79	364,239,828	364,000,000

3. 평가전례

[자료출처: 협회전례]

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

구분	목적	소재지/건물명 동/층/호수	전용 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가가격 (원)	기준시점
A	담보	신현동 504-1* 0동 1층 00 호	63.56	68.538	341,000,000	2023.03.06
B	경매	신현동 504-1* 0동 3층 00 호	74.49	83.97	389,000,000	2023.11.28
D	경매	신현동 504-1* 0동 1층 00 호	67.54	73.21	297,000,000	2023.10.25

4. 인근지역 유사 부동산 가격수준

인근지역내 본건과 유사한 부동산은 외부요인, 건물요인, 개별적 요인에 따라 가격이 상이하되 거래는 드문 편으로 조사 되었음.

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 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)	경기도 광주시 신현동 [도로명주소] 경기도 광주시 새말길 338-17	504-17	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층					
		504-48			지1층	153.28			
		504-50			1층	186.08			
		베르디움			2층	143.86			
		111동			3층	186.08			
	504-17	대		628					
	504-48	대		21					
	504-50	대		15					
	1				(내) 철근콘크리트구조 3층 302호			364,000,000	비준가격
					3층 복수층(하층)	42.17	73.79		
			4층 복수층(상층)	31.62					
			1)2)3)소유권	83.97	83.97				
			---- 대지권	664x---- 664					
							토지·건물 토 지 : 109,200,000 건 물 : 254,800,000	배분내역	
합 계							₩364,000,000.-		
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 목동 소재 "강남300cc" 남서측 에 위치한 부동산으로서 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설, 자연림 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

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

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상4층 중 제3층 제302호 로서,

- 외 벽 : 석재붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등,
- 내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감,
- 창 호 : 하이샷시 마감 등임.

(4) 이용상태

다세대주택(방2,욕실2, 거실, 주방/식당 등)으로 이용중임.(후면 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

도시가스에 의한 개별난방설비, 위생설비 및 급·배수설비 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) | |

3필 일단의 자체지반 평탄화한 부정형의 토지로서 공동주택(다세대주택) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 노폭 약 5M 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

신현동 504-17,504-48,504-50 번지 공히 계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형)), 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 특별대책지역<환경정책기본법>등임.

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위치도



소재지 경기도 광주시 신현동 504-17 베르디움 111동 3층 302호



내부구조도

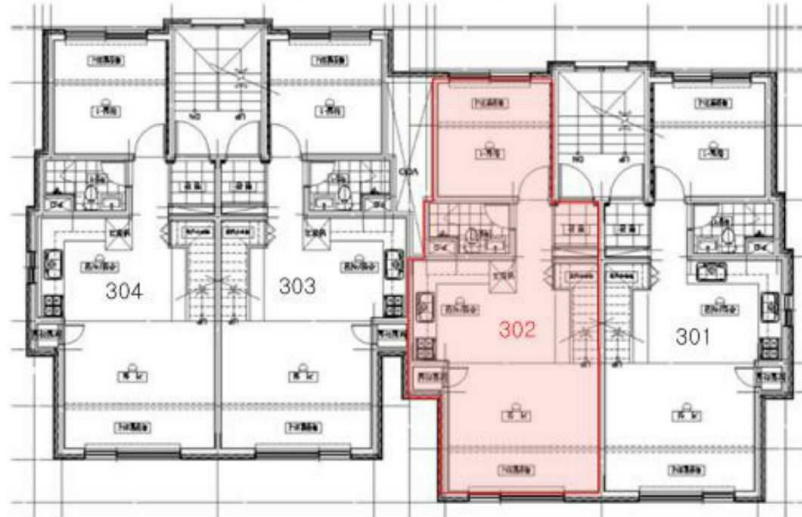


소재지

경기도 광주시 신현동 504-17 베르디움 111동 3층 302호

NO SCALE

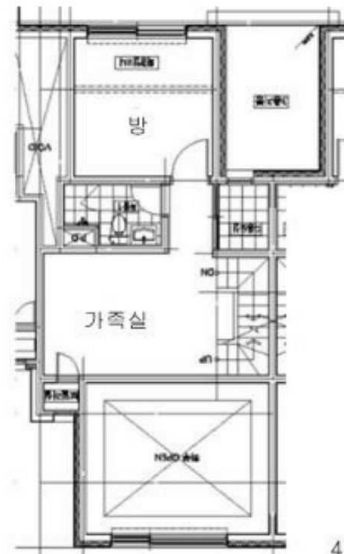
제3층 호별배치도



제302호 내부구조도



3층(하층)



4층(상층)

