

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박선희 소유물건  
(2024타경59059)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원  
사법보좌관 김은희

감정평가서번호: J240529-01

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.

정담감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김용배

감정평가액	일십일억오천만원정(₩1,150,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박선희 (2024타경59059)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.30	2024.05.30	2024.05.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	1,150,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩1,150,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 광명시 일직동 소재 "광명역" 동측 인근에 위치하는 "광명역파크자이 아파트 제101동 제2104호" (전유면적 : 84.9636㎡)이며, 수원지방법원 안산지원의 경매 진행을 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 감정평가방법

- 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관계법규 및 감정평가 일반이론 등에 따라 평가하였음.
- 본건의 사용수익, 거래관행 등 고려하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사완료일인 2024.05.30일을 기준함.

### 4. 대상물건의 개요

소재지	경기도 광명시 일직동 518 [도로명주소] 경기도 광명시 광명역로 26			
건물명	광명역파크자이 제101동	층/호	제21층 제2104호	
용도	아파트	사용승인일	2017.07.27	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.9636	31.4136	116.3772	33.7999

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기타참고사항

- 1) 구분소유건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제13조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 (구분건물)감정평가명세표에 기재하였으므로, 경매진행시 참고바람.
- 2) 본건 내부구조는 이해관계인의 부재 등으로 건축물대장상의 현황도면 및 인근 주민 탐문 등에 의하여 확인하였으므로, 경매진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

사 례	소재지 (광명시)	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액(원) (전유면적기준단가)	거래시점	비고
				대지권 (㎡)		사용승인일	
#1	일직동 500	광명역 파크자이 제100동	제23층/ 제2300호	84.9314	1,170,000,000 (13,775,820)	2023.08.11	아파트
				33.7872		2017.07.27	
#2	일직동 500	광명역 파크자이 제100동	제13층/ 제1300호	84.9636	1,080,000,000 (12,711,320)	2023.08.11	아파트
				33.7999		2017.07.27	

#### 2) 비교사례의 선정

인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적절하다고 판단되는 **적정한 실거래가**로 판단됨(거래사례 #1 선정).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 사정보정

비교사례는 인근 부동산 시장의 가격수준 등을 적절히 반영하고 있는 적정한 실거래가로 판단됨(1.00).

## 4. 시점수정

한국부동산원 전국주택가격동향조사 아파트매매가격지수 기준함.  
(경기도 화성시)

구 분	시점	적용	가격지수	시점수정치	비고
본건(1)	2024.05.30	2024.04	89.0	89.0 / 87.2 ≒ 1.02064	본건/사례
사례(#1)	2023.08.11	2023.07	87.2		

\* 거래시점 : 2023.08.11, 2023년07월 지수를 적용 함

\* 기준시점 : 2024.05.30, 2024년04월 지수를 적용 함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
조건	세 항 목	사 례 (#1)	대 상 (1)	
외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대등.
건물 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	1.00	대등.
개별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.96	위치별 효용 등에서 다소 열세.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등.
누 계 치		1.000	<u>0.960</u>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 참고가격 자료

### 1) 인근 부동산 탐문조사

구분	가격수준(전유면적 기준)
인근 유사 아파트	@13,000,000원 ~ @13,500,000원/㎡ 수준

### 2) 인근 평가사례

선 례	소재지 (광명시)	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	감정평가액(원) (전유면적기준단가)	기준시점	평가 목적
						사용승인일	
①	일직동 500	광명역 파크자이 제100동	제20층/ 제2000호	84.9314	1,040,000,000 (12,245,170)	2023.01.04	경매
						2017.07.27	
②	일직동 500	광명역 파크자이 제100동	제30층/ 제3000호	59.802	942,000,000 (15,751,980)	2024.03.07	경매
						2017.07.27	

## 7. 비준가액

기호	거래가액	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례, ㎡)	산출가액 (원)
(1)	1,170,000,000	1.00	1.02064	0.960	84.9636	1,146,817,476
					84.9314	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액의 결정

기호	소재지	건물명·층·호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1)	경기도 광명시 일직동 518	광명역파크자이 제101동 제21층 제2104호	84.9636	1,150,000,000	-

본건은 경기도 광명시 일직동 소재 "광명역" 동측 인근에 위치하는 "광명역파크자이 아파트 제101동 제2104호" (전유면적 : 84.9636㎡)로, 인근 유사물건의 적정 시세수준 및 감정평가 선례 등을 고려시 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 본건 감정평가액을 1,150,000,000원으로 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 광명시 일직동  [도로명주소] 경기도 광명시 광명역로 26	518 광명역 파크자이 제101동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 34층						
					1층	135.0187				
					2층~28층 각,	473.8216				
					29층	369.9678				
					30층~32층	366.0321				
	동소	518	대	일반상업지역  (내) 철근콘크리트구조 제21층 제2104호			84.9636	1,150,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
					33층~34층 각,	229.1471				
					일반상업지역	32,087.4				
					1. 소유권대지권	32,087.4x----				33.7999
						32,087.4				33.7999
<b>합 계</b>							<b>₩1,150,000,000.-</b>			
			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 광명시 일직동 소재 "광명역" 동측 인근에 위치하며, 주변은 공원, 근린생활시설, 아파트 등이 소재하는 주상복합지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하며, 인근노선버스정류장까지의 거리, 지하철 등 까지의 거리 등을 고려시 대중교통환경은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 34층 건(사용승인:2017.07.27) 내, 제21층 제2104호로,

외벽: 돌붙임마감 등,  
내벽: 벽지도배 및 타일마감 등,  
창호: 하이샷시창호 등임.

## (4) 이용상태

아파트(방3, 주방 및 거실, 화장실2 등)로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본급배수 및 위생설비, 도시가스설비, 승강기설비 등을 구비하고 있음.

# (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) |          |

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접토지와 등고평탄한 가장형의 토지로, 아파트건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 35m 내외의 아스팔트포장도로에 접하며, 북동측, 남동측, 남서측으로 각각 노폭 약 25m 내외의 아스팔트포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역 , 제1종지구단위계획구역 , 대로2류(폭 30m~35m)(주간선도로)(접합) , 대로2류(폭 30m~35m)(집산도로)(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(국지도로)(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(중로1-36)(접합)

상대보호구역(빛가온중학교)<교육환경 보호에 관한 법률> , 과밀억제권역<수도권정비계획법> , 택지개발지구<택지개발촉진법> , (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 임.

### (9) 공부와의 차이

-

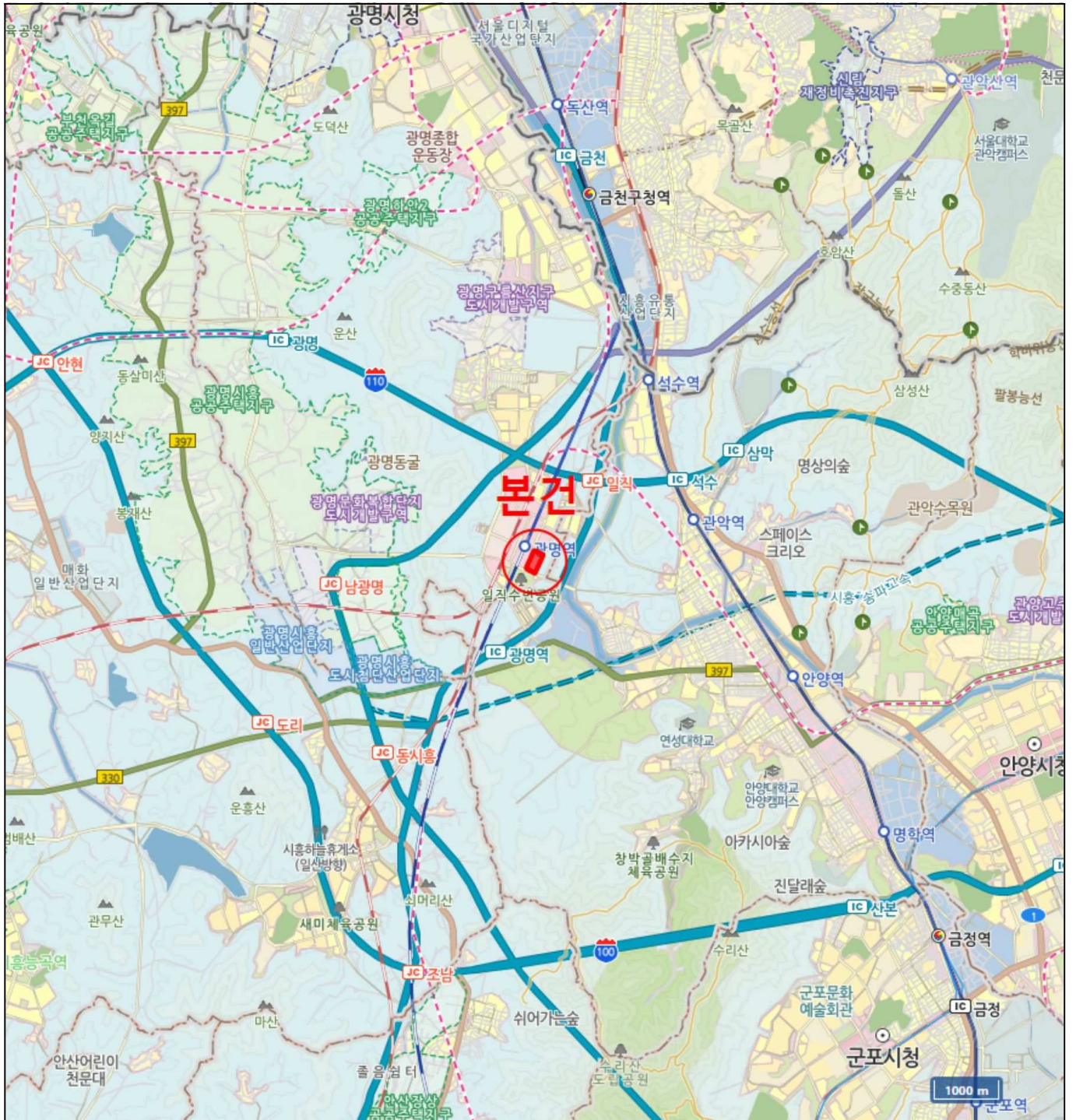
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 광명시 일직동 518 광명역파크자이 101동 21층 2104호
-----	--



# 위치도



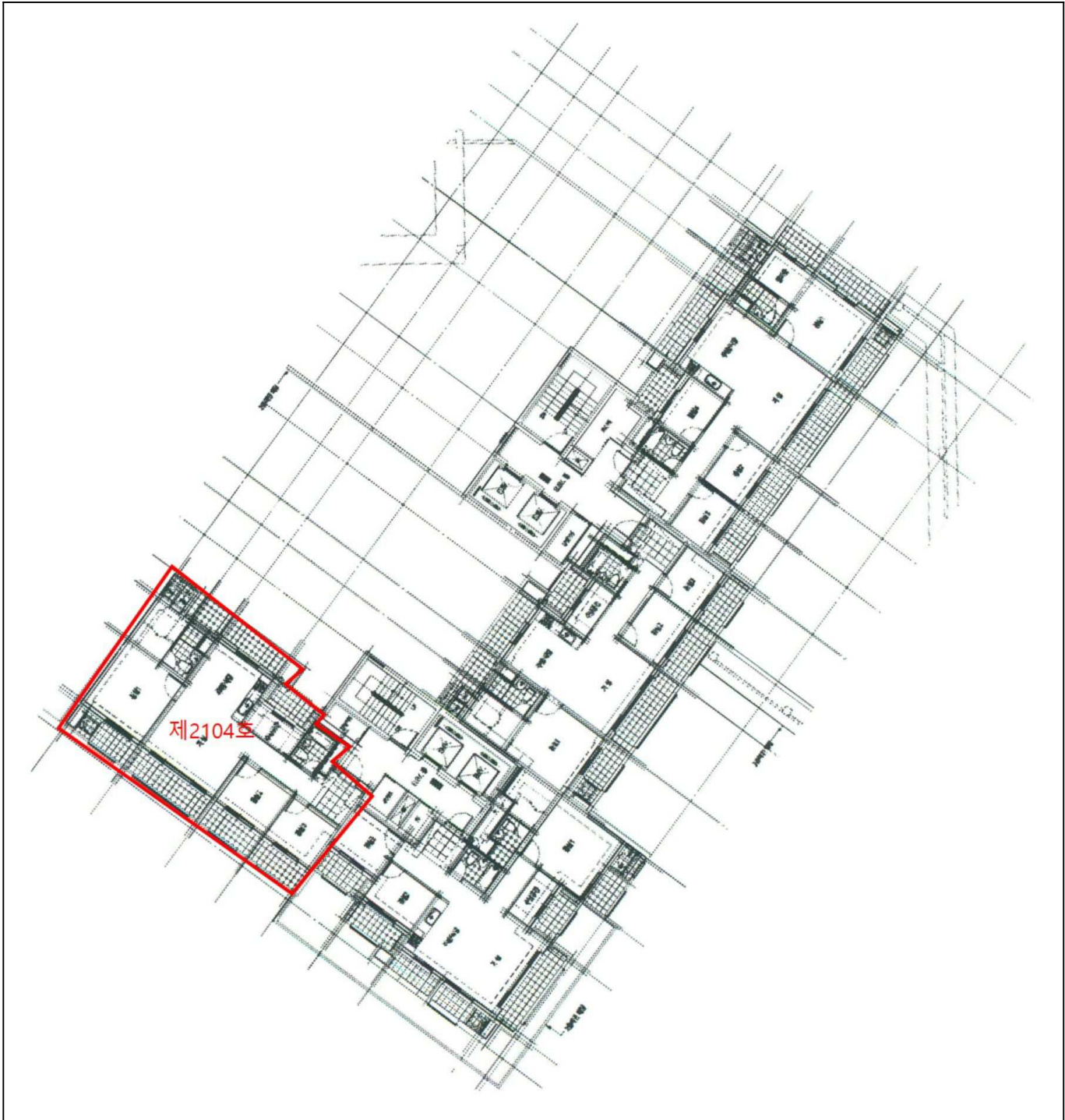
<b>소재지</b>	경기도 광명시 일직동 518 광명역파크자이 101동 21층 2104호
------------	--



# 내부구조도



**소재지** 경기도 광명시 일직동 518 광명역파크자이 101동 21층 2104호

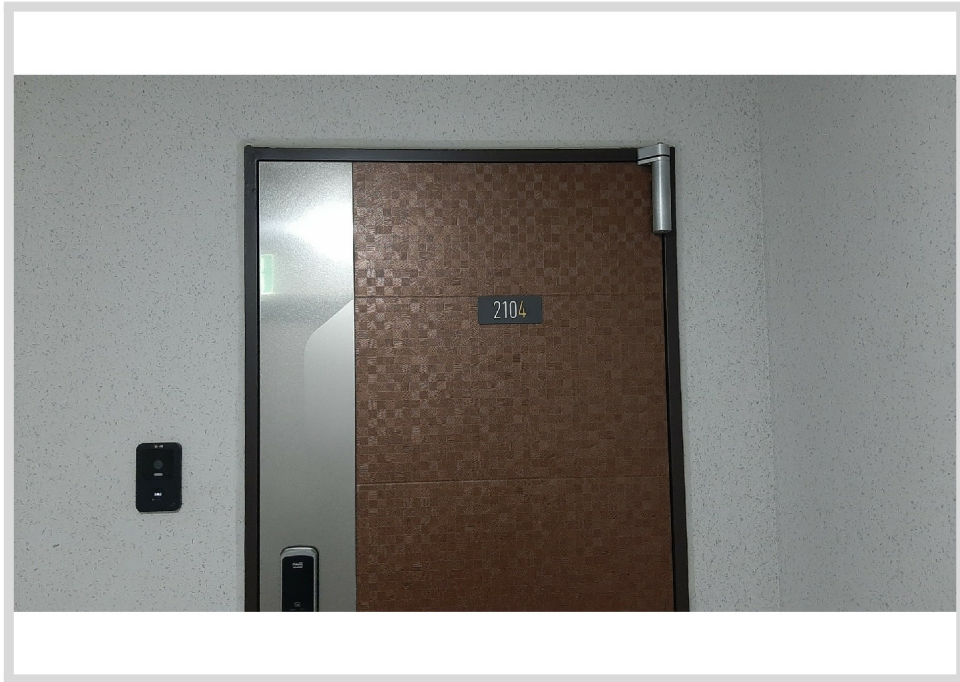




< >



< >



< >



< , >