

# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희
건명	최기홍 소유물건 (2025타경52109)
감정서번호	2025-3-021

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

이의규감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
이 의 규

감정평가액	이억일천만원정 (₩210,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최기홍 (2025타경52109)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.18	2025.04.17 ~ 2025.04.18	2025.04.18		
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
	오피스텔	1개호  이	오피스텔  하	1개호  여	-	210,000,000
	합 계				백	₩210,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 광명시 일직동 소재 “KTX광명역” 서측 인근에 위치하는 광명역써밋플레이스 112동 14층 1409호로서, 법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

소재지		경기도 광명역 일직동 513		
건물명, 층, 호수		광명역써밋플레이스 112동 14층 1409호		
용도		오피스텔	사용승인일	2018.02.19
기호	층/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
(1)	14/1409	30.3806	54.1804 (지하주차장 포함)	미등기

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 18일임.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

#### 2) 감정평가조건

-

# **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

## 5. 기타 참고사항

- 1) 본건 내부구조도는 현장조사시 폐문부재로 “건축물현황도” 및 평가전례상의 도면등을 참고 하였음.
  
- 2) 본건은 귀 제시목록상 토지지분(소유권대지권)이 의뢰되지 않은 상태이나 구분소유권은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 이루어지는 바, 본 평가에서는 추후 토지에 대한 소유권대지권이 적정하게 이전 될 것을 전제로 평가하였으며 토지,건물의 배분가격을 후첨 “구분건물 감정평가명세표” 상에 기재하였는바 업무에 참고바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

- 1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법은 아래와 같음.
  - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
  - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
  - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
  - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.
- 2) 본 평가에 있어서는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가액 산출과정

#### 1) 감정평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법).

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 거래사례의 선정

같은 오피스텔의 거래사례(출처:한국부동산원 실거래자료) 중 본건과 물적유사성이 높고 적정거래사례로 판단되는 사례(#2)를 선정함.

기호	소재지	건물명 동/층	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
#1	일직동 513	광명역써밋플레이스 111/10	29.6823	14.0286	200,000,000	2024.10.04
#2	일직동 513	광명역써밋플레이스 111/5	29.6823	14.0286	200,000,000	2025.02.11

## 3) 사정보정

상기 거래사례(#2)는 주변시세 및 평가전례등으로 보아 정상적인 거래사례로 판단됨.  
(1.000).

## 4) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 오피스텔매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 오피스텔(전용40㎡이하)매매가격지수”를 적용하여 산정함.

(2023년 12월 = 100.0)

구분	적용시점	매매가격지수	산식 (본건/사례)	시점수정치
본건	2025.03	97.15	97.15/97.49	0.99651
사례(#2)	2025.01	97.49		

※ 본건은 기준시점 현재 2025년 04월 이후 가격지수가 미발표되어 2025년 03월 지수를 적용함.

※ 사례(#2)는 거래시점(2025.02.11)까지 발표된 2025년 01월지수를 적용함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례(#2)	대상	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	대등함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.03	대상(14층)이 사례(5층)대비 층별효용 다소 우세함
	전유면적의 크기, 대지권의 크기			
	주차장등의 유무			
누 계		1.000	1.030	$1.00 \times 1.00 \times 1.03 \approx 1.030$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6) 시산가격 결정

기호	층/호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격 (원)	시산가격 (원)
(1)	14/1409	200,000,000	1.000	0.99651	1.030	30.3806/ 29.6823	210,110,462	210,000,000

※ 십만단위에서 반올림하였음.

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준

본건 오피스텔(전용 약30㎡) 가격수준 : 200,000,000원 ~ 210,000,000원

### 2. 같은 오피스텔의 평가사례

소재지	건물명 동/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	목적	평가가액(원)	기준시점
일직동 513	광명역써밋플레이스 111/3XX	30.38	14.36	매입 매도	198,000,000	2024.11.06
일직동 513	광명역써밋플레이스 111/21XX	29.19	13.79	매입 매도	200,000,000	2024.08.03

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 : 210,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

# 구분건물감정평가명세표

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 양지로 16	513 광명역 써밋 플레이스 112동	오피스텔	1동의건물의표시				
				철근콘크리트 벽식구조 평지붕 23층				
				지하4층	132.9942			
				지하3층	201.4786			
				지하2층	228.5305			
				지하1층	124.2347			
				1~23층 (각)	603.7255			
				전유부분의 건물의표시				
				14층 1409호	30.3806	30.3806	210,000,000	비준가액 (적정대지권 포함)
				대지권의목적인 토지의표시				
1. 동소	513	대	일반상업지역	54,500				
			1. 소유권 ----- 대지권					
<b>합 계</b>							<b>₩210,000,000.-</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 "KTX광명역" 서측 인근에 위치하며 주위는 오피스텔 (주거용), 아파트 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 단지까지 차량의 출입이 가능하고 인근에 "KTX광명역" 및 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 평지붕 23층 중 14층 1409호로서  
 외벽 : 몰탈위페인팅 및 돌붙임 마감등  
 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감등  
 창호 : 샷시 페어그라스 창임.

## (4) 이용상태

주거용 오피스텔(방, 주방, 욕실등)로 탐문 조사됨.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 소화설비, 승강기설비, 지하주차장설비등 갖추었음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지와 등고평탄한 광평수 토지로서 아파트, 오피스텔등 건부지로 이용중임.

# 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) |          |

## (7) 인접 도로상태등

단지내 포장도로 정비되어 있고 외곽공도와 연계됨.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 대로1류(폭35m~40m)(광명시흥 공공주택지구)(접합), 대로2류(폭30m~35m)(대로2-13)(접합), 소로3류(폭8m 미만)(특수도로)(접합), 준보전산지 <산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(2013-03-29)<택지개발촉진법>

## (9) 공부와의 차이

없음.

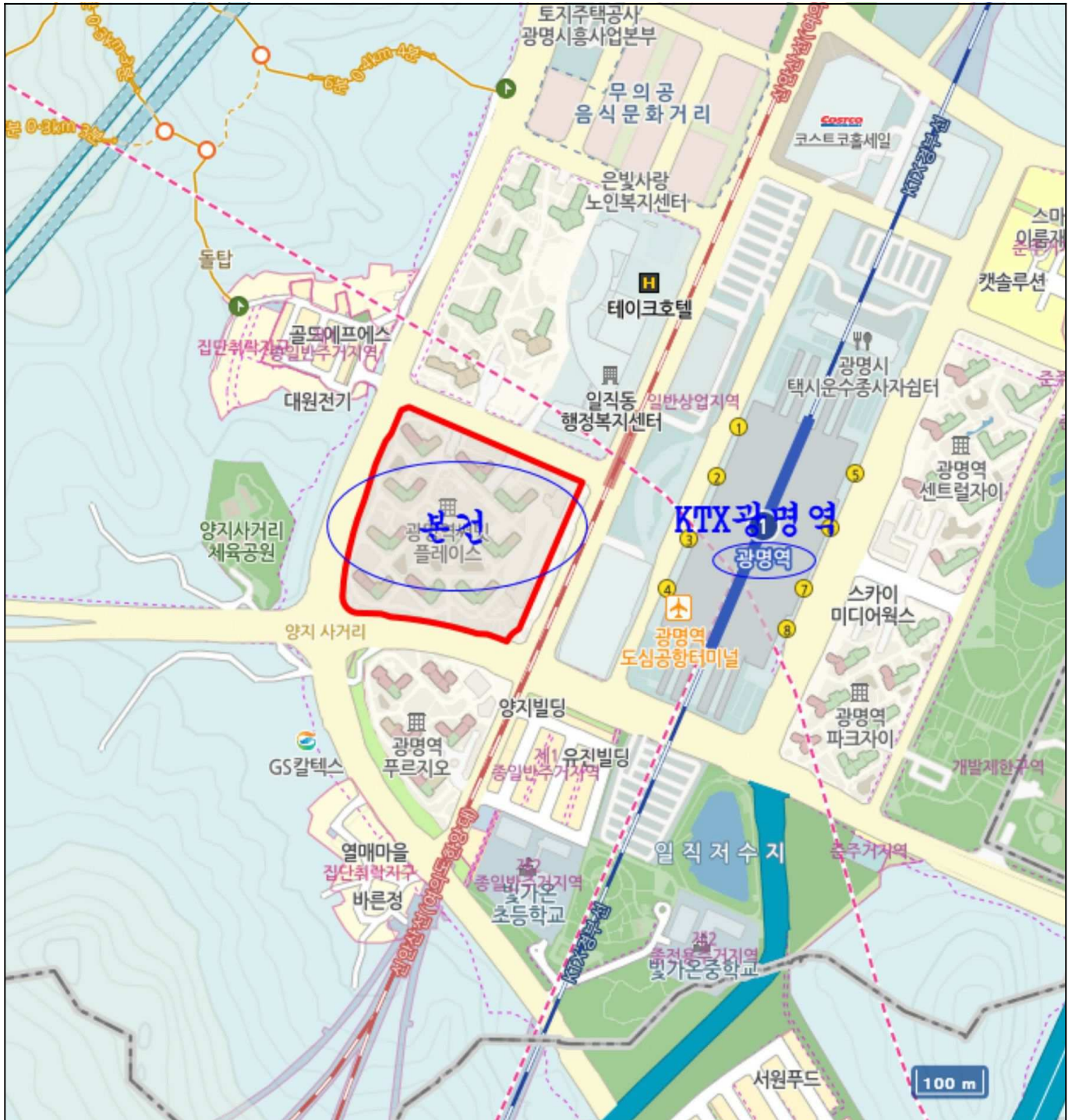
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 광명시 일직동 513 광명역써밋플레이스 112동 14층 1409호
-----	--



# 상세위치도

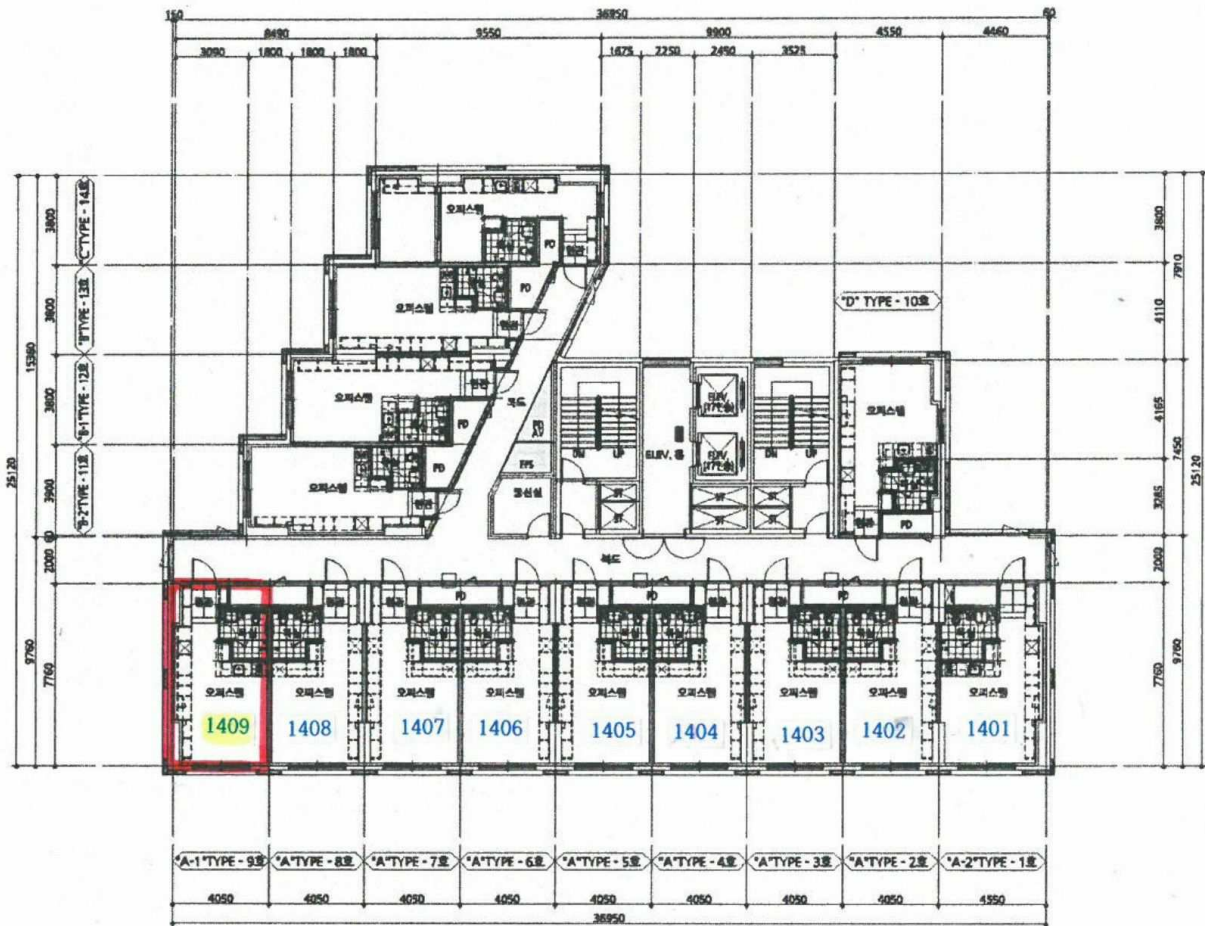


소재지	경기도 광명시 일직동 513 광명역써밋플레이스 112동 14층 1409호
-----	--



# 내부 구조도

소재지 경기도 광명시 일직동 513 광명역써밋플레이스 112동 14층 1409호



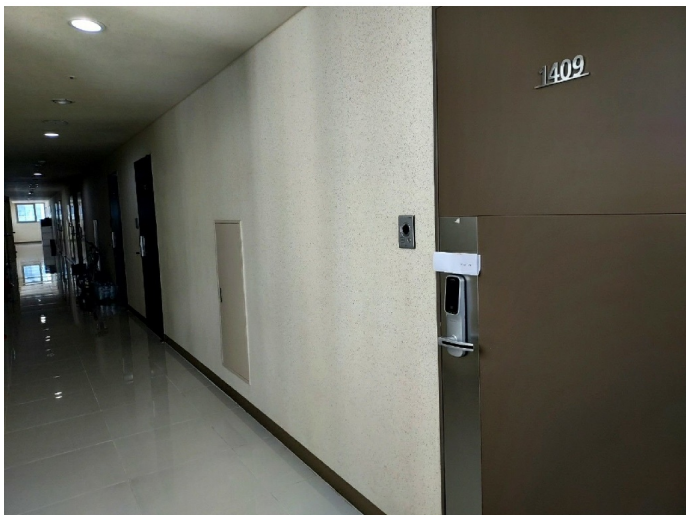


112





14 1409



14



112