

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김리선 소유물건(2025타경100885)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원 사법보좌관
이상호

감정평가서번호: 문암250321-02

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.

문암감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
조수호

(인)

감정평가액	육억삼천칠백만원정 (₩637,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안양지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김리선 (2025타경100885)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.21	2025.03.21 ~ 2025.03.21	2025.03.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호 이	아파트 하	1개호 여	- 백	637,000,000
	합계					₩637,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 평가목적

대상물건은 경기도 군포시 산본동 소재 “둔전초등학교” 북서측 인근에 위치한 구분 건물 (아파트 1개호)로서, 수원지방법원 안양지원의 경매를 위한 감정평가 임.

2. 평가기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가함.

3. 감정평가 대상 물건

가. 대상 물건 개요

소재지	경기도 군포시 산본동 1119-3 [도로명주소 : 경기도 군포시 고산로539번길 6]		
건물명, 동, 층, 호수	백두(극동)아파트 제968동 제2층 제202호		
용도	아파트	사용승인일	1993.09.16
면적	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	
	114.45	53.53	

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 21일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 03월 21일에 수행하였으며, 대상물건의 현황, 가격수준 등을 조사·확인함.

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 호별 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도, 현관문 표식 등으로 확인하였음.
- ② 대상물건은 현장 조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부구조 및 이용상황은 외부 관찰, 탐문조사 및 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 표준적인 이용상황을 상정하여 평가 하였는바 경매 진행시 참고 하시기 바람.
- ③ 대상물건이 속한 백두(극동)아파트는 2024년 11월 27일 산본신도시 선도지구(9-2구역 동성백두, 한양백두, 극동백두)에 선정 되었으니 경매 참여시 참고 하시기 바람.
- ④ 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분감정평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상물건의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으므로 경매 진행시 참고 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니함.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출과정

1. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)
---------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	-----------------------

2. 가격조사자료

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	동·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
1	산본동1119-3 백두(극동)아파트	965동 1층 10*호	114.45	53.53	597,000,000	5,216,251	2024.10.05
							1993.09.16
2	산본동1119-3 백두(극동)아파트	966동 4층 40*호	114.45	53.53	655,000,000	5,723,023	2024.11.01
							1993.09.16
3	산본동1119-3 백두(극동)아파트	965동 9층 90*호	114.45	53.53	640,000,000	5,591,961	2024.07.19
							1993.09.16
4	산본동1119-3 백두(극동)아파트	963동 12층 120*호	114.45	53.53	680,000,000	5,941,459	2024.06.21
							1993.09.16

※ 출처: 등기사항전부증명서 ※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
							사용승인일
1	산본동1119-4 동성백두아파트	960동 2층 20*호	101.88	630,000,000	6,183,745	경매	2024.06.07
							1993.03.27
2	산본동1119-3 백두(극동)아파트	965동 12층 120*호	114.45	580,000,000	5,067,715	시가 참고	2024.04.25
							1993.09.16

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

다. 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	전유면적 기준 약 5,300,000 ~ 5,700,000원/㎡ 내외수준
------	-----------------------------------------

3. 비교사례 선정

대상물건과 구조, 이용상황, 면적, 층수 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높은 「거래사례 기호1」을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

5. 시점수정치 산정

① 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 “경기도 군포시 아파트 월간 매매 가격지수”를 활용하여 산정 하였음.

② 시점 수정치 산출

- ▶ 거래시점 : 2024.10.05. 매매 가격지수 (적용: 2024년 09월) : 91.4
- ▶ 기준시점 : 2025.03.21. 매매 가격지수 (적용: 2025년 02월) : 91.2
- ▶ 시점수정치 : 91.2 / 91.4 ≒ 0.99781

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

구분		비교치	비교 내용
요인구분	세부항목		
단지 외부요인	1. 대중교통의 편의성	1.00	대상과 비교사례는 상호 대등함.
	2. 교육시설 등의 배치		
	3. 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	4. 차량이용의 편리성		
	5. 공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	6. 자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지 내부요인	1. 시공업체의 브랜드	1.00	대상과 비교사례는 상호 대등함.
	2. 단지 내 총 세대수 및 최고 층수		
	3. 건물의 구조 및 마감상태		
	4. 경과연수에 따른 노후도		
	5. 단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	6. 단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	1. 층별 효용	1.07	대상은 비교사례대비 층별 효용에서 우세함.
	2. 향별 효용		
	3. 위치별 효용(동별 및 라인별)		
	4. 전유부분의 면적 및 대지권 크기		
	5. 내부 평면방식(베이)		
	6. 간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대상과 비교사례는 상호 대등함.
누 계		1.070	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 구분건물 단가산정

비교사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가(원/㎡)
5,216,251	1.00	0.99781	1.070	5,569,165

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

일련번호	전유면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	산출가액(원)	결정가격(원)
1	114.45	5,569,165	637,390,934	637,000,000

2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래 시세, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

아파트감정평가명세표

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 군포시 산본동 [도로명주소] 경기도 군포시 고산로539번길 6 1. 동소	1119-3	아파트	철근콘크리트 벽식구조 콘크리트경사지붕 15층 1층 2층 ~ 15층(각) 지층	539.76			
					508.28			
					492.56			
					26,052			
					114.45	114.45	637,000,000	비준가액
					53.53			
					26,052			
			(내)					
			철근콘크리트벽식조					
			제2층					
			제202호					
			1. 소유권					

			대지권					
						토지·건물		
						토 지 :	509,600,000	
						건 물 :	127,400,000	
						배분내역		
							₩637,000,000.-	
	합 계							
			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 군포시 산본동 소재 "둔전초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 대단위 아파트 단지, 근린생활시설, 각급학교 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하며 남동측 근거리에는 지하철역(4호선 산본역)이 소재하여 전반적인 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 콘크리트경사지붕 지하1층 / 지상15층 건물 중 제2층 제202호 로서
 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감.
 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감.
 창호 : 하이샤시 창호 임.

(4) 이용상태

아파트(방4, 욕실2, 거실, 주방/식당, 발코니, 현관 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 지역난방설비, 소방설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사의 장방형 토지로서 아파트 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 개설 되어 있으며 단지 남서측 출입로를 통하여 외곽공도와 연결 되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제3종일반주거지역 , 제3종일반주거지역(2003-08-21) ,
 개발행위허가제한지역(2024-09-11) , 지구단위계획구역 , 지구단위계획구역(2003-08-21) ,
 종로1류(폭 20m~25m)(2003-08-21)(접합) , 종로1류(폭 20m~25m)(접합),가축사육제한구역(2013-10-15)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> ,
 절대보호구역(경기도군포의왕교육지원청고시제2015-158)<교육환경 보호에 관한 법률> ,
 비행안전제3구역(전술)(2022-09-06)(비행안전제3구역(전술) 해발178.21m이하 위탁)<군사기지 및 군사시설 보호법> , 과밀억제지역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률> ,
 과밀억제지역(2022-09-06)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률> ,
 과밀억제권역(2003-08-21)<수도권정비계획법> ,
 과밀억제권역(2022-09-06)<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

-없음

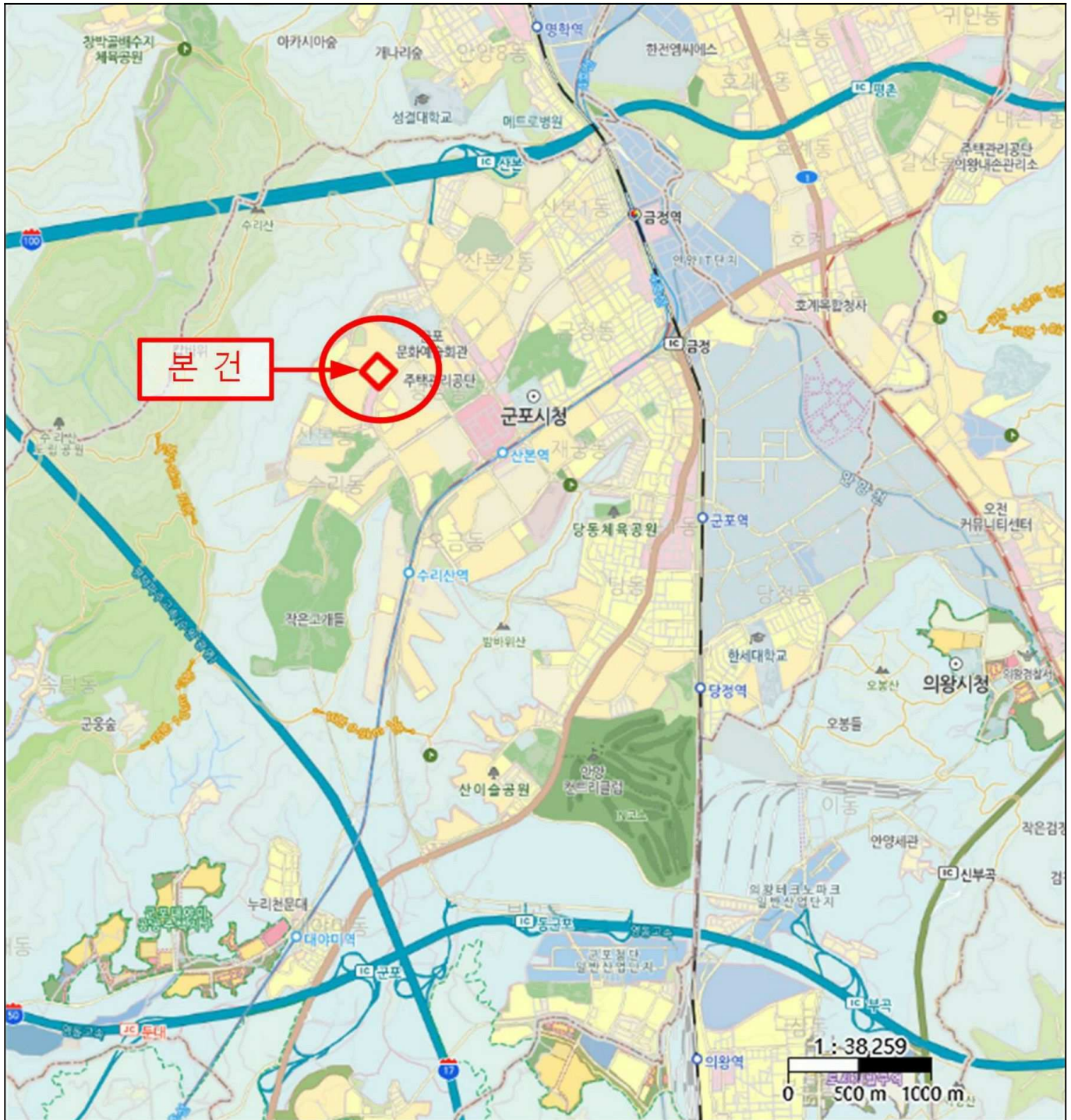
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 후첨 "내부구조도"는 현장 조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 건축물현황도를 기준으로 작성한 것으로 현황과 다소 상이 할수 있으니 경매 진행시 참고 하시기 바람.

광역위치도



소재지	경기도 군포시 산본동 1119-3 백두(극동)아파트 968동 2층 202호
-----	-------------------------------------------



위치도



소재지 경기도 군포시 산본동 1119-3 백두(극동)아파트 968동 2층 202호

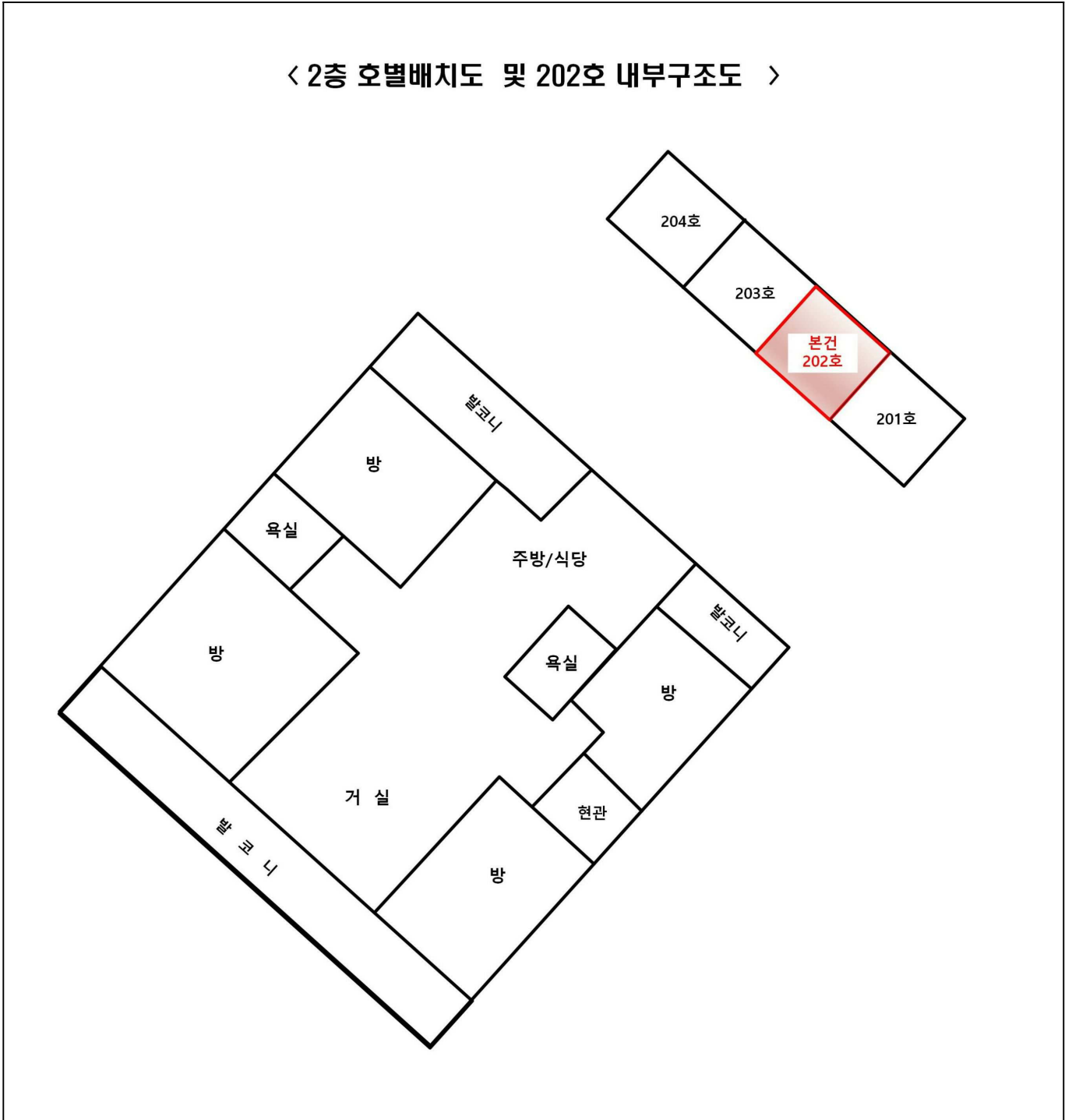


내부구조도



소재지 경기도 군포시 산본동 1119-3 백두(극동)아파트 968동 2층 202호

< 2층 호별배치도 및 202호 내부구조도 >





968 -



968 -



968





968 1, 2



