

# 감정평가서

건명	이진형 소유물건(2025타경100433)
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호
감정서번호	250207-k-01

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.

백상감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
고민식

(인)

감정평가액	삼억삼천삼백만원정(₩333,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 안양지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	이진형 (2025타경100433)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.15	2025.02.14 ~ 2025.02.15	2025.02.20	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1(호) 이	구분건물	1(호) 하 여	- 백	333,000,000
	합계					₩333,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### I. 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

#### 1. 평가 개요

- 1) 이 건물은 경기도 의왕시 삼동에 소재하는 아파트로서, 수원지방법원 안양지원 경매를 위한 감정평가입니다.
- 2) 실지조사 완료일은 2025. 2. 15.로서 물건의 상황, 인근지역상황, 가격 추이, 기타 감정평가액 결정에 필요한 제 상황을 조사하였으며, 가격조사 완료일을 기준시점으로 하여 평가하였습니다.
- 3) 이 건물은 감정평가에 관한 규칙 제 5 조 제 1 항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

#### 2. 평가 방법 등

이 건물은 『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래되는 유사 아파트의 가격수준을 참작하여 거래사례비교법을 적용하여 평가하되, 인근지역의 상황, 입지조건, 건물의 구조, 시공 상태, 부대설비, 위치별, 층별, 향별 효용도 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 3. 기타 참고사항

점유자 부재로 내부구조 등은 같은 동 공동주택의 상황, 탐문조사한 내용, 건축물대장 등을 참작하였으며, 동일 공동주택의 표준적인 상황을 기준으로 평가하였습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### II. 감정평가액 산출근거

#### 1. 평가할 부동산의 개요

소재지	경기도 의왕시 삼동 121-6, 564		
건물명 층·호	운양까치아파트 1층104호	구조	철근콘크리트조 슬래브 13층
용도	아파트	사용 승인일	1992-06-16
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	기타
	82.56	36.685	-

#### 2. 감정평가방법

평가할 부동산과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례, 가격수준, 가격변동 추이, 대상물건의 개별적 상황 등을 참작한 거래사례비교법을 적용하여 평가하되, 감정평가할 물건의 특성상 거래사례비교법 이외의 평가 방법은 적용이 어려우므로 거래사례비교법 이외의 감정평가방법을 통한 합리성 검토는 생략하고자 함.

#### 3. 수집된 참고자료

##### (1) 비슷한 부동산의 거래사례 (국토교통부)

기호	소재지	용도	층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	거래가액 (원)	거래시점
				대지권 (m <sup>2</sup> )		사용승인일
A	삼동 121-*	아파트	7층	82.56	340,000,000	2025-01-17
				36.685		1992-06-16
B	삼동 121-*	아파트	4층	82.56	335,000,000	2024-05-22
				36.685		1992-06-16

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (2) 비슷한 부동산에 대한 평가사례

기호	소재지	용도	동·층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	평가금액 (원)	기준시점
				대지권 (m <sup>2</sup> )		사용승인일
a	삼동 125-*	아파트	4층	59.40	283,000,000	2024-05-24
				20.16		1994-02-01
b	삼동 121-*	아파트	5층	82.56	371,000,000	2022-02-05
				36.685		1992-06-16

### 4. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 거래사례 선정

인근지역 내 비슷한 부동산의 거래사례들로서 평가할 물건과 비교성이 크다고 판단되는 바, 사례 중 거래시점이 최근인 사례 A를 선정하여 평가할 물건의 시산가액을 산정하고자 함.

(2) 사정보정 : 특수한 사정이 개입되었다고 볼 만한 정황은 포착되지 않음.

(3) 시점수정 (한국부동산원 아파트매매가격지수를 적용함)

거래시점 : 2024년 12월 지수를 적용함. (지수 88.9)

기준시점 : 최종 발표된 2025년 1월 지수를 적용함. (지수 88.7)

시점수정치 :  $88.7 \div 88.9 \approx 0.99775$

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (4) 가치형성요인 비교

<가치형성요인 비교표>

구분		격차율	적요
요인	세항목		
외부요인	가로조건	1.00	서로 대등함.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정적조건		
	기타조건		
건물요인	설계, 설비, 시공상태 등	1.00	서로 대등함.
	노후의 정도		
	전용률		
	공용시설의 상황		
	주차장 등의 상황		
	대지권의 상황		
개별적 요인	층별, 위치별 효용도	0.98	층별 효용도에서 평가할 부동산이 열세임.
	기타		
종합격차율		0.98	1.00 x 1.00 x 0.98

### (5) 시산가액 산정

기호	거래사례가액	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적(m <sup>2</sup> )		시산가액
					평가물건	사례물건	
(1)	340,000,000	1.00	0.99775	0.98	82.56	82.56	332,500,000

### 5. 감정평가액 결정

대지권을 포함하여 거래되는 유사 물건의 거래사례를 기준으로 산정된 시산가액, 참고자료, 가격변동추이 등을 종합적으로 참작하여 333,000,000원으로 감정평가액을 결정하였음.

# 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	[1동의 건물의 경기도 의왕시 삼동  [도로명주소] 경기도 의왕시 까치골길 7	표시] 121-6 564 운양까치 아파트	아파트	철근콘크리트조 슬래브 13층	1층	1,387.475		333,000,000	비준가액				
					2층~8층(층면적 같음)	1,381.475							
					9층	1,310.96							
					10층	1,167.68							
					11~12층(층면적 같음)	1,096.04							
					13층	1,000.88							
					1층	1,206.95							
					[대지권의 목적 1. 경기도 의왕시 심동	인 토지의 121-6	표시] 대			제3종일반주거지역		2,920	
					2. 같은 곳	564	대			제3종일반주거지역		3,380	
					[전유부분의 건 물의 표시 ]					(내) 1층104호 철근콘크리트조	82.56	82.56	
[대지권의 종류 및 비율]	1,2.소유권	대지권의 비율		36.685	36.685								
				6,300									
			(토지, 건물 가액배분 내역) 토지 : 266,400,000 건물 : 66,600,000										
<b>합 계</b>							<b>₩333,000,000.-</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

경기도 의왕시 삼동, 부곡동주민센터 남서측 인근에 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 소규모 아파트단지, 근린생활시설 등이 어우러진 일반주거지대임.

## (2) 교통상황

간선도로인 덕영대로까지 400미터 거리이고, 900미터 거리에 1호선 의왕역이 있어 대중교통시설 및 간선도로 접근성 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 13층 아파트의 제1층으로서  
외벽 : 모르타워 페인트칠 등,  
내벽 : 벽지도배, 타일붙임 등,  
창호 : 샷시창호임.

## (4) 이용상태

아파트 단위세대로서 방(3개), 욕실(2개), 거실, 주방, 다용도실 등으로 구성되어 있음.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화설비 등.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

2필일단의 부정형 평지로서, 아파트 1동의 부지로 이용되고 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)

### (7) 인접 도로상태등

폭 8~10미터 포장도로와 접하여 승용차 접근 무난함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

121-6번지:

제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(저축),  
가축사육제한구역(전부제한구역), 상대보호구역(2012-10-15), 생활소음진동관리지역,  
상대보호구역(부곡중학교), 대기관리권역, 도시교통정비지역, 과밀억제지역,  
생활소음진동관리지역, 소하천예정지(2019-12-27), 과밀억제권역,  
배수구역(부곡배수구역), 하수처리구역(부곡처리구역), 교통기타용도지역지구미분류  
비행안전제3구역(전술)(해발 178.21m 고도제한 이하 위탁(2015. 12. 21.)).

564번지:

제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 중로2류(폭 15m~20m)(접합),  
가축사육제한구역(전부제한구역), 상대보호구역(2012-10-15),  
상대보호구역(부곡중학교), 대기관리권역, 도시교통정비지역, 과밀억제지역,  
생활소음진동관리지역, 소하천예정지(2019-12-27), 과밀억제권역,  
배수구역(부곡배수구역), 하수처리구역(부곡처리구역), 교통기타용도지역지구미분류  
비행안전제3구역(전술)(해발 178.21m 고도제한 이하 위탁(2015. 12. 21.)).

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

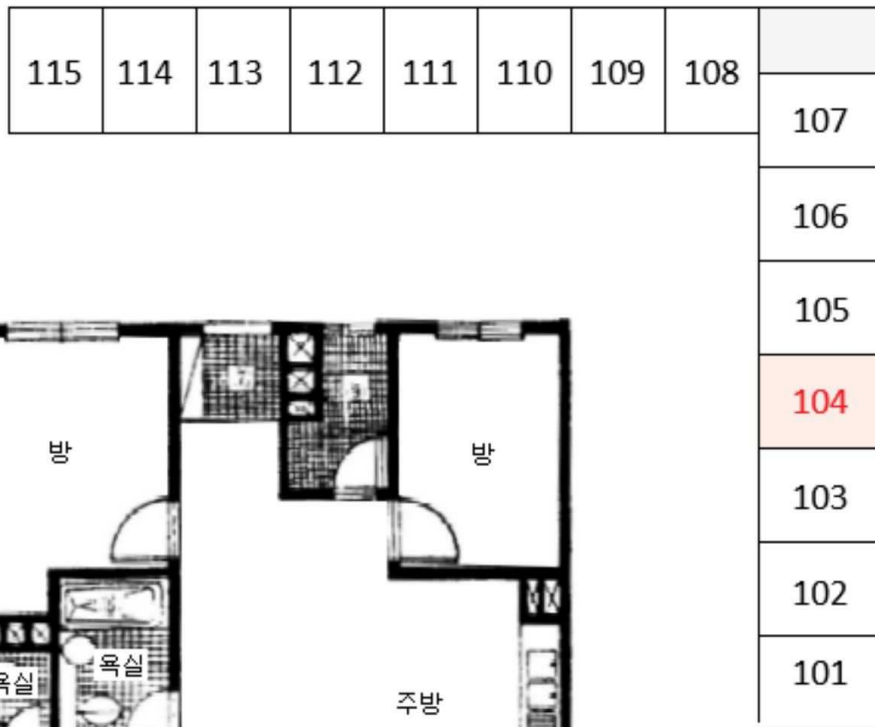
임대관계 미상임.



# 내부구조도

<b>소재지</b>	경기도 의왕시 삼동 121-6 운양까치아파트 1층 104호
------------	----------------------------------

free scale







1



