

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 한수현 소유물건(2025타경879)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관
박미정

감정평가서번호: 2503241

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.

바른감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김진회

(인)

감정평가액	일십일억일천만원정(₩1,110,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 성남지원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	한수현 (2025타경879)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.26	2025.03.25 ~ 2025.03.26	2025.04.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1호	아파트	1호	-	1,110,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,110,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 대상 및 목적

대상은 경기도 하남시 감이동 소재 감일초등학교 남동측 인근에 위치하는 포웰시티푸르지오라포레 307동 16층 1603호이며, 목적은 법원의 경매임.

2. 기준가치, 조건, 기준시점

기준가치는 시장가치이며, 조건은 없고, 기준시점은 가격조사를 완료한 `25. 3. 26.임.

3. 방법

대상물건은 건물과 소유권대지권이 일체로 거래되는 구분건물이므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물과 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 가격수준, 평가사례 등 참고자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 평가하였음.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

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

2. 대상물건

소재지	경기도 하남시 감이동 500			
건물명·층·호	포웰시티푸르지오라포레 307동 16층 1603호			
용도	아파트		사용승인일	2021. 2. 1.
건물면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	90.8184	78.479	169.2974	53.3169

3. 거래사례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

소재지	건물명 · 층 · 호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래가액(원)	거래시점/건축년도
동소	306동 23층 230*호	90.2406	52.9777	1,100,000,000	`25. 1. 16./2021

4. 사정보정

거래사례는 정상적으로 거래되었을 것으로 보여지는바 사정보정치는 없음(1.0).

5. 시점수정

시점수정치 = 기준시점 지수/거래시점 지수

지수: 경기도 하남시 아파트매매가격지수 전월 지수 적용

거래시점 지수: 거래시점이 2025. 1. 16.이므로 2024. 12. 지수 93.1 적용

기준시점 지수: 기준시점이 2025. 3. 26.이므로 2025. 2. 지수 93.0 적용

시점수정치 : $93.0/93.1 \approx 0.99893$

6. 가치형성요인비교

가치형성요인		격차율	
		사례	대상
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감 상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로 구조(복도식, 계단식) 등	1.00	1.00
호별 요인	층별·위치(동, 라인)별·향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00
합		1.00	1.00

7. 시산가액 산출

거래가액	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(㎡)	산출가액
1,100,000,000	1.0	0.99893	1.00	90.8184/90.2406	$\approx 1,110,000,000$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고 자료

1. 인근 유사물건의 가격수준: 1,075,000,000 ~ 1,150,000,000원

2. 인근 평가사례

소재지	건물명 · 층 · 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	기준시점 사용승인
동소	301동 21층 210*호	99.6429	적정지분	경매	1,310,000,000	'24. 12. 12. 2021

IV. 평가가액 결정

1. 결정 의견

인근 유사물건의 가격수준, 평가사례 등 참고자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액: 1,110,000,000원

V. 기타사항

1. 구분소유건물은 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률' 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 대상부동산의 가액을 토지가액과 건물가액으로 구분하여 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

2. 폐문 및 거주자 부재로 내부구조 및 이용상태는 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의거하였고, 내부상태는 일반적인 관리상태를 상정하였음을 유의하시기 바랍니다.

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 하남시 감이동 [도로명주소] 경기도 하남시 감일백제로 20 1. 경기도 하남 시 감이동	500 포웰시티 푸르지오 라포레 307동 500	공동주택(아파트) 대	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 29층 1층 2~29층 (내) 16층 1603호 철근콘크리트구조 대지권: 1. 소유권	290.3808		1,110,000,000	각층 거래사례비교 법
					481.9792			
					45,130			
					90.8184	90.8184		
					53.3169			
					45,130	53.3169		
합 계							₩1,110,000,000.-	
			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

경기도 하남시 감이동 소재 감일초등학교 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 근린생활 시설, 학교, 공원, 임야, 골프장 등으로 이루어져 있음.

(2) 교통상황

차량 접근 용이하고, 인근에 버스정류장이 소재하고 있음.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 29층 건물 내 16층 1603호이며,
외벽: 돌 붙임 및 시멘트 모르타르 위 페인팅 등,
창호: 플라스틱 이중창 등임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 욕실2, 알파룸, 거실, 주방/식당, 드레스룸 등)로 이용 중임.

(5) 설비내역

승강기, 소화전, 화재경보기, 지역난방, 급배수 및 위생 설비 등.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형이며, 주거용 건부지로 이용 중임.

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

서측으로 약 20미터 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(감일지구), 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역, 세부내용은 교육지원청에 별도 확인요[감일2중학교])<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역, 세부내용은 교육지원청에 별도 확인요[감일3초등학교])<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제1호)<수도법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위치도



소재지	경기도 하남시 감이동 500 포웰시티푸르지오라포레 307동 16층 1603호
------------	--

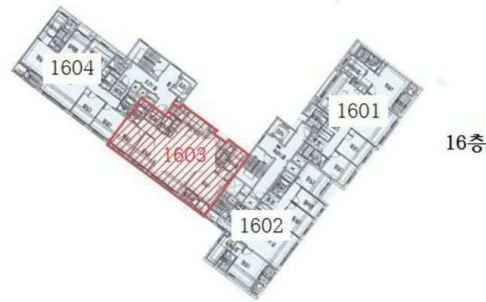


내부구조도



소재지	경기도 하남시 감이동 500 포웰시티푸르지오라포레 307동 16층 1603호
-----	--

호별배치도



내부구조도



