

# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 이태형
건명	송태식 소유물건(2025타경53962)
감정서번호	2004-02-25



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.

서광감정평가사사무소

TEL. 070-7607-9267 FAX. 031-624-5856

## (구분건물)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

박재규

감정평가액	일억원정(₩100,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 이태형		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 경매18계		
소유자 (대상업체명)	송태식 (2025타경53962)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.11	2025.03.04 ~ 2025.03.11	2025. 03. 11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	100,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩100,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 용인시 처인구 양지면 양지리 소재 '양지초등학교' 남동측 인근에 위치하는 아파트로서 수원지방법원의 강제경매를 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치' 를 기준으로 감정평가함.

### 3. 기준시점

본건 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 3월 10일로 함.

### 4. 감정평가방법

대상부동산의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 거래사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

## II. 대상부동산의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가격형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 대상부동산의 개요

(1) 경기도 용인시 처인구 양지면 양지리 465-1 대성아파트 403호

용도	아파트	사용승인일	1990. 09. 06	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	62.19	20.68	82.87	40.83

### 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

본건 인근지역내 거래사례로 대상부동산과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 아래사례를 선정함.

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점
						사용승인일
양지리 465-1	대성아파트	2층 201호	47.34	33.37	86,000	2025. 02. 12
						1990. 09. 06

### 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임, (1.00)

### 5. 시점수정

한국부동산원에서 조사 발표하는 월간 아파트 동향지수를 활용하여 경기도 용인시 처인구 아파트의 시점수정치를 산정함.

기간	시점수정치	비고
2025. 02. 12 ~ 2025. 3. 10	0.00%(1.0000)	102.8 / 102.8

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인의 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	동일 건물의 사례로서 외부요인은 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태 양부	1.00	1.00	동일 건물의 사례로서 노후도 등에서 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설 규모, 구성상태			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.90	거래사례와의 층별, 위치별 차이 등에서 열세함.
	베란다 유무, 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	지분면적의 대소			
누 계 치		1.00	0.90	

### 7. 비준가격

대상물건	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가격 (천원)
4층 403호	86,000	1.00	1.0000	0.90	62.19	101,679
					47.34	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

인근 부동산중개업소를 탐문조사한 바, 유사한 층 및 규모(전유면적 : 62.19㎡)의 아파트는 9천만원 ~ 1억원 정도로 시세가 형성되어 있음

### 2. 인근부동산의 실거래사례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
						사용승인일
양지리 465-1	대성아파트	3층 302호	58.05	38.61	80,000	2024. 12. 23
						1990. 09. 06
양지리 465-1	대성아파트	4층 403호	62.19	40.83	85,000	2022. 07. 28
						1990. 09. 06

## IV. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 부동산중개업소 탐문조사에 의한 가격수준 등)와 거래사례 비교법에 의한 시산가액을 기준으로 하여 1억원을 대상부동산의 감정평가액으로 결정합니다

본건 아파트의 토지건물 배분내역은 토지 : 40,000,000 건물 : 60,000,000 입니다.



# 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 용인시 처인구 양지면 양지리 소재 '양지초등학교' 남동측 인근에 위치하고 주위는 아파트, 다세대주택, 학교, 공원, 근린상가 등이 소재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입 및 주정차 가능하고 남측 인근에 통과하는 도로(양지로)에 버스정류장이 소재하는 등 일반적 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트 및 시멘트 벽돌조 슬래브지붕 5층 아파트중 4층 403호로서  
 외벽 : 적벽돌 노출쌓기 등                      내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감  
 바닥 : 장판깔기 등                                  창호 : 샷시 창호로서  
 현상 및 관리상태는 보통임.

## (4) 이용상태

아파트(방2, 거실, 주방, 화장실 등)로 이용중임.

## (5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 도시가스 난방설비 등 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고평탄한 사다리형에 가까운 토지로서 아파트 부지로 사용중임.

# 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

동측으로 중로에 접하고 북동측으로 소로에 접하며 아파트 주출입로는 동측 중로에 연결되는 등 도로상태는 보통임.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

본건은 제2종일반주거지역으로 중로3류(폭 12m~15m)에 접하고  
가축사육제한구역(전부제한지역(도시지역)), 상대보호구역, 역사문화환경보전지역,  
배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 수질보전특별대책지역 임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

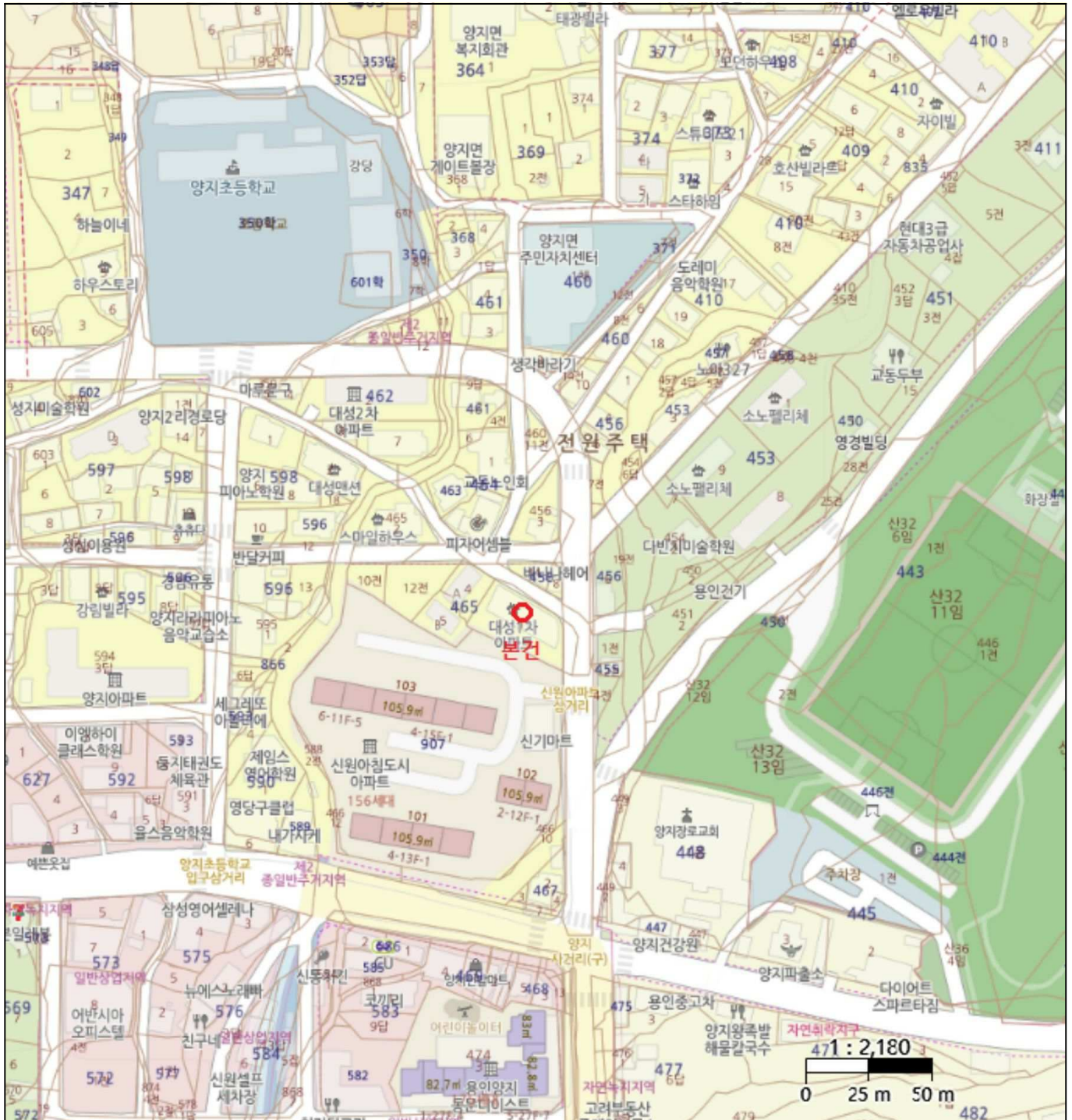
임대관계는 미상임.

# 위치도



소재지

경기도 용인시 처인구 양지면 양지리 465-1 대성아파트 4층 403호



# 내부구조도

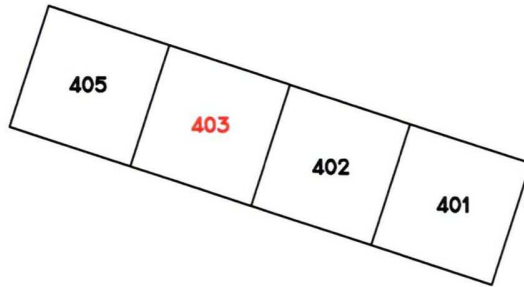


소재지

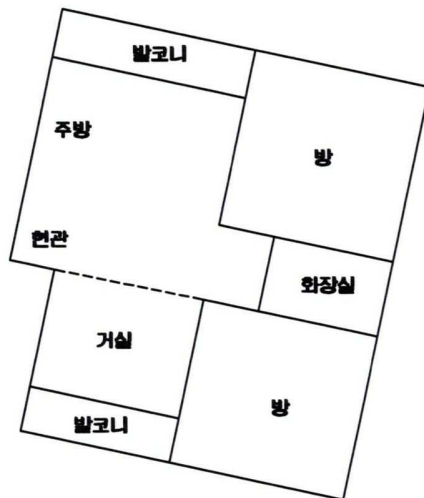
경기도 용인시 처인구 양지면 양지리 465-1 대성아파트 4층 403호



## 호별배치도 (No Scale)



## 내부구조도 (No Scale)





465-1

403



465-1

403