

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이상민 소유물건(2024타경7262)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관
박미정

감정평가서번호: 24-241220-016

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.

(주)대신감정평가법인 경기지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
하승현

하승현 (인)

(주)대신감정평가법인 경기지사 지사장 하승현

(서명또는인)

감정평가액	칠억오천팔백만원정 (₩758,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이상민 (2024타경7262)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.27	2024.12.26 ~ 2024.12.27	2024.12.30	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트	1세대 하 여	- 백	758,000,000
	합계					₩758,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		허동민 (인)			

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

이 건은 경기도 성남시 중원구 소재 "송신여자중학교" 동측 인근에 위치한 집합건물(래미안금광) 제106동 제13층 제1301호에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」등 관계법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.12.27임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 실지조사는 2024.12.26 ~ 2024.12.27에 실시하였으며, 실지조사 시 공부상 면적, 이용상황과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

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

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.



6. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 실지조사 등을 통해 확인하였으므로, 경매진행 및 입찰시 참고바람.

- ② 대상물건에 대한 내부확인은 소유자와의 협조가 어려운 관계로 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의거 표시하였으니 경매진행시 참고바라며, 추후 입찰전 재확인 요함.

II. 대상물건의 개요

1. 감정평가 대상물건

1) 건물 개요(집합건축물대장[표제부] 기준)

소재지	주구조	주용도	연면적 (㎡)	규모	사용승인일	비고
금광동 2500 래미안금광 106동	철근콘크리트구조 경량철골트러스지붕	아파트	12,685.44	지상26층	2006.11.13	-

2) 대상물건의 개요

일련 번호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	비고
가	13	1301	126.57	83.83	210.4	60.16	55.27	-

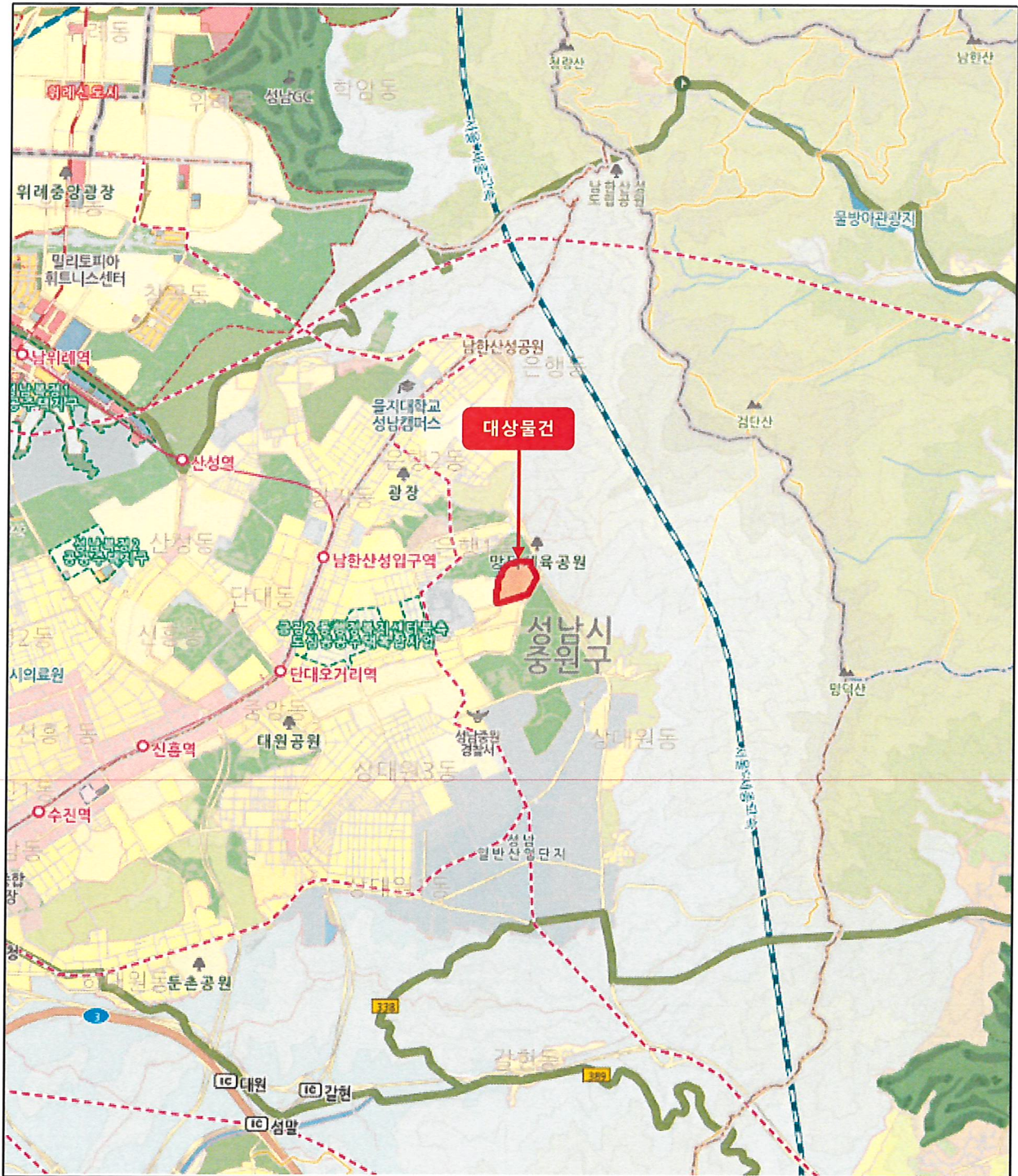


2. 위치도

1) 광역위치도



소재지	경기도 성남시 중원구 2500 래미안금광 제106동 제13층 제1301호
-----	--



※ 자료 : 한국감정평가사협회, 감정평가정보센터 부동산지도



2) 상세위치도



소재지	경기도 성남시 중원구 2500 래미안금광 제106동 제13층 제1301호
-----	--



※ 자료 : 한국감정평가사협회, 감정평가정보센터 부동산지도



III. 감정평가 방법의 적용

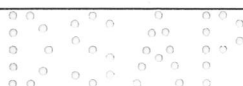
1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용규정

1) 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 감정평가함.
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 감정평가함.

2) 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
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.



2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 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 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

IV. 감정평가액 산출과정

1. 인근지역 가격자료

1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	동/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
#1	금광동 2500 래미안금광	106/2101	126.57	55.27	750,000,000	5,925,575	2024.07.25
#2	금광동 2500 래미안금광	105/2201	126.57	55.27	720,000,000	5,688,552	2024.04.13
#3	금광동 2500 래미안금광	106/1802	126.57	55.27	724,000,000	5,720,155	2024.03.19

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

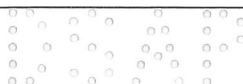
※ 자료 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS, 한국부동산원)

2) 인근지역 감정평가사례

기호	소재지	동/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
1	금광동 2500 래미안금광	107/1605	126.57	792,000,000	6,257,407	공매	2024.02.14
2	금광동 2500 래미안금광	107/1405	126.57	800,000,000	6,320,613	시가 참고	2022.11.02

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

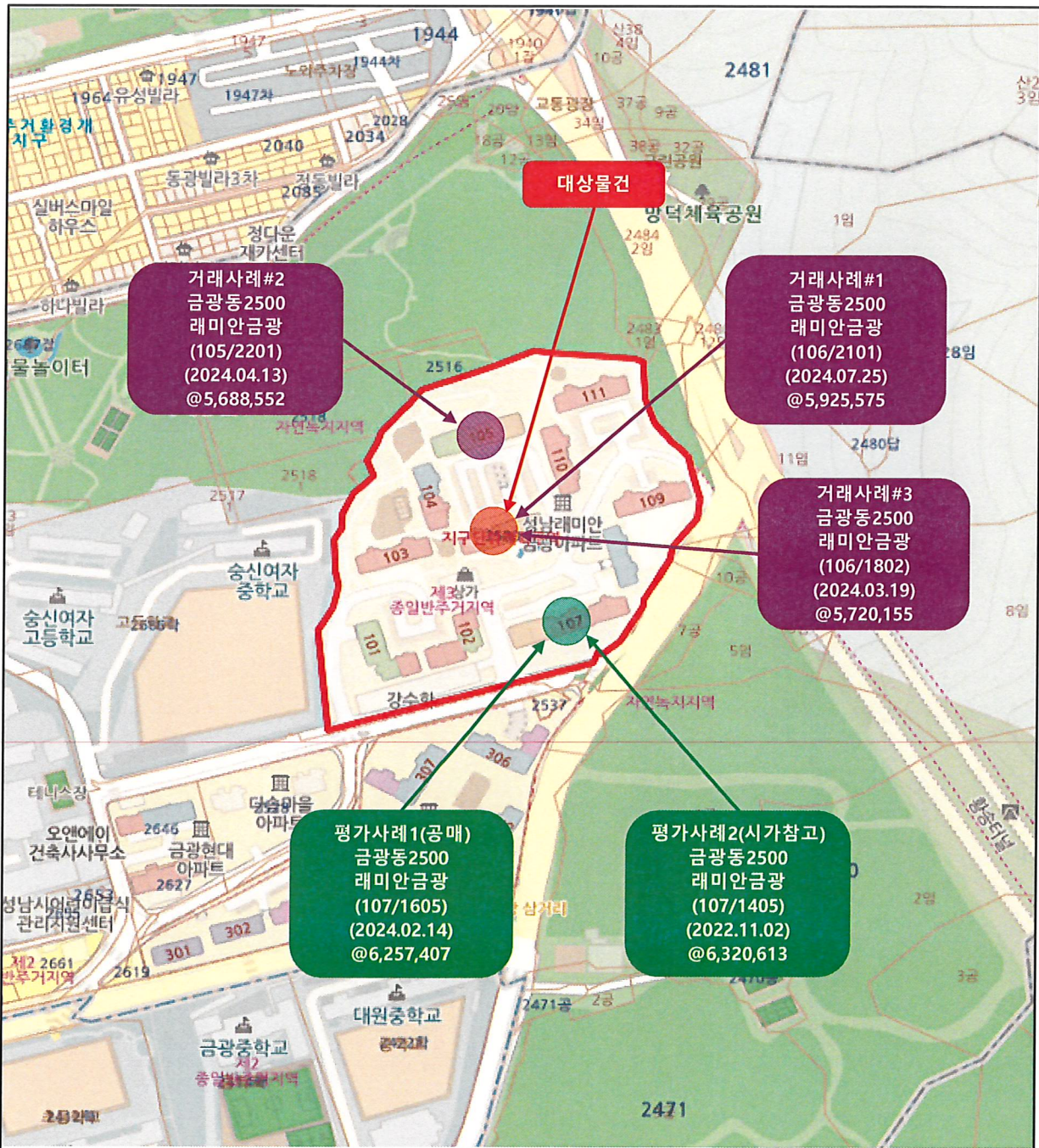
※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보



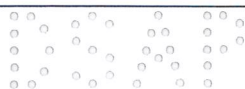
3) 인근지역 유사부동산 가격수준

<p>대상과 유사한 구분건물 전유면적당 가격수준</p>	<p>면적, 층별, 위치별 효용 등에 따라 가격수준의 차이가 있으며, 전유면적 기준 약 5,500,000원/m² ~ 6,500,000원/m² 수준으로 탐문조사됨.</p>
---	--

4) 거래사례 및 감정평가사례 위치도



※ 자료 : 한국감정평가사협회, 감정평가정보센터 부동산지도



2. 비교사례 선정

대상물건과 지리적으로 근접(동일단지)하고 구조, 이용상황, 규모 및 층별 효용 등이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 「거래사례#1」을 비교사례로 선정함.

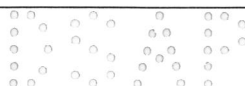
기호	소재지	동/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	금광동 2500 래미안금광	106/2101	126.57	55.27	750,000,000	5,925,575	2024.07.25
							2006.11.13

3. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.	1.00

4. 시점수정

구 분	기 간	시점수정치	비 고
전국주택가격동향조사 지역별/월별 매매가격지수 아파트	2024.07.25 ~ 2024.12.27	1.03157	경기도 성남시 중원구

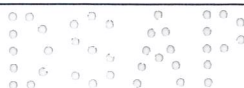


5. 가치형성요인 비교

가치형성요인		비교치	비고
조건	세항목		
일반적 요인		1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
지역적 요인		1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
단지 외부 요인	1.대중교통의 편의성	1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
	2.교육시설 등의 배치		
	3.도심지 및 상업·업무시설 등의 배치		
	4.차량이용의 편의성		
	5.공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	6.자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지 내부 요인	1.시공업체의 브랜드	1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
	2.단지 내 층 세대수 및 최고층수		
	3.건물의 구조 및 마감상태		
	4.경과연수에 따른 노후도		
	5.단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	6.단지 내 통로구조		
호별 요인	1.층별 효용	0.98	대상물건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
	2.향별 효용		
	3.위치별 효용(동별 및 라인별)		
	4.전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	5.내부 평면방식(베이)		
	6.간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
누 계		0.980	-

6. 감정평가액 산정

일련 번호	비교사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
가	5,925,575	1.00	1.03157	0.980	5,990,392	126.57	758,203,915	758,000,000



V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

일련번호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)	비고
가	126.57	5,990,392	758,203,915	758,000,000	-
감정평가액 (합계)	-	-	-	758,000,000	-

2. 결정의견

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

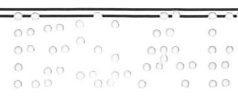


구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	경기도 성남시 중원구 금광동 [도로명주소] 경기도 성남시 중원구 황송로 77	2500 래미안 금광 제106동	아파트	철근콘크리트구조 경량철골트러스지붕 26층 1층 2층~26층 각	62.44				
					504.92				
	동소	2500	대		44,447.6				
				(내) 철근콘크리트조 제13층 제1301호	126.57	126.57	758,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
				1소유권 -----	55.27				
				대지권	44,447.6	55.27			
합 계							₩758,000,000.-		
					이	하	여	백	

토지·건물
토 지 : 379,000,000
건 물 : 379,000,000

배분내역
379,000,000
379,000,000



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

대상물건은 경기도 성남시 중원구 소재 "송신여자중학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 각급 학교, 단독주택, 다세대 주택 및 공원 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

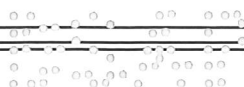
철근콘크리트구조 경량철골트러스지붕 지상26층 건물 내 제13층 제1301호로서,
(사용승인일: 2006년 11월 13일)
외 벽: 몰탈위 페인트 마감 등,
창 호: 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 난방시설 및 소화전설비 등이 되어있음.



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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접토지 대비 환경사의 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 공도를 통해 외곽도로로 진출입이 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

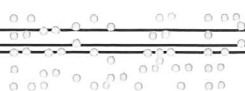
도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(재건축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-01-11)(성남교육지원청 평생교육건강과-526(2023. 1. 11.)호)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(경기도성남교육지원청 확인요망금광중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(경기도성남교육지원청 확인요망대원여자중학교(대원중학교))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(경기도성남교육지원청 확인요망송신여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(경기도성남교육지원청 확인요망송신여자중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

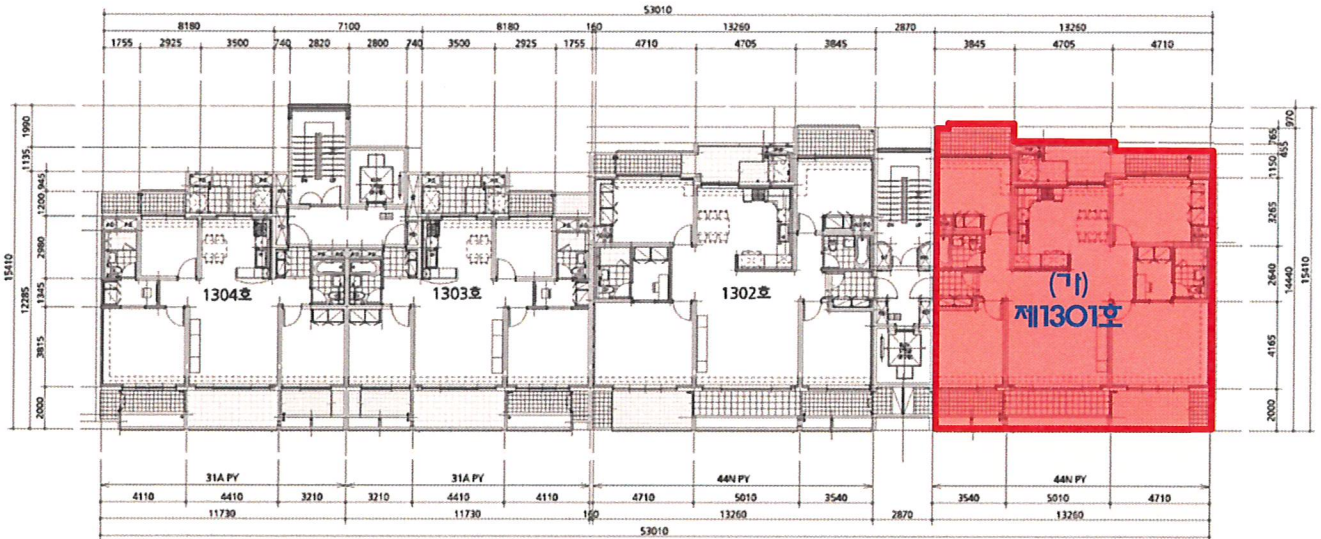
임대관계 미상임.



건물개황도



No Scale



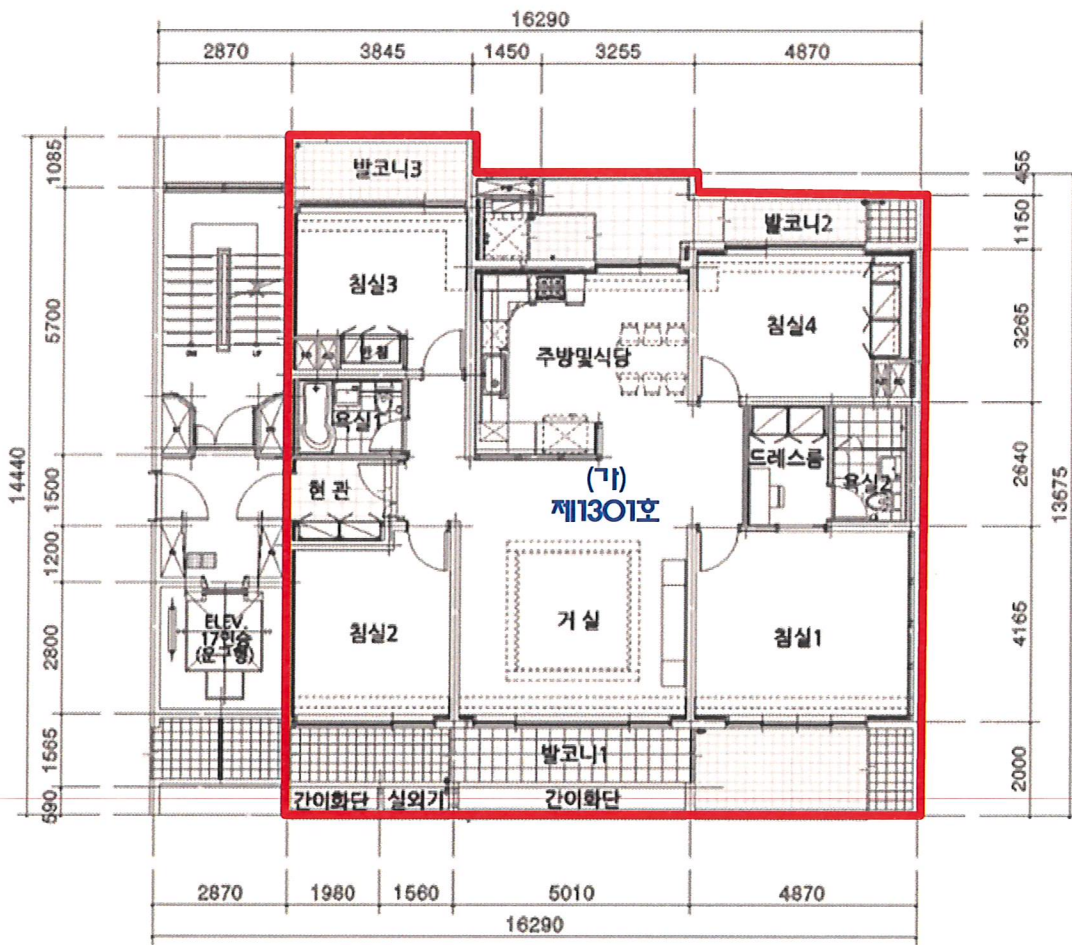
< "래미안금강" 제106동 제13층 호별배치도 >



건물개황도



No Scale



< "래미안금강" 제106동 제13층 제1301호 내부구조도 >



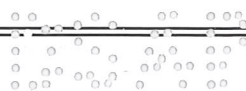
사 진 용 지



대상물건이 속한 건물 전경



대상물건이 속한 건물 출입구 전경



사 진 용 지



주위 환경



주위 환경



수수료 청구서

(전화: 070-8666-7015, FAX: 031-624-2542)

문서번호 : 24-241220-016

수신 : 수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.12.20 자 귀 제 『 2024타경7262 호로 의뢰하신 『 경기도 성남시 중원구 금광동 2500 래미안금광 106동 13층 1301호 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	649,040	
실비	160,000	(695,000+258,000,000 x 9/10,000) x 0.7배 ≒649,040
여비	-	
토지조사비	10,000	
물건조사비	3,000	
공부발급비	4,000	
기타실비	177,000	
비소계	177,000	
특별용역비	-	
공급가액	826,000	1,000원 미만 절사
부가세	82,600	
합계	908,600	
기납부착수금	-	
정산청구액	908,600	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

기업은행 : 067-103762-04-029(예금주:(주)대신감정평가법인)

(주)대신감정평가법인 경기지사
지사장 하승현



회 보 서

우)13511 경기도 성남시 분당구 판교로 723, 분당테크노파크 B동 608호

TEL. 070-8666-7015

FAX. 031-624-2542

문서번호 : 24-241220-016

시행일자 : 2024-12-30

수 신 : 수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정

참 조 : 경매6계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

1. 저희 (주)대신감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.12.20자 귀 제 『2024타경7262』호로 저희 법인에 의뢰하신 『이상민 소유물건(2024타경7262)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)대신감정평가법인

지사장 하승현

