

# 감정평가서

건명	김형수 소유물건(2024타경64333)
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 이동규
감정서번호	LP-240821-101

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.

이평감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이관희

감정평가액	오억삼백만원정 (₩503,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 이동규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김형수 (2024타경64333)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.23	2024.08.21 ~ 2024.08.23	2024.08.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	503,000,000
	합계					₩503,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

소재지	경기도 광주시 신현동 1243 [도로명주소: 경기도 광주시 문형산안길1번길 25]		
건물명, 층, 호수	이편한세상테라스오포4단지 406동 3층 302호		
용도	공동주택(아파트)	사용승인일	2018.07.11
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.692	65.73	107.618

## II. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 광주시 문형산길 7에 소재하는 '광명초등학교' 북동측에 위치하는 부동산 (아파트)에 대한 경매목적의 감정평가 건입니다.

### 2. 평가근거, 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 일반 감정평가이론에 근거하여 평가하였음.
- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가함.

### 3. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용 등

2024.08.21~2024.08.23 기간 동안 현장 방문 및 가격조사 등을 하였으며 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.08.23일을 기준시점으로 정함.

### 4. 감정평가방법

#### (1) 감정평가방식

- 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 감정평가방법 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 실거래자료, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

- 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.
- 본건은 아파트로서 입지조건, 구조, 사용자재, 층별, 위치별 효용도 등 공동주택으로서의 제반 가격형성요인과 인근 동 유형 아파트의 정상적인 거래가격을 반영하고 위치, 주위환경, 입지조건, 건물의 구조, 시공 및 관리상태, 위치별, 층별 효용도와 인근 유사물건의 가격수준 및 수용성 등을 종합 참작하여 건물과 토지(소유권 대지권)를 일체로 한 비준가격으로 평가한 후, 토지와 건물의 가격을 배분하였음.

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항증명서 및 한국부동산원 자료]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
1	신현동 1243	이편한세상 테라스오포4단지	5/50*	84.84	107.8	510,000	2024.03.19
							2018년
2	신현동 1243	이편한세상 테라스오포4단지	8/80*	84.84	107.8	500,000	2024.06.16
							2018년
3	신현동 1243	이편한세상 테라스오포4단지	4/40*	84.84	107.8	505,000	2023.09.06
							2018년

#### (2) 비교사례의 선정

동일 단지 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 있는 <사례 1>을 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.000)

### 4. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '경기도 광주시 아파트 매매가격지수' 를 활용하여 산정함.
- 경기도 광주시 아파트 매매가격지수 및 시점수정치 산출

구분		가격지수※	시점수정치(b/a)
사례 매매시점(a)	2024.03.19	89.6	0.98772
기준시점(b)	2024.08.23	88.5	

※거래시점 : 2024.03.19, 2024년 02월지수를 적용함

기준시점 : 2024.08.23, 2024년 07월지수를 적용함

### 5. 가치형성요인비교

요인	구분 세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	같은 단지 내에 위치하여 유사함
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	같은 단지로서 대상과 유사함
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	대체로 유사함
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함
누계		1.000		외부x내부x호별x기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	비준가격
510,000,000	1.000	0.98772	1.000	84.692	502,730,000
				84.84	

## IV. 참고가격 자료 등

### 1. 인근 유사 부동산의 호가수준

호가수준	유사 부동산의 호가는 500,000천원 내외 수준임
------	------------------------------

### 2. 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
신현동 1242	이편한세상데 라스오포3단지	1/10*	84.84	115.78	경매	496,000	2024.04.19 2018년
신현동 1241	이편한세상데 라스오포2단지	12/120*	84.84	70.51	경매	534,000	2024.04.03 2018년
신현동 1243	이편한세상데 라스오포4단지	4/40*	84.84	107.80	경매	500,000	2023.09.20 2018년

### 3. 용도별 및 지역별 매각통계 분석

[출처: 대법원경매통계 자료]

구분	매각율(%)	매각가율(%)
수원지방법원 성남지원 아파트 1년간 평균	40	84.8
지역별(신현동) 1년간 평균	24.5	72.9

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 그 밖의 사항

- 구분소유 물건은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나 귀원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고바랍니다.

- 본건의 위치 확인 및 내부구조는 접근이 제한돼 있어 건축물현황도, 탐문조사, 표준적 이용상황 등을 근거로 하였던 바 경매 진행시 참조 바랍니다.

## V. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

목록번호	평가액(원)
기호1	<b>503,000,000</b>

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(실거래자료, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.



# 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 광주시 문형산길 7에 소재하는 ‘광명초등학교’ 북동측에 위치하며 주변은 문형산, 아파트단지, 공동주택단지, 근린생활시설 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 용이하고 남측으로 57번 지방도가 위치하고 인근 서측의 문형산길을 따라 버스정류장이 소재함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층 공동주택(아파트) 내 3층 302호로서,

외벽: 몰탈 위 페인팅 등 마감  
내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감  
창호: 새시 창호임.

## (4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 발코니 등)로 이용 중이며 방과 거실의 발코니는 확장형임.(후첨 내부구조도 참조)

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 승강기설비, 공동현관보안개폐설비, 주차장 등을 갖춘.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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)

남측 하향의 부정형 토지로서 아파트 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 단지 내 도로가 남측으로 외부 공도와 연결됨.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(계획관리), 개발진흥지구, 주거용지(아파트용지), 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합) 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 특별대책지역<환경정책기본법>임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

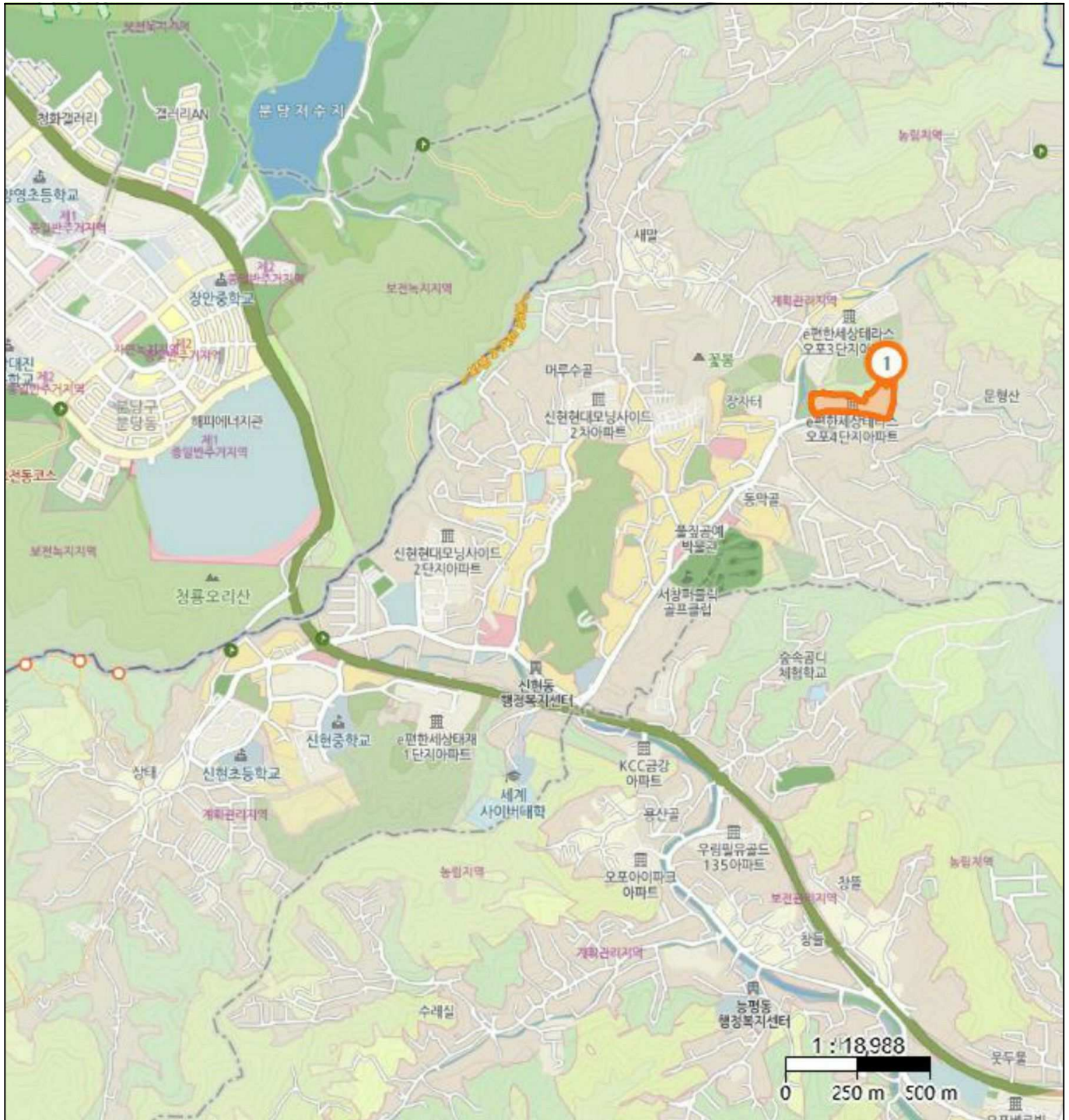
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이나 임차권설정 사항이 있고 내부 접근이 제한돼 있어 표준적 이용상황을 기준으로 하였음.

# 위 치 도



<b>소재지</b>	경기도 광주시 신현동 1243 이편한세상테라스오포4단지 406동 3층 302호(본건기호1)
------------	--



# 내부구조도

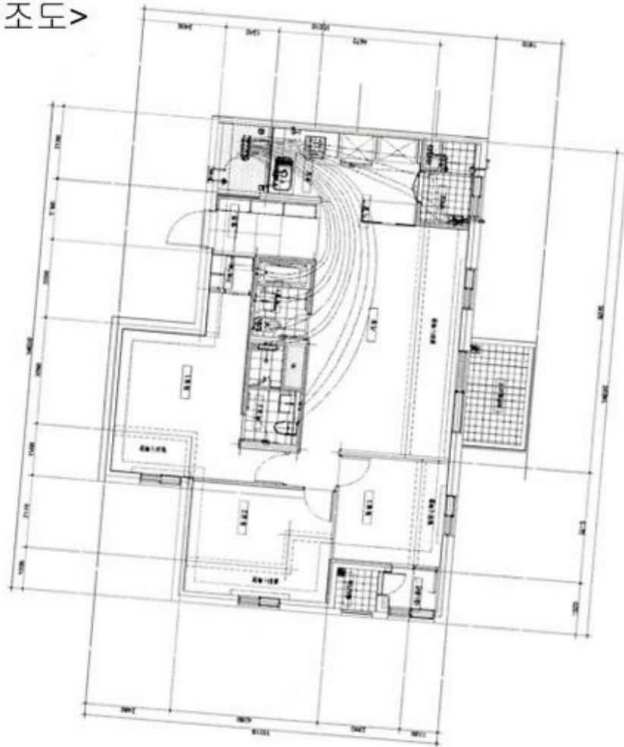


**소재지** 경기도 광주시 신현동 1243 이편한세상테라스오포4단지 406동 3층 302호

<호별배치도>



<내부구조도>



# 사 진 용 지



본건 406동 전경



본건 406동 전경과 본건 동측면

# 사 진 용 지



본건 남측면



2호라인 공동출입구

# 사 진 용 지



본건 현관



주위 환경(본건 동 후면)

# 사 진 용 지



본건 단지 원경과 주위 환경(남서측에서 촬영)



주위 환경(본건 단지 입구 촬영)



주위 환경(본건 단지 동측 촬영)



주위 환경(본건 단지 서측 촬영)