

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김혜연 소유물건(2024타경70475)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원  
사법보좌관 이동규

감정평가서번호: HC241210-1

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.

에이치씨감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
채훈

(인)

감정평가액	일억구천이백만원정(₩192,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 이동규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김혜연 (2024타경70475)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.20	2024.12.19 ~ 2024.12.20	2024.12.20	
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	192,000,000
	합계					₩192,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 광주시 쌍령동 소재 "영은미술관" 남서측 인근에 위치하는 부동산(청석파크빌 제4동 제3층 제301호)으로서, 수원지방법원 성남지원의 법원경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

### 3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 나. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.12.20.임.

#### 다. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.12.19. ~ 2024.12.20자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황 및 가격수준 등을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

가. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조를 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권이 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권대지권)을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라서 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

## 5. 감정평가조건

해당사항 없음

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 위치, 구조, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의거하였음.

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

다. 본건의 위치확인은 집합건축물대장상의 기재내용, 건축물현황도면, 유사 평가전례, 외부관찰, 탐문조사 및 현 점유사용부분으로 확인하였음.

라. 본건의 이용상태 및 내부구조도는 소유자 또는 이해관계인의 부재, 폐문, 시건장치 등으로 내부확인이 불가능하여 건축물현황도면, 유사 평가전례, 외부관찰 및 탐문조사 등에 의해 표준적인 이용상황을 기준으로 작성되었으므로, 실제와 다소 상이 할 수 있는 바, 귀 경매 업무 진행시 참고하시기 바람.

마. 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가전례 등은 개인정보보호 관계로 표기시 세부지번은 \*\*처리하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 대상 물건 개요

소재지		건물명		용도		구조		규모		사용승인일
경기도 광주시 쌍령동 52-61		청석 파크빌		공동주택 (다세대 주택)		철근콘크리트구조/ 기타지붕(경사지붕)		지하-층/ 지상4층		2013.08.22
위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고		
○	○	○	-	-	-	○	-	-		
기호	층 호			대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)		
1	제4동 제3층 제301호			72.21	47.61	6.24	53.85	88.41		

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 비교 거래사례의 선정

#### 가. 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS ]

기호	소재지	건물명 동 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
						사용승인일
거1	쌍령동 52-**	청석파크빌 *동 2**호	47.61	192,000,000	4,032,766	2024-06-11
						2013-08-22
거2	쌍령동 52-**	청석파크빌 *동 4**호	44.39	195,000,000	4,392,881	2022-04-15
						2013-08-22
거3	쌍령동 52-**	청석파크빌 *동 2**호	47.61	180,000,000	3,780,718	2022-04-13
						2013-08-22

#### 나. 선정사유

인근 지역 내 유사부동산의 거래사례 중 등기사항전부증명서에 등록되어 있고 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례를 아래와 같이 비교 거래사례로 선정함.

기호	소재지	건물명 동 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
						사용승인일
거1	쌍령동 52-**	청석파크빌 *동 2**호	47.61	192,000,000	4,032,766	2024-06-11
						2013-08-22

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업임.

기호	사례 기호	사정보정	비고
1	거1	1.00	본 거래사례는 인근지역의 시세수준 등을 참작할 때 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

### 4. 시점수정

#### 가. 시점수정치의 산정

[ 출처 : 한국부동산원 ]

기호	사례 기호	구분	가격지수	비고
1	거1	2024.06.11	97.7	거래시점(적용: 2024.05.지수)
		2024.12.20	97.8	기준시점(적용: 2024.11.지수)
시점수정치		97.8 / 97.7	= 1.00102	1.00102

#### 나. 시점수정치의 결정

매매가격지수(한국부동산원 발표) 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 '연립주택 매매가격지수(경기-동부1권)'를 적용하여 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 지역 요인 비교(가치형성요인)

기호	사례 기호	지역 요인	비고
1	거1	1.00	본건과 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

## 6. 가치형성요인 비교(개별요인)

- 가치형성요인 비교항목 (주거용)

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
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
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 가치형성요인 비교치

기호	사례 기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	소계
1	거1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비고		본건은 거래사례와 유사함.				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 기타 참고자료

### 가. 본건 및 인근 가격수준

지리 적위치	인근 시세 가격수준(원/m <sup>2</sup> )	비고
본건 및 인근	3,500,000 ~ 4,500,000 수준	위치 및 층수 등에 따라 차등.

### 나. 평가선례

[ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 ]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/m <sup>2</sup> )	기준시점	평가 목적
선1	쌍령동 52-**	청석파크빌 *동 2**호	44.39	180,000,000	4,054,967	2024-09-05	법원 경매
선2	쌍령동 52-**	청석파크빌 *동 4**호	44.39	198,000,000	4,460,464	2022-03-14	기타 담보
선3	쌍령동 52-**	청석파크빌 *동 3**호	47.61	175,000,000	3,675,698	2021-02-18	기타 담보

## 8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례 단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (m <sup>2</sup> )	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	산출가액 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (원/m <sup>2</sup> )
1	4,032,766	1.00	1.00102	1.000	47.61	4,036,879	192,195,809	192,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근 지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

기호	소재지	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	경기도 광주시 쌍령동 52-61 청석파크빌 제4동 제3층 제301호	47.61	192,000,000	비준가액

# 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			
	경기도 광주시 쌍령동  [도로명주소] 경기도 광주시 중앙로22번길 30-4	52-61 청석 파크빌 제4동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 기타지붕(경사지붕) 4층					
							1층	164.57	
							2층	164.57	
							3층	164.57	
(1).	경기도 광주시 쌍령동	52-61	대	자연녹지지역		847			
1.	동 소	위 지상		(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	47.61	47.61	192,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
			(1).소유권	72.21		72.21			
			----- 대지권	847					
<b>합 계</b>							<b>₩192,000,000.-</b>		
이 하					여	백			

토지·건물	배분내역
토 지 :	76,800,000
건 물 :	115,200,000

# 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

본건은 경기도 광주시 쌍령동 소재 "영은미술관" 남서측 인근에 위치하는 공동주택(다세대주택) 청석파크빌 제4동 제3층 제301호로서, 주위는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설, 공공시설 및 임야 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통인 편임.

## (2) 교통상황

본동까지 차량출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 상황은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 기타지붕(경사지붕) 지하-층/지상4층 건물 내 제3층 제301호로서,  
(사용승인일 : 2013.08.22)

외벽 : 드라이비트 및 치장벽돌쌓기 마감 등,  
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,  
창호 : 하이샷시 이중창호 마감 등임.

## (4) 이용상태

현황 공동주택(다세대주택)으로 이용중임.(후면 별첨 '내부구조도' 참조)

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 난방설비 및 주차장시설 등이 갖추어져 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)

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 토지 및 도로대비 완경사지로서 부정형의 토지이며, 공동주택(다세대주택) 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본동 북서측 방향으로 노폭 약 7m 내외의 차량통행 가능한 포장도로에 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형)), 가축사육제한구역(일부 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한 지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 특별대책지역<환경정책기본법> 임.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 본건의 이용상태 및 내부구조도는 소유자 또는 이해관계인의 부재, 폐문, 시건장치 등으로 내부확인이 불가능하여 건축물현황도면, 유사 평가전례, 외부관찰 및 탐문조사 등에 의해 표준적인 이용상황을 기준으로 작성되었으므로, 실제와 다소 상이 할 수 있는 바, 귀 경매 업무 진행시 참고하시기 바람.

# 광역 위치도



소재지	경기도 광주시 쌍령동 52-61 청석파크빌 제4동 제3층 제301호
-----	---------------------------------------

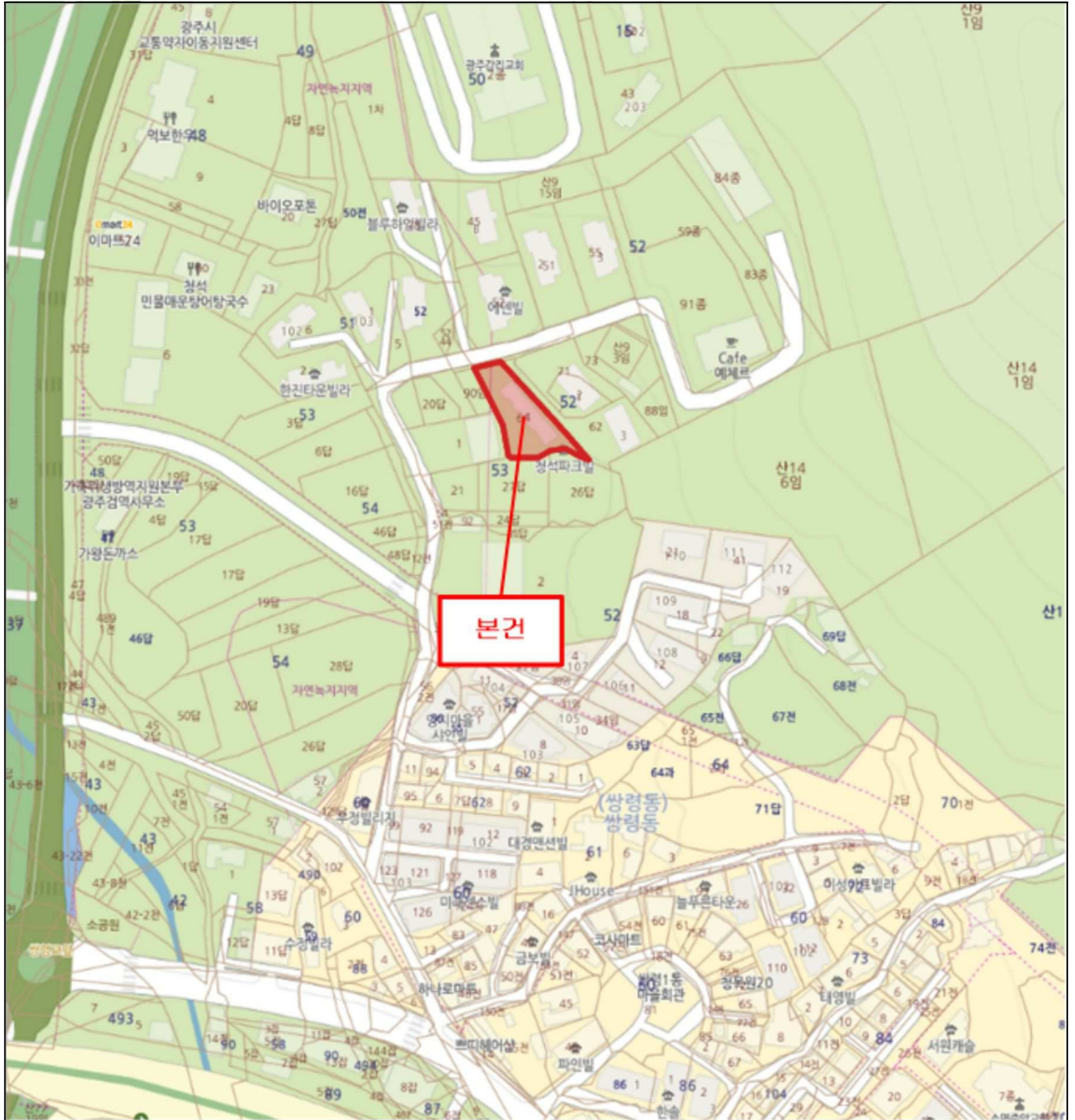


# 상세위치도



소재지

경기도 광주시 쌍령동 52-61 청석파크빌 제4동 제3층 제301호



# 내부구조도



**소재지** 경기도 광주시 쌍령동 52-61 청석파크빌 제4동 제3층 제301호

**[호별배치도]**



**[내부구조도]**





1



2



3



1



2

