

감정평가서

건명	김용진 소유물건(2024타경71805)
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정
감정서번호	250110-k-01

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.

백상감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
고민식

(인)

감정평가액	일십칠억오천만원정(₩1,750,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 성남지원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	김용진 (2024타경71805)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.17	2025.01.14 ~ 2025.01.17	2025.01.23	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1(호) 이	구분건물	1(호) 하 여	- 백	1,750,000,000
	합계					₩1,750,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 평가 개요

- 1) 이 건은 경기도 성남시 분당구 백현동에 소재한 아파트로서, 수원지방법원 성남지원 경매를 위한 감정평가입니다.
- 2) 실지조사 완료일은 2025. 01. 17.로서 부동산의 상황, 인근지역상황, 가격 동향, 기타 감정평가액 결정에 필요한 제 상황을 조사하였으며, 가격조사 완료일을 기준시점으로 하여 평가하였습니다.
- 3) 이 건은 감정평가에 관한 규칙 제 5 조 제 1 항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 제시된 평가조건은 없습니다.

2. 평가 방법 등

이 건은 『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래되는 유사 아파트의 가격수준을 참작하여 거래사례비교법을 적용하여 평가하되, 인근지역의 상황, 입지 조건, 건물의 구조, 시공 상태, 부대설비, 위치별, 층별, 향별 효용도 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 대지권에 관한 참고사항

이 건 부동산은 평가기준일 시점까지 대지권이 설정되지 않은 상태로서 건물 부분만 제시되었으나, 차후 적정면적의 대지권이 설정될 것을 전제로 건물부분과 설정될 적정 면적의 대지권을 일괄하여 평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 기타 참고사항

점유자 부재로 내부구조 등은 같은 동 공동주택의 상황, 탐문조사한 내용, 건축물대장 등을 참작하되, 동일 공동주택의 표준적인 상황을 기준으로 평가 하였습니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 평가할 부동산의 개요

소재지	경기도 성남시 분당구 백현동 608		
건물명 층·호	더샵판교퍼스트파크 102동 18층1801호		
용 도	아파트	사용승인일	2021-06-09
면 적	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	기타
	114.5609	(미설정)	-

2. 감정평가방법

평가할 부동산과 가치형성요인이 같거나 비슷한 부동산의 거래사례, 가격 수준, 가격변동 추이, 평가할 부동산의 개별적 상황 등을 참작한 거래사례 비교법을 적용하여 평가하되, 감정평가할 부동산의 특성상 거래사례비교법 이외의 평가방법은 적용이 어려우므로 거래사례비교법 이외의 감정평가방법을 통한 합리성 검토는 생략하고자 함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 수집된 참고자료

(1)비슷한 부동산의 거래사례 출처: 국토교통부)

기호	소재지	용도	동·층·호	전유면적 (㎡)	거래가액 (원)	거래시점
				대지권 (㎡)		사용승인일
A	백현동 608	아파트	5층	114.5609	1,700,000,000	2024-11-04
				48.0366		2021-06-09
B	백현동 608	아파트	8층	114.5609	1,640,000,000	2024-06-27
				48.0366		2021-06-09
C	백현동 608	아파트	11층	114.4029	1,700,000,000	2024-05-30
				47.9704		2021-06-09
D	백현동 608	아파트	16층	114.5609	1,580,000,000	2023-12-06
				48.0366		2021-06-09
E	백현동 608	아파트	11층	114.5609	1,650,000,000	2023-07-12
				48.0366		2021-06-09

(2)비슷한 부동산에 대한 평가사례

기호	소재지	용도	동·층·호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점
				대지권 (㎡)		사용승인일
a	백현동 608	아파트	1층	114.8623	1,800,000,000	2021-04-27
				(미설정)		2021-06-09
b	백현동 608	아파트	1층	114.5609	1,710,000,000	2021-04-27
				(미설정)		2021-06-09

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1)거래사례 선정

수집된 거래사례 A는 최근의 거래로서 인근지역에 소재하고, 면적 및 층별효용도 등에서 평가할 부동산과 유사성이 인정되므로 사례 A를 비교사례로 선정하여 평가할 부동산의 시산가액을 산정하고자 함.

(2)사정보정 : 특수한 사정이 개입되었다고 볼 만한 정황은 포착되지 않음.

(3)시점수정 (한국부동산원 아파트매매가격지수를 적용함)

<지수 표>

기준월	2024년 10월	2024년 12월	2025년 1월
지수	101.7	101.8	-

거래시점 : 2024년 10월 지수를 적용함. (지수 101.7)

기준시점 : 최종발표된 2024년 12월 지수를 적용함. (지수 101.8)

시점수정치 : $101.8 \div 101.7 \approx 1.00098$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(4)가치형성요인 비교

<가치형성요인 비교표>

구분		격차 율	적요
요인	세항목		
외부요인	가로조건	1.00	서로 대등함.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정적조건		
	기타조건		
건물요인	설계,설비,시공상태 등	1.00	서로 대등함.
	노후의 정도		
	전용률		
	공용시설의 상황		
	주차장 등의 상황		
	대지권의 상황		
개별적 요인	층별,위치별 효용도	1.03	층별효용도에서 평가할 물건이 우세함.
	기타		
종합격차율		1.03	1.00 x 1.00 x 1.03

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(5)시산가액 산정

거래금액	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적(m ²)		시산가액
				평가물건	사례물건	
1,700,000,000	1.00	1.00098	1.03	114.5609	114.5609	1,752,700,000

5. 감정평가액 결정

대지권을 포함하여 거래되는 비슷한 부동산의 거래사례를 기준으로 산정된 시산가액, 기타 참고자료, 가격변동 추이, 개발전망 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 1,750,000,000원으로 결정하였음.

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	[1동의 건물의 경기도 성남시 분당구 백현동 [도로명주소] 경기도 성남시 분당구 판교백현로 38	[표시] 608 더샵판교 퍼스트 파크 102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 22층				
				1층 2층-21층 (층면적 22층	614.6182 동일) 593.8753 469.4843			
	[전유부분의 건	물의 표시]		18층1801호 철근콘크리트구조	114.5609	114.5609	1,750,000,000	(적정지분이 포함된 가액)
					[토지, 건물 토지 : 700,000,000 건물 : 1,050,000,000	가액배분 내역]		
	합 계						₩1,750,000,000.-	
			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 성남시 분당구 낙생고등학교 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지와 근린생활시설이 혼성된 일반주거지대임.

(2) 교통상황

간선도로인 안양판교로 주변이고, 지하철 판교역까지 3킬로미터 거리로서 간선도로 및 대중교통시설 접근성 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 22층 아파트의 제18층으로서 외벽은 돌붙임, 모르타르위페인트칠 등, 내벽은 벽지도배, 타일붙임 등이고, 창호는 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트 단위세대로서 방(4개), 거실, 주방/식당, 욕실(2개),드레스룸 등으로 구성되어 있음.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 방화설비 등.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 평지로서 아파트단지로 이용되고 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) | |

(7) 인접 도로상태등

3차로 포장도로인 관교백현로와 접하여 통행 및 승용차 접근성 양호함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

백현동 608로는 조희가 되지 않으며,

종전지번인 (백현동 516으로 조희한 결과는 다음과 같음.

준주거지역, 지구단위계획구역(관교백현로변 지구단위계획구역),
중로2류(폭 15m~20m)(접합), 비행안전제2구역(전술), 대기환경규제지역,
도시교통정비지역, 과밀억제권역.

(9) 공부와의 차이

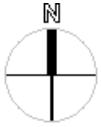
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

① 대지권이 설정되어 있지 않은 상태임.

② 임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 성남시 분당구 백현동 608 더샵판교퍼스트파크 102동 18층 1801호
-----	--



내부구조도

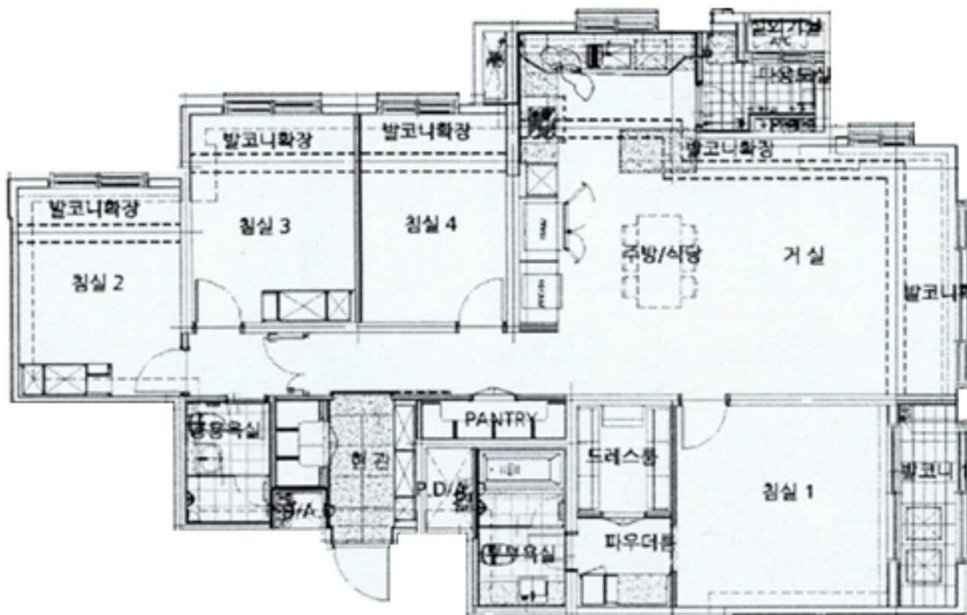
소재지	경기도 성남시 분당구 백현동 608 더샵판교퍼스트파크 102동 18층 1801호
-----	--

free scale

호실배치



내부구조





102



102



102

