

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 최은희 소유물건(2025타경50065)

의뢰인 : 수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정

감정서번호 : ch2501-2-1096

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

창조감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

김 수 진

(인)

감정평가액	사역구천오백만원정(₩495,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정		감정평가목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최은희 (2025타경50065)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.14	2025.01.13 ~2025.01.14	2025.01.15	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대		495,000,000
	합계					₩495,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 광주시 초월읍 쌍동리 소재 “쌍동초등학교” 동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 수원지방법원 성남지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 광주시 초월읍 쌍동리 392 (도로명주소) 경기도 광주시 초월읍 경충대로 1127번길 15				
건물명	광주초월동광모닝스카이	용도	아파트		
구분	동 / 층호수	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권(m ²)	사용승인일자
기호1	104동 1106호	105.4136	44.1148	80.7302	2005.7.29

※ 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 공용부분(주,부)의 합산면적임.

3. 기준시점 등

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 1월 14일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가능 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가의 근거

본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가실무기준」 등 관례법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

3. 감정평가조건 및 감정평가방법

1) 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
14조	토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가함.
15조	건물의 감정평가는 원가법을 적용하여 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 세부감정평가방법

평가방법	세부내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
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.

3) 감정평가조건

해당사항 없음.

4) 대상물건 감정평가방법의 선정

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 **거래사례비교법**으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

구분소유부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제 20조의 규정에 의거 구분건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지건물의 구분평가는 곤란하나 귀 원의 명령에 의거 토지 건물배분가액을 명세표 상에 기재하였으며 배분 비율은 지역적 특성 및 대상부동산의 성격 등을 감안하여 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

지번, 면적, 동수 및 호수 등의 목록표시근거는 귀 제시목록을 기준으로 하였음.

본건은 집합건축물 대장 도면 및 평가전례, 탐문조사, 외부관찰 등을 통해 내부구조를 도시하였는바, 실제와는 차이가 있을수 있으니 정확한 내부구조 및 이용상황에 대해서는 경매진행 및 입찰참여시 재확인하시고 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

인근 지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례#1>를 선정함

사례	소재지	건물명	층/호	전유면적(m ²)	전유면적당 단가(원/m ²)	거래금액(원)	자료 출처	거래시점	사용승인 일자
#1	쌍동리 392	광주초월동 광모닝스카이	10층	85	4,705,882	400,000,000	등기부 등본	24.6.5	2005.7.29
#2	쌍동리 392	광주초월동 광모닝스카이	15층	85	4,529,412	385,000,000	한국 부동산원	24.4.3	2005.7.29

[※ 한국부동산원 실거래가자료, 등기부등본]

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

□ 한국부동산원 주거용 매매가격지수

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “ 경기도 광주시 아파트 매매가격지수 ”를 활용하여 산정함
- 시점 수정치 산출

내용	가격지수	시점
사례1의 매매 당시 가격지수	88.5	2024.6.5.
본건 가격시점 당시 가격지수	88.3	2025.1.14
시점수정치 결정	0.99774	시점수정치

(전월 매매지수 적용함. 전월지수 미발표시 전전월지수 적용함)

5. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업 업무시설 등의 배치, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 자연환경(조망 풍치 경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성, 단지 내 통로구조
호별요인	층별 효용,향별 효용,위치별 효용(동별 및 라인별),전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부평면방식(베이),간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

구분	격차율	비고
	기호1	
단지 외부요인	1.00	대체로 유사함.
단지 내부요인	1.00	대체로 유사함.
호별요인	1.00	대체로 유사함.
기타요인	1.00	대체로 유사함.
누계	1.000	

6. 인근 유사 평가전례 및 거래사례

(1) 거래사례 및 평가전례

기호	소재지	건물명	층	전유면적 (m ²)	전유면적당 단가(원/m ²)	평가(거래) 금액(원)	평가목적/실거래여부	거래시점 (가격시점)	비고
#1	쌍동리 392	광주초월 동광모닝 스카이	12층	105.41	5,027,986	530,000,000	실거래가	22.4.15	
#2	쌍동리 392	광주초월 동광모닝 스카이	5층	105.41	4,117,256	434,000,000	경매평가	24.5.30	
#3	쌍동리 392	광주초월 동광모닝 스카이	12층	85	4,364,706	371,000,000	경매평가	24.11.11	

(자료출처: 한국감정평가사협회, 한국부동산원)

(2) 경매통계

(자료출처: 대법원 경매정보)

지역/용도	낙찰가율(%)	비고
광주시/아파트	약 83.6	최근 1년간

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 호가수준

본건 단지의 방매는 평형, 향, 층 등에 따라 차이가 있으나, 대체로 440,000,000 ~ 520,000,000 원 수준임.

7. 비준가격

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(㎡)	산출가격	비준가격
기호1	4,705,882	1.00	0.99774	1.00	105.4136	494,942,858	495,000,000

IV. 감정평가액의 결정

상기 참고가격자료(인근지역 매매사례 및 평가전례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되는바, 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

구분	감정평가액	비고
기호1	495,000,000	경기도 광주시 초월읍 쌍동리 392 광주초월동광모닝스카이 104동 1106호

구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의 경기도 광주시 초월읍 쌍동리	표시 392	아파트 15층	철근콘크리트구조 철근콘크리트경사지			495,000,000	(도로명주소) 경기도 광주시 초월읍 경충대로 1127번길15
	광주초월동광 모닝스카이	104동			지1층	103.228		
			1층-15층(각)	709.356	709.356			
	1.경기도 광주시 초월읍 쌍동리	392	대	계획관리지역	26,102.4	26,102.4		
	가. 위 지상			(내)전유부분의 건물의 표시 11층 1106호 철근콘크리트구조	105.4136	105.4136		
			1.소유권	80.7302		80.73	비준가격 (공용면적 포함)	
			----- 대지권	26,102.4x--- 26102.4				
합 계							₩495,000,000.-	
			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 광주시 초월읍 쌍동리 "쌍동초등학교" 동측 인근에 위치하는 아파트로, 주위는 아파트단지 및 학교, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

(기호1)

철근콘크리트구조 철근콘크리트경사지붕 15층 건물내에 11층 1106호로서,

외벽: 시멘트 몰탈위 페인트 마감 등임.

창호: 샷시 창호임.

(사용승인일자: 2005.7.29)

(4) 이용상태

아파트로 이용중임(후첨 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

급배수위생설비, 난방설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 완경사지에 조성된 토지로 아파트건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로 개설되어 있으며, 공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(계획관리), 주거개발진흥지구, 주거용지(아파트용지), 지구단위계획구역, 일반철도(저축), 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합) 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 철도보호지구<철도안전법>, 특별대책지역<환경정책기본법>

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) | |

(9) 공부와의 차이
없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
임대관계 미상임.

광역 위치도



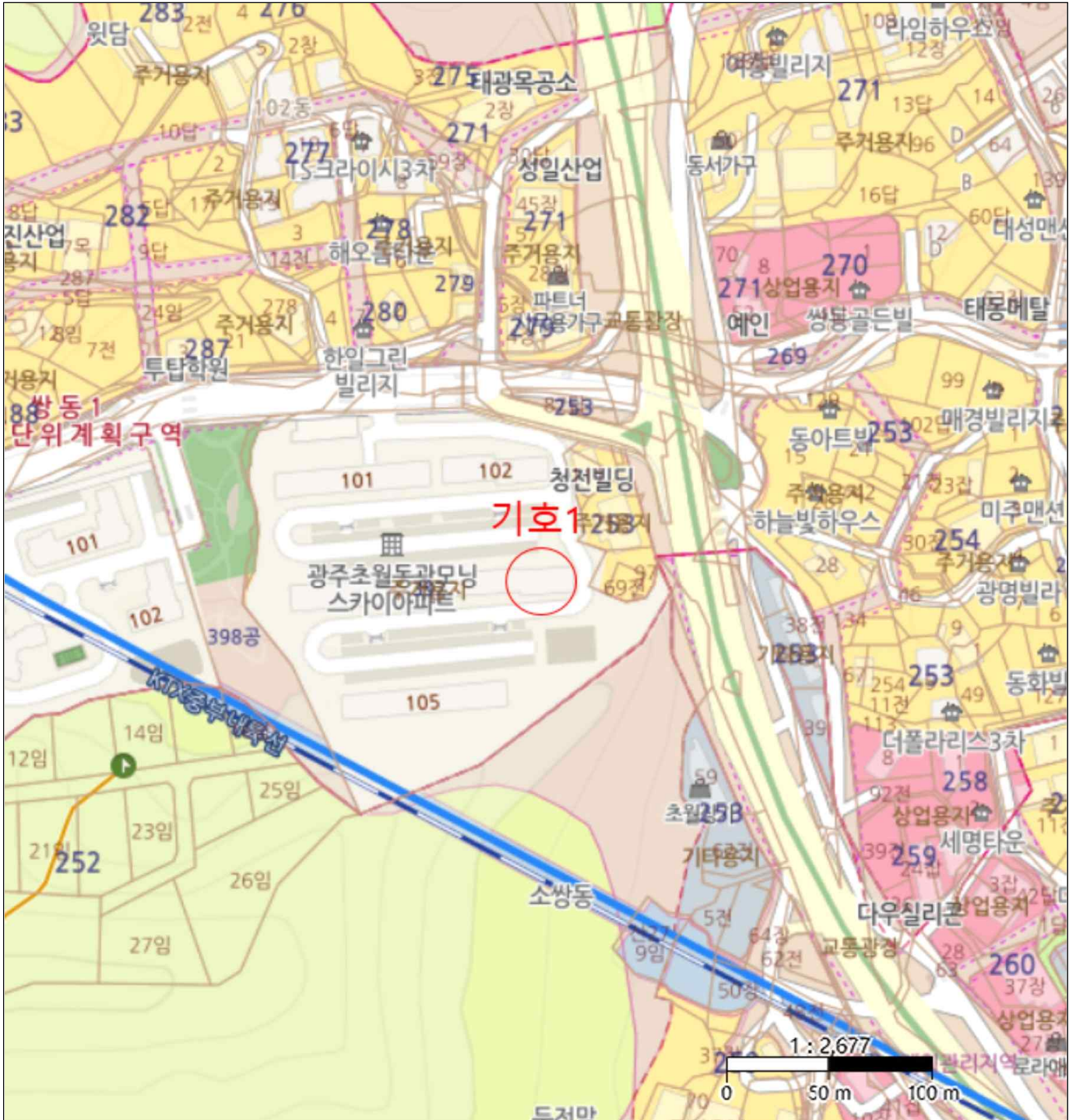
소재지	경기도 광주시 초월읍 쌍동리 392 광주초월동광모닝스카이 104동 11층 1106호
-----	--



위 치 도



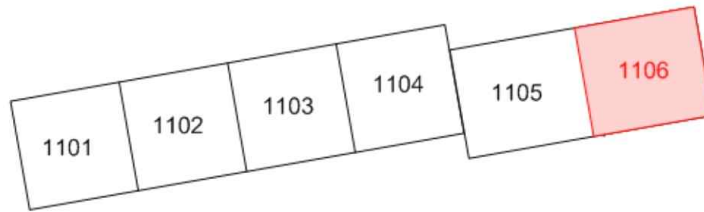
소재지	경기도 광주시 초월읍 쌍동리 392 광주초월동광모닝스카이 104동 11층 1106호
-----	--



내부구조도

소재지

경기도 광주시 초월읍 쌍동리 392 광주초월동광모닝스카이 104동 11층 1106호



【호별배치도】



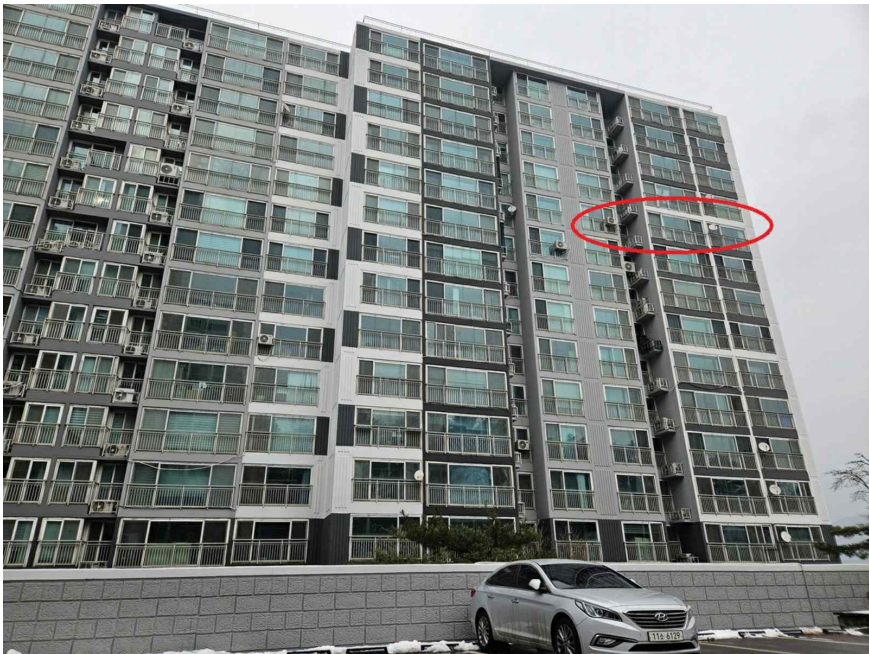
【내부구조도】

※본건은 일반(집합)건축물 대장 도면 등을 통해 표준적인 이용상황의 내부구조를 도시하였는바, 실제와 상이할 수 있으므로, 재확인하시고 입찰시 유의하시기 바랍니다.

사 진 용 지

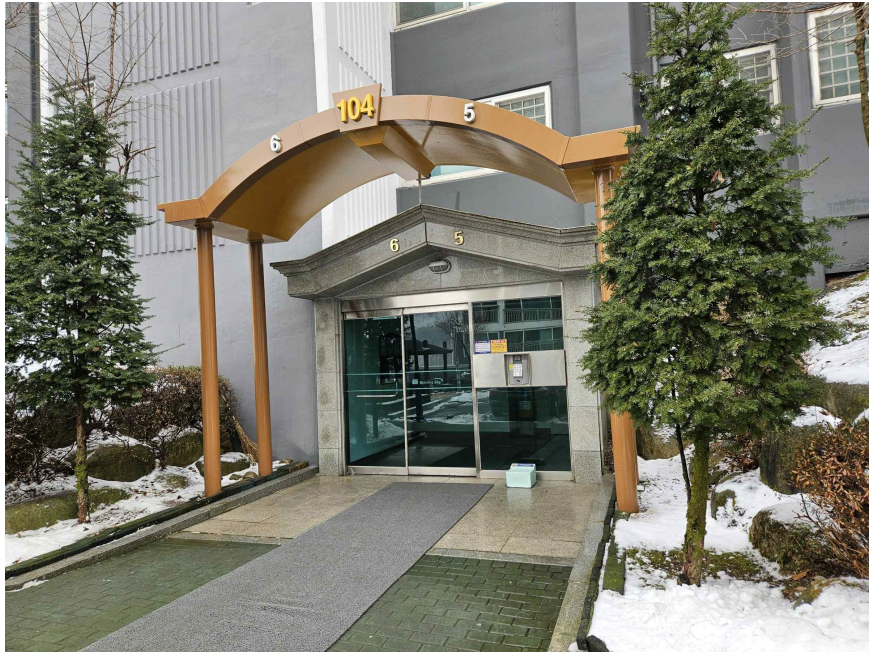


104동 전경



본건

사 진 용 지



공동출입구



세대현관