

# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중
건명	도주연 소유물건(2025타경50256)
감정서번호	SJ250113-90001

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.

세정감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
전 지 환

감정평가액	삼익팔천만원정 (₩380,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	도주연(2025타경50256)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.01.23	2025.01.20 ~ 2025.01.23	2025.01.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1개호  이	아파트  하	1개호  여	-  백	380,000,000
	합 계					₩380,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 광주시 초월읍 쌍동리 소재 “쌍동초등학교” 남측 인근에 위치하는 초월이-편한세상 제202동 제9층 제902호로서, 수원지방법원 성남지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 01월 23일로 함.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사 기간은 2025년 01월 20일 ~ 2025년 01월 23일까지이며 그 내용은 사전조사, 공부와 현황과의 일치여부, 현장실사, 가격조사 등임.

### 5. 감정평가방법

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 그 밖의 사항

- 구분소유 건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 법원감정실무에 의거 지역적 특성 및 대상부동산의 성격을 고려하여 배분하였음.
- 본건 현장 조사시 폐문부재로 내부조사가 불가능하였는 바, 위치확인, 내부구조 및 이용 상황 등은 집합건축물대장 현황도면 및 외부관찰 등에 의거 확인하였으니 경매 진행 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 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.(거래사례비교법)

### 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 광주시 초월읍 쌍동리 394 [도로명주소] 경기도 광주시 초월읍 경충대로1127번길 65			
건물명, 층, 호수	초월이-편한세상 제202동 제9층 제902호			
용도	공동주택(아파트)	사용승인일	2007.05.31	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.911	24.882	109.793	60.833

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	쌍동리 ○○○	○○○	14/○○	84.911	60.833	385,000	등기사항 전부증명서	2024.09.10
								2007.05.31

#### (2) 비교사례의 선정

인근지역에 속하며 동일 용도지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례 #1>을 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

## 5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요 지역별 유형별 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 동부1권 광주시 아파트매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 월별 경기도 동부1권 광주시 아파트매매가격지수

(2021.06 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2021년	92.4	94.0	95.6	96.8	98.0	100.0	101.8	104.1	105.4	106.8	107.9	108.4
2022년	108.7	108.7	108.5	108.6	108.7	108.5	107.5	106.1	104.8	103.4	101.6	99.5
2023년	97.6	95.9	94.2	92.9	92.2	91.8	91.5	91.3	91.5	91.7	91.4	90.7
2024년	90.0	89.6	89.1	88.8	88.5	88.3	88.5	88.6	88.8	88.6	88.3	88.2

- 시점 수정치 산출

- ▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 88.6 (2024.08)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 88.2 (2024.12)
- ▶ 시점 수정치 :  $88.2 / 88.6 \approx 0.99549$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)등			
호별요인	층별 효용	1.00	1.00	대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
누계		1.000		1.00 x 1.00 x 1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 비준가격

거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격 (천원)	비준가격 (천원)
385,000	1.00	0.99549	1.000	84.911 / 84.911	383,264	380,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	350,000,000원 ~ 400,000,000원 내외 수준
------	-----------------------------------

### 2. 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
쌍동리 ○○○	○○○	11/○○	80.16	56.37	시가	340,000	2024.06.26
							2007.05.31
쌍동리 ○○○	○○○	3/○○	84.91	59.71	경매	312,000	2023.06.28
							2007.05.31

### 3. 아파트 낙찰가율 통계분석

[출처: 부동산태인]

지역통계	경기도	광주시	초월읍
1년간 평균	86.09%	84.75%	87.46%
6개월 평균	85.80%	84.31%	88.01%

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : **380,000,000원**

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 아파트 낙찰가율 통계분석 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 초월읍 쌍동리 소재 "쌍동초등학교" 남측 인근에 위치하는 초월이-편한세상 제202동 제9층 제902호로 주위는 공동주택, 근린생활시설, 학교, 임야 등이 혼재하는 주거지대로 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 대중교통사정은 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경량철골트러스경사지붕 제15층 건물 내 제9층 제902호로  
 외벽 : 몰탈위 페인트 및 석재붙임 마감 등  
 내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등  
 창호 : 샷시 창호 등

## (4) 이용상태

아파트(방3, 주방/식당, 거실, 욕실2, 발코니 등)로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 소화전설비, 도시가스설비, 승강기 등의 설비가 되어 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

부정형의 토지로 건부지(아파트)로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

단지 내 도로를 통하여 외곽공도와 연계됨.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(계획관리), 주거개발진흥지구, 주거용지(아파트용지), 지구단위계획구역, 소로 2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한 구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(교육환경보호구역 세부내용은 관할 교육지원청에 별도 확인요)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전 권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

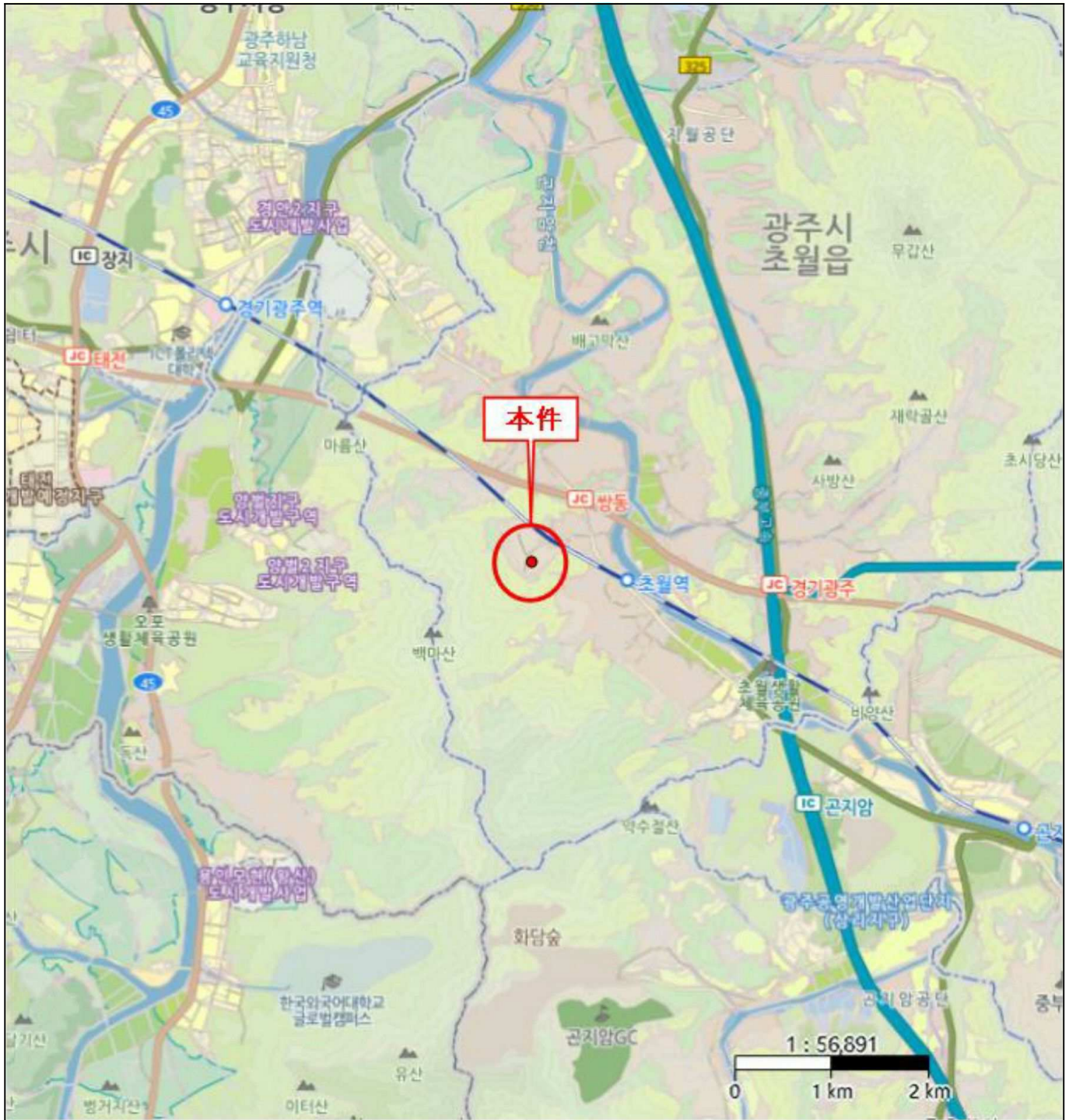
가.임대관계 : 미상임.

나.기타 : 본건은 현장 조사시 폐문부재로 내부를 확인하지 못하였으며 후첨 내부구조도는 집합건축물대장 현황도면 및 외부관찰 등에 의거 도시한 것으로 현황과 차이가 있을수 있으니 경매 시 유의하시기 바람.

# 광역 위치도



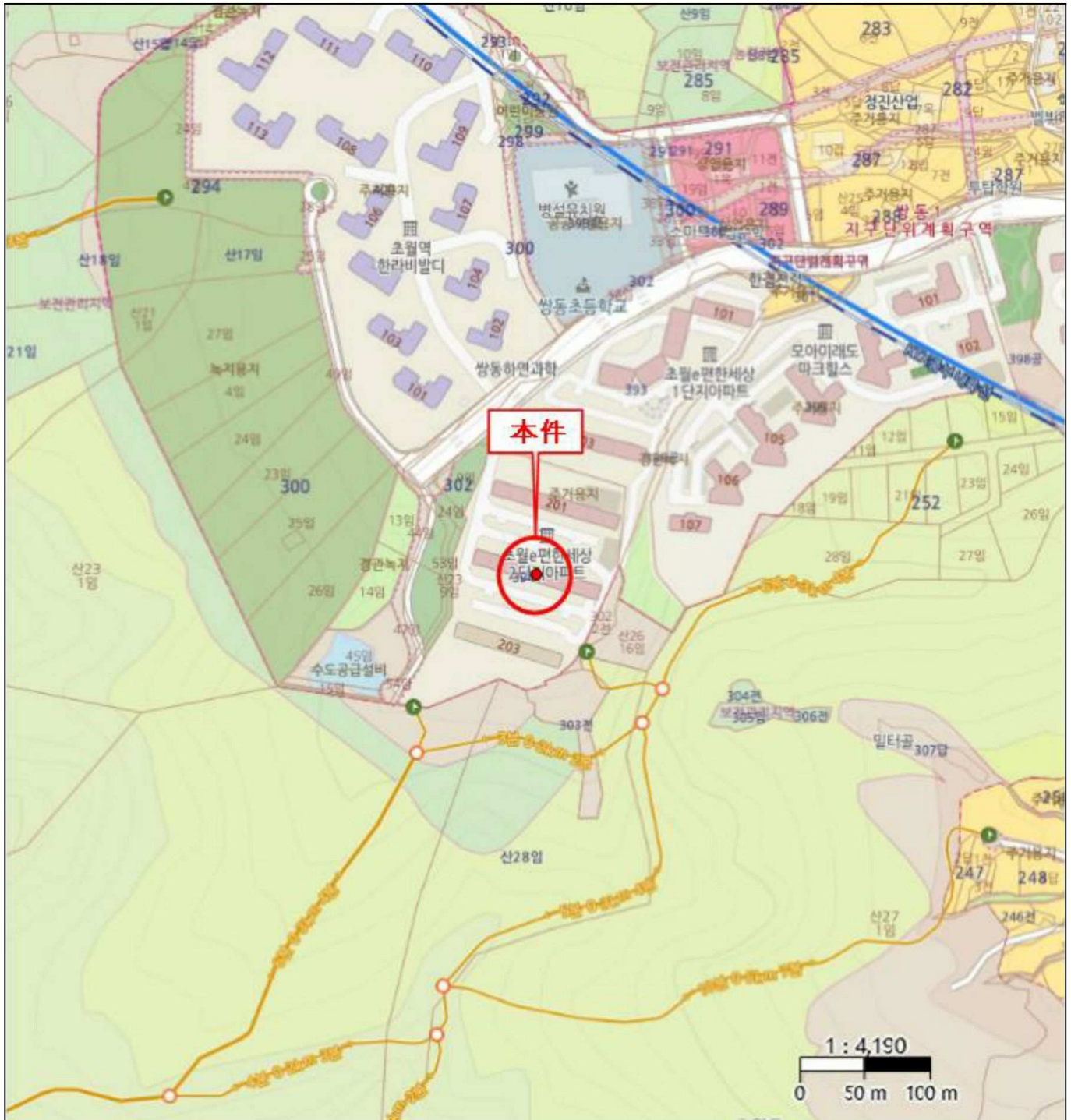
소재지	경기도 광주시 초월읍 쌍동리 394 초월이-편한세상 제202동 제9층 제902호
-----	--



# 위치도



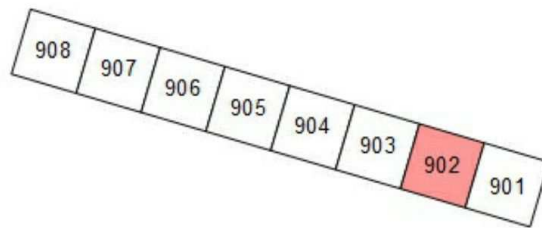
**소재지** 경기도 광주시 초월읍 쌍동리 394 초월이-편한세상 제202동 제9층 제902호



# 건물개황도

<호별배치도>

NO SCALE



<내부구조도>







E/V

