

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정
건명	이규형 소유물건 (2025타경52335)
평가서번호	vu250619-202



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 않습니다.



16342 경기도 수원시 장안구 이목로 17, 우성테크노파크 628호

TEL 031-784-8922 | FAX 050-8900-6086 |



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
김효주

金孝柱 

감정평가액	사역일천구백만원정 (₩419,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이규형 (2025타경52335)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서, 귀 제시 목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 06. 24	2025. 06. 23 ~ 2025. 06. 24	2025. 06. 25	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	419,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩419,000,000.-
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 광주시 송정동 소재 '광주고등학교' 남동측 인근에 위치하는 '송정 우림필유' 제 105동 제8층 제803호에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 감정평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가의 조건

.

4. 감정평가의 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025.06.24.을 기준으로 하였음.

6. 실지조사 · 실시기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 2025.06.23. ~ 2025.06.24.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사 · 확인하였음.

7. 그 밖의 사항


- ① 본건의 구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건 부동산의 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상태 등은 집합건축물 대장상 건축물현황도 및 외부관찰 등을 기준으로 표시하였으며, 내부상태는 일반적인 구조 및 관리상태 등을 기준으로 한 바 경매입찰시 참고하시기 바람.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 광주시 송정동 575 송정 우림필유 제105동 제8층 제803호		
도로명주소	경기도 광주시 경안천로 91		
	주용도	아파트	
	세대수	368개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2010.05.31	
	건물규모	최고층수 15층	
		연면적 59,781.5382 m ²	
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	합계		
가	105동/ 8/803	아파트	84.7629	58.7407	143.5036	58.6739	59.07
합계 (1개호)			84.7629	58.7407	143.5036	58.6739	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

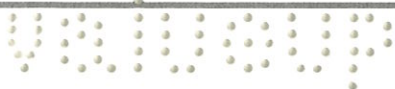
$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치} \times \text{면적비교(대상/사례)}$$

2. 거래사례비교법에 의한 대상물건 전체의 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	전유면적 (㎡)	거래가액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	거래시점 (사용승인)
#1	송정동 575	104/ 5/5**	84.7629	400,000,000	4,719,046	2025.05.19 (2010.05.31)
#2	송정동 575	104/ 4/4**	84.7629	382,000,000	4,506,689	2025.03.26 (2010.05.31)
#3	송정동 575	104/ 13/13**	84.7629	380,000,000	4,483,093	2025.03.12 (2010.05.31)

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교거래사례의 선정

등기사항전부증명서상 등재된 거래사례 중 비교적 최근거래이며 대상물건과 비교가능성이 높은 [거래사례 #1]을 비교사례로 선정함.

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.05.19/ 2025.06.24	
경기 동부1권 광주시 아파트	-0.200% (0.99800)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.04	100.2
			기준시점 당시 지수	2025.05	100.0
		산식		$1 + (100.0 - 100.2) / 100.2$ ≈ 0.99800	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.05	본건은 사례대비 층별효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.050	-

(6) 거래사례비교법에 의한 대상물건 전체의 시산가액 결정

구분	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액 (원)	시산가액 (단가(원/m ²))
	기 호	거래금액(원) (단가(원/m ²))						
가 105/8/803	#1	400,000,000	1.000	0.99800	1.050	84.7629	419,160,000	419,000,000
		(@4,719,046)				84.7629		

※ 산출가액의 경우, 원단위 미만에서 절사하여 결정하였음.

※ 시산가액의 경우, 백만원단위 미만에서 반올림하여 결정하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 기타 참고자료

(1) 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	거래수준(원/전유㎡)	비고
송정우림필유	주택지대	4,500,000 ~ 5,000,000	-

조망, 층별·호별 위치 등에 따라 가격편차가 나타남.

(2) 인근 감정평가사례

일련 번호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	기준시점 (사용승인)	평가목적
				전유면적당 단가(원/㎡)		
(1)	송정동 575	104/9/9**	84.7629	400,000,000	2024.07.01 (2010.05.31)	법원경매
				(@4,719,207)		
(2)	송정동 575	104/13/13**	84.7629	440,000,000	2023.01.13 (2010.05.31)	법원경매
				(@5,191,128)		

(출처: 한국감정평가사협회)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 경매동향

용도별	경기 광주시 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	37,607,000,000	32,006,519,222	85.1	194	88	45.4

(출처 : 인포케어)

2. 감정평가액의 결정

본건 감정평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 감정평가목적에 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

구분	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
(가) 제105동 제8층 제803호	84.7629	58.6739	419,000,000

결정의견	거래사례, 감정평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--



(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		송정 우림필유 제105동 제8층 제803호						
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경기도 광주시 송정동	575 송정 우림필유 제105동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
	[도로명주소] 경기도 광주시 경안천로 91			지1층	427.4669			
				지2층	736.1947			
				지3층	155.9892			
				1층, 2층 각	43.8368			
				3층 ~ 13층 각	435.83			
				14층 ~ 15층 각	217.915			
	상동	575	전	계획관리지역	25,287			
				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호	84.7629	84.7629	419,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함
				소유권	58.6739			
			1.x -----	25,287x-----	58.6739			
			대지권	25,287				
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 209,500,000 209,500,000	
	합 계					₩419,000,000.-		
			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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 광주시 송정동 소재 '광주고등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위환경은 공동주택단지, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고, 본건 남동측에 '경안천로'변에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조 (철근)콘크리트지붕 제105동 15층 건물 중 제8층 제803호로서,

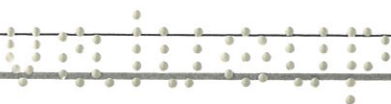
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 석재붙임 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 마감 등,
창호 : 하이새시 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.
(※ 후첨 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

위생설비(급·배수 등), 난방설비, 소방설비, 승강기설비, 보안설비 등이 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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트 단지 남동측으로 노폭 약 20m의 아스팔트 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

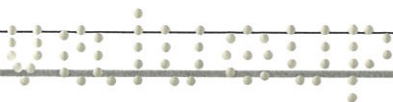
송정동 575 : 계획관리지역(계획관리), 주거개발진흥지구, 제2종지구단위계획구역(지구단위계획 구역 세부내용은 도시계획과에 별도 확인요), 종로1류(폭 20m~25m)(저축), 가축사육제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역(지방도338호선)<도로법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한 지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, (한강)수변구역(수변구역 저축사항은 수질정책과 지원사업팀에 별도 확인요)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 특별대책지역<환경정책기본법>임.

(9) 공부와의 차이

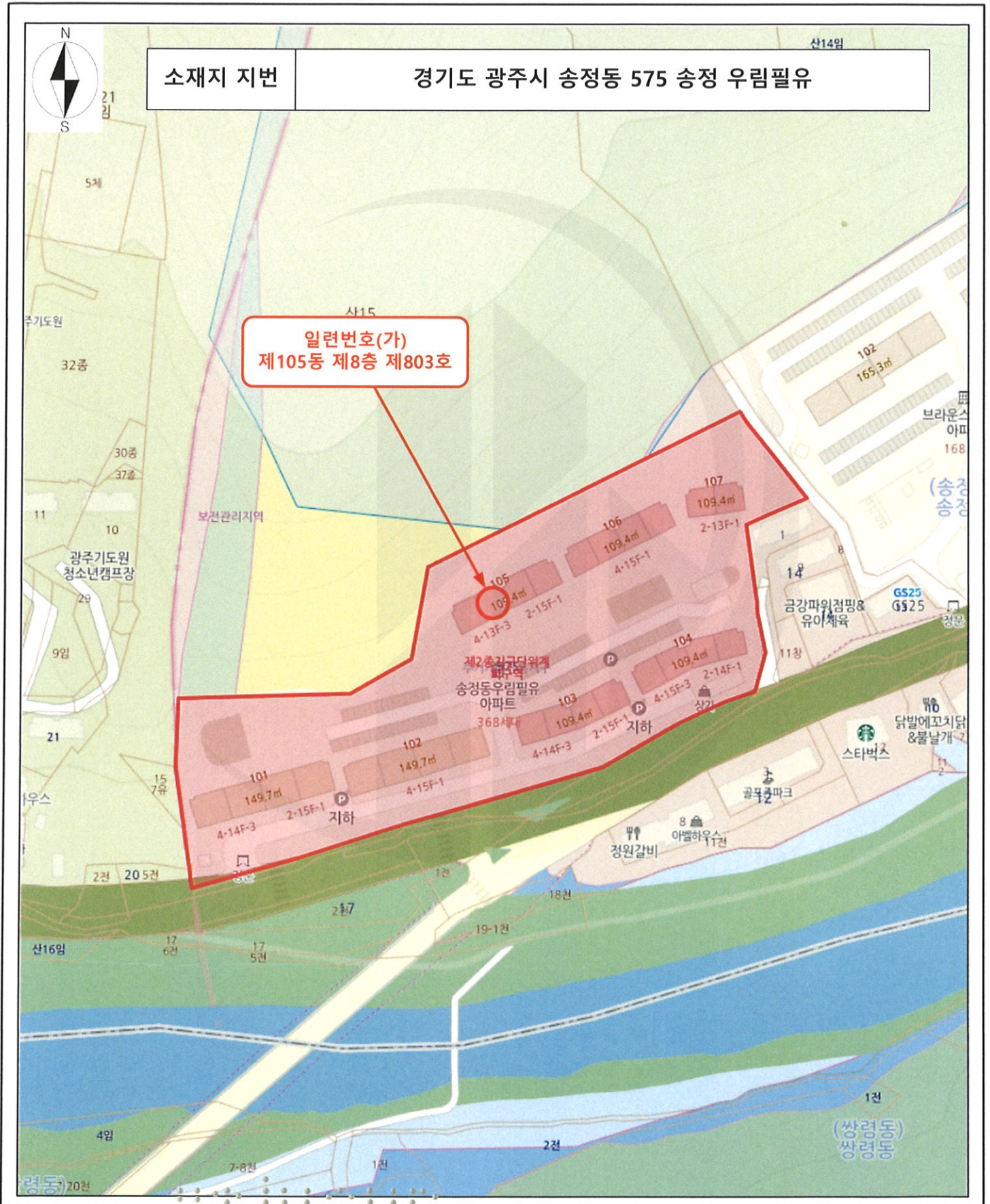
해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.



상세 위치도



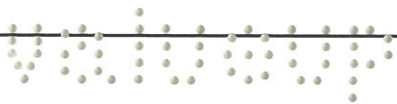
호 별 배 치 도



축 척 = None Scale



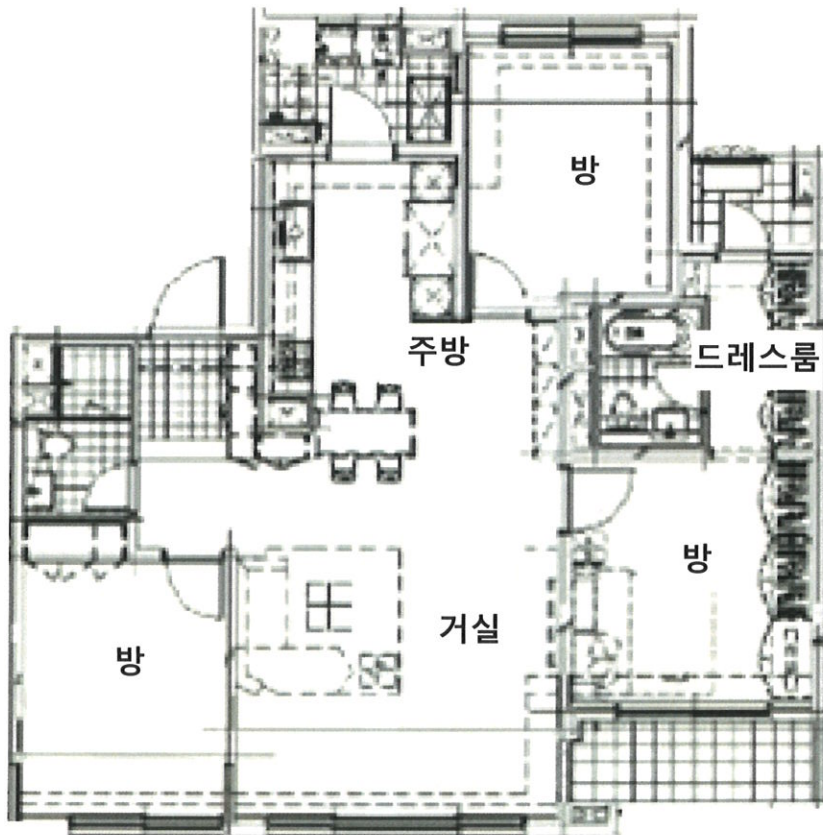
우림필유 제105동 제8층 제803호



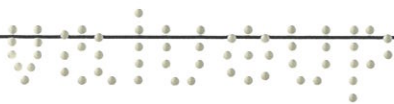
내부 구조도



축척 = None Scale



우림필유 제105동 제8층 제803호



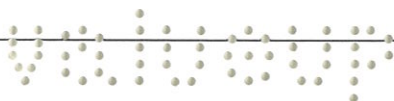
사 진 용 지



【 105동 전경 】



【 본건 아파트단지 전경 및 주위환경 】



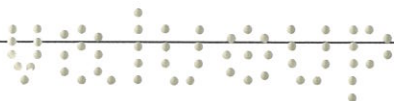
사 진 용 지



【 아파트 단지 내 전경 】



【 105동 출입문 전경 】



사 진 용 지



【 105동 공동현관 전경 】



【 본건 출입문 전경 】

