

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 권성희 소유물건(2025타경52474)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관
주연중

감정평가서번호: 250703-01

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.

한솔감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
전강수

(인)

감정평가액	삼억이백만원정 (₩302,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 성남지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	권성희 (2025타경52474)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.16	2025.07.16	2025. 07. 17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	아파트	84.527 이	아파트 하	84.527 여	- 백	302,000,000
	합계					₩302,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 광주시 쌍령동 소재 “쌍령초등학교” 남서측 인근에 위치한 아파트 (쌍령2차동성아파트)로서 수원지방법원 성남지원에서 의뢰한 경매목적의 감정평가건임.

2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

나. 본건의 평가는 “감정평가에 관한규칙” 제16조에 의거 구분소유권의 대상이되는 건물부분과 그 대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후, 동류형 유사부동산의 거래 사례, 평가전례등 참고가격자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

다. 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 7월 16일임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 감정평가의 조건

본건은 조사일 당시 폐문상태인바 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 배치도면등에 의거 위치확인 하고 일반적이고 표준적인 상황을 상정하여 평가하였음.

4. 감정평가 대상물건의 개요

소재지 : 경기도 광주시 쌍령동 349

[도로명주소] 경기도 광주시 경충대로 1422번길26

건물명 : 쌍령2차동성아파트 202동 3층 301호

용도지역 : 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역

대지권 : 23447.0m²*57.6487/23447 , 전유면적 :84.527m²

건물구조 : 철근콘크리트벽식구조 박공지붕(경사지붕)18층 아파트

용도 : 아파트

사용승인일 : 2002.11.30

5. 기타 참고사항

-.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 평가방법

평가방법에는 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 원가방식, 대상부동산과 동일성 또는 유사성있는 물건
의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정등을 가하여 가격
을 산정하는 비교방식, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의
현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 평가가격을 산정하
는 수익방식이 있음.

나. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물인 아파트로서 인근지역의 동류형 또는 유사형 물건의 거래시세와
위치,교통, 접근성, 이용상황 및 성숙도 등 입지조건, 토지의 상황, 건물의 구조, 규모, 시공상태,
부대설비, 관리상태, 층·향·위치별 효용도 등을 종합 참작하여 비교방식으로 평가하여
시산가액을 산정하되, 감정평가에관한규칙 제12조에 의거 수익방식(수익환원법)에 의한
수익가격은 수익가치의 산출이 난해하고 장래산출할 것으로 기대되는 수익
을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인 하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계
가 있으므로 이를 적용하지 않고 동류형 유사부동산의 거래사례, 평가선례, 탐문가격 수준등 참고
가격자료를 통해 적정성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 거래사례 비교법에 의한 시산가격 산정

1). 거래사례

기호	소재지	건물명 동 호수	전유면적 (㎡)	계약시점	거래가액
A	광주시 쌍령동349	206-40*	84.527	2025.05.15	305,000,000
B	광주시 쌍령동349	202-110*	84.527	2025.01.17	315,000,000
C	광주시 쌍령동349	201-130*	84.527	2025.05.24	305,000,000

※ 감정평가정보체계서상 거래사례임

2). 평가선례 등 참고가격자료

기호	소재지	건물명 동,호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가가액
1	광주시 쌍령동 349	202-1503	84.53	경매	2025.05.30	315,000,000

(한국감정평가사협회 감정평가정보)

3). 탐문가격 수준

인근 부동산 중개업소의 본건과 유사한 아파트 의 탐문조사 가격은

300,00,000원 ~ 320,000,000원 수준 으로 조사되었음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4). 거래사례비교법에 의한 시산가격

①. 비교사례의 선정

본건과 위치적·물적 유사성이 있고 사례의 거래시점과 본건의 기준시점 사이의 시점수정이 가능하여 가치형성요인에서 비교 가능성이 높다고 판단되는 거래사례 기호(B)를 비교 사례로 선정함.

②. 사정보정

비교 거래사례는 조사일 현재의 유사물건의 가격수준, 매매사례등을 보아 정상적으로 거래된 사례로 사료됨.(1.00)

③. 시점수정

본건의 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반규정을 종합 참작하여 한국감정원이 발표하는 아파트매매가격지수 중 경기도 동부1권 광주시 시점수정치로 채택함.

지역 : 경기도 광주시(25.01.17~25.07.16)

거래시점 : 2025.01.17, 2024년12월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.07.16, 2025년06월 지수를 적용 함

2025.01.17 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 100.2

2025.07.16 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 100.2

시점수정치 : $100.2/100.2 \approx 1.00000$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④. 가치형성요인 비교

• 가치형성요인의 비교

가치형성요인의 비교는 거래사례와 평가 대상물건 간에 고객의 유동성, 건물의 상태 위치별 차이 등에 따라 가치형성요인의 차이를 개별화, 구체화하는 것을 말함.

• 비교항목

요인구분	세부항목
단지의외부요인	도심지 및 상업 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조등)
내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실율, 건물관리상태 및 각종설비의유무, 건물의구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고 층수, 시공업체의 브랜드등
호별요인	층별·향별, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기등
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인

• 비교치(본건/사례)

일련 번호	비교사례	단지의외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	비교치
1	거래사례(B)	1.00	1.00	0.96	1.00	0.96

※ 호별요인 : 층별 (3층/11층)요인 열세.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

⑤. 거래사례비교법에 의한 시산가격(원/m²)

일련 번호	거래사례 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	시산가격 (원/m ²)	결정가격 (원/m ²)
1,2	315,000,000	1.00	1.0000	0.96	302,400,000	302,000,000

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액의 결정

본건(번호 :1,2) 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한, 인근의 가격수준,거래사례, 평가선례등을 종합적으로 참작하고 평가 목적 및 시산가격의 합리성을 감안하여 감정평가액을 현실성이있고 객관적인 물건의 비교방식인 거래사례비교법에 의한 시산가격 (302,000,000원)으로 결정함.

토지건물 감정평가명세표

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	단 가	금 액	
	경기도 광주시 쌍령동 [도로명주소] 경기도 광주시 26	349 쌍령2차 층상가 파트 202동		철근콘크리트벽 식 구조 박공지붕(경사 지 붕) 18층 아파트					
				1층	445.12				
				2층	445.12				
				3층	445.12				
				4층	445.12				
				5층	445.12				
				6층	445.12				
				7층	445.12				
				8층	445.12				
				9층	445.12				
				10층	445.12				
				11층	445.12				
				12층	445.12				
				13층	445.12				
				14층	445.12				
				15층	445.12				
				16층	445.12				
				17층	445.12				

토지건물 감정평가명세표

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	단 가	금 액	
1	경기도 광주시 쌍령동	349	대	18층	445.12				
				제1종일반주거 제3종일반주거 자연녹지지역	23,447				
				(내) 철근콘크리트 벽식구조 3층301호 1. 소유권대지권	84.527	84.527	-	302,000,000	
				23,447* 57.6487/234 47	57.6487				
합 계									₩302,000,000.-
				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

본건은 경기도 광주시 쌍령동 소재 "쌍령초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 인근은 공동주택, 근린생활시설 등이 소재한 주거 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 자유로우며, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 전반적인 대중교통사정은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조 박공지붕(경사지붕) 지상18층 건 중 제3층 제301호로서
(사용승인일:2002.11.30.),
외벽 : 몰탈위 페인트 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

대체로 사다리형의 토지로, 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지내 개설된 포장도로를 통하여 외곽 공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 대로3류(폭25m~30m)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역 세부내용은 교육청에 별도 확인요[쌍령초교])<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법> 임.

(9) 공부와의 차이

-

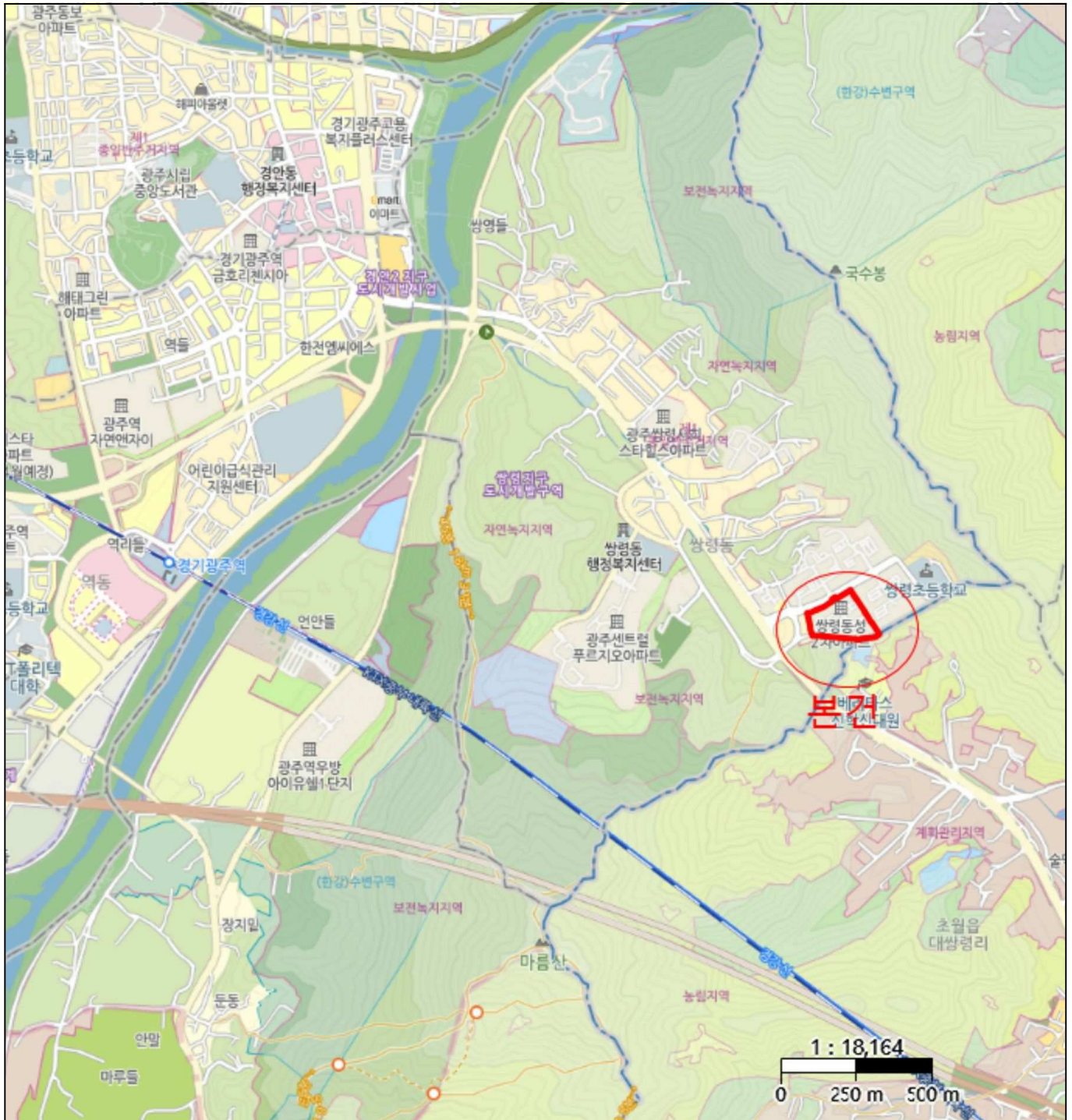
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



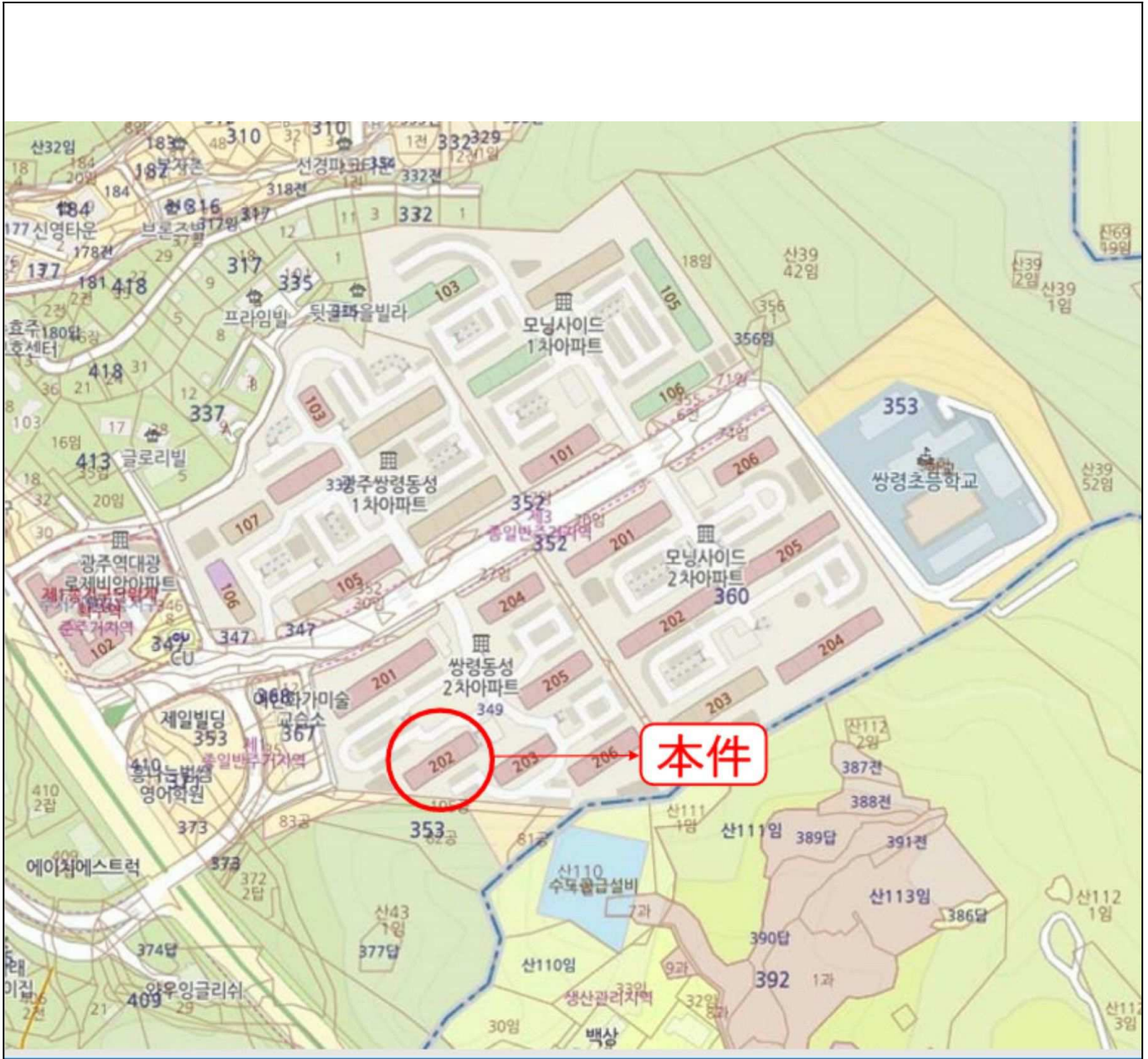
소재지	경기도 광주시 쌍령동 349 쌍령2차동성아파트 202동 3층 301호
-----	--



위치도

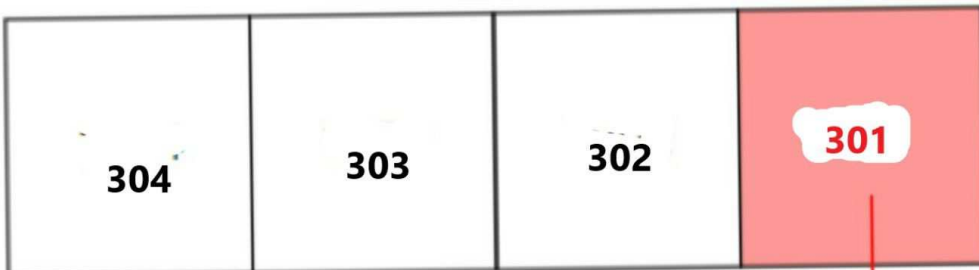


소재지 경기도 광주시 쌍령동 349 쌍령2차동성아파트 202동 3층 301호



건 물 개 황 도

(호 별 배 치 도)



본건 : 쌍령2차동성아파트 제202동 제 3 층 제 301 호

내부 구조도



소재지

경기도 광주시 쌍령동 349 쌍령2차동성아파트 202동 3층 301호

