

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 임웅순 소유물건(2025타경52947)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원  
사법보좌관 주연중

감정평가서번호: 250915-1

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.

중원감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김문곤

김문곤



감정평가액	구억원정 (₩900,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 성남지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	임웅순 (2025타경52947)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.09.18	2025.09.18	2025.09.22

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	900,000,000
합계					₩900,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 성남시 분당구 서현동 91 한양아파트 316동 30층 3001호(전유면적 : 134.91㎡, 분양면적 : 104.135㎡)로서 수원지방법원 성남지원의 경매감정평가건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

가. 본건 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반감정평가관계법령 및 감정평가일반이론에 의거 감정평가하였음.

나. 토지는 평가대상토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동추이 및 평가대상토지의 위치 형상 환경 이용상황 및 기타 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 평가하여야 한다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 건물은 구조, 규모, 용재, 시공정도 및 관리상태, 건물현황, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 건물의 재조달원가에 감가수정을 행한 원가가격으로 평가하여야 한다.

라. 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 에서 “감정평가업자는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정폐약하는 경우 등 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다” 라고 규정하고 있습니다.

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

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격시점은 현장조사완료일자인 2025년 9월 18일자를 기준시점으로 함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II 대상물건의 개요

### 1. 건물의 현황

소재지	경기도 성남시 분당구 서현동 91번지 [도로명주소] 경기도 성남시 분당구 중앙공원로 17		
건물명, 층, 호수	한양아파트 316동 30층 3001호		
용도	아파트	사용승인일	1992.07.15
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.930	36.05	71.094

\* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

### 2. 건물의 구조

'1992.07.05. 사용승인된 철근콘크리트조 스라브지붕 30층건내 30층 단위 세대로서,

외벽 : 세멘물탈위 페인트 마감임.

내벽 : 벽지, 타일붙임 등임.

창호 : 하이샷시 이중창호임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 이용상황

현 “아파트” 로 이용중임.

## 4. 설비내역

위생설비, 급배수설비, 열병합발전(지역난방)에 의한 개별난방설비, 승용승강기설비, 화재경보기, 실내소화전설비, 자동소화설비 등 되어 있음.

## 5. 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 북서측하향의 완경사지이나, 현 평탄하게 부지조성하여 “아파트부지” 로 이용중임.

## 6. 인접 도로상태등

단지내 개설된 도로를 통하여 인근 간선도로와 접함.

## 7. 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 개발행위허가제한지역(2023- 10- 16), 지구단위계획구역(분당), 대로1류(폭 35m~ 40m)(주간선도로)(접함), 대로2류(폭 30m~ 35m)(주간선도로)(접함), 로2류(폭 15m~ 20m)(집산도로)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 문화재보호구역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 토지거래계약에관한허가구역(2025- 08- 26)임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래 사례비교법을 적용하였음.

### 2. 거래사례의 선정

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
거래	동 소	한양아파트 325동	28/ -	84.930	48.8168	1,670,000	감정평가 정보체계	'2025.06.01
								'1992.07.05

### 3. 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4. 시점수정

한국감정원이 조사, 발표하는 경기도 경부1권중 성남시 분당구 아파트가격지수를 기준으로 산정하기로 하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.('2025.03 = 100 기준).

구분	가격지수
거래사례의 거래시점(2025년 5월) 가격지수	101.10
대상물건의 기준시점(2025년 8월) 가격지수	107.21
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$107.21/101.10 \approx 1.06044$

### 5. 개별요인 비교치의 산정

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분		비교치	비고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등시 됨.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등시 됨.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.00	대등시 됨.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등시 됨.
비교치계	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00	<b>1.00</b>	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격
기호1	1,670,000,000	1.00	1.06044	1.00	84.93/84.93	1,770,000,000

※ 비준가격산정시 천원미만은 반올림함.

### III 감정평가액 결정

#### 1. 인근거래호가 검토

목적	가격 시점	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	방매가격 (원)
방매	'2025. 09	본 건	한양아파트 316동	제30층 /-	84.93	48.8168	1,800,000,000

#### 2. 결정의견

상기의 비준가격의 산정요인을 검토하여 볼 때, 적정하게 산정된 것으로 사료되는 바, 위 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
가	경기도 성남시 분당구 서현동 91	한양아파트 316동	제3층 제3001호	42.465	24.4084	<b>900,000,000</b>	“임웅순씨지 분(1/2)”

# 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 서현동 한양아파트 316동 [도로명주소] 경기도 성남시 분당구 중앙공원로 17	표시  91	아파트	철근콘크리트조 스라브지붕 30층  1층 2층 ~ 30층 지층							
(가)	전유부분의 건	물의 표시			3층 3001호 철근콘크리트조	1 84.930x- 2			42.465	900,000,000	임웅순씨지분 비준가격
1	대지권의 목적 경기도 성남시 분당구 서현동	인 토지의  91			표시  대	123,414.1					
			대지권의종류 : 1. 소유권	48.8168							
			대지권의비율 :	----- 123,414.1 1	48.8168x- 2	24.4134					
<b>합 계</b>							<b>₩900,000,000.-</b>				
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 성남시 분당구 서현동 소재 "서현고등학교" 남동측 인근에 위치하며, 부근은 시가지 내 기존주택지대로서, 대규모 아파트단지, 학교 및 공원 등 공공시설 및 근린생활시설 등이 밀집되어 소재하고 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량접근이 용이하고, 인근에 버스정류장 및 서현전철역(분당선)이 위치하는 등 제반대중교통은 양호한 편임.

## (3) 건물의 구조

'1992.07.05. 사용승인된 철근콘크리트조 스라브지붕 30층건내 30층 단위세대로서,  
 외벽 : 세멘물탈위 페인트 마감임.  
 내벽 : 벽지, 타일붙임 등임.  
 창호 : 하이샷시 이중창호임.

## (4) 이용상태

"아파트" 로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 열병합발전(지역난방)에 의한 개별난방설비, 승용승강기설비, 화재경보기, 실내소화전설비, 자동소화설비 등 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

사다리형의 북서측하향의 완경사지이나, 현 평탄하게 부지조성하여 "아파트부지" 로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

단지내 개설된 도로를 통하여 인근 간선도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 개발행위허가제한지역(2023-10-16), 지구단위계획구역(분당), 대로1류(폭 35m~40m)(주간선도로)(접함), 대로2류(폭 30m~35m)(주간선도로)(접함), 로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 문화재보호구역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)임.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

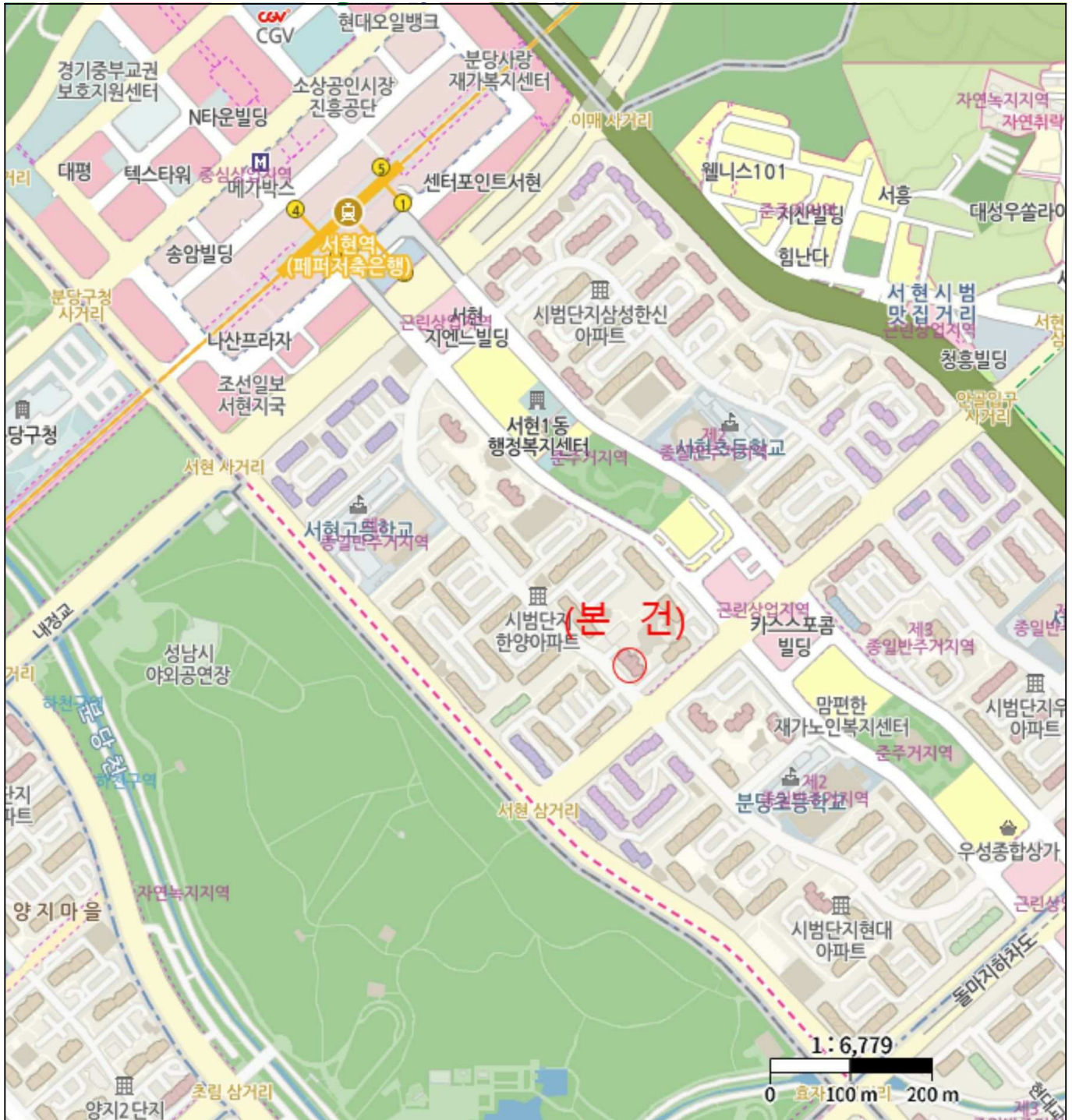
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 위 치 도



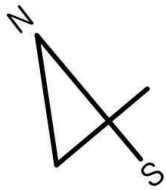
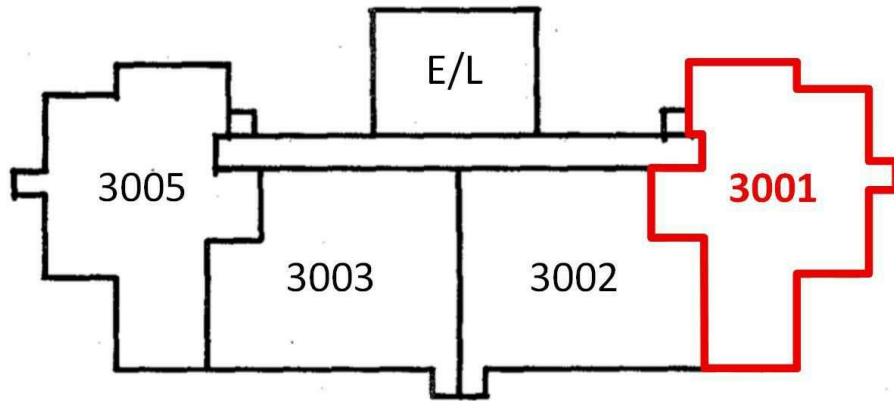
소재지	경기도 성남시 분당구 서현동 91 한양아파트 316동 30층 3001호
-----	---



# 내부구조도



소재지 경기도 성남시 분당구 서현동 91 한양아파트 316동 30층 3001호



내부구조 및 호별배치도



( )