

감정평가서

건명	고일석 소유물건(2023타경51015)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 김치상
감정서번호	0022311-2-024



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.

동인감정평가법인(주) 경기지사



지사장 박홍희



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박홍희

박홍희

동인감정평가법인(주) 경기지사 지사장 박홍희



감정평가액	일억칠천만원정(₩170,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 김치상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	고일석 (2023타경51015)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서(집합건물), 집합건축물대장, 귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.11.28	2023.11.27 ~ 2023.11.28	2023.11.29	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	170,000,000
	합계					₩170,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안성시 발화동 소재 '가온고등학교' 남서측 인근에 위치한 동광아파트 제102동 제5층 제503호로서, 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

(1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2023년 11월 28일임.

(3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2023년 11월 27일 ~ 2023년 11월 28일에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건의 개요

소재지 건물명, 층, 호	경기도 안성시 중리동 616 동광아파트 제102동 제5층 제503호						
도로명 주소	경기도 안성시 서운로 791-9						
이용상황	아파트						
사용승인	2007. 09. 19.						
건물구조	철근콘크리트구조 금속기외지붕						
건물규모	지상 15층						
대상물건 면적(m ²)	기호	층	호수	전유	※공용	대지권	비고
	가	5	503	84.927	24	57.961	-

※공용면적은 집합건축물대상상 계단실, 승강기, 홀, 벽체, 발코니초과 면적임.

4. 감정평가의 조건

-

5. 기타 참고사항

- ① 본건 소재지, 지번, 면적, 이용상황 및 소유자등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.
- ② 본건의 감정평가명세표상에 기재된 토지·건물의 가액 배분은 한국감정평가사협회에서 정한 "집합 건물 구분평가 시 토지·건물 배분 비율에 관한 지침" 등을 참고하여 배분하였음.
- ③ 본건 내부구조 확인은 이해관계인의 부재 등에 따라 부득이 외부 관찰, 주변 탐문 및 건축물 현황도 등을 참고하였으니, 경매 진행 시 참고하기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출과정

1. 개요

(1) 감정평가방법

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절치 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식을 적용하는 것이 곤란한바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

(2) 거래사례비교법

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

$$\text{평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인 비교치}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	건물명 층/호	면적(m ²)		거래가액(원) (전유면적당 거래단가(원/m ²))	거래시점	비고
			전유	대지권			
a	중리동 616	동광아파트 ○○○동 ○○○호	84.927	57.961	175,000,000 (@2,060,593)	2023.06.16.	-
b	중리동 616	동광아파트 ○○○동 ○○○호	84.927	57.961	185,000,000 (@2,178,341)	2023.04.15.	-
c	중리동 616	동광아파트 ○○○동 ○○○호	84.927	57.961	210,000,000 (@2,472,712)	2022.07.04.	-

※ 개인정보보호를 위하여 동,호수는 표기하지 않음.

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교 거래사례의 선정

본건과 동일 단지에 소재하여, 위치적, 물적 유사성이 있고, 최근에 거래되어, 가치형성요인의 비교 가능성이 높은 "거래사례(a)"를 선정함.

(3) 사정보정

매도자와 매수자 사이 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

(4) 시점수정

본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 한국부동산원이 조사·발표하는 '아파트 매매 가격지수'를 활용하여 산정하였음.

시·군·구	아파트 매매 가격지수		시점수정치
	거래시점 적용지수 (2023.06.16.)	기준시점 적용지수 (2023.11.28.)	
경기도 안성시	105.6	104.7	0.99148(-0.852%)

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계)

※ 거래시점은 2023년 05월 지수를 적용함.

※ 기준시점은 2023년 10월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	비교치	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대체로 대등함.
	단지 내 층 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별 요인	층별 효용	0.98	본건은 '사례a'대비, 층별효용 등에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함.
누계		0.980	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	175,000,000	1.000	0.99148	0.980	84.927 / 84.927	170,038,820	170,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근 유사 부동산의 가격수준

가격수준	인근지역 내 유사부동산 가격수준은 전유 면적당 1,800,000 ~ 2,300,000원/m ² 내외 수준으로 조사됨.
------	--

2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명 동/층/호	면적(m ²)		평가액(원) (전유면적당 평가단가(원/m ²))	기준시점	평가 목적	비고
			전유	대지권				
A	중리동 616	동광아파트 ○○○동 ○○○○호	84.9270	57.9610	170,000,000 (@2,001,719)	2023.10.12.	법원 경매	-
B	중리동 618	안성중리2차 동광아파트 ○○○동 ○○○호	84.9546	53.0132	178,000,000 (@2,095,237)	2023.09.20.	법원 경매	-
C	중리동 616	동광아파트 ○○○동 ○○○호	59.8540	40.8480	160,000,000 (@2,673,171)	2022.11.14.	법원 경매	-

※ 개인정보보호를 위하여 호수는 표기하지 않음.

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

	평가대상	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
가	경기도 안성시 종리동 616 동광아파트 제102동 제5층 제503호	84.927	57.961	170,000,000	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래사례 및 평가전례 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 가	경기도 안성시 중리동 [도로명주소] 경기도 안성시 서운로 791-9	616 동광 아파트	아파트	철근콘크리트구조 금속기와지붕 15층 1층~4층 각 5층~15층 각								
						440.636						
						433.916						
					동소	616	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호 1 소유권대지권	44,149.8			
									84.927	84.927	170,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			57.961									
			-----	57.961								
				44,149.8								
	합 계						배분내역 토 지 : 102,000,000 건 물 : 68,000,000					
			이 하		여	백	₩170,000,000.-					

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 안성시 발화동 소재 '가온고등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설, 공장 및 농경지 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 금속기와지붕 15층 건물 내 제5층 제503호로서,
(사용승인일: 2007. 09. 19.)

- 외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등,
- 내벽: 벽지 및 일부 타일 마감 등,
- 창호: 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중임.(방3, 거실1, 주방1, 화장실2 등)

(5) 설비내역

본건은 기본적인 급·배수시설, 위생설비, 소화전설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어있음.

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

본건은 인접 도로대비, 등고평탄한 부정형의 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건의 동측으로 노폭 약 20M내외의 포장도로, 북측으로 노폭 약 10M내외의 포장도로와 접하며, 단지 내부도로를 통하여 출입함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(제2종일반주거지역), 소로1류(폭 10m~12m)(경기도 고시 제1990-418호(1990-12-11) / 안성시 고시 제2023-103호(2023-03-31))(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(경기도 고시 제1998-254호(1998-06-17) / 안성시 고시 제2023-103호(2023-03-31))(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 상대보호구역((문의:안성교육지원청))<학교보건법> 임.

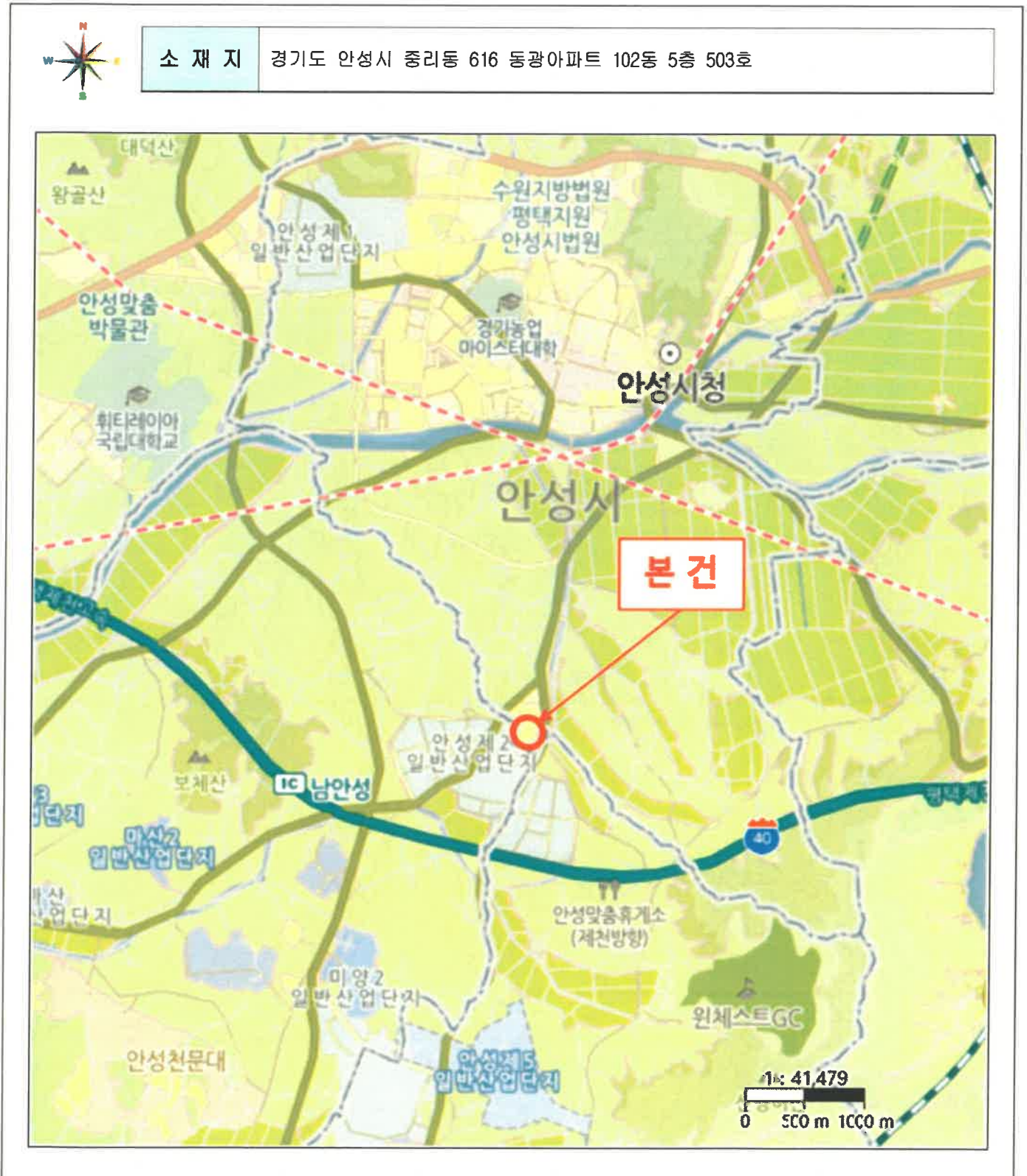
(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

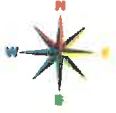
광역 위치도



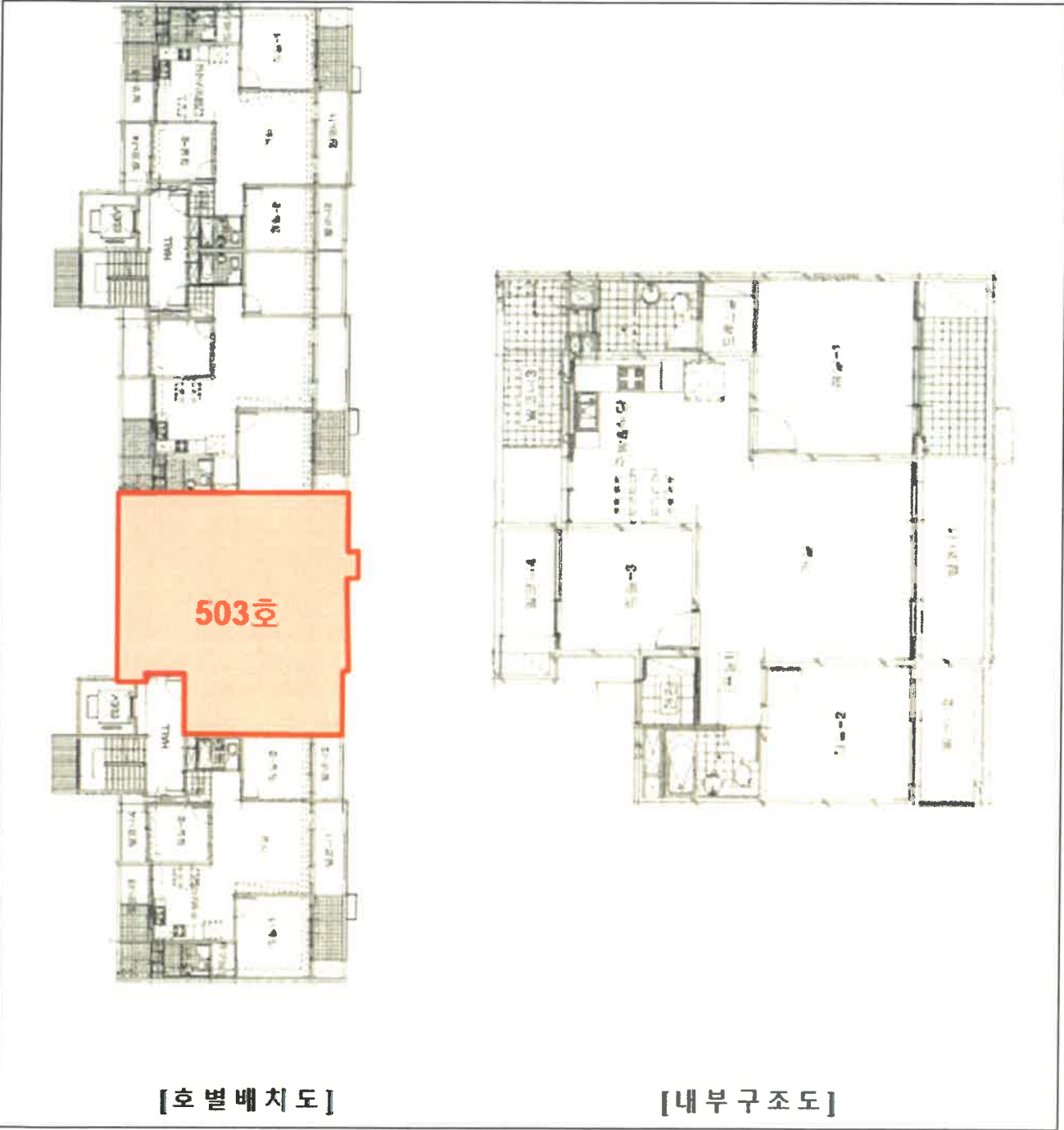
위 치 도



내부구조도



소재지 경기도 안성시 중리동 616 동광아파트 102동 5층 503호



사 진 용 지



[본 건 전 경]



[본 건 현 관]

사 진 용 지



[주 위 환 경]



[주 위 환 경]