

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 이정환 소유물건
(2024타경102003)

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 김치상

감정서번호 : AM149-2024

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 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.

AM감정평가사사무소

TEL. 010-9227-1990

FAX. 0505-182-3341

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

이 정 익

(인)

감정평가액	삼억오천일백만원정(₩351,000,000.-)					
의 퇴 인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	수원지방법원 경매18계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	이정환 (2024타경102003)		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.01.07	2024.12.30 ~2025.01.07	2025.01.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	351,000,000
	합 계					₩351,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 봉담읍 동화리에 소재하는 “동화초등학교” 서측 인근에 위치하는 부동산으로 『수원지방법원』에서 의뢰한 “경매” 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

[자료출처 : 집합건축물대장, 집합건물 등기사항전부증명서]

소재지 [도로명주소]	경기도 화성시 봉담읍 동화리 580번지 [경기도 화성시 봉담읍 동화길 122]					
건물명	휴먼시아동화마을 601동					
주용도	공동주택(아파트)					
주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사지붕					
규모	지하1층, 지상20층					
용도지역 및 기타 공법상 제한	제3종일반주거지역					
사용승인일	2007-09-04					
기호	층, 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비 고
1	18층 1801호	84.91	42.6494	127.5594	61.66	

※ 대상물건에 대한 구체적 사항은 '구분건물감정평가명세표, 구분건물감정평가요항표' 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 평가하였음.

2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

1) 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 1월 7일임.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2024년 12월 30일부터 2025년 1월 7일까지 대상물건의 존재여부, 공부 및 제시목록과의 동일성, 대상 물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등에 대하여 실지조사 하였음.

5. 감정평가방법의 적용 등

1) 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 감정평가방식(「감정평가에 관한 규칙」 제11조)

원가방식	원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

3) 감정평가방식의 결정

(1) 주된 평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

(2) 다른 평가방법

본건은 구분건물의 특성상 거래사례비교법 외 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 것으로 판단됨.

(3) 시산가액의 조정 및 평가가격의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교·검토는 생략하되, 동 유형 구분건물의 가격수준, 평가사례, 거래사례, 기타 가격 참고자료 등을 종합적으로 참작하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하였음.

6. 기타 참고사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 구조, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 등기사항전부증명서, 집합건 축물대장 등을 참조하였음.
- 2) 본건은 공부 및 제시목록상 면적에 포함되 아니하는 다락, 발코니 등은 거래관행 및 물건의 특성을 고려하여 건물에 포함하여 평가하였음. (후첨 “ 내부구조도” 참조“)
- 3) 본 감정평가에서 인용한 거래사례 및 평가사례의 지번 및 호수는 개인정보보호 관계로 별표 (*)로 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례를 선정 한 후 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(비준가액)을 산출하였음.

2. 비교 거래사례 선정

1) 유사 부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	건물명	층 호	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					거래단가(원/㎡)	
㉠	화성시 봉담읍 동화리 580	휴먼시아 동화마을 60*동	13층 13**호	84.91	320,000,000	2024-10-03
					3,768,696	
㉡	화성시 봉담읍 동화리 580	휴먼시아 동화마을 60*동	11층 11**호	84.91	310,000,000	2024-09-27
					3,650,925	
㉢	화성시 봉담읍 동화리 580	휴먼시아 동화마을 60*동	7층 7**호	84.91	330,000,000	2024-11-30
					3,886,468	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교 거래사례 선정

상기의 거래사례 중 시간적·물적 비교 가능성이 있고 제반 가치형성요인이 가장 유사하다고 판단되는 <거래사례 ㉠>을 본건의 평가에 적용할 거래사례로 선정하였음.

3. 사정보정

사정보정이란 비교사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 가격이 부적절한 경우 이를 정상화시키는 작업을 말하는 것으로, 선정된 <거래사례 ㉠>은 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로서 별도의 사정보정요인이 없는 것으로 판단됨.(1.00)

4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 보정하는 작업을 말하는 것으로, 본건은 한국부동산원에서 조사·발표하는 전국주택가격동향조사자료 중 “경기도 화성시” 아파트가격지수를 적용하여 시점수정을 하였음.

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)]

지역	거래사례 기호	산정기간	월별 매매가격지수		산출내역	시점수정치
			연월	지수		
경기도 화성시	㉠	2024-10-03 ~ 2025-01-07	2024년 9월	95.2	$\frac{95.7}{95.2}$	1.00525
			2024년 11월	95.7		

* 거래시점 : 2024.10.03. - 2024년 9월 지수를 적용 함.

* 기준시점 : 2025.01.07. - 2024년 12월 지수 발표 이전으로 2024년 11월 지수를 적용 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 개관

가치형성요인이란 대상물건의 경제적가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 아파트의 경우 단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인, 기타요인 등으로 구분함.

2) 본건 기호(1)과 사례기호(㉠) : 주거용

조 건	항 목	격차율 (본건/사례)	비 고
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	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드 단지 내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대등함.
호별 요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.09	층별효용과 내부구조(다락) 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.090	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기호	거래사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	㉠	3,768,696	1.00	1.00525	1.090	4,129,445	4,130,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 유사 구분건물 평가사례 등

1. 유사 부동산의 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)]

구분	소재지	건물명	층 호	전유 면적 (㎡)	평가금액(원)	기준시점	목적
㉠	화성시 봉담읍 동화리 580	휴먼시아 동화마을 60*동	15층 15**호	84.91	336,000,000	2024-07-15	법원 경매
㉡	화성시 봉담읍 동화리 580	휴먼시아 동화마을 60*동	17층 17**호	84.91	320,000,000	2024-07-23	법원 경매
㉢	화성시 봉담읍 동화리 580	휴먼시아 동화마을 60*동	16층 16**호	84.91	340,000,000	2023-05-04	법원 경매

2. 유사 부동산의 시가수준

본건과 유사한 공동주택의 전용면적 시가수준은 3,700,000~4,100,000원/㎡ 내외임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상물건의 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 법령에 근거하여 거래사례비교법에 의해 적정하게 평가되었으며, 주거용 구분건물의 특성상 비용성에 중점을 둔 원가법, 수익성에 중점을 둔 수익환원법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 단서규정에 의하여 다른 방법에 의한 시산가액의 비교 검토는 생략하였음.

기호	거래사례 기호	면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산정가격 (원)	비준가액 (원)
1	㉠	84.91	4,130,000	350,678,300	351,000,000

2. 감정평가액 결정의견

평가대상 부동산의 입지적 여건과 인근 유사부동산의 시가수준, 감정평가사례, 거래사례 등을 종합 참작하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가액 결정

기 호	감정평가액(원)	비 고
1	351,000,000원	

구분건물 감정평가명세서표

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						
(1) 1	경기도 화성시 봉담읍 동화리 동소	580 휴먼시아 동화마을 601동 580	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕 20층 1층 2층~4층 각 5층~18층 각 19층 20층 지1				[도로명주소] 경기도 화성시 봉담읍 동화길 122				
									제3종일반주거지역	45,111.4		
									(내)			
									철근콘크리트구조 제18층 제1801호	84.91	84.91	351,000,000
									소유권	61.66		
									(1) -----	45,111.4 × --	61.66	
									대지권	45,111.4		
합 계							₩351,000,000.-					
			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 화성시 봉담읍 동화리에 소재하는 "동화초등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 단독, 상가, 공원 등이 혼재하는 주택지대로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 일반적인 교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사지붕 지하1층, 지상20층 건물 내 제18층 제1801호로서
 외 벽 - 몰탈 위 페인팅 마감 등
 내 벽 - 벽지, 타일 마감 등
 창 호 - 새시 창호 등 임.

(4) 이용상태

아파트(방 3, 거실, 주방, 욕실 2, 다락 등)으로 이용중임.(후면 "내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

급·배수설비 및 위생설비, 난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 옥내소화전설비 등이 되어 있음

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 완경사지로 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 중로와 남측으로 소로에 접하고, 동측 도로를 통해 진출입하고 있으며, 도로상태는 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(봉담지구), 보행자전용도로(접합), 중로1류(폭20m~25m)(접합), 중로3류(폭12m~15m)(2015-11-12)(접합)
 가축사육제한구역(2018-01-16)(전부제한구역)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 상대보호구역(화성오산교육지원청문의)<교육환경보호에관한법률>, 절대보호구역(화성오산교육지원청문의)<교육환경보호에관한법률>, 성장관리권역(수도권정비계획법)

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) | |

(9) 공부와의 차이
없음.

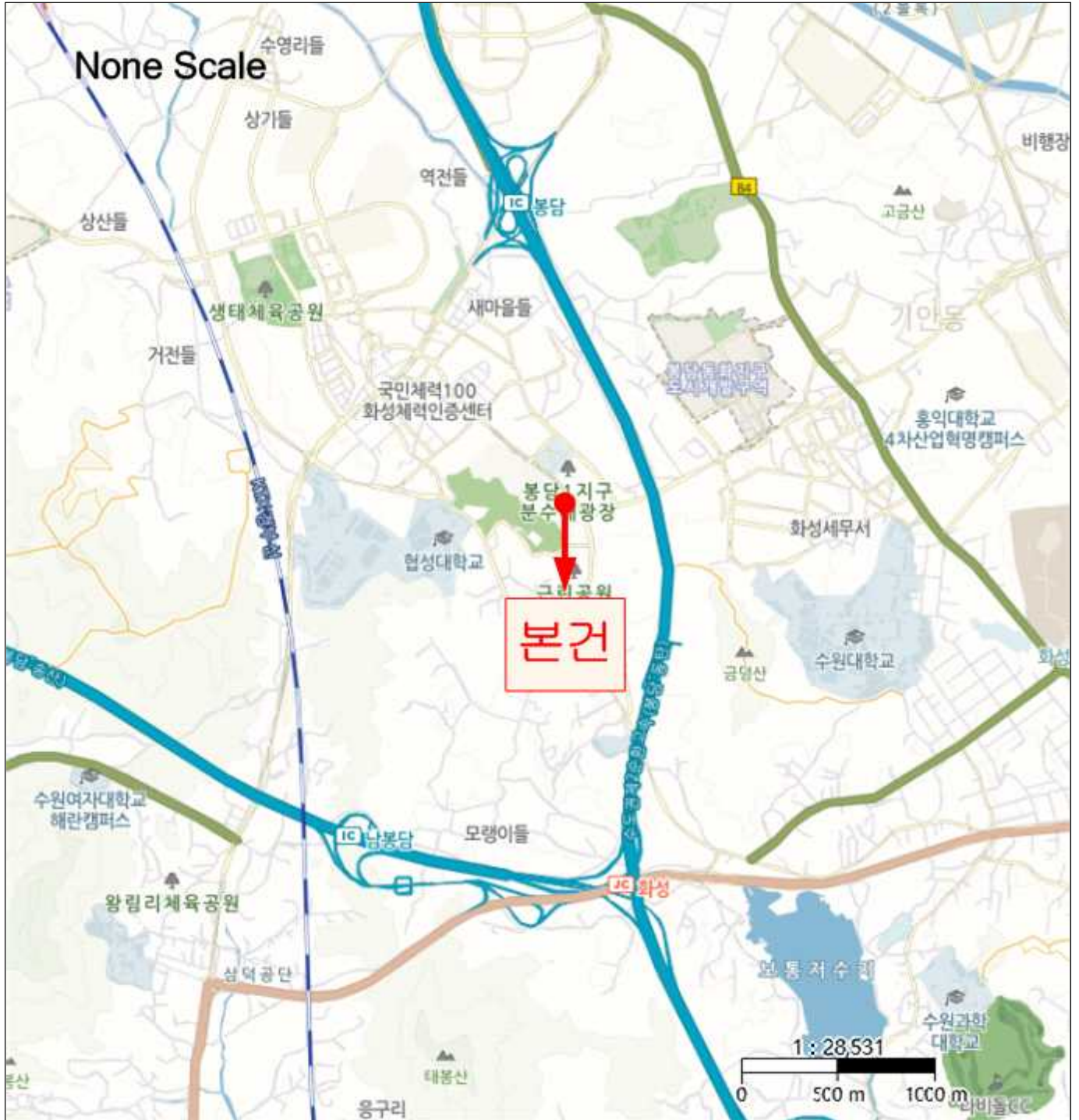
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지

경기도 화성시 봉담읍 동화리 580 휴먼시아동화마을 601동 18층 1801호

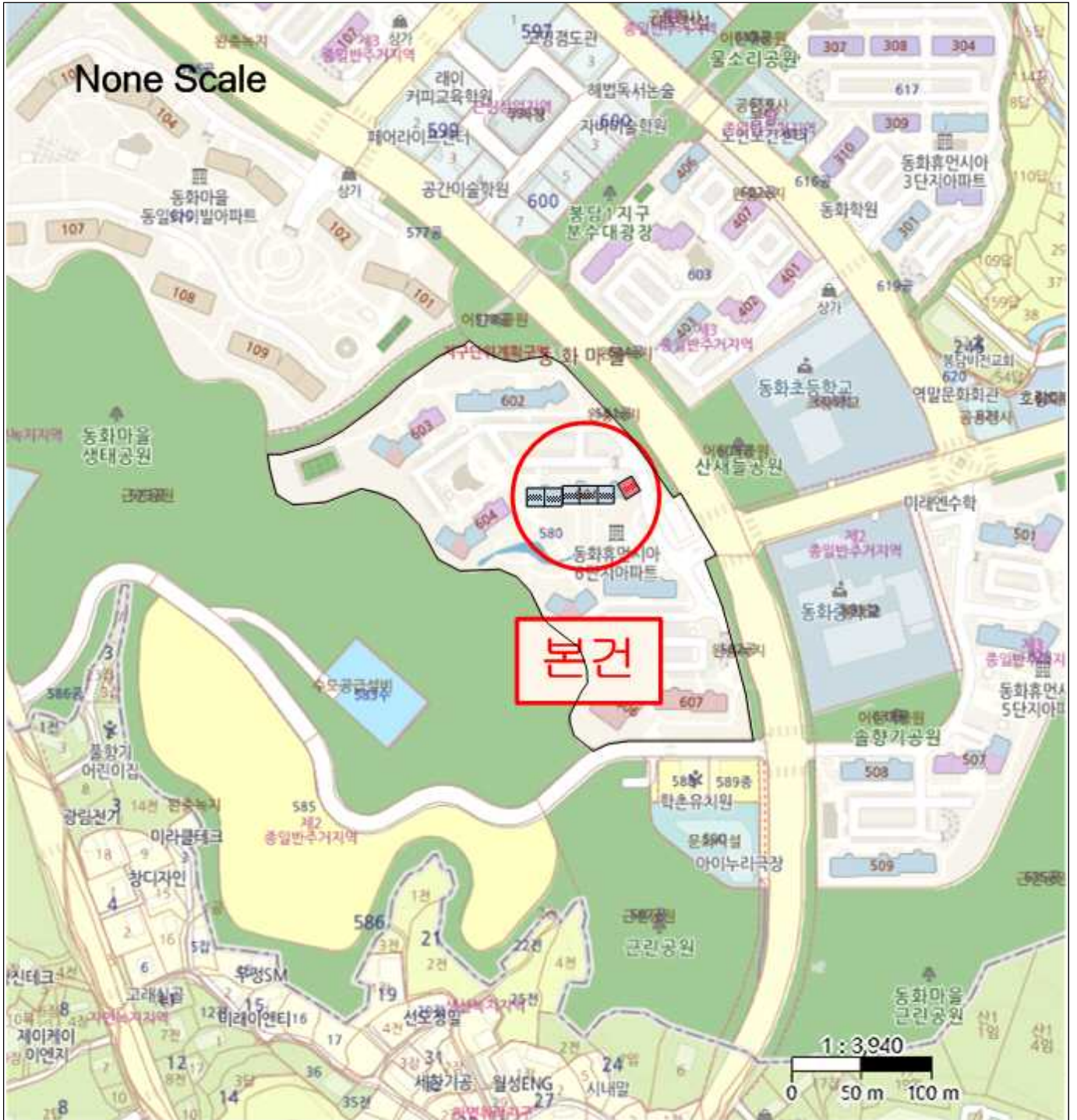


위 치 도



소재지

경기도 화성시 봉담읍 동화리 580 휴먼시아동화마을 601동 18층 1801호



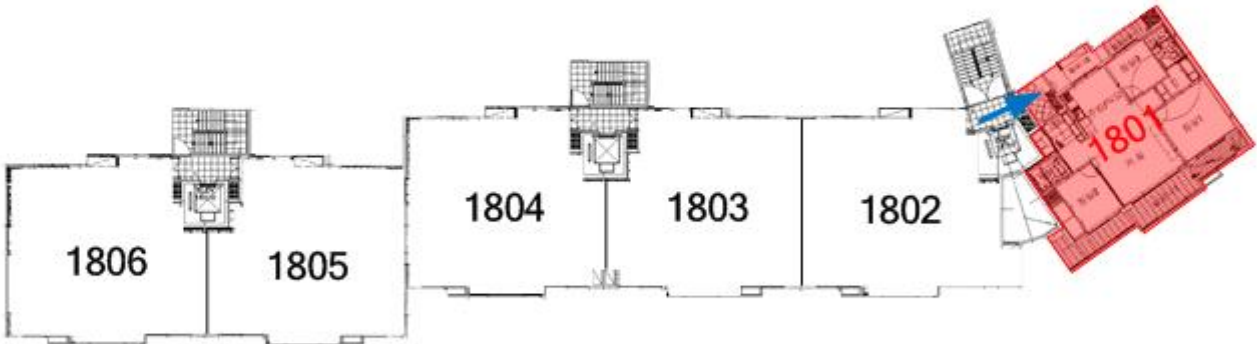
내부구조도



소재지

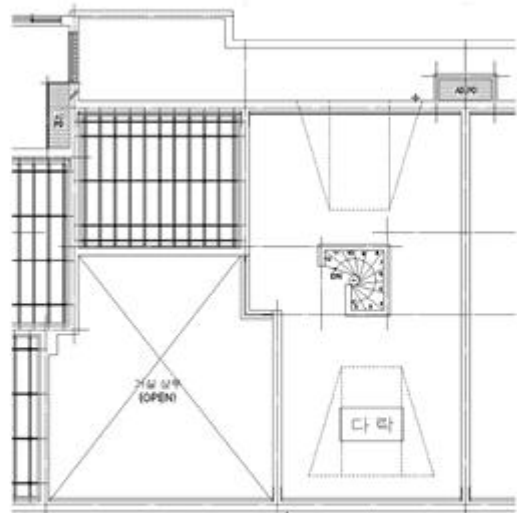
경기도 화성시 봉담읍 동화리 580 휴먼시아동화마을 601동 18층 1801호

None Scale



(호별배치도)

본건 : 휴먼시아동화마을 601동
(통칭 : "동화마을휴먼시아6단지")
18층 1801호



(내부구조도)

사 진 용 지



기호(1) 주위환경 및 전면



기호(1) 후면

사 진 용 지

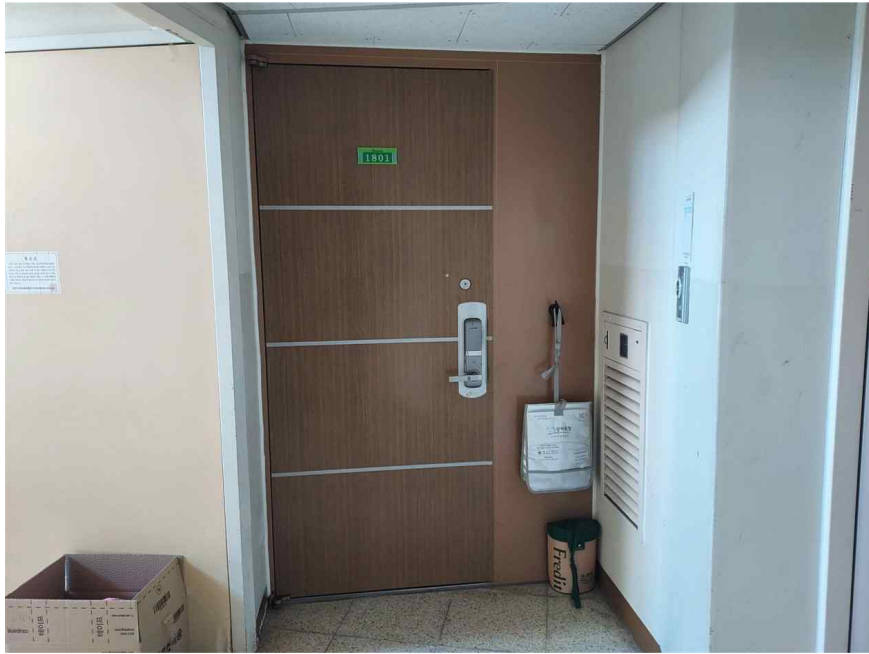


기호(1) 전면 공동출입구

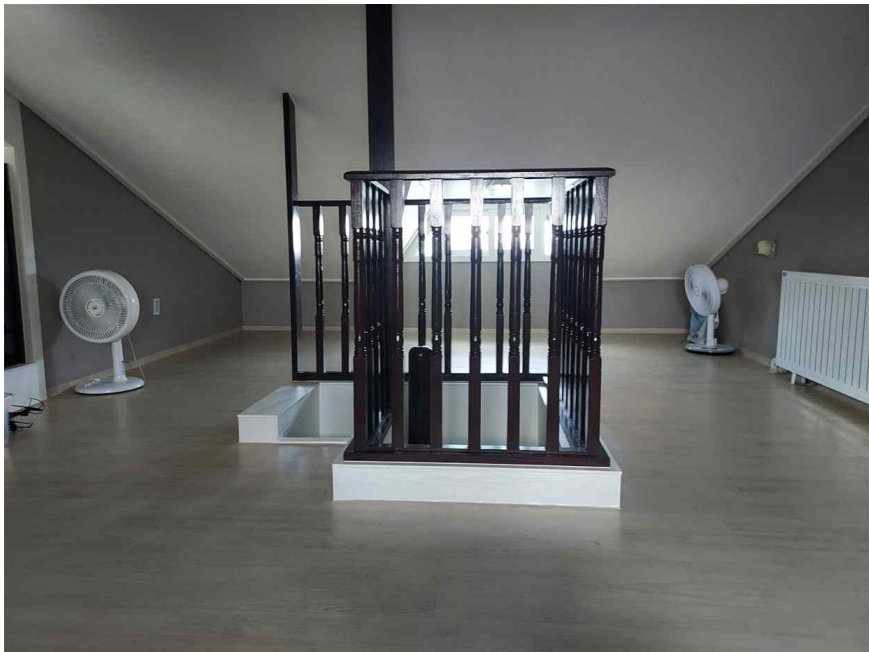


기호(1) 후면 공동출입구

사 진 용 지



기호(1) 현관문(1801호)



기호(1) 다락