

# 감정평가서

건명	서용구 소유물건(2025타경54351)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 이태형
평가서번호	공정-200-250212

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.

감정평가사사무소 공정

TEL. 070-8615-3228 FAX. 031-624-3228

# (아파트)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
엄 세 연

감정평가액	사천칠백만원정 (₩47,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 이태형	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매18계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	서용구 (2025타경54351)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.14	2025.02.14	2025.02.16		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1개호  이	아파트  하	1개호  여	-	47,000,000  백
	합 계					₩47,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### I. 감정평가 개요

#### 1. 감정평가 개요

- 가. 본 감정평가는 경기도 수원시 팔달구 지동 소재 ‘지동초등학교’ 남서측 인근에 소재하는 아파트 「포레스트 8층 805호」에 대한 경매 목적의 감정평가임.
- 나. 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관련 법규정과 감정평가 일반이론에 근거하였음.
- 다. 본건 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 2월 14일임.

#### 2. 감정평가 대상물건

〈 단지 개요 〉				
소재지	명칭(통칭)	구조/지붕	용도	사용승인일
경기도 수원시 팔달구 지동 365-20	포레스트	철근콘크리트구조 기타지붕(박공지붕)	근린생활시설, 공동주택(아파트)	2014.03.27.

〈 평가대상 호 〉					
기호	동·층·호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
1	8층 805호	12.288	7.053 (지하주차장 제외)	3.87	아파트 (도시형생활주택-원룸형)

※ 출처 : 귀 제시목록, 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등

#### 3. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 4. 감정평가방법 및 기준

#### 가. 감정평가방법 선정

##### 1) 관련 제 규정

#### 『감정평가에 관한 규칙』

【제12조】 ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

【제16조】 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

##### 2) 감정평가방법 선정

본건 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항 및 제16조에 따라 주된 방법인 거래사례비교법을 적용하였으며, 집합건물로서 거래가 많은 대상물건의 특성상, 비용성에 중점을 둔 원가법, 수익성에 중점을 둔 수익환원법 등 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 본건 감정평가에 적용이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 생략하였음.

##### 3) 거래사례비교법 적용

거래사례비교법의 시산가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 나. 기타사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 용도, 동·층·호 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등 관련 공부에 의하였음.
- 2) 구분소유 부동산은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 건물 부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분 감정평가는 곤란하나, 감정평가목적에 고려하여 토지와 건물의 일괄 감정평가액을 산출한 후 토지가액과 건물가액으로 배분하여 ‘구분건물감정평가명세표’ 상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 3) 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 의한 실지조사는 2025년 2월 14일 수행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집·분석하였으며, 실지조사시 이해관계인 폐문 부재로 내부확인이 불가함에 따라, 내부구조 및 이용상태 확인은 건축물대장 현황도면 및 외부관찰 등에 의하였으며, 유사 물건의 일반적인 관리상태 등을 기준으로 평가하였는바 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### II. 감정평가액 산출근거

#### 1. 거래사례비교법 적용

##### 가. 거래사례비교법 적용 절차

거래사례비교법에 의한 시산가액은 아래와 같이 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 구분소유 부동산의 가액을 산정하였음.

구분건물가액 (원)	=	거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정 보정	×	시점 수정	×	가치형성요인 비교	×	전유면적 (㎡)
---------------	---	------------------	---	----------	---	----------	---	--------------	---	-------------

※ 가액은 반올림하여 백만원 단위까지 표시함.

##### 나. 거래사례 선정

##### 1) 거래사례 선정 기준

#### 『감정평가 실무기준』

【400-3.3.1.2】(거래사례의 수집 및 선택)

거래사례비교법으로 감정평가할 때에는 거래사례를 수집하여 적정성 여부를 검토한 후 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 하나 또는 둘 이상의 적절한 사례를 선택하여야 한다.

1. 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
2. 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
3. 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 2) 인근지역 거래사례

기호	소재지	명칭	동, 층, 호	사용승인일	거래시점	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	비고
A	경기도 수원시 팔달구 지동 365-20	포레스트	6층 604호	2014.03.27.	2024.08.01.	12.615	49,500,000	3,923,900	실거래
B			9층 901호		2024.04.22.	22.92	84,000,000	3,664,921	실거래
C			10층 1013호		2024.04.16.	15.437	67,000,000	4,340,221	실거래

※ 출처 : 등기사항전부증명서, KapaHUB, KAIS 등

### 3) 거래사례의 선정

거래사례비교법에 적용할 거래사례는 위 기준에 의거 거래사정이 정상으로 인정되고, 최근 거래되어 시점수정이 용이 및 최근의 가격수준을 잘 반영하며, 본건 평가대상과 위치적·물적 측면에서 가치형성요인이 가장 유사한 사례(A)를 선정함.

#### 다. 사정보정

사정보정이란 거래사례의 거래금액이 당사자의 특수한 사정, 개별적 동기, 시장에 정통하지 못한 경우 등에 따라 가격이 부적절한 경우에 이를 정상화시키는 작업을 말하는 것으로, 선정된 본 거래사례는 인근지역 내 동일 또는 유사한 물건의 가격수준 및 시장 상황 등을 종합적으로 검토할 때 정상적인 거래로 여겨지므로, 별도의 사정보정은 요하지 않는 것으로 판단됨.

#### 라. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 본 감정평가의 기준시점 간의 시간적인 괴리로 인한 가격수준의 변동이 있을 경우 비교사례를 기준시점 현재로 정상화하는 작업을 말하는 것으로서, 본 감정평가는 국토교통부에서 발표하는 매매가격지수를 적용하여 시점수정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### < 경기도 수원시 팔달구 아파트 매매가격지수 >

- 지역 :경기도 수원시 팔달구(24.08.01~25.02.14)
- 2024.08.01 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 94.0
- 2025.02.14 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 95.3
- 시점수정치 : 95.3/94.0≒1.01383

#### 마. 가격형성요인

구분	항 목 (주 거 용)	격 차 율		비 고
		사 례	대 상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	사례와 대상은 동일 단지에 위치하여 외 부요인 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	사례와 대상은 동일 단지 내에 위치하여 내부요인 동일함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.96	대상은 사례 대비 호별 형상 및 구조 등에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누 계		1.000	0.960	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 바. 시산가액 산정

구 분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
기호 (1)	3,923,900	1.00	1.01383	0.960	12.288	46,928,374	47,000,000

※ 시산가액은 반올림하여 백만원 단위까지 표시함.

### 2. 가격참고자료(경매 낙찰가율 등)

지역	유형	기간 (최근6개월)	낙찰건수	낙찰가율(%)
경기도 수원시 팔달구	아파트	2024. 6. ~ 2024. 11.	14	86.4

※ 출처 : 태인경매정보

### 3. 감정평가액 결정 및 의견

#### 가. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액 결정 (원)	비고
기호(1)	47,000,000	거래사례비교법

#### 나. 감정평가액 결정 의견

본 집합건물의 감정평가액은 제반 법령 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 의거 적정하게 산정되었음.

# 구분건물 감정평가명세표

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	표시]						
	경기도 수원시 팔달구 지동	365-20 포레스트	근린생활 시설, 공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 기타지붕(박공지붕) 10층				
				1층	222.052			
				2층	755.985			
	[도로명주소]			3층~10층	각 574.574			
	경기도 수원시 팔달구 세지로 279-1			지1층	689.099			
				지2층	475.821			
	[전유부분의	건물의	표시]					
				철근콘크리트구조 8층 805호	12.288	12.288	47,000,000	비준가액
	[대지권의	목적인	토지의	표시]				
3. 경기도 수원시 팔달구 지동	365-20	대		1,147				
				3.87				
			3 소유권대지권	1,147x----	3.87			
				1,147				
						토지·건물		
						토 지 :	28,200,000	
						건 물 :	18,800,000	
						배분내역		
							₩47,000,000.-	
	합 계							
				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 수원시 팔달구 지동 소재 '지동초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 부근은 남측 중부대로를 따라서 근린생활시설이 주로 소재하며, 북측으로 아파트 공사중임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통사정은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 기타지붕(박공지붕) 10층 건물 중 8층 805호로서,  
 사용승인일 : 2014.03.27.  
 외벽 : 치장석 마감  
 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감  
 창호 : 하이샷시 창호

## (4) 이용상태

아파트(방, 주방, 욕실, 발코니, 현관)로 이용중이며, 현장조사시 점유자의 폐문부재로 인해 내부구조 확인이 곤란하여, 부득이 집합건축물대장 건축물현황도에 의거하여 내부구조를 도시하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

## (5) 설비내역

도시가스보일러에 의한 난방설비, 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비 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

부정형의 평지로서 주상용(포레스트) 건물 부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

남측으로 왕복 5차선 및 동측으로 왕복 2차선의 아스팔트 포장도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(일반), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), ◦가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(수원공업고등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(지동초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(원도심상업지역 특화중점경관관리구역)

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지

경기도 수원시 팔달구 지동 365-20 포레스트 8층 805호



# 위치도

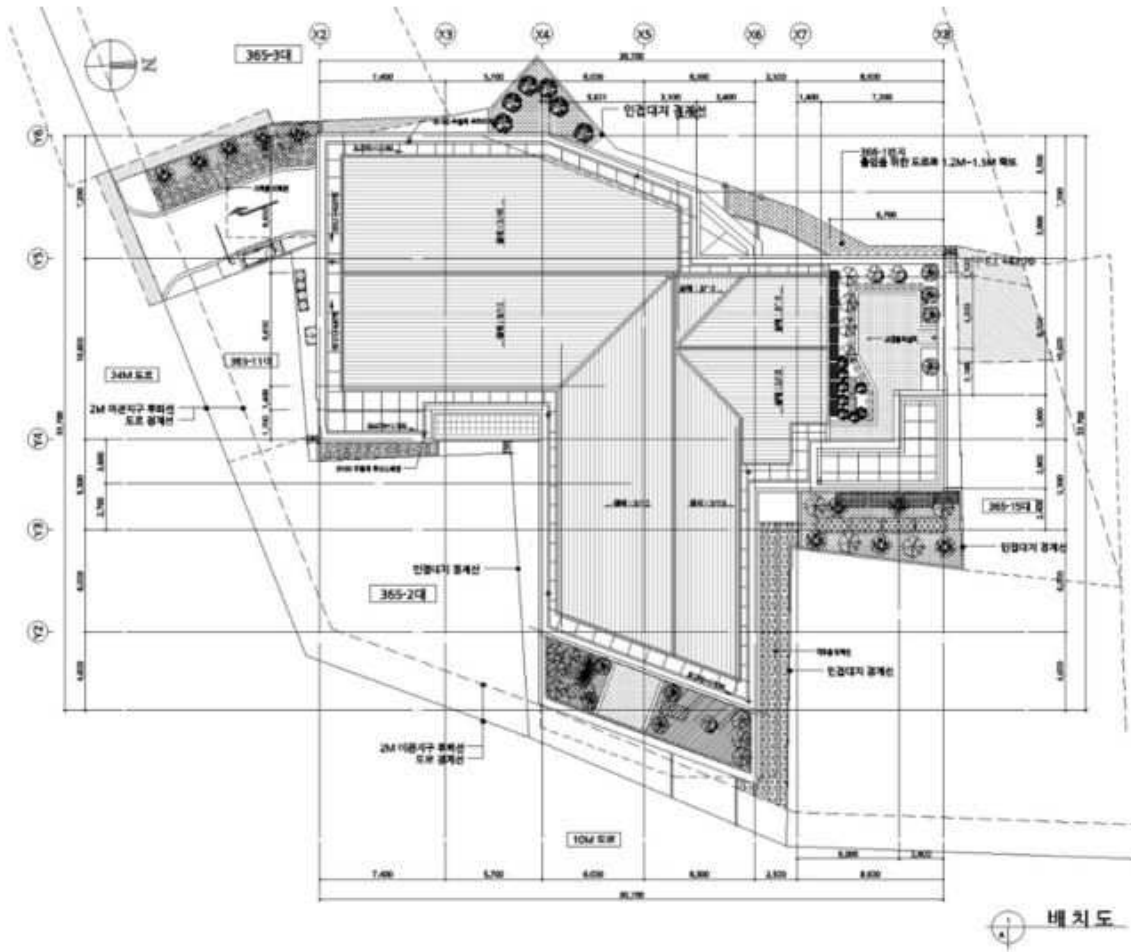
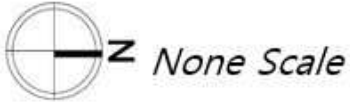


소재지

경기도 수원시 팔달구 지동 365-20 포레스트 8층 805호



# 건물개황도



[ 건물배치도 ]

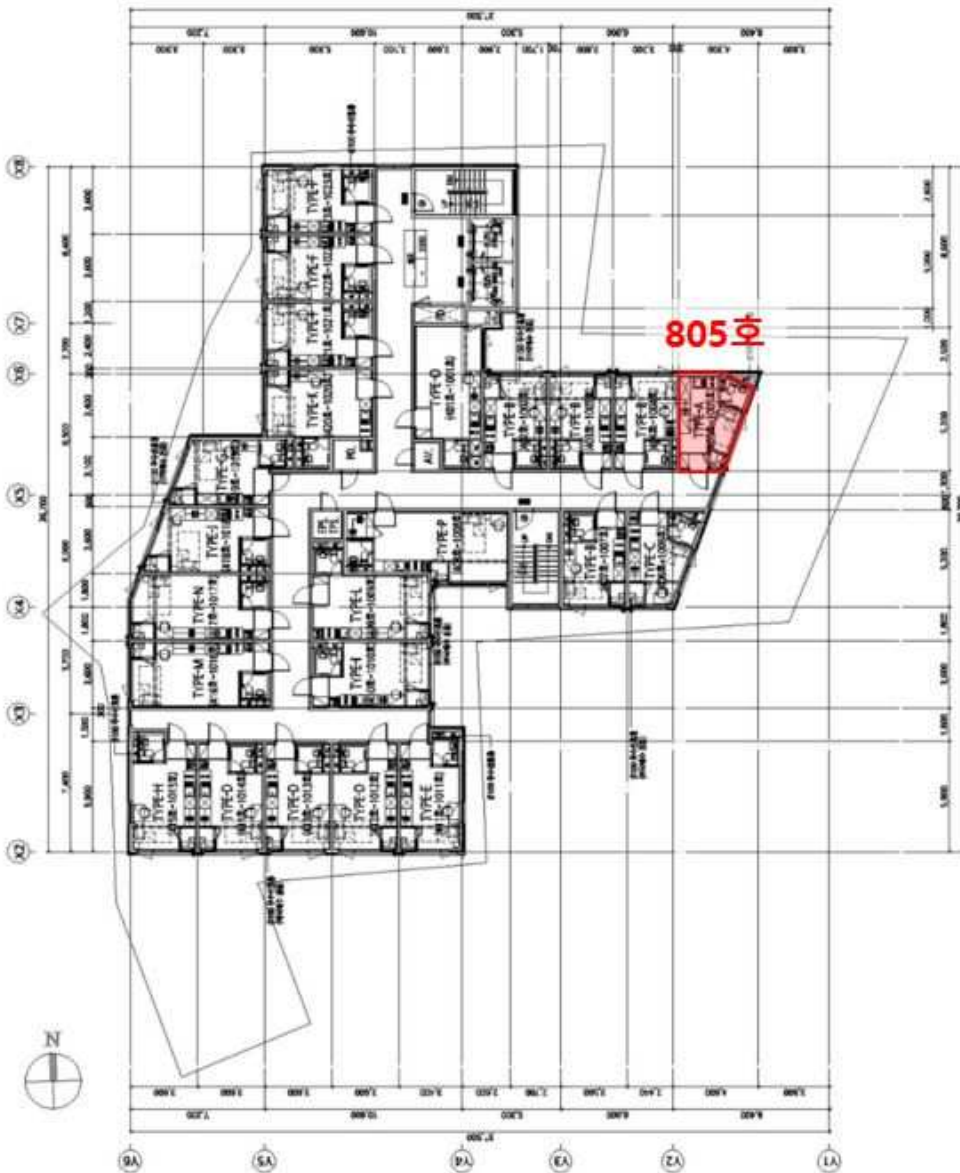
# 내부 구조도



소재지 경기도 수원시 팔달구 지동 365-20 포레스트 8층 805호



None Scale



[ 8층 평면도 ]

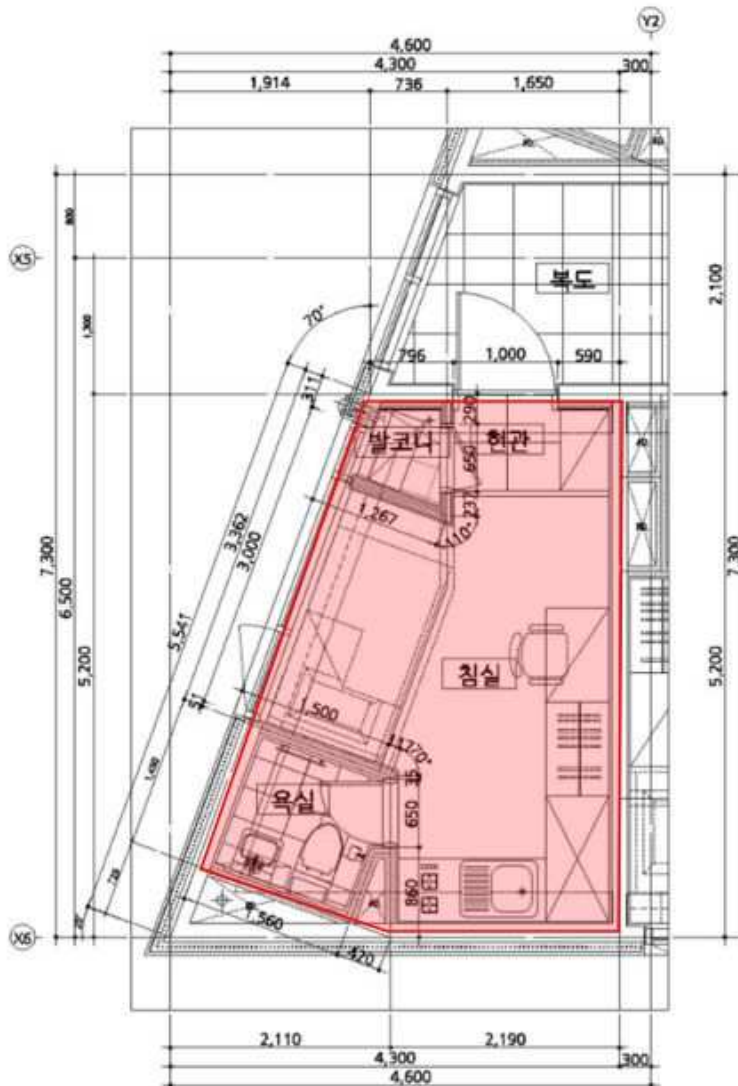
# 내부 구조도



소재지 경기도 수원시 팔달구 지동 365-20 포레스트 8층 805호



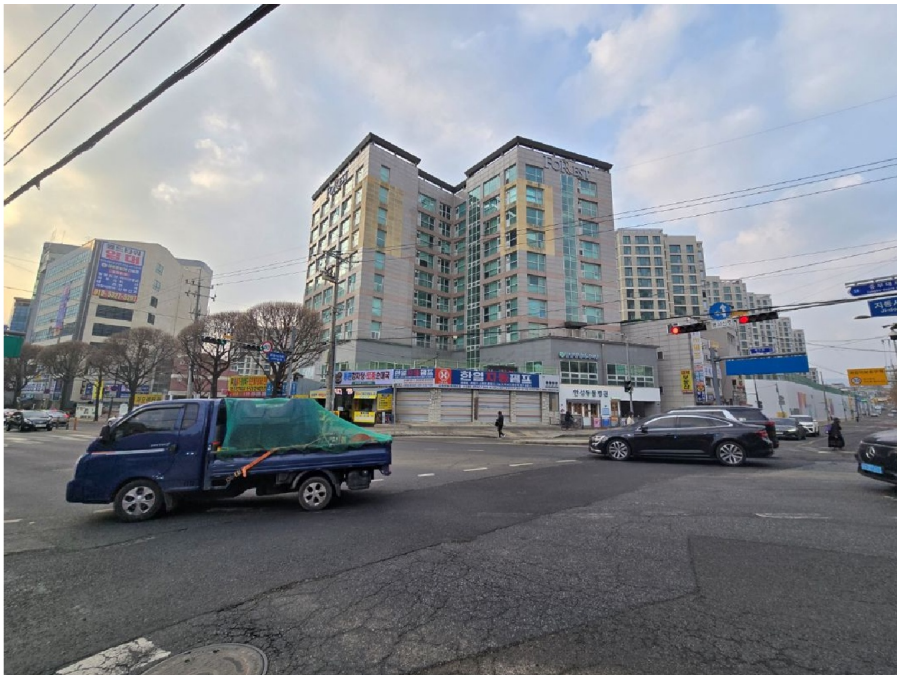
None Scale



[ 8층 805호 평면도 ]









805



8



1



8