

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김인환 소유물건(2025타경53344)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 최원학

감정평가서번호: K250211-1

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.

금오감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김종철

감정평가액	사역사천이백만원정 (₩442,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 최원학	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매17계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김인환 (2025타경53344)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.12	2025.02.11 ~ 2025.02.12	2025.02.13

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	442,000,000
합계					₩442,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

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	경기도 수원시 영통구 망포동 [도로명주소] 경기도 수원시 영통구 영통로154번길 113	509-1 영통마젤 란210아 파트1단 지 제1101동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층	1층 ~ 5층 각	832.5925			
					6층 ~ 11층 각	820.2725			
					12층 ~ 13층 각	641.1682			
					14층 ~ 15층 각	409.9668			
					1. 동소	509-1	대	제2종일반주거지역	4,958.1
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	84.6091	84.6091	} 442,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
				1 소유권대지권	45.8943	45.8943			
					----- 4,958.1				
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 265,200,000 176,800,000	
		합 계						₩442,000,000.-	
			이	하	여	백			

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 영통구 망포동 소재 '대선초등학교' 서측 인근에 위치하는 구분건물(아파트)로서, 수원지방법원의 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 02월 12일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 02월 11일 ~ 2025년 02월 12일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식임.
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식임.
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식임.

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 아파트로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

가. 조사일 현재 본건의 내부 구조는 현 거주자의 폐문부재 등으로 직접 확인하지 못하여 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현장 탐문조사 내용 등에 의하여 표기하였으며 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

나. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 전체 단지 개요

소재지	경기도 수원시 영통구 망포동 509-1 [도로명주소] 경기도 수원시 영통구 영통로154번길 113		
건물명	영통마젤란21아파트1단지		
구조 및 층수	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층/15층		
주용도	아파트	단지규모	108세대
사용승인일	2006.11.29	대지면적(m ²)	4,958.1

2. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	분양면적 (m ²)	대지권 면적 (m ²)	비고
1	제1101동 제5층 제501호	아파트	84.6091	39.9611	124.5702	45.8943	-
합계	-	-	84.6091	39.9611	124.5702	45.8943	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「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 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면 적 (㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점	비고
						사용승인	
①	매매	수원시 영통구 망포동 50*-* 영통마젤란21아파트 11**/3/3**	84.61	420,000,000	4,960,000	2025.01.24	-
						2006.11.29	
②	매매	수원시 영통구 망포동 50*-* 영통마젤란21아파트 11**/4/4**	84.72	420,000,000	4,960,000	2024.06.08	-
						2006.11.29	
③	매매	수원시 영통구 망포동 50*-* 영통마젤란21아파트 11**/14/14**	84.72	440,000,000	5,190,000	2024.06.19	-
						2006.11.29	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면 적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
가	법원 경매	수원시 영통구 망포동 50*-* 영통마젤란21아파트 11**/10/10**	84.72	449,000,000	5,300,000	2024.09.20
						2006.11.29
나	법원 경매	수원시 영통구 망포동 50*-* 영통마젤란21아파트 11**/4/4**	84.72	405,000,000	4,780,000	2023.10.13
						2006.11.29

나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	가격수준	비 고
영통마젤란21아파트	전유면적 기준 단가 : 4,700,000원/㎡ ~ 5,300,000원/㎡	-

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경기 수원시 영통구 2024년 02월 ~ 2025년 01월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	44,236,000,000	40,957,458,954	92.6	125	65	52.0

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례③>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

■ 비교거래사례③ 기준

한국부동산원에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "아파트 매매가격지수(경기 경부2권 수원시 영통구(아파트))"를 활용하여 시점수정치를 결정함.

사례의 매매시점 매매가격지수(2024년 05월)	91.3
본건의 기준시점 매매가격지수(2024년 12월)	94.8
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$94.8/91.3 \approx 1.03834$

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호 1/거래사례③

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편의시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	0.97	본건이 층별효용 등에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		0.970	-

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기 호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
1	5,190,000	1.00	1.03834	0.970	5,227,315	84.6091	442,278,418	442,000,000
합계		-	-	-	-	-	442,278,418	442,000,000

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	동/층/호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/m ²)
1	제1101동 제5층 제501호	84.6091	442,000,000	5,220,000
합 계			442,000,000	-

2. 결정의견

본건은 아파트로서 인근 유사부동산의 거래사례, 평가사례, 본건 단지 내 가격수준 등 참고가격 자료를 종합해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

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 영통구 망포동 소재 "대선초등학교" 서측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건이 속한 건물까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통여건은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 중 제5층 제501호로서

외벽: 시멘물탈위 수성페인팅 마감 등

내벽: 벽지마감 등

창호: 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 발코니 등)로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비, 지하주차장 등이 설치되어 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

인접 토지와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로 아파트부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 폭 약 25m의 도로, 서측으로 폭 약 15m의 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 지구단위계획구역(망포1지구) , 종로1류(폭 20m~25m)(접합) , 종로3류(폭 12m~15m)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(대선초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

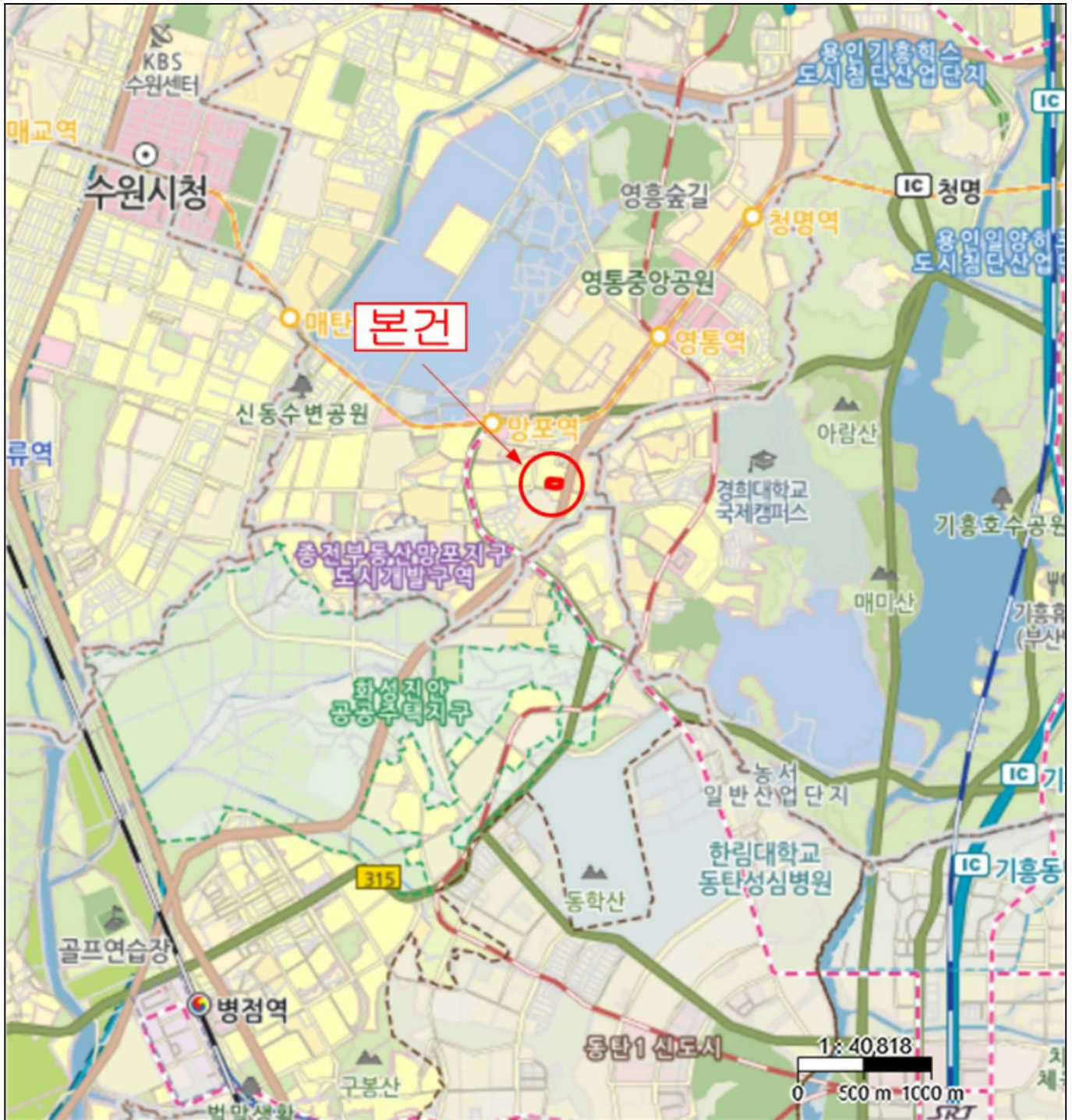
가. 임대관계는 미상임.

나. 본건 대지권의 목적인 토지 중 일부는 종로3류에 저축되나 저축의 상태로 보아 본건 사용 수익에는 영향이 없을 것으로 판단됨.

광역 위치도



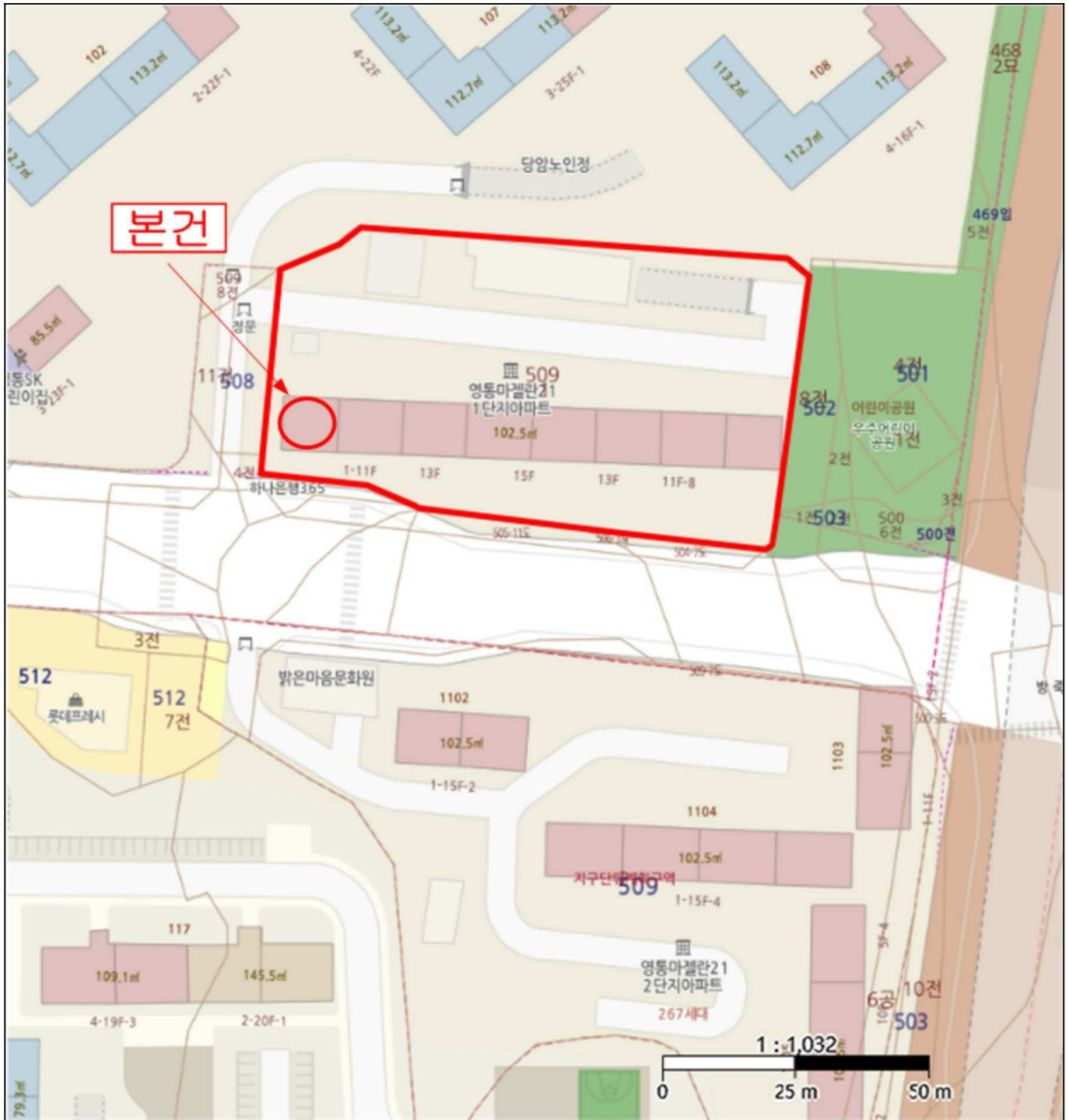
소재지	경기도 수원시 영통구 망포동 509-1 영통마젤란21아파트1단지 1101동 5층 501호
-----	---



위치도



소재지	경기도 수원시 영통구 망포동 509-1 영통마젤란21아파트1단지 1101동 5층 501호
------------	---

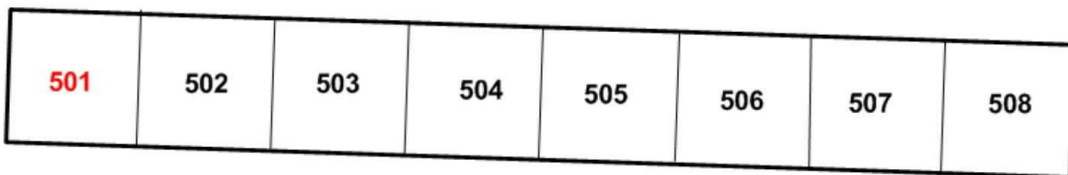


내부구조도



소재지 경기도 수원시 영통구 망포동 509-1 영통마젤란21아파트1단지 1101동 5층 501호

(NO SCALE)



5층 호별배치도



501호 내부구조도





1

