

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 | 수원지방법원 사법보좌관 채주석
건 명 | 정민구 소유물건 (2025타경56059)
감정평가서 No. | BG2505002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)태양감정평가법인 경기지사

[경기지사]

경기도 수원시 권선구 호매실로104번길 24-36 YJ프라자 309호(호매실동 1402-1)

Tel. 031-294-7790 Fax. 031-294-7791

[구분건물] 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인 합니다.

(주)태양감정평가법인 경기지사
지사장 최덕재



감정평가사
최덕재

최 덕 재



감정평가액	일금오억칠백만원정(₩507,000,000.-)
-------	---------------------------

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석	감정평가목적	경매	
채무자	-	제출처	수원지방법원 경매11계	
소유자 (대상업체명)	정민구 [2025타경56059]	기준가치	시장가치	
목 록 표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등	감정평가조건	-	
		기준시점	조사기간	작성일자
		2025.05.28	2025.05.28	2025.05.29

감정평가내용	공 부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	507,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩507,000,000.-

심사의견

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

이규진



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경기도 화성시 봉담읍 동화리 소재 “상봉초등학교” 남측 인근에 위치하는 “동화마을동일하이빌” 제 101동 제6층 제602호로서, 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관계법규와 「감정평가실무기준」 등 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

감정평가조건은 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 것으로, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우 및 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우만 조건을 붙여 감정평가 할 수 있음. 대상물건의 감정평가조건은 해당 사항 없음.

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

가. 기준시점

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 05월 28일로 하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 시장분석 및 물리적 현황 파악 등을 위한 실지조사는 2025년 05월 28일에 수행하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가에 관한 규칙」 관련규정

감정평가 원칙	내용
제5조 시장가치기준 원칙	대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하는 것이 원칙이며, 예외적으로 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있음.
제6조 현황기준 원칙	감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용상황은 제외함) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 하며, 예외적으로 감정평가조건을 붙여 감정평가할 수 있음.
제7조 개별물건기준 원칙 등	감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 하나, 예외적으로 일괄, 구분 및 부분 감정평가를 할 수 있음.
제11조 감정평가방식	감정평가법인등은 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식에 따라 감정평가를 함.
제16조 토지와 건물의 일괄감정평가	감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 하며, 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있음.

감정평가 방법	내용
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 적용 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 거래사례비교법을 주된 방법으로 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 본문 단서에 따라 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하는 바, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

6. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 용도, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였음.
- ② 대상물건은 기준시점 현재 소유자 및 점유자의 폐문 부재로 인해 내부구조를 확인하지 못하여, 건축물현황도 및 외부관찰 등을 통하여 내부구조를 도시하였는 바, 경매 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건 개요

1. 감정평가 대상물건

가. 전체 건물 개요

소재지	건물구조 및 지붕	주용도	연면적(㎡)	층 수	사용승인일	비 고
봉담읍 동화리 575 동화마을동일하이빌 101동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사스라브	공동주택 (아파트)	14,366.906	지상 25층	2008.03.20	집합건축물 대장 기준

나. 감정평가 대상물건

기 호	동/층/호	면 적(㎡)			대지권(㎡)	비 고
		전 유	공 용(전체)	합 계		
가	101동/ 6층/602호	115.266	88.815	204.081	71.4099	-

다. 감정평가 대상물건 전경



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 구분건물 감정평가요항표

가. 위치 및 주위환경

대상물건은 경기도 화성시 봉담읍 동화리 소재 "상봉초등학교" 남측 인근에 위치하며, 대상물건 인근은 아파트 및 학교, 공원, 근린생활시설 등이 소재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

나. 교통상황

대상물건까지 차량접근이 가능하고, 인근 버스정류장까지의 거리 및 운행 빈도 등으로 보아 일반적인 대중교통 사정은 보통임.

다. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사사라브지붕, 지상 25층 건물 내 제6층 제602호로서,
외 벽 : 시멘트 몰탈위 페인팅 마감 등,
창 호 : 하이새시 창호 등이며,
"공동주택(아파트)"로 이용중임.

라. 위생 · 설비 등

기본적인 위생·급배수설비, 전기설비, 난방설비, 소화전설비, 승강기설비, 주차장시설 등을 갖추었음.

마. 토지이용계획 및 공법상제한사항

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(봉담지구), 보행자전용도로(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(2018-01-16)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

바. 공부와의 차이

-

사. 임대관계 및 기타

임대관계 미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출과정

1. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & & & & \text{거래사례단가, 대상물건 평가단가 단위 : (원/㎡)} \\
 & & & & & & \\
 \text{거래사례} & \times & & & & & \\
 \text{단가} & & & & & & \\
 \hline
 & & \text{사정보정} & \times & & & \\
 & & \hline
 & & & & \text{시점수정} & \times & \\
 & & & & \hline
 & & & & & & \text{가치형성요인} \\
 & & & & & & \text{비교} \\
 & & & & & = & \text{대상물건} \\
 & & & & & & \text{평가단가} \\
 \hline
 \end{array}$$

2. 비교사례 선정

가. 거래사례

기 호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	거래사례금액 (원)	거래사례단가 (원/㎡)	거래시점	비고
1	봉담읍 동화리 ***	101동/25층/**호	115.266	515,000,000	4,467,926	2024.11.19	-
2	봉담읍 동화리 ***	101동/6층/**호	115.266	500,000,000	4,337,793	2024.12.02	
3	봉담읍 동화리 ***	101동/4층/**호	115.266	480,000,000	4,164,281	2024.12.30	-
4	봉담읍 동화리 ***	104동/12층/**호	115.266	500,000,000	4,337,793	2025.02.13	-

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가사례

기 호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	감정평가 목적	감정평가사례금액 (원)	감정평가사례단가 (원/㎡)	기준시점	비고
1	봉담읍 동화리 ***	104동/24층/***호	115.266	법원경매	508,000,000	4,407,197	2024.05.30	-
2	봉담읍 동화리 ***	103동/7층/***호	115.266	시가참고	480,000,000	4,164,281	2024.12.10	-

[출처 : 한국감정평가사협회]

다. 비교사례 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고, 건물의 구조, 상태, 이용상황, 규모, 층별 및 위치별 효용도 등이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 사례인 「거래사례1」을 비교 거래사례로 선정하였음.

기 호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	거래사례금액 (원)	거래사례단가 (원/㎡)	거래시점	비고
1	봉담읍 동화리 ***	101동/25층/***호	115.266	515,000,000	4,467,926	2024.11.19	-

3. 사정보정

결정의견

거래사례는 거래당사자간 특별한 사정이 개입되지 아니한 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국부동산원이 월별로 발표하는 비교사례가 소재한 경기도 화성시 아파트 매매가격지수를 적용함.

대상지역	기 간	매매가격지수
경기도 화성시 매매가격지수	2024년 10월	99.7
	2025년 04월	100.1
	2024.11.19. ~ 2025.05.28.	100.1 / 99.7
시점수정치		1.00401

5. 가치형성요인 비교

가. 비교항목

[주거용 구분건물]

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 층세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)
호별 요인	층별 효용, 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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교

[기호(가) / 거래사례(1)]

요인구분	세부항목	격차율	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	0.98	대상물건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
가치형성요인 비교치		0.980	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타사항

가격수준

전유면적 기준 약 4,000,000 ~ 4,500,000원/㎡ 내외 수준.

7. 구분건물 단가 산출 및 결정

기 호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비 교	산출단가 (원/㎡)
가	4,467,926	1.00	1.00401	0.980	4,396,126

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기 호	산출단가 (원/m)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	감 정 평 가 액	비 고
가	4,396,126	115.266	506,723,860	507,000,000	-
합 계				507,000,000	-

2. 결정 의견

상기의 감정평가사례, 거래사례 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토한 결과, 거래사례비교법을 적용하여 산정된 구분건물 가액의 합리성이 인정되는 바, 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

3. 기타 참고사항

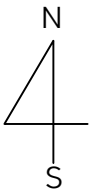
-

-끝-

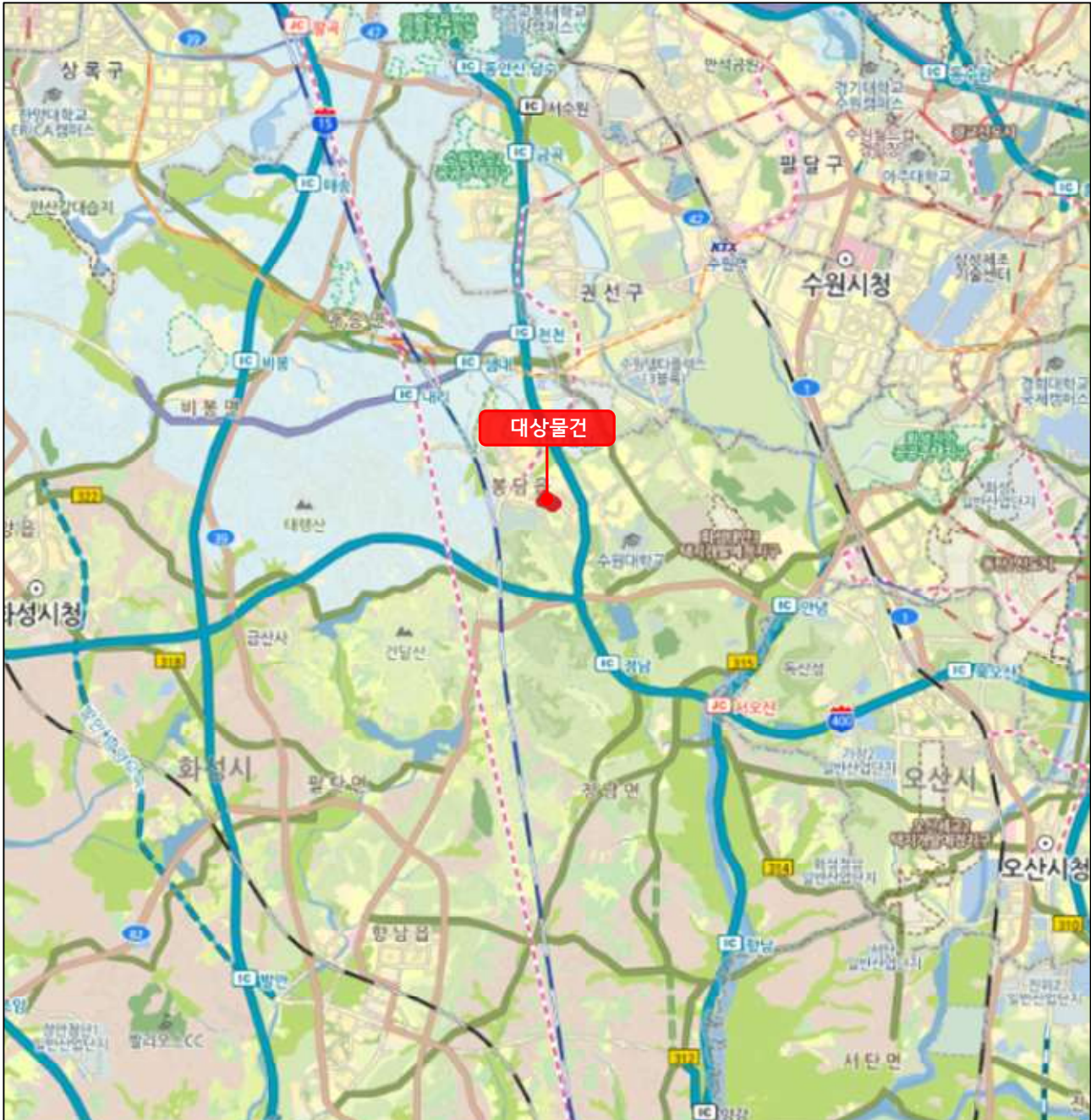
[구분건물] 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
1	경기도 화성시 봉담읍 동화리 [도로명주소] 경기도 화성시 봉담읍 동화길 82	575 동화마을 동일하이빌 제101동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사스라브지붕 25층				
				1층	340.250			
				2층 ~ 25층 (각)	584.444			
가	경기도 화성시 봉담읍 동화리	575	대	제3종일반주거지역	60,712.6			
				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	115.266	115.266	507,000,000	비준가액 (공용면적 : 88.815㎡ 포함)
				1 소유권	71.4099	71.4099		
				----- 대지권	60,712.6×---	60,712.6		
							배분내역 토지가격 253,500,000 건물가격 253,500,000	
합 계							507,000,000	
이 하					여 백			

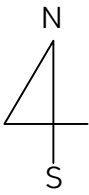
광역 위치도



소재지	경기도 화성시 봉담읍 동화리 575 동화마을동일하이빌 제101동 제6층 제602호
-----	---

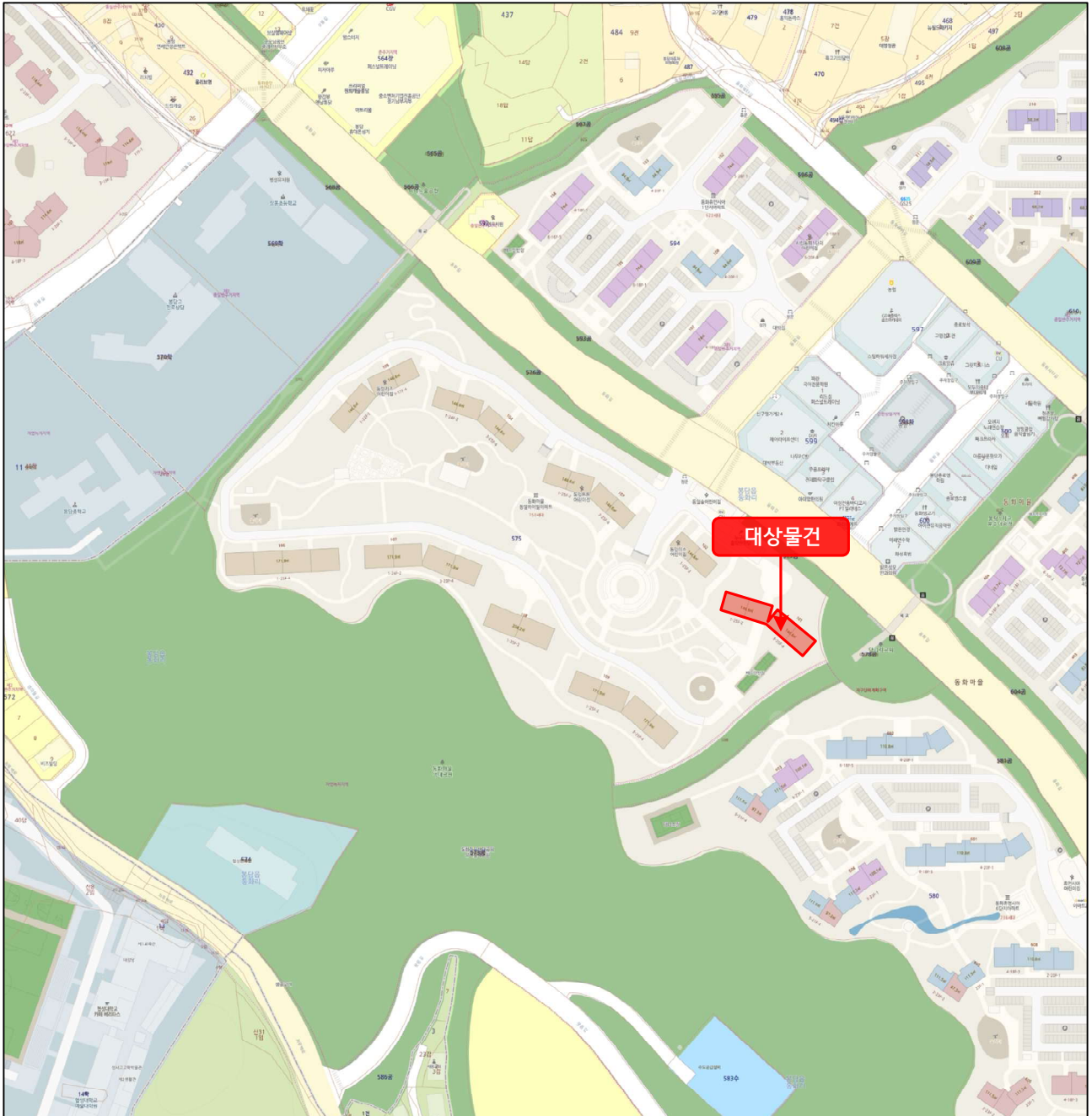


상세 위치도



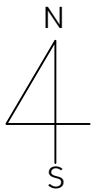
소재지

경기도 화성시 봉담읍 동화리 575 동화마을동일하이빌
제101동 제6층 제602호

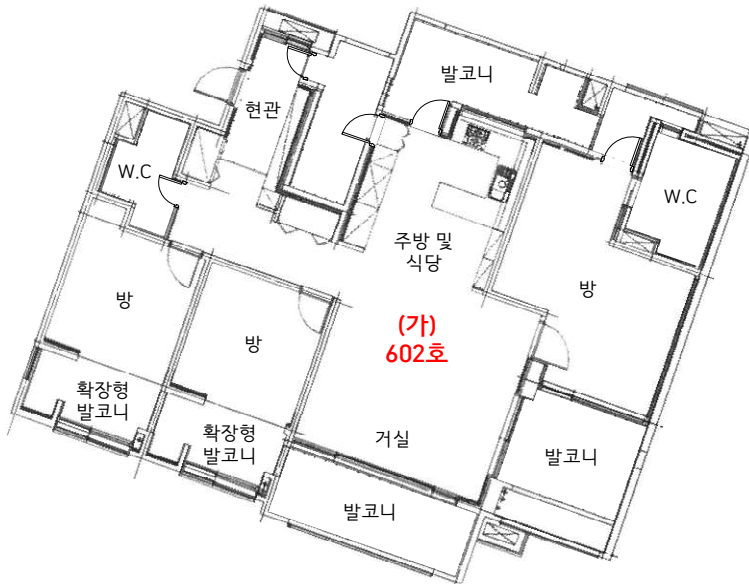


건물이용도

No Scale



< 제6층 층별배치도 >



< 제602호 내부구조도 >

사 진 용 지



[대상물건 단지 내 전경]



[대상물건 외부 전경]

사 진 용 지



[대상물건 입구]



[대상물건 현관]