

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명: 이연구 소유물건(2025타경56400)

의뢰인: 수원지방법원 경매 11계

감정서번호: 254061704



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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

류감정평가사사무소

TEL. 031-892-1369 FAX. 031-609-1361

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

김호동

김 호 동



감정평가액	육억오천육백만원정 (₩656,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이연구 (2025타경56400)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록 및 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 06. 25	2025. 06. 25	2025. 06. 26	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	656,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩656,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		화서위브하늘채 제108동 제20층 제2001호						
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1          가	경기도 수원시 팔달구 화서동	743	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 23층				
	[도로명주소]			1층	383.0146			
	경기도	제108동		2층 ~ 20층 각	453.4726			
	수원시			21층	357.2199			
	팔달구			22층	357.2199			
	수성로244번길 25			23층	260.3237			
	상동	743	대	제3종 일반주거지역	37,948.7			
				(내) 철근콘크리트구조 제20층 제2001호	84.9628	84.9628	656,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 150.8492㎡
				1 소유권대지권	44.56 37,948.7x----	44.56		
							배분내역	
					토지 · 건물 토 지: 건 물:	393,600,000 262,400,000		
	<b>합 계</b>						<b>₩656,000,000.-</b>	
				이 하	여 백			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 수원시 팔달구 화서동 소재 '수원제일중학교' 복측 인근에 위치하는 화서위브하늘채 제108동 제20층 제2001호에 대한 수원지방법원 경매11계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「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 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 6월 25일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 25일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.


### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물 과 대지사용권이 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 발행한 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물 가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ③ 본건 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장 건축물 현황도면을 참고하여 외부관찰에 의하여 작성하였고 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰시 유의하시기 바람.
- ④ 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기에 등에 의거 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지-건물명	경기도 수원시 팔달구 화서동 743 화서위브하늘채 제108동 제20층 제2001호			
도로명주소	경기도 수원시 팔달구 수성로244번길 25			
	주용도	아파트 87세대		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2009.05.25		
	건물규모	층수	지상23층	
		연면적	9,973.7575 m <sup>2</sup>	
	비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	108동/ 20/2001	아파트	84.9628	65.8864	150.8492	44.56	56.32

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	대지권			
#1	화서동 743	108/ 14/0000	아파트	84.9286	44.8	642,000,000 (@7,559,291)	2025.01.04 (2009.05.25)	-
#2	화서동 743	110/ 6/000	아파트	84.9628	44.56	625,000,000 (@7,356,161)	2024.11.16 (2009.05.25)	-
#3	화서동 743	103/ 14/0000	아파트	84.9628	44.56	642,500,000 (@7,562,133)	2024.09.28 (2009.05.25)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

##### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.01.04/ 2025.06.25	
경기 경부2권 수원시 팔달구 아파트	0.100% (1.00100)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.12	99.9
			기준시점 당시 지수	2025.05	100.0
		산식		$1 + (100.0 - 99.9) / 99.9$ $\approx 1.00100$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	본건은 사례 대비 층별 효용등 호별요인에서 다소 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.020	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	108/ 20/ 2001	84.9628	#1	7,559,291	1.000	1.00100	1.020	7,718,187	655,758,778	656,000,000

※시산가액은 유효숫자 세자리까지 표시하고 그 미만에서 사사오입 처리함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
화서위브하늘채	기존 주택지대	광대로변	7,300,000-7,900,000	3종일주

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	대지권			
(1)	화서동 743 109/2/000	아파트	84.9286	44.8	631,000,000	2025.06.12 (2009.05.25)	법원경매
					(@7,429,770)		

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	경기 수원시 팔달구 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	3,432,743,710	2,335,800,000	68.0	12	4	33.3
아파트	18,045,000,000	15,883,935,193	88.0	134	42	31.3

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 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(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	제108동 제20층 제2001호	84.9628	44.56	656,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

-

## 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 수원시 팔달구 화서동 소재 "수원제일중학교" 북측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 다세대주택, 각 급 학교, 공원 등으로 형성된 주거지대로서 제반 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 버스 정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 23층 건물 내 제20층 제2001호로서,

외벽 : 몰탈 위 페인트 마감 등임.

내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등임.

창호 : 이중창 등임.

### (4) 이용상태

기준시점 현재 아파트로 이용 중임.

(상세내역은 후첨 '내부구조도' 참고 바람.)

### (5) 설비내역

위생설비 및 급·배수시설, 난방설비, 승강기 설비, 화재탐지 설비, 주차장 등이 되어있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접 필지와 등고평탄한 사다리 토지로서 아파트 건부지 등으로 이용 중임.

## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

**(7) 인접 도로상태등**

본건 단지 내 포장도로가 개설되어있으며 이를 통해 외곽 공도와 연계됨.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

화서동 743 :도시지역, 제3종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(경기이음온학교(수원교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(수원제일중학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(영복여자중학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(화홍초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(경기이음온학교(수원교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(수원제일중학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역<도시 및 주거환경정비법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

**(9) 공부와의 차이**

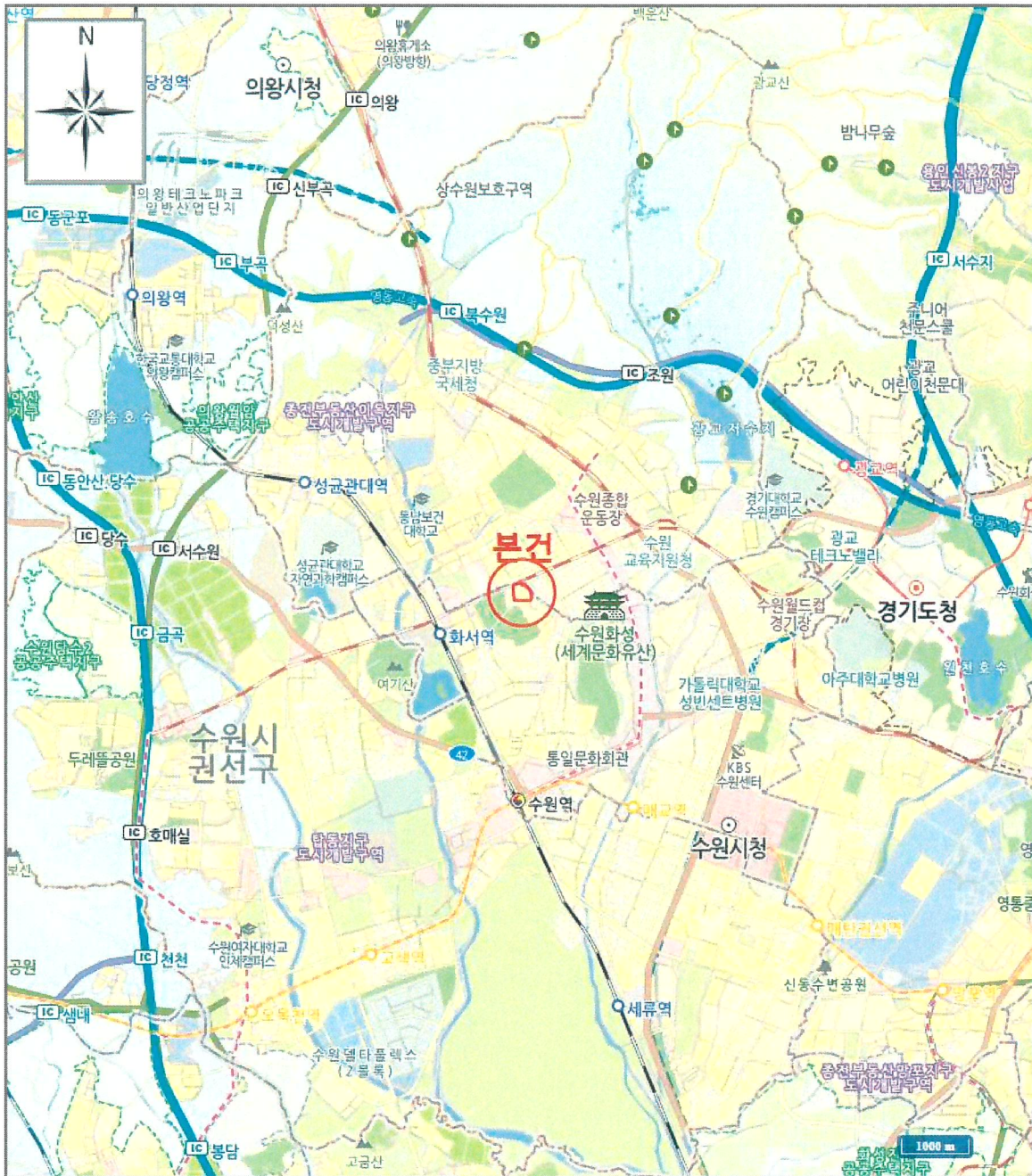
없음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

- 임대관계는 미상임.
- 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I 中 III 기타 참고사항 참고 바람.

# 광역위치도

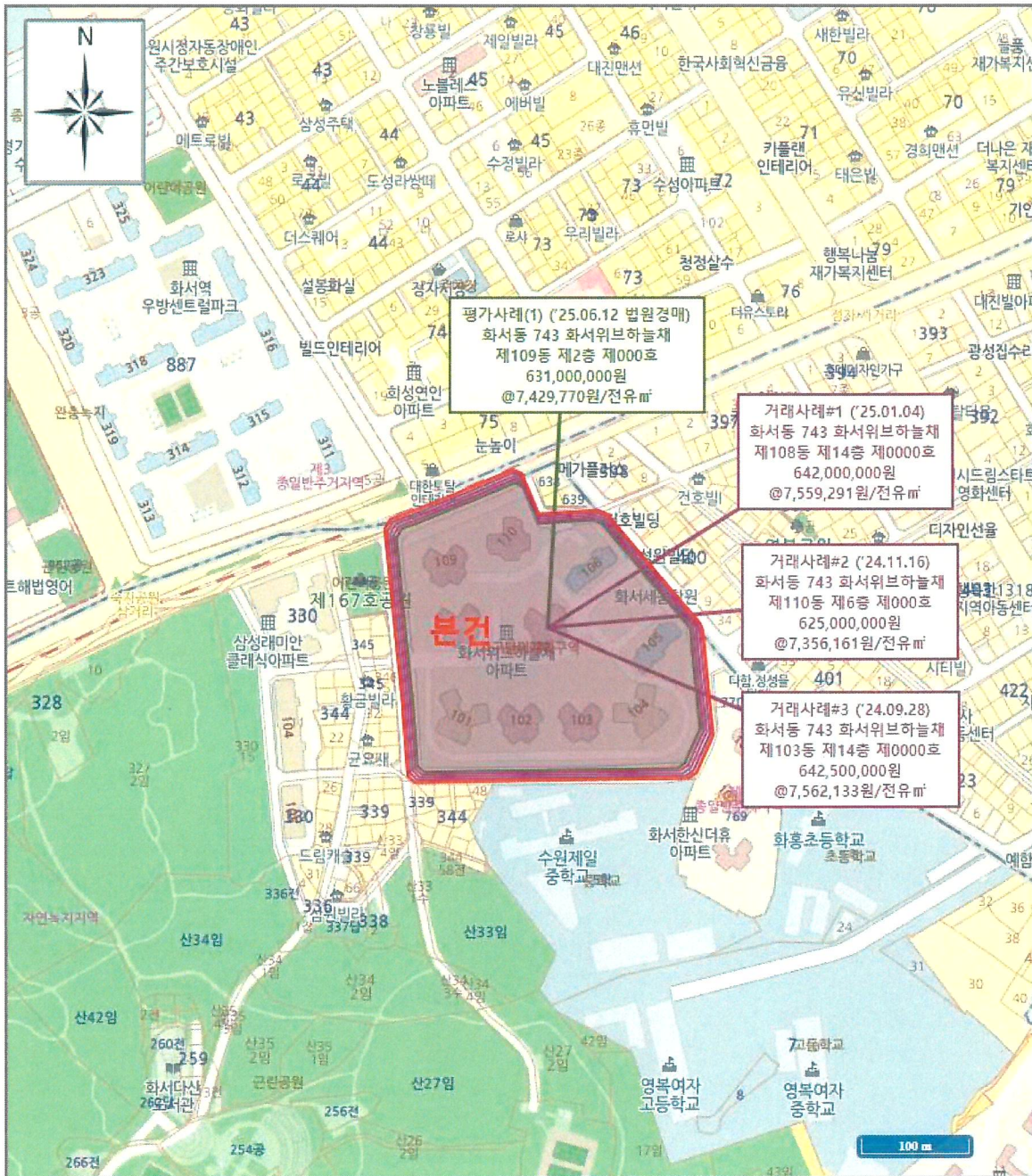
소재지      경기도 수원시 팔달구 화서동 743 화서위브하늘채  
제108동 제20층 제2001호



- [ 범례 ]
- 본 건
- 평가사레
- 거래사레

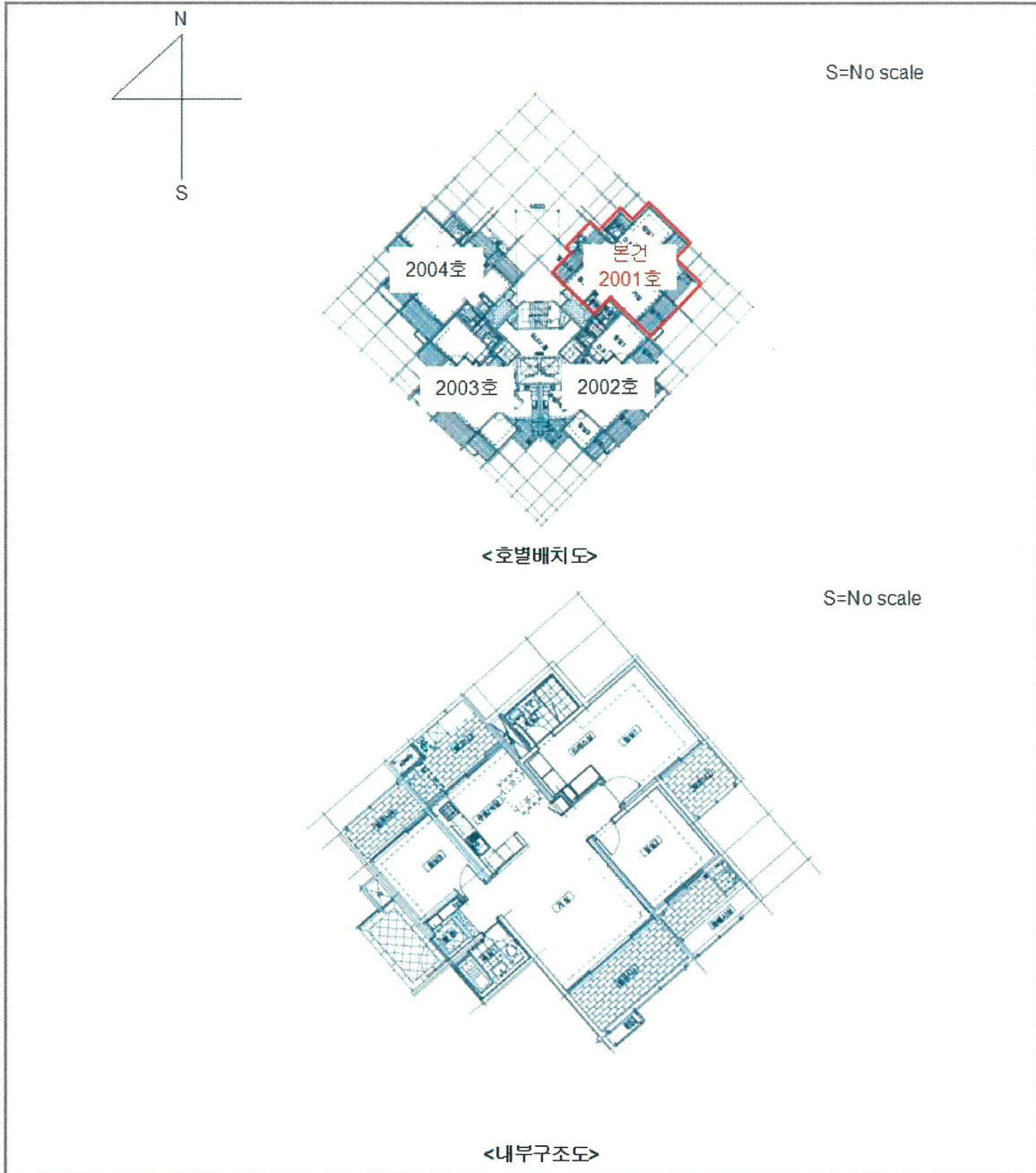
# 상세 위치도

소재지 경기도 수원시 팔달구 화서동 743 화서위브하늘채 제108동 제20층 제2001호



# 내부구조도

소재지	경기도 수원시 팔달구 화서동 743 화서위브하늘채 제108동 제20층 제2001호
-----	--



# 사 진 용 지

소재지	경기도 수원시 팔달구 화서동 743
-----	---------------------



< 본건 단지 전경 >



< 본건 동 전경 >

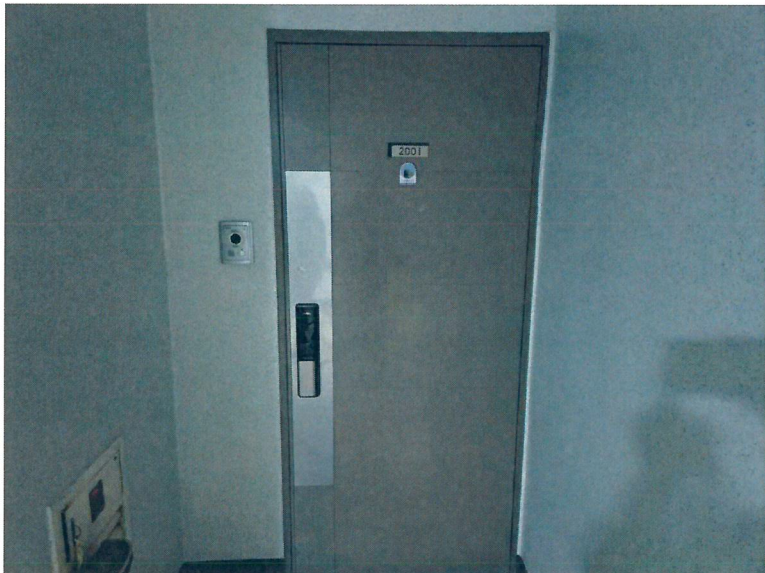
# 사 진 용 지

소재지

경기도 수원시 팔달구 화서동 743



< 본건 1층 출입문 >



< 본건 현관문 >