

# 감정평가서

|       |                       |
|-------|-----------------------|
| 건명    | 권상하 소유물건(2025타경54862) |
| 의뢰인   | 수원지방법원<br>사법보좌관 김택창   |
| 감정서번호 | MJ250310-1003         |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

미주감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
문주완

문주완



|                |                          |            |                         |
|----------------|--------------------------|------------|-------------------------|
| 감정평가액          | 육억이천만원정 (₩620,000,000.-) |            |                         |
| 의뢰인            | 수원지방법원<br>사법보좌관 김택창      | 감정평가목적     | 법원경매                    |
| 채무자            | -                        | 제출처        | 수원지방법원 경매16계            |
| 소유자<br>(대상업체명) | 권상하<br>(2025타경54862)     | 기준가치       | 시장가치                    |
|                |                          | 감정평가<br>조건 | -                       |
| 목록<br>표시근거     | 귀제시목록 등                  | 기준시점       | 조사기간                    |
|                |                          | 2025.03.20 | 2025.03.10 ~ 2025.03.20 |
|                |                          | 작성일        | 2025.03.21              |

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) |             | 사정  |             | 감정평가액        |             |
|--------|------------|-------------|-----|-------------|--------------|-------------|
|        | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류  | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가           | 금액          |
|        | 아파트        | 1개호         | 아파트 | 1개호         | -            | 620,000,000 |
|        | 이          | 하           | 여   | 백           |              |             |
| 합계     |            |             |     |             | ₩620,000,000 |             |

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

심사자 : 감정평가사  
성미영

성미영



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 능동 소재 "푸른초등학교" 서측 인근에 위치하는 "서동탄역파크자이2차" 아파트 제205동 제16층 제1602호에 대한 수원지방법원의 법원경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가 대상 구분소유건물 목록

|       |                         |                        |                                     |                                   |                           |     |
|-------|-------------------------|------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-----|
| 물건소재지 | 경기도 화성시 능동 1283         |                        |                                     | 층 수                               | 지하1/지상18층                 |     |
| 건물명칭  | 서동탄역파크자이2차              |                        |                                     | 연면적                               | 7,795.0406 m <sup>2</sup> |     |
| 건물구조  | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕     |                        |                                     | 사용승인일                             | 2018.09.27                |     |
| 구분    |                         | 면적사항 (m <sup>2</sup> ) |                                     |                                   | 용도                        |     |
| 기호    | 동호수                     | 전유면적                   | 공용면적<br>(주차장포함)                     | 대지권면적 (m <sup>2</sup> )           | 공부                        | 현황  |
| 1     | 제205동<br>제16층<br>제1602호 | 84.976                 | 주:26.1404<br>부:48.7578<br>계:74.8982 | 22946.5×<br>(60.2953/<br>22946.5) | 아파트                       | 아파트 |

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 20일을 기준시점으로 하였음.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사기간은 2025년 03월 10일 부터 2025년 03월 20일 까지 이며 대상물건의 현황 등을 직접조사하고 인근지가수준, 가격자료등을 수집분석하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 5. 기준가치 및 감정평가조건

### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거하여 "시장가치"를 기준가치로 하였으며, 시장가치란 감정평가의 대상 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

### 2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

## 6. 기타 참고사항 및 유의사항

1) 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적등은 귀 제시목록과 관련공부등에 의하였음.

2) 본건은 현장조사일 현재 거주인의 폐문부재로 내부조사를 행하지 못하였는바 집합건축물대장상의 현황도면, 평가사례, 탐문조사내용등을 참고하여 감정평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

3) 구분건물 소유권은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 구분건물과 토지를 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 어려움이 있으나 귀 원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물 감정평가명세표"에 표기하였으니 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가 근거규정 및 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 근거규정

본건의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조의 제7호, 동 규칙 제16조의 규정 및 동 규칙 제12조의 규정, 기타 감정평가 일반이론 등에 근거 하였음.

### 2. 감정평가방법 및 관련규정검토

#### 가. 감정평가방법

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

#### 나. 구분소유건물의 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동규칙 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용 하여야 한다고 규정하고 있으며,

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 본건 감정평가시 적용평가방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하였으며 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근지역내 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 그 시산가액의 적정성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가격

#### 1) 거래사례의 선정

가) 인근지역내 유사부동산의 거래사례

| 구분 | 소재지번    | 건물명칭           | 동호수                     | 전유면적(㎡) | 거래시점(연/월/일) | 거래가격        |
|----|---------|----------------|-------------------------|---------|-------------|-------------|
| A  | 능동 1283 | 서동탄역<br>파크자이2차 | 제204동<br>제17층<br>제170*호 | 84.9681 | 24.08.16    | 577,000,000 |
| B  | 능동 1283 | 서동탄역<br>파크자이2차 | 제202동<br>제12층<br>제120*호 | 84.9681 | 24.11.04    | 565,000,000 |
| C  | 능동 1283 | 서동탄역<br>파크자이2차 | 제204동<br>제11층<br>제110*호 | 84.9681 | 25.01.09    | 552,500,000 |

나) 거래사례의 선정사유

감정평가대상물건과 위치 및 물적유사성등 비교성이 있다고 판단되는 거래사례A를 비교사례로 선정함.

#### 2) 사정보정

매도자와 매수자 간의 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 보정은 없음.

|     |      |
|-----|------|
| 보정치 | 1.00 |
|-----|------|

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 시점수정

한국부동산원에서 조사·발표하는 경기도 화성시 아파트매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 적용함.

■ 시점수정치:  $95.7/93.6 \approx 1.02244$

거래시점: 2024년 07월 지수를 적용함

기준시점: 2025년 02월 지수를 적용함.

### 4) 가치형성요인비교

가) 가치형성요인 비교항목

| 구분     | 비 교 항 목   |
|--------|---|
| 단지외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등      |
| 단지내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내통로구조(복도식/계단식) 등 |
| 호별요인   | 층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도등에 의한 소음 등               |
| 기타요인   | 기타 가치에 영향을 미치는 요인   |

나) 가치형성요인 비교치

| 기호 | 비교사례 | 단지외부요인 | 단지내부요인 | 호별요인 | 기타요인 | 누계치   |
|----|------|--------|--------|------|------|-------|
| 1  | A    | 1.00   | 1.00   | 1.05 | 1.00 | 1.050 |

※본건은 거래사례A 대비 호별요인(향별효용등) 우세함.

### 5) 거래사례비교법에 의한 시산가격

| 기호 | 사례가격(원)     | 사정보정 | 시점수정    | 가치형성요인비교 | 면적비교   |           | 비준가격(원)     |
|----|-------------|------|---------|----------|--------|-----------|-------------|
|    |             |      |         |          | 본건     | 사례        |             |
| 1  | 577,000,000 | 1.00 | 1.02244 | 1.050    | 84.976 | / 84.9681 | 620,000,000 |

※감정가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 참고가격 자료

### 1) 감정평가사례

| 구분 | 소재지     | 건물명칭           | 동호수                     | 전유면적 (㎡) | 기준시점     | 평가목적 | 평가금액        | 전유면적기준 단가(원/㎡) |
|----|---------|----------------|-------------------------|----------|----------|------|-------------|----------------|
| a  | 능동 1283 | 서동탄역<br>파크자이2차 | 제202동<br>제17층<br>제170*호 | 84.9581  | 23.01.16 | 경매   | 502,000,000 | 5,909,000      |
| b  | 능동 1283 | 서동탄역<br>파크자이2차 | 제203동<br>제18층<br>제180*호 | 84.9681  | 22.12.08 | 경매   | 574,000,000 | 6,755,000      |
| c  | 능동 1282 | 서동탄역<br>파크자이1차 | 제102동<br>제1층<br>제10*호   | 84.976   | 23.09.07 | 경매   | 580,000,000 | 6,825,000      |

### 2) 인근실거래가

| 구분 | 소재지     | 건물명칭           | 동호수                     | 전유면적 (㎡) | 거래시점     | 유형 | 거래금액        | 전유면적기준 단가(원/㎡) |
|----|---------|----------------|-------------------------|----------|----------|----|-------------|----------------|
| d  | 능동 1282 | 서동탄역<br>파크자이1차 | 제109동<br>제12층<br>제120*호 | 84.976   | 25.02.18 | 매매 | 577,000,000 | 6,790,000      |
| e  | 능동 1282 | 서동탄역<br>파크자이1차 | 제104동<br>제11층<br>제110*호 | 84.976   | 24.08.31 | 매매 | 560,000,000 | 6,590,000      |

### 3) 가격수준

본건의 세평가격수준은 전유면적 기준하여 ㎡당 7,200,000원 내외 수준으로 조사되었으며 층별, 위치 별효용에 따라 다소 차이가 있는 것으로 조사됨.

## 3. 그 밖의 사항

본건의 임대차관계는 이상임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건은 수원지방법원의 법원경매 목적의 감정평가로서, 제반 관련규정 및 평가목적, 기준가치에 부합하도록 적정하게 평가하였으며, 인근 실거래가, 가격수준, 평가전례 등을 종합고려시 거래사례 비교법에 의한 시산가격의 적정성이 인정되는바 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액

| 구 분                     | 결 정 가 격      | 전유면적기준단가(원/㎡) |
|-------------------------|--------------|---------------|
| 1. 제205동<br>제16층 제1602호 | 620,000,000  | 7,296,000     |
| 감정평가액                   | ₩620,000,000 | -             |

# 구분건물 감정평가명세서

| 일련<br>번호   | 소재지  | 지 번                                 | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조   | 면 적 (㎡) |     | 감정평가액                 | 비 고 |
|------------|--|-------------------------------------|-----------------|--|---------|-----|-----------------------|-----|
|            |  |                                     |                 |  | 공 부     | 사 정 |                       |     |
| 1          | 경기도<br>화성시<br>능동<br><br>[도로명주소]<br>경기도<br>화성시<br>서동탄로 11 | 1283<br>서동탄역<br>파크자이<br>2차<br>제205동 | 공동주택<br>(아파트)   | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕<br><br>18층                                  |         |     |                       |     |
|            |  |                                     |                 |  |         |     |                       |     |
|            |  |                                     |                 |  |         |     |                       |     |
|            |  |                                     |                 |  |         |     |                       |     |
|            |  |                                     |                 |  |         |     |                       |     |
|            | 1. 동소  | 1283                                | 대               | 제2종일반주거지역<br><br>(내)<br><br>철근콘크리트구조<br>제16층 제1602호<br><br>1소유권대지권 |         |     |                       |     |
|            |  |                                     |                 |  |         |     |                       |     |
|            |  |                                     |                 |  |         |     |                       |     |
|            |  |                                     |                 |  |         |     |                       |     |
|            |  |                                     |                 |  |         |     |                       |     |
| <b>합 계</b> |  |                                     |                 |  |         |     | <b>₩620,000,000.-</b> |     |
| 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 능동 소재 "푸른초등학교" 서측 인근에 위치하며 주위는 공동주택(아파트)단지, 단독주택등이 소재하는 주택지대로서 제반환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건동까지 차량접근가능하고 인근에 노선버스정류장, 지하철1호선 서동탄역 등이 소재하는 등 제반교통상황은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1/지상18층 건물내 제16층 제1602호 로서,  
외벽:몰탈위페인팅마감등.  
내벽:벽지도배, 타일붙임마감등.  
창호:샷시창호마감등임.

## (4) 이용상태

아파트 1개호로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생급배수설비, 난방설비, 소화전설비, 승강기설비, 주차장시설 등 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 완경사지대내 자체지반평탄하게 조성한 아파트 건부지로 이용중임.

# 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) |          |

### (7) 인접 도로상태등

단지내 도로가 개설되어 있고 남서측 및 동측 진출입로를 통하여 외곽공도와 연계되며 도로의 상태는 보통임.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(능동지구), 소로1류(폭10m~12m)(접합), 중로1류(폭20m~25m)(접합), 중로3류(폭12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한), 상대보호구역(능동유치원), 상대보호구역(능동초등학교), 상대보호구역(화성오산교육지원청 문의), 절대보호구역(능동유치원), 절대보호구역(능동초등학교), 비행안전제2구역(전술), 토석채취제한지역, 성장관리권역임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계는 미상임.

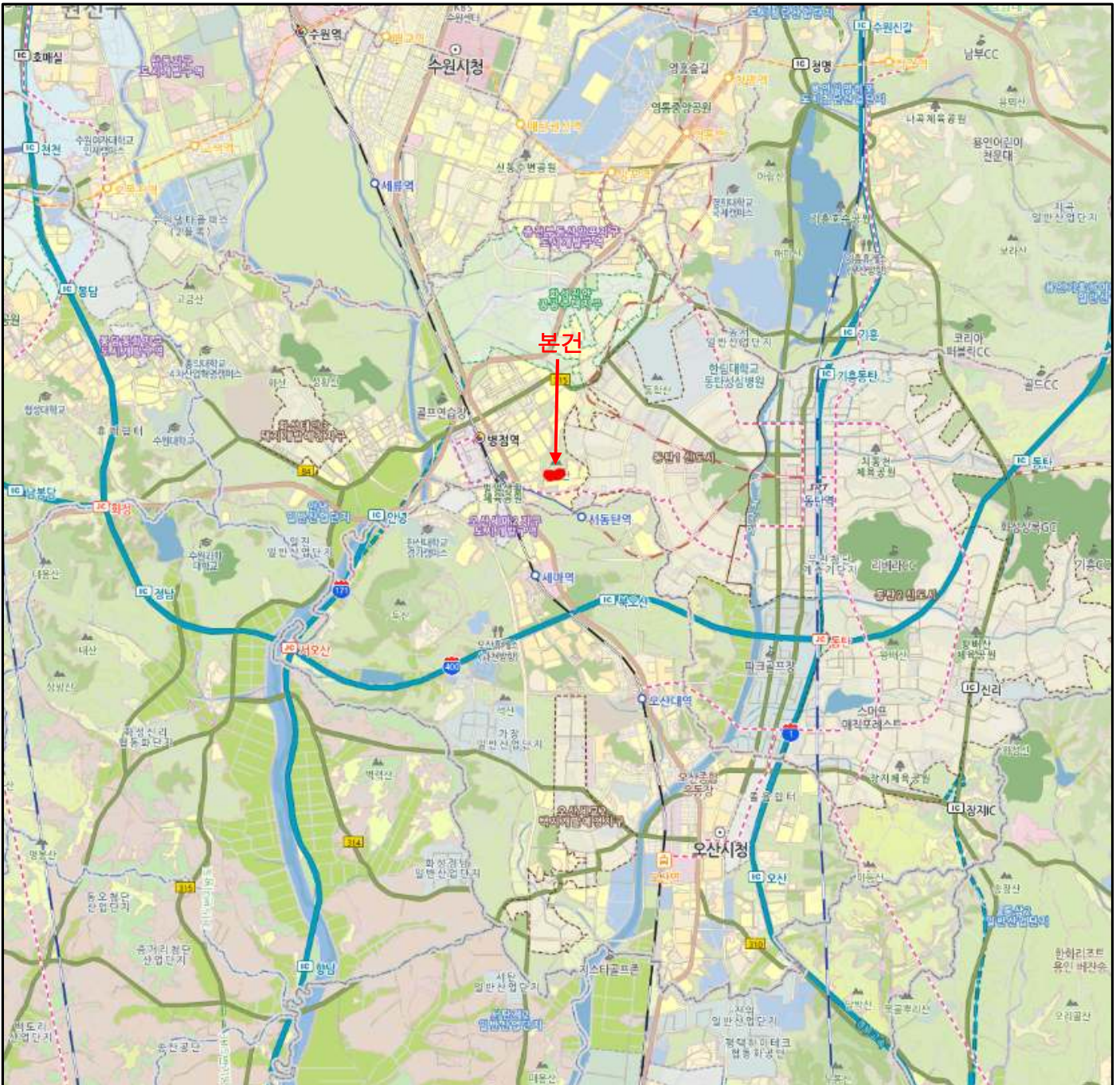
2. "감정평가액의 산출근거 및 결정의견" 1-6 기타 참고사항 및 유의사항 참조.

# 광역 위치도



경기도 화성시 능동 1283  
"서동탄역파크자이2차" 제205동 제16층 제1602호

S = None Scale



# 상세위치도



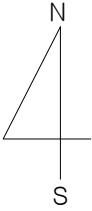
경기도 화성시 능동 1283  
"서동탄역파크자이2차" 제205동 제16층 제1602호

S = None Scale

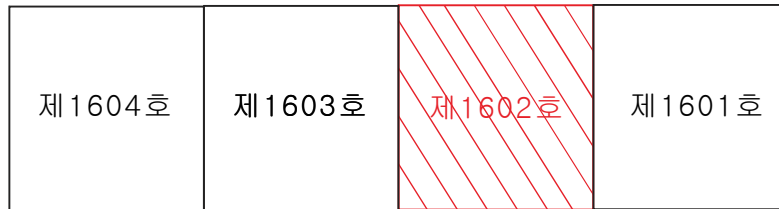


# 건 물 이 용 개 황 도

S : None Scale



호 별 배 치 도

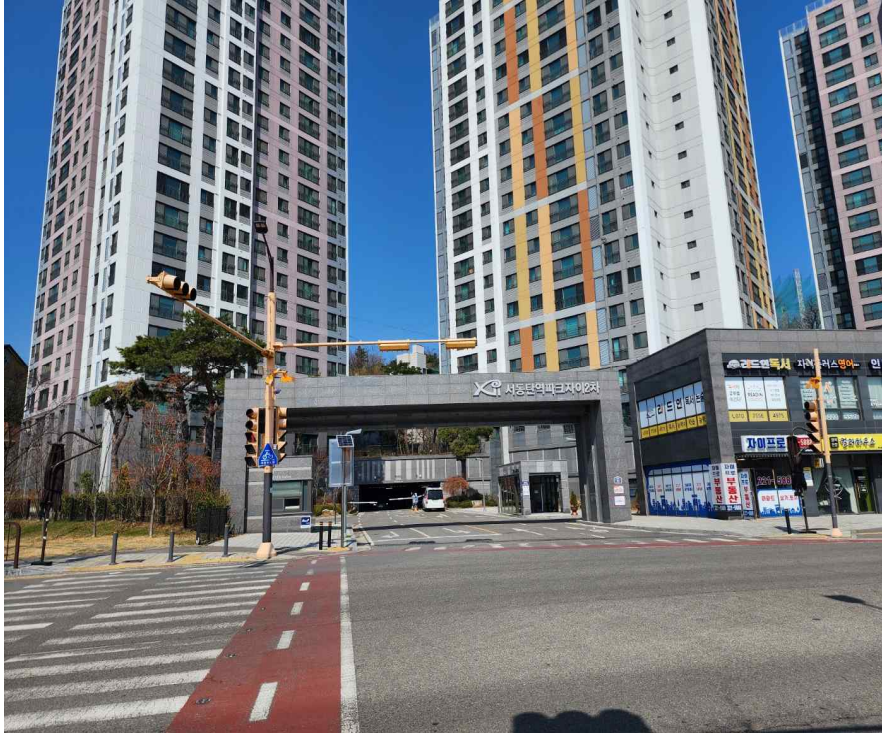


[ 경기도 화성시 능동 1283 ]

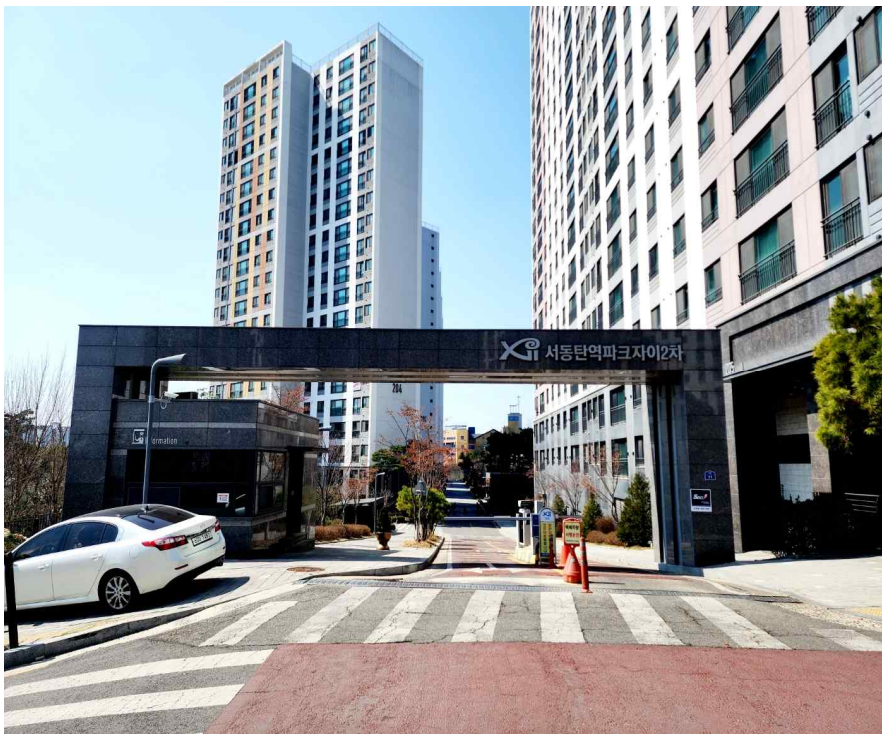
[ “서동탄역파크자이2차” 제205동 제16층 제1602호 ]

# 사 진 용 지

---



본건 남서측 정문 전경



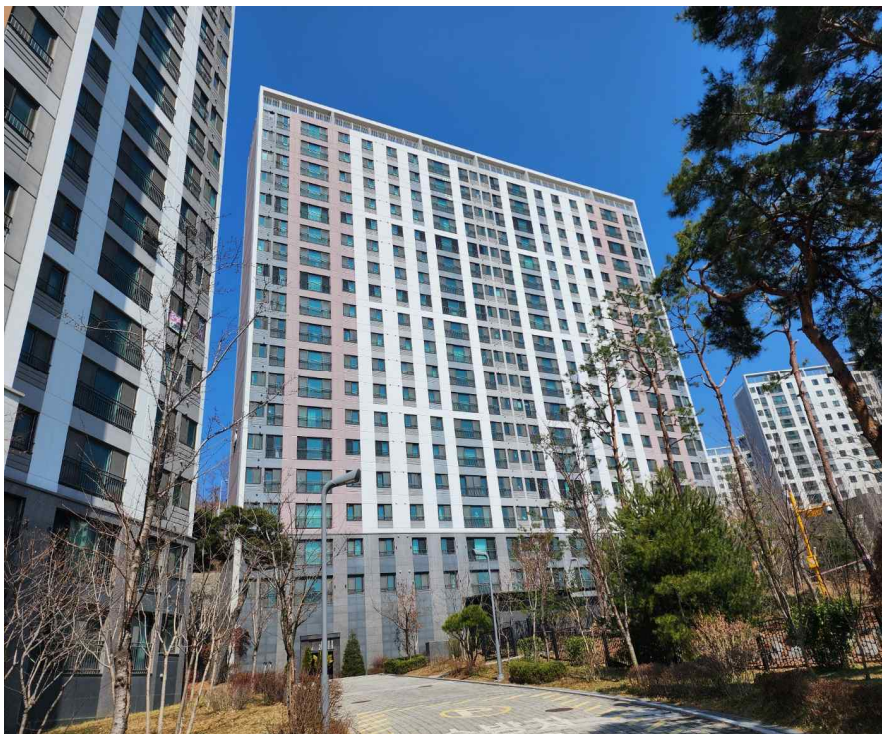
본건 동측 후문 전경

# 사 진 용 지

---



본건동 전경 (남동측에서 촬영)



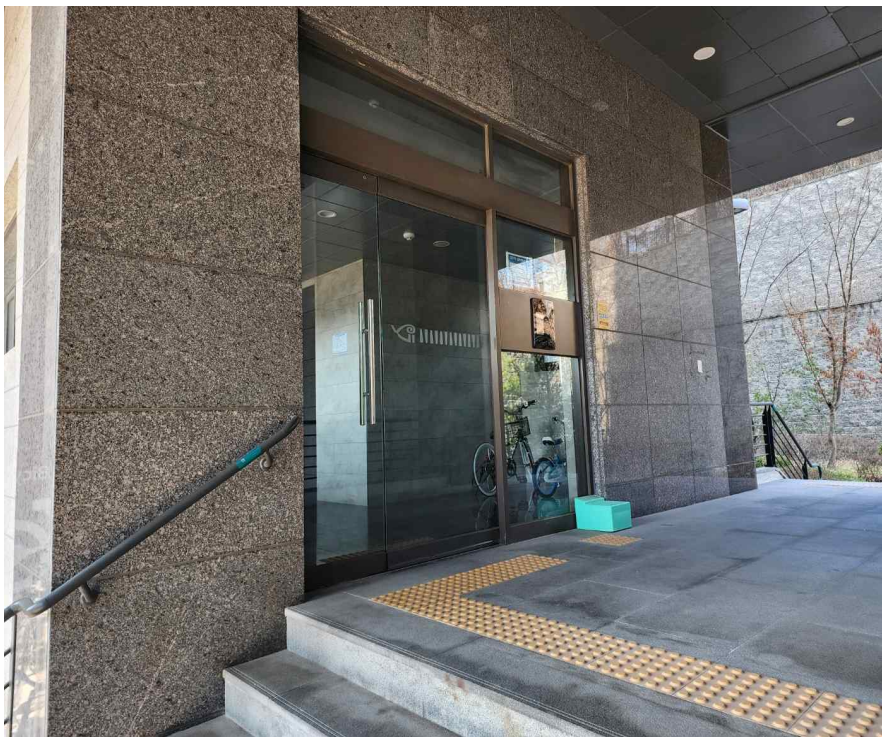
본건동 전경 (남서측에서 촬영)

# 사 진 용 지

---



본건동 1층 공동 출입구 전경1



본건동 1층 공동 출입구 전경2

# 사 진 용 지

---



본건 16층 현관 전경