

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김강배 소유물건(2025타경55025)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김택창

감정평가서번호: 공간1-2503-03

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.

공간감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
선병채

감정평가액	칠억일천사백만원정 (₩714,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매16계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김강배 (2025타경55025)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.25	2025.03.24 ~ 2025.03.25	2025.03.26	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호  이	아파트  하	1개호  여	-  백	714,000,000
	합계					₩714,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 석우동 소재 “예당초등학교” 북서측 인근에 위치하고 있는 아파트(동탄예당마을 롯데캐슬 154동 18층 1801호)에 대한 수원지방법원의 경매 목적 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가함.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 “대상물건”)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정함.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2025년 03월 25일로 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 03월 24~25일자로 실지조사, 공부조사 및 가격조사 등 대상물건에 대한 현황 및 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사·확인함.

## 6. 감정평가방법

### 가. 감정평가방법

구분	내용
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법
공시지가기준법	「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(“대상토지”)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(“비교표준지”)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

### 나. 감정평가 관련 규정

규정	내용
「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)	<p>① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.</p> <p>② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”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 합리</p>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)	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.

## 다. 감정평가방법의 결정

본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 본건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

## 7. 기타사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거함.

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로는 이에 따라 일체로 분양과 거래가 이루어지기 때문에 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나 귀 법원의 요청에 따라 「공동주택 토지·건물 배분비율표」(한국감정평가사협회 산하 한국부동산연구원 발행)에 근거한 배분비율을 기준으로 부동산의 평가가격을 토지 및 건물의 배분가액으로 표시하였음.

다. 본건의 위치는 건축물현황도, 점유현황 등으로 확인하였으며, 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부확인이 어려워 건축물현황도, 감정평가전례, 외부관찰 등에 의하여 인근 유사물건의 통상적인 내부상태 등을 기준으로 감정평가하였는바 경매진행 및 참여시 참고하기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 대상물건의 개요

#### 가. 대상물건이 속한 전체부동산의 개요

소재지·건물명	경기도 화성시 석우동 55, 동탄예당마을롯데캐슬 (도로명주소 : 경기도 화성시 동탄반석로 231)		
용도지역	제3종일반주거지역		
토지면적	89,682.8㎡	연면적	233,474.77㎡
건물구조	철근콘크리트구조 스라브위 경량철골 트러스 경사지붕	층수(지하/지상)	1/18~31
주용도	아파트	단지규모	16개동, 1,222세대
사용승인일	2008-09-01	비고	-

#### 나. 대상 구분건물 개요

기 호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)
			전유	공용	계	
가	154동/18층/1801호	아파트	87.64	81.6671	169.3071	62.614

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 비교거래사례 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 지번	동/층/호	용도	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/전유㎡)	거래시점
				대지권(㎡)			사용승인일
A	석우동 55	154/23/230*	아파트	87.64	710,000,000	8,101,323	2024-10-19
				64.614			2008-09-01
B	석우동 55	153/20/200*	아파트	87.64	694,000,000	7,918,758	2024-09-19
				64.614			2008-09-01

나. 비교거래사례 선정

인근 유사부동산의 거래사례 중 최근에 거래되고, 대상물건과 같은 동에 소재하는 등 위치적 · 물적 유사성이 있어 비교가능성이 높은 기호 “A”를 비교거래사례로 선정함.

### 4. 사정보정

비교거래사례 기호 “A”는 실거래신고된 사례로서 유사부동산의 거래가격 등을 고려시 정상적으로 거래된 것으로 판단됨. (사정보정치 : 1.00배)

### 5. 시점수정

한국부동산원에서 조사 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 적용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용함.

지역/유형	시점수정치	산출근거	
경기도 화성시/아파트	1.00525	본건의 기준시점 매매가격지수(2025-03-25)	95.7 (2025년 02월 지수)
		사례의 거래시점 매매가격지수(2024-10-19)	95.2 (2024년 09월 지수)
		산식	95.7/95.2 ≈ 1.00525

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인 비교

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	본건과 사례가 대등함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	본건과 사례가 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 내부평면방식(베이)	1.00	본건과 사례가 유사함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	전유면적비교(m <sup>2</sup> ) 대상/사례	산정가액(원)	시산가액(원)
기호	거래금액(원)						
A	710,000,000	1.000	1.00525	1.000	87.64/87.64	713,727,500	714,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 기타 참고자료

### 1. 인근 유사 부동산의 가격수준

기준일	아파트단지명	전유면적(㎡)	매매시세(원)		출처
			하한평균가	상한평균가	
2025-03-17	동탄예당마을롯데캐슬	87.64	610,000,000	700,000,000	한국부동산원 부동산테크
2025-03-21	동탄예당마을롯데캐슬	87.64	645,000,000	725,000,000	KB부동산

### 2. 평가선례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	동/층/호	용도	전유면적 (㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
a	석우동 55	145/6/60*	아파트	96.4	704,000,000	2024-02-19	법원경매
					7,302,905		
b	석우동 55	143/2/20*	아파트	111.04	837,000,000	2024-11-20	법원경매
					7,537,824		

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

유사부동산의 거래사례를 기준으로 산정된 시산가액이 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등을 감안할 때 그 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 본건의 감정평가액으로 결정함.

### 2. 감정평가액

기호	소재지 지번	평가대상	면적		감정평가액(원)	비고
			전유면적(㎡)	대지권㎡		
가	석우동 55	154동/18층/1801호	87.64	62.614	714,000,000	비준가액 (공용면적포함)

# 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  가	경기도 화성시 석우동  [도로명주소] 경기도 화성시 동탄반석로 231	55  동탄예당 마을롯데 캐슬 154동	아파트	철근콘크리트구조 스라브위 경량철골 트러스 경사지붕 25층  1층  2층 ~ 25층 (각)	172.01		714,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
					234.45				
					89,682.8				
					87.64	87.64			
	동 소	55	대	3종일반주거지역  (내) 철근콘크리트구조 제18층 제1801호  1 소유권대지권	62.614 89,682.8x----- -- 89,682.8	62.614			
<b>합 계</b>							<b>W714,000,000.-</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 석우동 소재 "예당초등학교" 북서측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 각급학교 등이 소재하는 아파트지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스키브위 경량철골 트러스경사지붕 25층 건내 18층 1801호로서,  
외벽 : 시멘트 몰탈위 페인팅 및 일부 화강석 붙임 등  
내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 등 마감  
창호 : 하이샷시 창호임.  
(사용승인일 : 2008-09-01)

## (4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 욕실2, 주방/식당, 발코니 등)로 이용중임.  
※후첨 "내부구조도" 참조

## (5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 승강기설비, 화재자동탐지 및 경보설비, 소화전설비, 도시가스공급설비, 지역난방시설 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

부정형의 토지로서 인접지와 등고 평탄하며 아파트 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

단지내 아스팔트 포장도로 개설되어 있으며, 외곽공도와 연계됨.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(2018-09-20)(동탄(1)),  
소로1류(폭10m~12m)(특수도로)(접합), 중로1류(폭20m~25m)(접합)  
가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
상대보호구역(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
절대보호구역(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
성장관리권역<수도권정비계획법>.

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

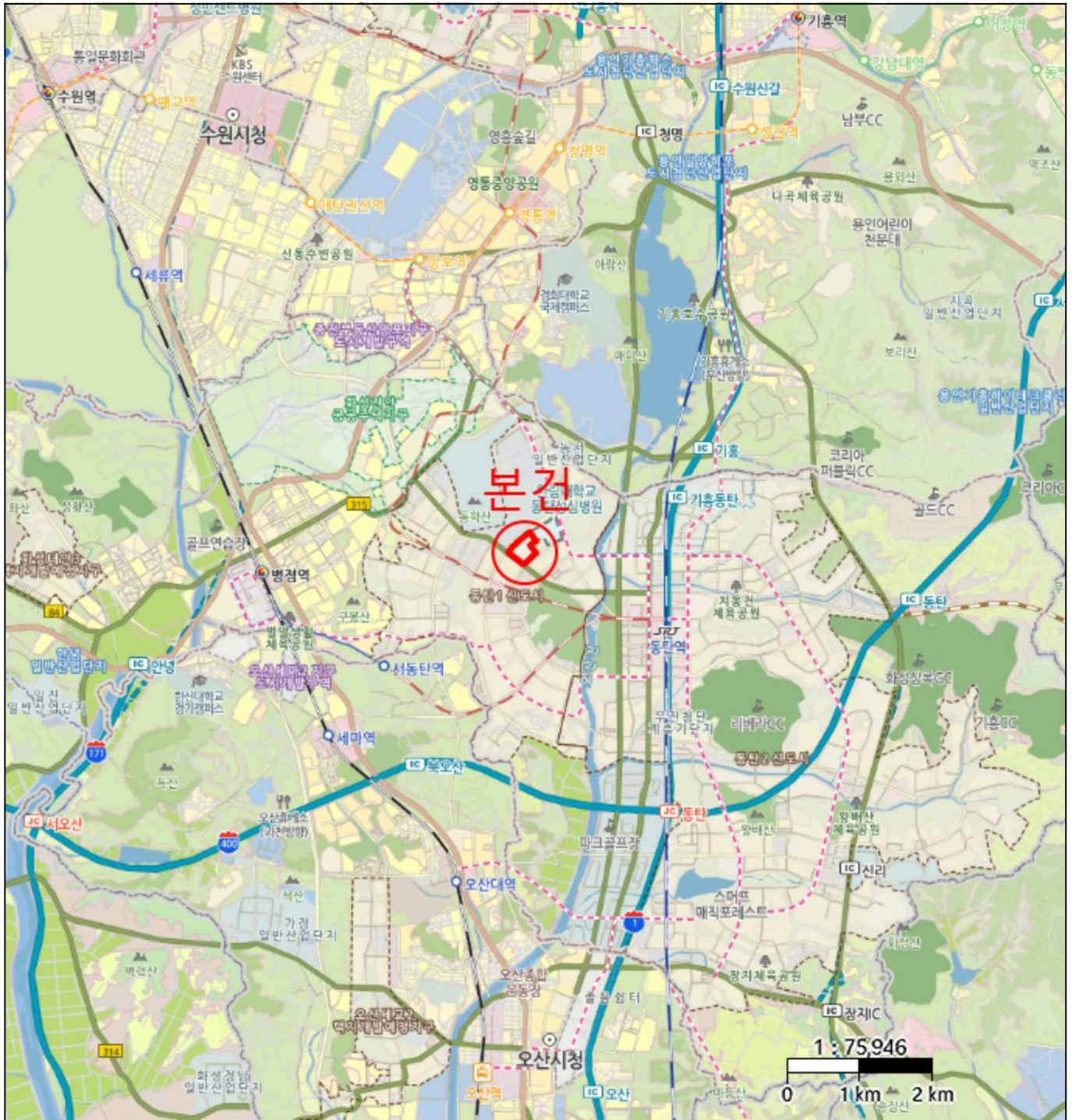
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 화성시 석우동 55 동탄에당마을롯데캐슬 154동 18층 1801호
-----	------------------------------------------



# 상세 위치도



<b>소재지</b>	경기도 화성시 석우동 55 동탄예당마을롯데캐슬 154동 18층 1801호
------------	------------------------------------------



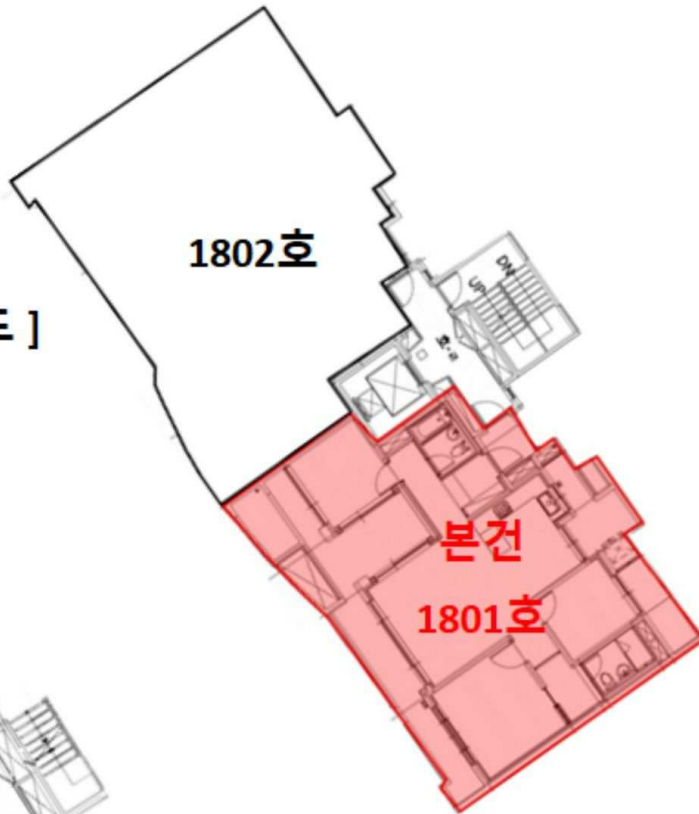
# 내부구조도



**소재지** 경기도 화성시 석우동 55 동탄에당마을롯데캐슬 154동 18층 1801호

4  
No Scale

**[18층 호별 배치도]**



**[1801호 내부구조도]**





154 ( )



154 ( )



1



( )

