

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 장진미 소유물건(2025타경55166)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 노윤환

감정평가서번호: 2504-10-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

진원감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
전 우 희

감정평가액	사역사천사백만원정 (₩444,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 노윤환	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	장진미 (2025타경55166)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.08	2025.04.07 ~ 2025.04.08	2025.04.08

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호  이	구분건물  하	1개호  여	-  백	444,000,000
합 계					₩444,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 수원지방법원에서 의뢰한 경기도 화성시 향남읍 행정리 소재 “한울초등학교” 서측에 위치하는 집합건물(향남시범넓은들마을신명스카이뷰 제309동 제4층 제403호)로서, 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 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 가액을 말함.

#### (2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시받지 아니하였음.

### 3. 기준시점 및 실지조사기간

#### (1) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 4월 8일로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 확인을 위하여 2025년 4월 7일에 실지조사를 실시하였으나 현장조사시 폐문부재로 인하여 내부는 확인하지 못하였음.

## 4. 감정평가 방법의 적용

### (1) 감정평가방식

감정평가방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식), 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법(비교방식), 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식)이 있음.

### (2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』에 따라 동 규칙에서 정한 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있음. 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 동규칙 제11조의 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니함.

### (3) 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

#### 1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에서는 “『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 적용하여야 한다.”라고 규정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용이 곤란 한 바 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동 규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

## 3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음. 토지(대지권)와 건물을 일괄평가 하였을 경우 일반적인 감정평가 기법상 감정평가액을 토지·건물로 구분하기는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 토지와 건물의 가격을 '구분건물 감정평가명세표'에 배분하여 표기하였음. 토지와 건물의 가격 배분비율은 한국감정평가협회에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 결정하였으므로 참고하시기 바람.

## 5. 그 밖의 사항

본건은 현장조사에도 불구하고 관계인의 폐문·부재 등으로 인하여 인근 주민 탐문, 외부관찰 등에 의하여 집합건축물대장 건축물현황도 상에 등재된 도면이 동일 또는 유사한 것으로 조사되어 이를 기준으로 평가하였는 바, 귀 법원의 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하는 경우로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하되, 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액 검토를 생략 하였는 바, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 대상물건 개요

구	분	내 용				
소	재	경기도 화성시 향남읍 행정리 443				
건	물 명, 동, 층, 호 수	향남시범넓은들마을신명스카이뷰 제309동 제4층 제403호				
용	도	아파트				
사	용 승 인 일 자	2008년 10월 30일				
기 호	층 · 호 수	전유면적 (㎡)	주공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
1	4층 403호	84.9899	30.2561	115.246	64.7532	약 73.75%

※ 상기 공급면적은 집합건축물대장상 전유면적 + 주공용면적임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 거래사례의 선정

인근지역내 소재하는 구분건물 중 본건과 제반 가치형성요인이 유사한 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래시점이 3년 이내인 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 다음 거래사례 기호(#1)을 선정하였음.

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기호	소재지	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )	거래금액(원)	전유면적당단가(원/m <sup>2</sup> )	거래시점
#1	행정리 443 향남시범넓은들마을 신명스카이뷰 301동 4층 ○○○호	84.9826	64.7477	420,000,000	4,940,000	2024.05.16
#2	행정리 443 향남시범넓은들마을 신명스카이뷰 304동 8층 ○○○호	84.9950	64.7571	417,000,000	4,910,000	2025.02.04

### 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 사정보정 요인은 없음.(1.000)

### 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 지수 미발표시 최근 지수를 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

지 수 유 형	아파트 매매가격지수	지 역	경기 서해안권 화성시
---------	------------	-----	-------------

지역 :경기도 화성시(24.05.16~25.04.08)

거래시점 : 2024.05.16, 2024년04월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.04.08, 2025년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년02월 지수를 적용함

2024.05.16 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 93.1

2025.04.08 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 95.7

시점수정치 :  $95.7/93.1 \approx 1.02793$

시점수정치 결정	1.02793
----------	---------

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	상 세 항 목	사례(1)	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건은 거래사례와 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경 (조망, 풍치, 경관 등)등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 거래사례와 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성 (대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조 (복도식/계단식)등			
호별 요인	층별 효용, 향별 효용	1.00	1.03	본건은 거래사례 대비 위치 별, 향별효용이 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 거래사례와 대등함.
누 계		1.030		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 7. 대상물건의 단가 결정

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	4,940,000	1.000	1.02793	1.030	5,230,313	5,230,000

### 8. 대상 물건의 비준가격 산정

기호	층. 호수	전용면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
1	4층 403호	84.9899	5,230,000	444,497,177	<b>444,000,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 탐문조사

인근지역 내 유사부동산의 가격수준은 개별건물의 위치·상태·노후도·향 등에 따라 차이를 보이며, 전유면적당 약 4,800,000원/㎡ ~ 5,200,000원/㎡ 수준으로 조사됨.

### 2. 인근 평가사례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기 호	소재지 및 건물명,동,층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원) 전유면적당단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비고
#1	행정리 443 향남시범넓은들마을 향남지웰2차 207동 18층 ○○○호	84.84	402,000,000 (@4,740,000)	법원 경매	2024.03.22	-
#2	행정리 443 향남시범넓은들마을 신명스카이뷰 305동 3층 ○○○호	84.41	425,000,000 (@5,030,000)	법원 경매	2023.07.24	-

## Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액

후첨 “구분건물 감정평가 명세표” 참조.

### 2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례, 아파트가격동향 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 비준가격으로 대상 부동산의 감정 평가액을 결정하였음.

# 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 화성시 향남읍 행정리	443 향남시범 넓은들 마을신명 스카이뷰 제309동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층					
						지1층	9.768		
						1층	375.2446		
						3층 ~ 17층 각	452.7733		
		동소	443	대	제3종일반주거지역	35,144			
				(내)	철근콘크리트구조				
				제4층 제403호	84.9899	84.9899	444,000,000	비준가격	
				1)소유권	64.7532				
				-----	-----	64.7532			
				대지권	35144				
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	222,000,000		
						건 물 :	222,000,000		
	합 계						₩444,000,000.-		
			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 향남읍 행정리 소재 "한울초등학교" 서측에 소재하며 부근은 아파트단지, 근린생활시설, 학교, 공원 등이 소재하는 주택지대로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 제반 대중교통상황은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층 건 중 제4층 제403호로서  
(사용승인일: 2008.10.30)

외벽: 몰탈 위 페인팅 마감 등.  
창호: 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

아파트로서 자세한 이용상태는 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 확인하지 못하였으나 집합건축물대장 건축물현황도 상 방3, 욕실2, 거실, 주방 겸 식당, 현관, 드레스룸, 발코니 등의 구조인 것으로 확인됨.

## (5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 승강기설비, 도시가스설비, 소화전설비, 화재탐지설비 등이 구비되어 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

인접지와 대체로 등고평탄한 장방형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

단지 내 포장도로가 개설되어 있으며 단지 서측의 주출입구를 통해 공도와 연계됨.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(향남1지구), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~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>임.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

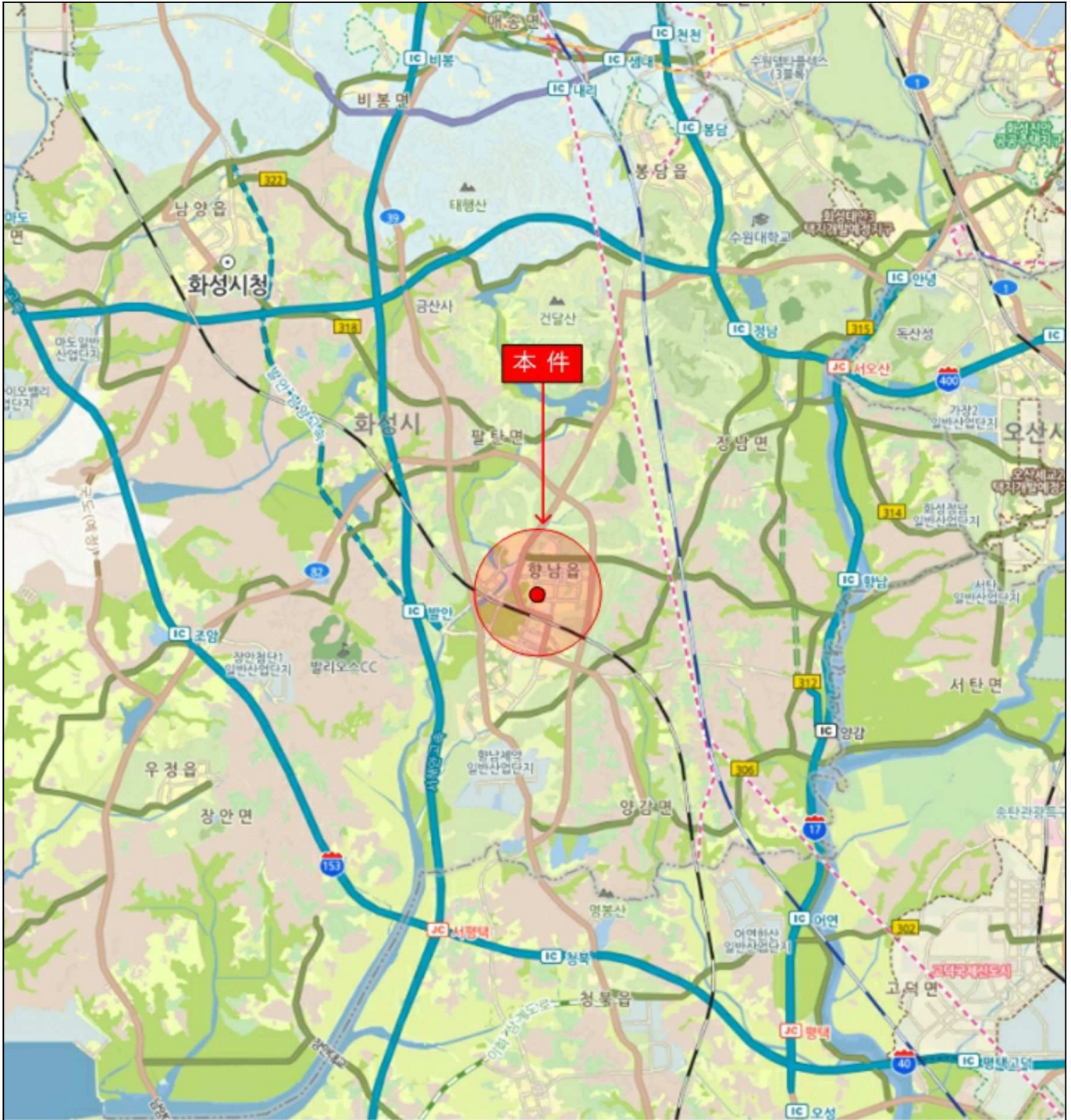
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



<b>소재지</b>	경기도 화성시 향남읍 행정리 443 향남시범넓은들마을신명스카이뷰 제309동 제4층 제403호
------------	---







# 사 진 용 지



본건 소재동 북서측에서 촬영



본건 소재동 남서측에서 촬영

# 사 진 용 지



현관문



주위 환경