

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김상훈 소유물건(2025타경55470)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 노윤환

감정평가서번호: 경안25-04014



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.

경안감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
이 경 태

감정평가액	사억오백만원정 (₩405,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 노윤환	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김 상 훈 (2025타경55470)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.18	2025.04.17 ~ 2025.04.18	2025.04.21		
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
	아파트	1개호  이	아파트  하	1개호  여	-	405,000,000
	합 계					₩405,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 반월동 소재 “동학초등학교” 북측 인근에 위치하는 신영통현대 아파트 105동 5층 503호로서 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 가치기준 및 기준시점

본건은 감정평가에 관한 규칙 제5조 1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 기준시점은 가격조사 완료일인 2025.04.18일임.

### 3. 감정평가방법

『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고자료를 통하여 감정평가가액을 결정하였음.

### 4. 그 밖의 사항

..

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례나 평가사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 2. 대상물건 개요

소재지		경기도 화성시 반월동 865-1 [도로명주소 : 경기도 화성시 영통로61번길 10]		
건물명		신영통현대아파트 105동		
용도		아파트	사용승인일	2001.10.12
기호	층·호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	5층 503호	84.99	46.9039	41.0443

### 3. 거래사례의 선정

1) 본건 및 인근 유사 부동산의 거래사례

(자료출처: 한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (원)	거래시점
A	반월동 865-1	신영통현대 아파트 111동	9층 90*호	84.99	41.0443	405,000,000	2025.04.03
B	반월동 865-1	신영통현대 아파트 111동	4층 40*호	84.99	41.0443	405,000,000	2025.02.10

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 거래사례 A를 비교사례로 선정하였음.

## 4. 사정보정

거래사례(A)는 매도, 매수인간의 정상적인 거래사례로 판단 되어 별도의 보정요인은 없음.(1.00)

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “경기도 화성시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하였음.

### ◆ 월별 매매가격지수

(2021.06.01=100 기준)

구 분	2024년 03월(거래시점)	2025년 03월(기준시점)
가격지수	95.8	95.8

※ 거래시점 : 2025.04.03.는 04월 지수 발표전의 시점으로서 2025년 03월 지수를 적용하였음.

※ 기준시점 : 2025.04.18.는 04월 지수 발표전의 시점으로서 2025년 03월 지수를 적용하였음.

### ※ 시점 수정치 산출

- ▶ 사례(A)의 거래시점 가격지수 : 95.8(2025.03)
- ▶ 본건 기준시점 현재 가격지수 : 95.8(2025.03)
- ▶ 시점수정치 :  $95.8 / 95.8 \approx 1.00000$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가격형성요인 비교

### 1) 가격형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경 등
건물요인	시공업체 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감 상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등
개별적요인	층별·향별·위치별 차이, 내부 평면방식, 내부이용상태, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### 2) 가격형성요인 비교치

평가대상	외부요인	건물요인	개별적요인	기타요인	개별요인 비교치
5층 503호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례A 대비 제 비교요인은 대등함.					

## 7. 시산가격

평가 대상	사례(A) 가격	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적 비교치	산출가격 (원)	시산가격 (원)
기호1	405,000,000	1.00	1.00000	1.000	1.00	405,000,000	405,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 유사 구분건물의 평가사례

기호	소재지	명칭	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	감정평가액 (원)	평가목적
							가격시점
#1	반월동 865-1	신영통현대 아파트 110동	7층 70*호	84.99	41.0443	435,000,000	경매
							2024.11.07
#2	반월동 865-1	신영통현대 아파트 112동	11층 110*호	84.99	41.0443	400,000,000	경매
							2024.07.04

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

평가 대상	소재지	명칭	층·호별	전유면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	감정평가액
기호1	반월동 865-1	신영통현대 아파트 105동	5층 503호	84.99	41.0443	405,000,000

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사 구분건물 평가전례 등) 검토시 거래사례비교법에 의한 시산 가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

# 아파트 감정평가명세표

소 재 지	경기도 화성시 반월동 865-1 신영통현대아파트 105동 503호
건 물 명	김상훈 소유물건(2025타경55470)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1.	(1동의 건물의 표시) 경기도 화성시 반월동 865-1 신영통현대아파트 105동  [도로명주소] 경기도 화성시 영통로61번길 10  철근콘크리트 벽식구조 철골트러스지붕 18층	공동주택  1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 지층	417.44 412.84 412.84 412.84 407.24 407.24 407.24 407.24 407.24 407.24 407.24 407.24 407.24 407.24 407.24 407.24 407.24 407.24 417.44			

# 아파트 감정평가명세표

소 재 지	경기도 화성시 반월동 865-1 신영통현대아파트 105동 503호					
건 물 명	김상훈 소유물건(2025타경55470)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	1. 경기도 화성시 태안읍 반월리 865-1  (전유부분의 건물의 표시) 5층 503호 철근콘크리트 벽식구조  대지권 (1. 소유권)	대  내	42,421			현황 '화성시 반월동'
			84.99	84.99	405,000,000	비준가격
			41.0443			
			-----	41.0443		
			42,421			
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	<b>배분내역</b> 202,500,000 202,500,000	
	<b>합 계</b>				<b>₩405,000,000.-</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 반월동 소재 "동학초등학교" 북측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 단독주택, 다세대주택, 점포, 근린생활시설, 농경지 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건은 차량 출입이 용이하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하여 대중교통사정은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식조 철골트러스지붕 18층 중 5층 503호로서  
외벽 : 시멘물탈위 페인팅 마감.  
내벽 : 시멘물탈위 벽지 도배 및 일부 타일 마감.  
창호 : 샷시 이중 창호임.

## (4) 이용상태

아파트(후첨 '내부구조도' 참조)으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

급.배수설비, 위생설비, 난방설비, 소화설비, 도시가스설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 완경사의 토지로서 아파트 부지로 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 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (7) 인접 도로상태등

본건은 단지내 포장 도로가 외부 공도와 연계되어 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(반월취락(고려산업)), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소하천(2020-05-18)(반월천)(저축), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 소하천구역(반월천)<소하천정비법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

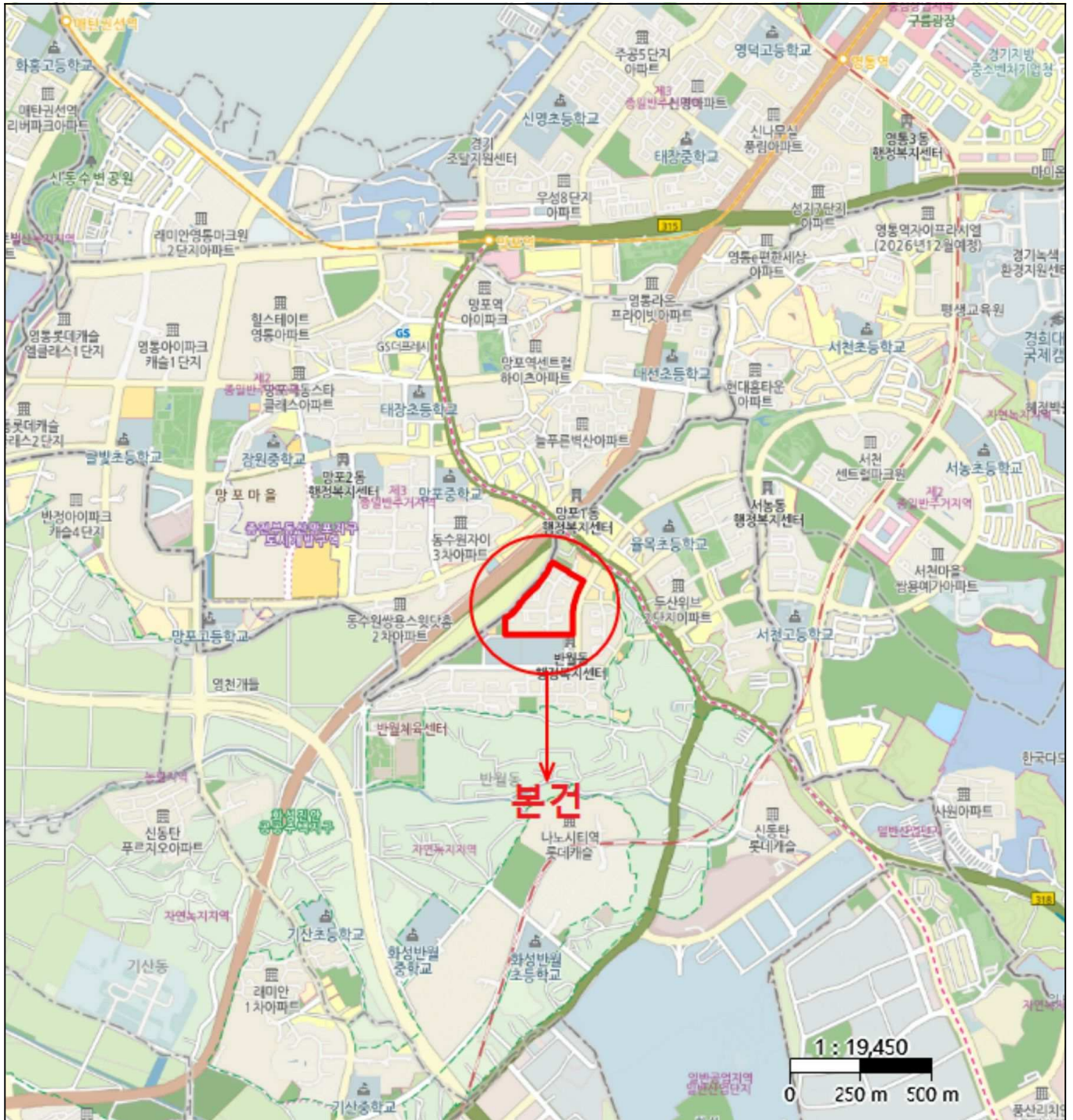
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 임대관계는 미상임.

# 광역위치도



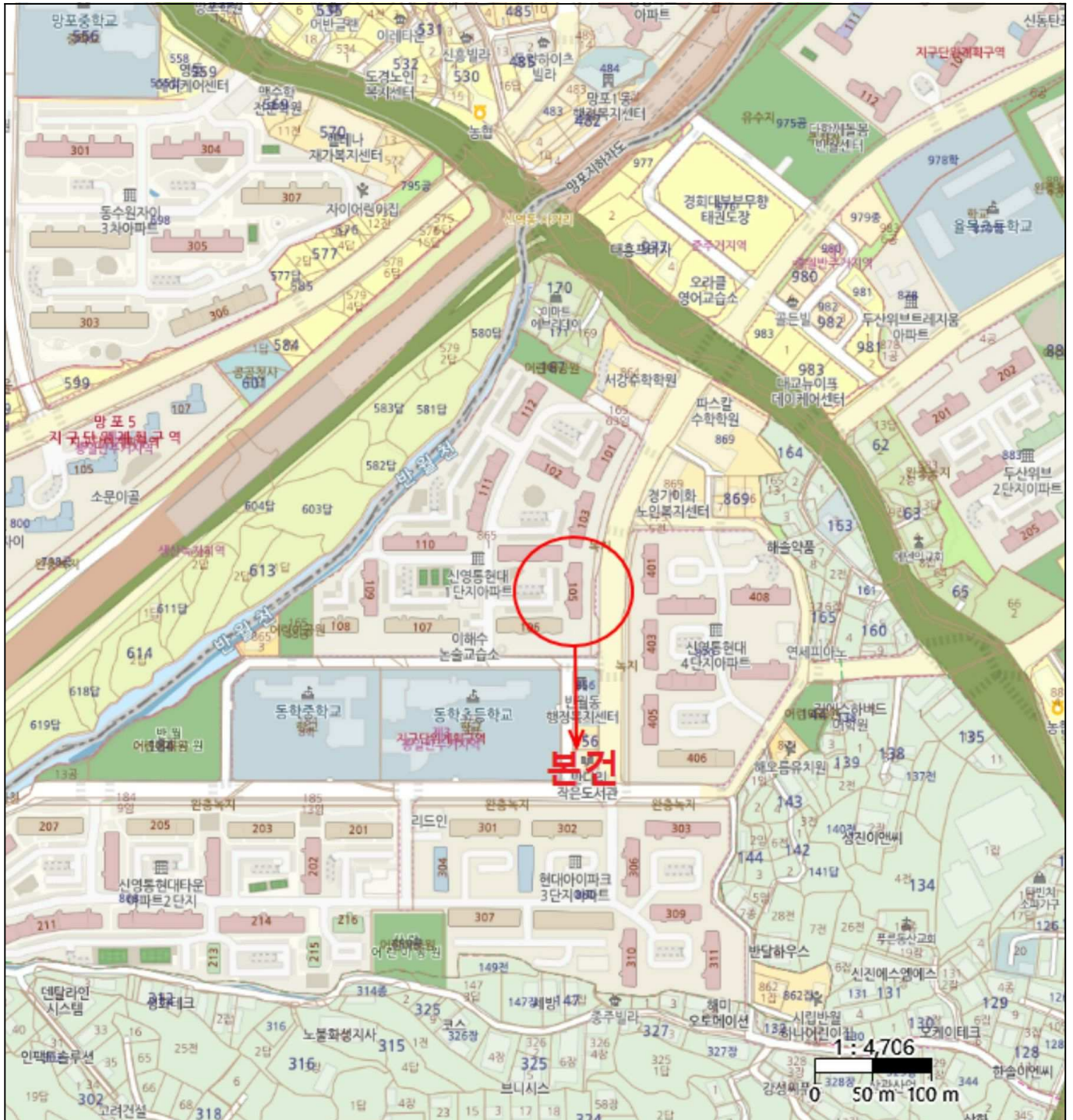
소재지	경기도 화성시 반월동 865-1 신영통현대아파트 105동 503호
-----	--------------------------------------



# 위 치 도



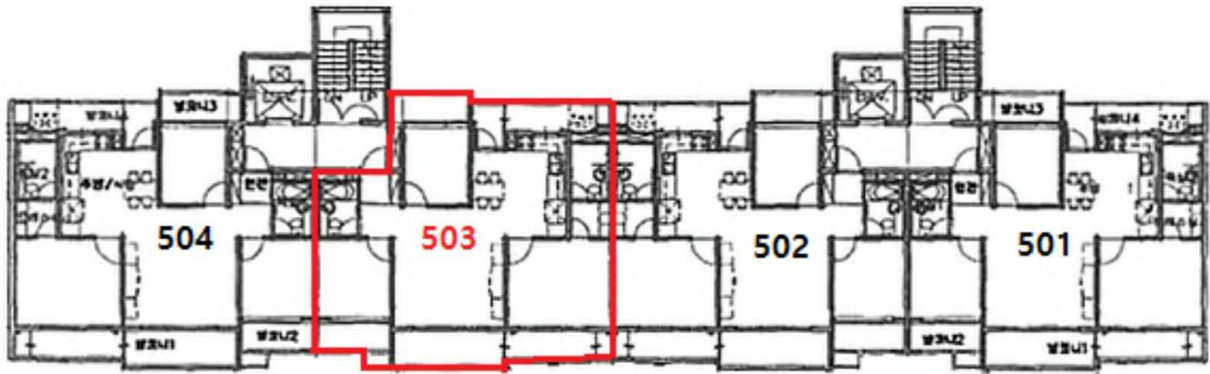
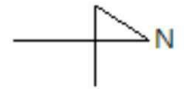
소재지	경기도 화성시 반월동 865-1 신영통현대아파트 105동 503호
-----	--------------------------------------



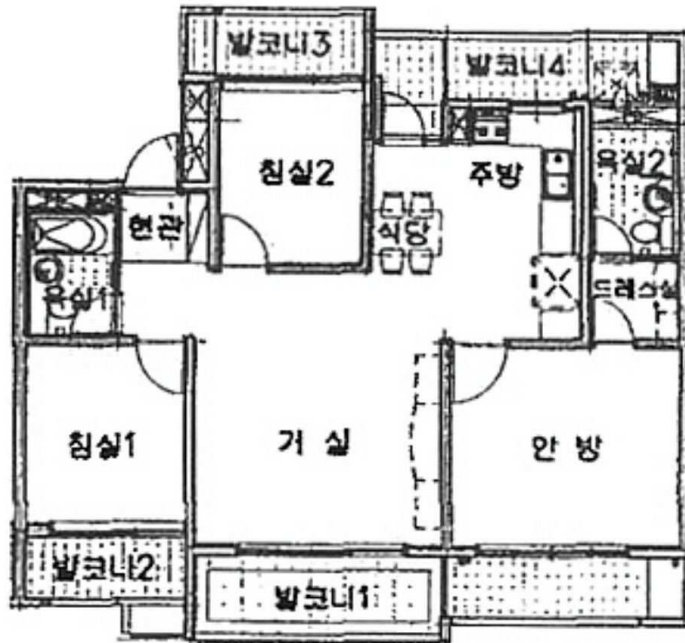
# 내부구조도

소재지 경기도 화성시 반월동 865-1 신영통현대아파트 105동 503호

No Scale



<호별배치도>



<내부구조도>





1



