

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 김진용 소유물건(2025타경56674)

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 김경환

감정서번호 : 이스턴250704-114

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.

이스턴감정평가사사무소

TEL. 070-8241-6017 FAX. 0505-355-6017

## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사

이석규

(인)

| 감정평가액            | 삼억오천이백만원정 (₩352,000,000.-) |                           |              |                           |              |                |
|------------------|----------------------------|---------------------------|--------------|---------------------------|--------------|----------------|
| 의뢰인              | 수원지방법원<br>사법보좌관 김경환        |                           | 감정평가 목적      | 경매                        |              |                |
| 제출처              | 수원지방법원 경매12계               |                           | 기준가치         | 시장가치                      |              |                |
| 소유자<br>(대상업체명)   | 김진용<br>(2025타경56674)       |                           | 감정평가조건       | -                         |              |                |
| 물건목록<br>표시근거     | 귀제시목록                      |                           | 기준시점         | 조사기간                      | 작성일          |                |
| 기타<br>참고사항       | -                          |                           | 2025. 07. 11 | 2025. 07. 11              | 2025. 07. 12 |                |
| 평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                 |                           | 사정           |                           | 감정평가액        |                |
|                  | 종별                         | 면적 또는 수량(m <sup>2</sup> ) | 종별           | 면적 또는 수량(m <sup>2</sup> ) | 단가           | 금액             |
|                  | 아파트                        | 1세대                       | 아파트          | 1세대                       | -            | 352,000,000    |
|                  |                            | 이                         | 하            | 여                         | 백            |                |
|                  |                            |                           |              |                           |              |                |
|                  |                            |                           |              |                           |              |                |
|                  |                            |                           |              |                           |              |                |
| 합계               |                            |                           |              |                           |              | ₩352,000,000.- |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## (구분건물)감정평가명세표

| 건 물 명    |  | 동은아파트 제9층 제906호   |  |  |   |         |                       |                                       |
|----------|--|-------------------|--|--|---|---------|-----------------------|---------------------------------------|
| 일련<br>번호 | 소 재 지  | 지 번               | 지 용 도                                    | 구 조<br>및<br>용도지역   | 면 적 (㎡)                                       |         | 감 정 평 가 액             | 비 고                                   |
|          |  |                   |  |  | 공 부   | 사 정     |                       |                                       |
| 1        | 경기도<br>수원시<br>팔달구<br>매산로2가                     | 11-2<br>동은<br>아파트 | 제2종근린<br>생활시설,<br>공동주택<br>(아파트-<br>42세대) | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트<br>(평스라브)지붕<br>지하1층<br>지상9층<br>지1층<br>1층<br>2층<br>3층 ~ 8층 각<br>9층 | 40.59<br>171.63<br>586.84<br>600.43<br>596.62 |         |                       |                                       |
|          | [도로명주소]<br>경기도<br>수원시<br>팔달구<br>갓매산로<br>56번길12 |                   |  |  |   |         |                       |                                       |
|          | 상동   | 11-2              | 대  | 일반상업지역   | 1,340.8                                       |         |                       |                                       |
|          |  |                   |  | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제9층 제906호   | 83.7504                                       | 83.7504 | 352,000,000           | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>109.7784㎡ |
|          |  |                   |  | 소유권  | 29.2841                                       |         |                       |                                       |
|          |  |                   |  | 1.x -----<br>대지권   | 1,340.8 x----                                 | 29.2841 |                       |                                       |
|          |  |                   |  |  | 1,340.8                                       |         |                       |                                       |
|          |  |                   |  |  |   |         |                       |                                       |
|          |  |                   |  |  |   |         |                       |                                       |
|          |  |                   |  |  |   |         |                       |                                       |
|          | <b>합 계</b>                                     |                   |  |  |   |         | <b>₩352,000,000.-</b> |                                       |
|          |  |                   | 이 하                                      |  | 여   | 백       |                       |                                       |

토지 · 건물  
토 지:  
건 물:

배분내역  
211,000,000  
141,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 수원시 팔달구 매산로2가 소재 '매산동행정복지센터' 북측 인근에 위치하는 동은아파트 제 9층 제906호에 대한 수원지방법원 경매12계의 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 11일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 11일에 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. 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 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

|  |   |                                      |                         |
|--|---|--------------------------------------|-------------------------|
| 소재지·건물명  | 경기도 수원시 팔달구 매산로2가 11-2<br>동은아파트 제9층 제906호 |                                      |                         |
| 도로명주소  | 경기도 수원시 팔달구 갯매산로56번길 12 (매산로2가, 동은아파트)    |                                      |                         |
|  | 주용도                                       | 제2종근린생활시설,<br>공동주택(아파트-42세대)<br>48개호 |                         |
|  | 주구조                                       | 철근콘크리트구조                             |                         |
|  | 사용승인                                      | 2007.12.10                           |                         |
|  | 건물규모                                      | 층수                                   | 지하 1층/지상 9층             |
|  |   | 연면적                                  | 4,998.26 m <sup>2</sup> |
| 비고   | -   |                                      |                         |

### 2. 각 호별 상세 개요

| 일련<br>번호 | 층/호수  | 용도  | 건물면적(m <sup>2</sup> ) |        |          | 대지권<br>(m <sup>2</sup> ) | 비고<br>(전용률<br>(%)) |
|----------|-------|-----|-----------------------|--------|----------|--------------------------|--------------------|
|          |       |     | 전유                    | 공용     | 분양       |                          |                    |
| 1        | 9/906 | 아파트 | 83.7504               | 26.028 | 109.7784 | 29.2841                  | 76.29              |

# 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<br>번호 | 소재지           | 층/호   | 용도  | 면적(m <sup>2</sup> ) |          | 거래가액(원)<br>(원/전유m <sup>2</sup> ) | 거래시점<br>(사용승인)             | 비고 |
|----------|---------------|-------|-----|---------------------|----------|----------------------------------|----------------------------|----|
|          |               |       |     | 전유                  | 분양       |                                  |                            |    |
| #1       | 매산로2가<br>11-2 | 8/806 | 아파트 | 81.5504             | 107.1944 | 340,000,000<br>(@4,170,000)      | 2024.09.21<br>(2007.12.10) | -  |
| #2       | 매산로2가<br>11-2 | 5/501 | 아파트 | 83.2069             | 107.5584 | 310,000,000<br>(@3,730,000)      | 2024.08.13<br>(2007.12.10) | -  |

(출처: 감정평가정보체계(KAIS))

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 1

## (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<br>(시점수정치)      | 산출근거           |               |   |       |
|---------------------------------|---------------------|----------------|---------------|---|-------|
|                                 |                     | 거래시점 /<br>기준시점 |               | 2024.09.21/<br>2025.07.11                     |       |
| 경기<br>경부2권<br>수원시<br>팔달구<br>아파트 | 0.806%<br>(1.00806) | 매매가격<br>지수     | 사례거래 당시<br>지수 | 2024.08                                       | 99.2  |
|                                 |                     |                | 기준시점 당시<br>지수 | 2025.05                                       | 100.0 |
|                                 |                     | 산식             |               | $1 + (100.0 - 99.2) / 99.2$ $\approx 1.00806$ |       |

※ 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 1] / 비교사례 #1]

| 조 건                    | 세부항목(주거용)  | 격차율   | 비고                                     |
|------------------------|--|-------|--|
| 단지 외부요인                | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 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             | 1.00  | 본건은 사례대비 층별 효용 열세이고 다락구조 우세하여 대체로 대등함. |
| 기타요인                   | 기타 가치에 영향을 미치는 요인  | 1.00  | 본건과 사례가 대체로 대등함.                       |
| <b>가치형성요인 비교치 (누계)</b> |  | 1.000 | -                                      |

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

| 본 건      |         |                                   | 거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정 |                             |          |          |                | 산정가액<br>(원) | 시산가액<br>(원) |                               |
|----------|---------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------|----------|----------------|-------------|-------------|-------------------------------|
| 일련<br>번호 | 층<br>호수 | 전유<br>(사정)<br>면적(m <sup>2</sup> ) | 거래사례                    |                             | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치<br>형성<br>요인 |             |             | 산정단가<br>(원/전유m <sup>2</sup> ) |
|          |         |                                   | 일련<br>번호                | 단가<br>(원/전유m <sup>2</sup> ) |          |          |                |             |             |                               |
| 1        | 9/906   | 83.7504                           | #1                      | 4,170,000                   | 1.000    | 1.00806  | 1.000          | 4,200,000   | 351,751,680 | 352,000,000                   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

| 구 분   | 주위환경           | 도로조건 | 거래수준(원/전유㎡)         | 기타   |
|-------|----------------|------|---------------------|------|
| 동은아파트 | 주택 및<br>상가혼용지대 | 세로변  | 3,700,000-4,200,000 | 일반상업 |

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

### 3. 인근 평가사례

| 일련<br>번호 | 소재지<br>동/층/호        | 용도  | 면적(㎡)   |          | 감정평가액(원)<br>(원/전유㎡) | 기준시점<br>(사용승인)             | 평가<br>목적      |
|----------|---------------------|-----|---------|----------|---------------------|----------------------------|---------------|
|          |                     |     | 전유      | 분양       |                     |                            |               |
| (1)      | 매산로2가 11-2<br>5/501 | 아파트 | 83.2069 | 107.5584 | 280,000,000         | 2024.09.05<br>(2007.12.10) | 공동주택<br>가격 자문 |
|          |                     |     |         |          | (@3,360,000)        |                            |               |
| (2)      | 매산로2가11-2<br>3/304  | 아파트 | 76.6555 | 99.4975  | 280,000,000         | 2025.06.13<br>(2007.12.10) | 공동주택<br>가격 자문 |
|          |                     |     |         |          | (@3,650,000)        |                            |               |

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

| 용도별 | 경기 수원시 팔달구 2024년 07월 ~ 2025년 06월 |                |      |     |      |      |
|-----|----------------------------------|----------------|------|-----|------|------|
|     | 낙찰가                              |                |      | 낙찰건 |      |      |
| 구 분 | 총감정가                             | 총낙찰가           | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 아파트 | 18,702,000,000                   | 16,594,334,694 | 88.7 | 138 | 44   | 31.9 |

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

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    | 제동은동 제9층<br>제906호 | 83.7504               | 29.2841              | 352,000,000 |

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

# 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 매산로2가 소재 '매산동행정복지센터' 북측 인근에 위치하는 동은아파트 9층 906호로서 주위는 판매점, 오피스텔, 음식점, 주상용아파트 등이 밀집하여 있습니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장 및 전철역이 위치하여 대중교통 여건은 무난한 편입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 9층 중 9층 906호로서,  
(사용승인일자 : 2007.12.10)  
외벽 : 몰탈위 페인팅  
내벽 : 벽지도배 등  
창호 : 하이샤시 창호 마감

## (4) 이용상태

아파트로 이용중입니다.  
(세부내역 : 건물개황도 참조)

## (5) 설비내역

급·배수시설, 위생설비, 엘리베이터설비, 소방설비 등 갖추어져 있습니다.

## 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) |          |

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 평지로서 주상용 아파트부지로 이용중입니다.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남동측 및 북서측으로 도로에 접하며 지상층 일부 주차장으로 이용중입니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비 지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

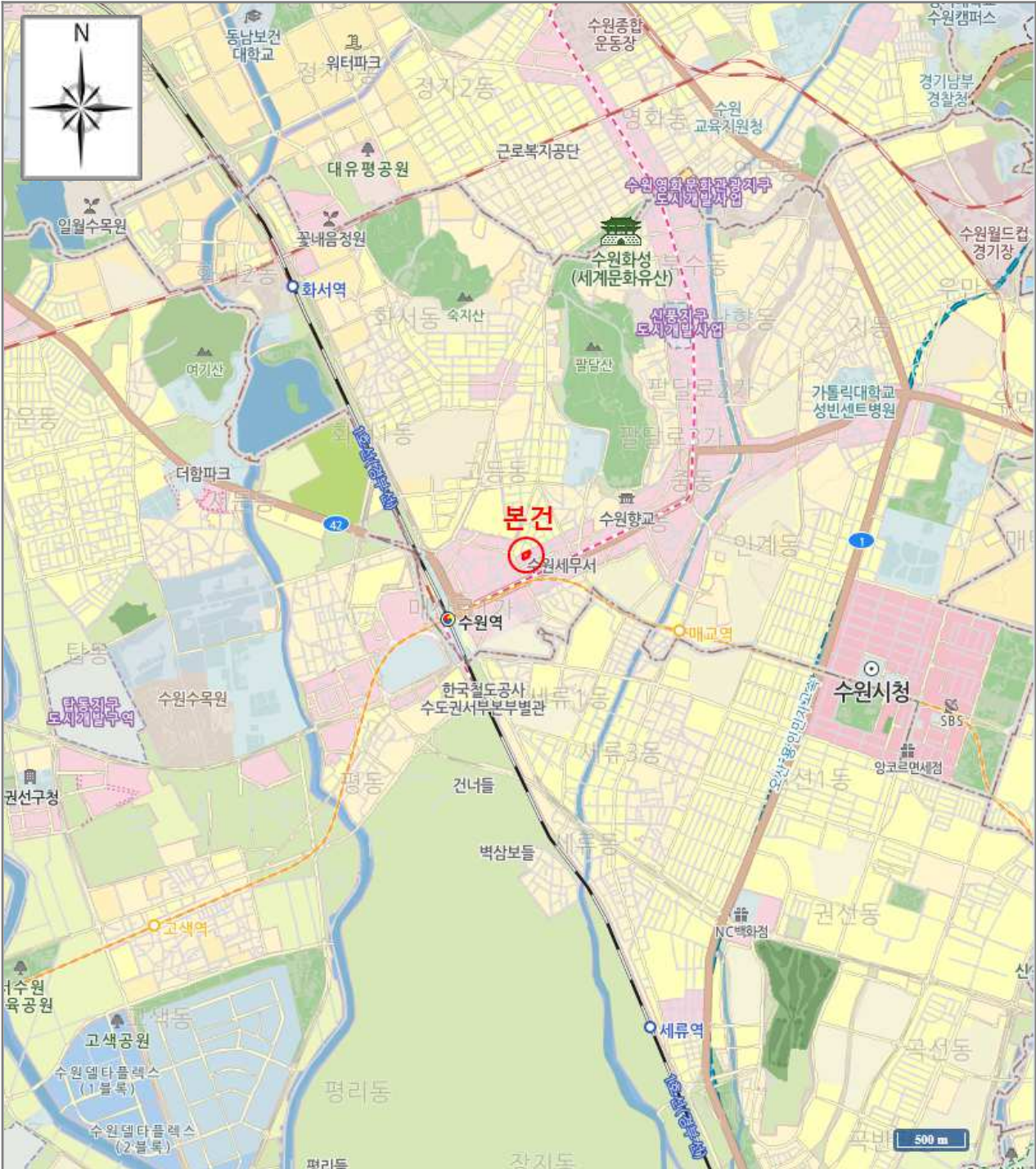
없습니다.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대내역은 미상입니다.
- 폐문부재로 내부구조는 건축물현황도, 인근 평가전례 등을 참조하였으며 본건은 최상층으로 다락 구조인 것으로 외관관측 및 도면표기되어 있는 바 경매참여시 재확인하시기 바랍니다

# 광역 위치도

|     |  |
|-----|--|
| 소재지 | 경기도 수원시 팔달구 매산로2가 11-2 동은아파트 제9층 제906호 |
|-----|--|



[ 범례 ]

■ 본 건

■ 평가사레

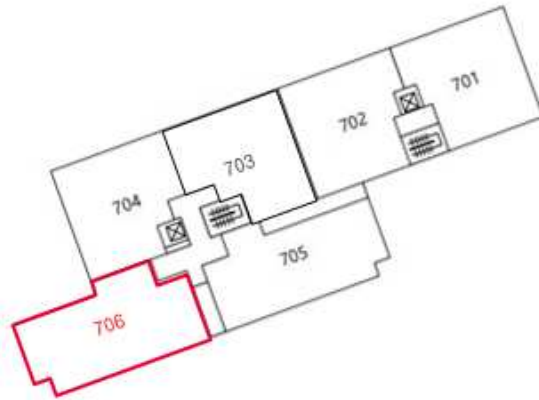
■ 거래사레



# 지적 및 건물개황도

|     |  |
|-----|--|
| 소재지 | 경기도 수원시 팔달구 매산로2가 11-2 동은아파트 제9층 제906호 |
|-----|--|

## 9층 호별 배치도



## 9층 906호 내부 배치도



# 사 진 용 지

소재지

경기도 수원시 팔달구 매산로2가 11-2 외



동은아파트 전경(북동측에서)



동은아파트 전경(남측에서)

# 사 진 용 지

소재지

경기도 수원시 팔달구 매산로2가 11-2 외



동은아파트 출입구



동은아파트 9층 906호

# 사 진 용 지

소재지

경기도 수원시 팔달구 매산로2가 11-2 외



동은아파트 9층 906호 다락