

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조은선 외 1명소유물건
(2025타경57158)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김경환

감정평가서번호: M250805-01-001

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.

감정평가사사무소 민

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박 선 영

감정평가액	오억사천육백만원정 (₩546,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매12계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조은선 외 1명 (2025타경57158)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.08.08	2025.08.08	2025.08.08		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1호	아파트	1호	-	546,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩546,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 능동 소재 “한마음초등학교” 남서측 인근에 위치하는 부동산 (숲속마을 자연앤 데시앙아파트 873동 18층 1801호)으로서, 수원지방법원에서 의뢰한 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 기준시점

(1) 감정평가의 근거

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

(2) 기준가치

본 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호에 의거 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 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 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(3) 기준시점 및 실지조사기간

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 08월 08일로 하였으며 실지조사기간은 08월 08일이며 대상물건의 현황 등 개별적인 상황을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가의 방법

본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가치형성요인 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준, 평가사례 등을 고려하여 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

4. 그 밖의 사항

- (1) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가액을 한국 감정평가협회에서 제시하는 집합건물 배분비율에 의거하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- (2) 본건의 호별 위치확인은 출입문에 부착된 호별표식 등을 기준으로 현장에서 탐문 조사된 사항을 근거로 표시하였으며, 내부구조 등은 집합건축물대장상의 건축물 현황도 등에 의거 작성하였으며 일반적인 구조 및 마감재, 표준적 이용상황을 상정하여 평가하였는 바 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.
- (3) 본건은 조은선외 1인의 공동소유로 구분건물전체를 기준으로 평가가격을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 산출

1. 시산가액산출 방법

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산출하는 거래사례비교법으로 산정하였습니다.

2. 평가대상 물건의 개요

소재지	경기도 화성시 능동 1131 (도로명 주소: 경기도 화성시 동탄숲속로 68)			
건물명	숲속마을 자연앤 데시앙아파트			
구조 및 규모	철근콘크리트구조 평지붕 30층			
동	873동	주 용 도	공동주택(아파트)	
층, 호수	18층 1801호	사용승인일	2008년 06월 20일	
기 호	용 도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	아파트	84.940	23.827	59.4115

※공용면적은 집합건축물대장 전유부 상의 주된 공용면적의 합계임 .

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액의 산출

(1) 비교거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	거래금액	전유면적당 단 가 (원/㎡)	거래시점
가	화성시 능동 1131	숲속마을 자연앤 데시앙아파 트 876동	17/17**	84.84	540,000,000	6,364,922	2024.10.14
나	화성시 능동 1131	숲속마을 자연앤 데시앙아파 트 877동	16/16**	84.84	528,000,000	6,223,479	2024.11.28
다	화성시 능동 1131	숲속마을 자연앤 데시앙아파 트 878동	15/15**	84.84	530,000,000	6,247,053	2024.08.31
라	화성시 능동 1131	숲속마을 자연앤 데시앙아파 트 877동	9/9**	84.84	533,000,000	6,282,414	2024.09.26

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정 및 사유

대상물건과 물적유사성이 높은 사례로서 거래사례 기호 (가)을 선정하였습니다.

(2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화 하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됩니다.

(1.00)

(3) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 화성시 아파트 매매가격지수”를 활용합니다.

지역 : 경기도 화성시 (2024.10.14. ~ 2025.08.08)

거래시점 : 2024.10.14 2024년 09월 지수를 적용함

기준시점 : 2025.08.08. 2025년07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로
2025년06월 지수를 적용함

- ▶ 사례 (가)의 거래시점의 아파트매매가격지수: (적용:2024년 09월) : 99.3
- ▶ 본건 기준시점의 아파트매매가격지수: (적용:2025년 06월) : 100.3
- ▶ 시점 수정치 (본건/사례): $100.3/99.3 \approx 1.01007$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	사례는 동일단지내에 소재하며 상업 및 편익시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치 등에서 대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
건물요인	시공업체의 브랜드,	1.00	1.00	동일단지 내에 소재하는 사례로 시공업체의 브랜드, 노후도(경과연수), 구조, 마감상태, 면적구성 등은 대체로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수,			
	건물의 구조 및 마감상태, 노후도,			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형),			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.00	본건과 사례는 인접한 동에 소재하며 위치별, 향별 효용 등에서 대체로 대등함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	평가목적 등	1.00	1.00	경매평가 목적임.
누 계		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 대상물건의 단가결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	6,364,992	1.00	1.01007	1.000	6,429,087	6,429,000

(6) 대상물건의 시산가액

기호	아파트명	동	층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
1	숲속마을 자연앤 데시앙 아파트	873동	18/1801	84.940	6,429,000	546,079,260	546,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 인근 유사부동산 평가사례

[출처: 한국감정평가협회 감정평가정보]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액	기준시점
A	화성시 능동 1131	숲속마을 자연앤 데시앙아파트 862동	11/11**	59.52	경매	450,000,000	2024.11.20
B	화성시 능동 1131	숲속마을 자연앤 데시앙아파트 872동	10/10**	84.94	경매	520,000,000	2024.05.20
C	화성시 능동 1131	숲속마을 자연앤 데시앙아파트 869동	3/3**	59.52	경매	396,000,000	2025.04.30

(2) 유사물건의 경매통계분석

[최근 1년간 평균 낙찰가율, 출처: 부동산태인]

지역통계		경기			화성시			능동		
기간	용도	낙찰가율 (%)	평균 낙찰가율 (%)	낙찰건수	낙찰가율 (%)	평균 낙찰가율 (%)	낙찰건수	낙찰가율 (%)	평균 낙찰가율 (%)	낙찰건수
1년간 평균	아파트	87.17	86.38	3,792	90.60	90.65	224	98.12	97.90	18

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 인근 유사부동산 가격수준

가격수준	유사부동산의 가격수준은 전유면적당 6,500,000원/㎡내외로 조사되며 층수, 동별, 호별 위치, 수리정도 등에 따라 차이가 있는 것으로 탐문 조사됨.			
최근1년 계약건수	매매계약	전세계약		월세계약
	76건	124건		27건
실거래가	계약일	층	전용면적(㎡)	실거래가격(원)
	2025.07.31	15	59.5	480,000,000
	2025.07.24	5	84.6	503,000,000

[출처: 국토교통부 실거래가, 부동산 태인]

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 인근지역 유사부동산 가격수준, 인근 유사부동산 평가사례, 인근 유사부동산의 경매 통계분석 등을 종합적으로 고려한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성(주거용 공동주택)으로 인하여 거래사례비교법에 의한 시산가액 이외에 다른 감정평가방법에 의한 시산가액을 산정하는 것이 곤란한 경우로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교 검토하지 아니하였습니다

3. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층/호	감정평가액(원)	도로명 주소
1	경기도 화성시 능동 1131	숲속마을 자연앤 데시앙 아파트 873동	18/1801	546,000,000	경기도 화성시 동탄 숲속로 68

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 능동 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄숲속로 68	1131 숲속마을 자연앤 데시앙 아파트 873동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 평지붕 30층				
				1층	417.582			
				2층	413.242			
				3층	413.242			
				4층 ~ 30층	409.4			
1)	화성시 능동	1131	대	제2종 일반주거지역 재3종 일반주거지역	68,672.4			
				(내) 18층 1801호 철근콘크리트구조	84.940	84.94	546,000,000	비준가격 공용면적 포함
				1)소유권·대지권	59.4115			
					68,672.4	59.4115		
			토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 218,400,000 327,600,000				
합 계							₩546,000,000.-	
			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 능동 소재 "한마음초등학교" 남서측 인근에 위치하며 주변은 아파트단지, 학교, 근린생활시설 등이 소재하는 아파트지대로 주변환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건이 속한 동까지 차량의 접근이 용이하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 30층 건내 18층 1801호로
외벽: 몰탈위 페인팅 마감.
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생.급배수설비, 난방설비, 소화전, 승강기, 공동현관보안설비, 지하주차장 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형에 가까운 토지로 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 도로를 이용하여 북측으로 '동탄숲속로', 서측으로 '여울로'와 연계됨

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역 , 제3종일반주거지역 , 지구단위계획구역(화성동탄(1)) , 소로1류(폭 10m~12m)(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>,
 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

해당없음.

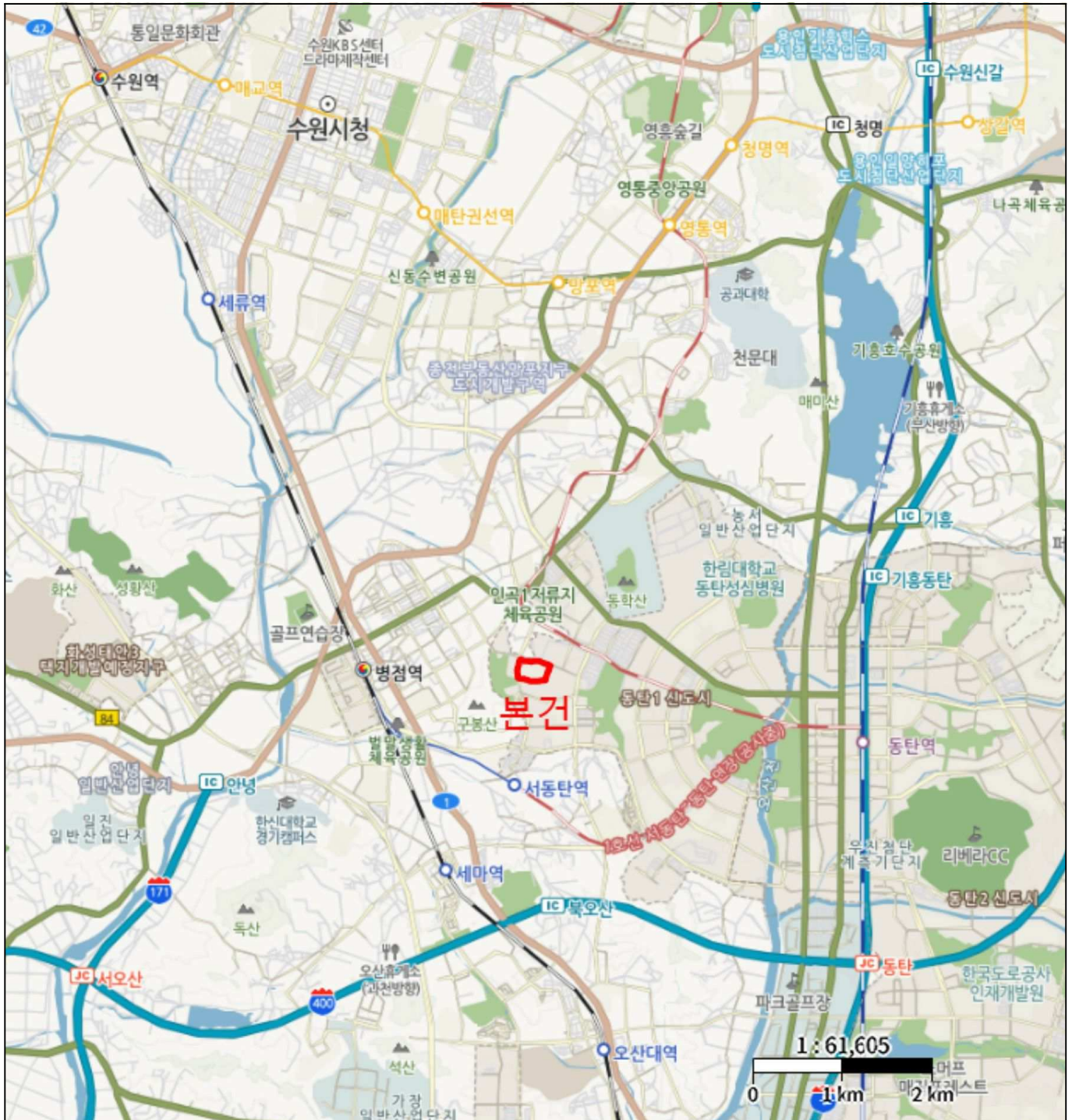
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항은 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 화성시 능동 1131 숲속마을 자연엔 데시아아파트 873동 18층 1801호
-----	--



위 치 도



소재지	경기도 화성시 능동 1131 숲속마을 자연앤 데시앙아파트 873동 18층 1801호
------------	--

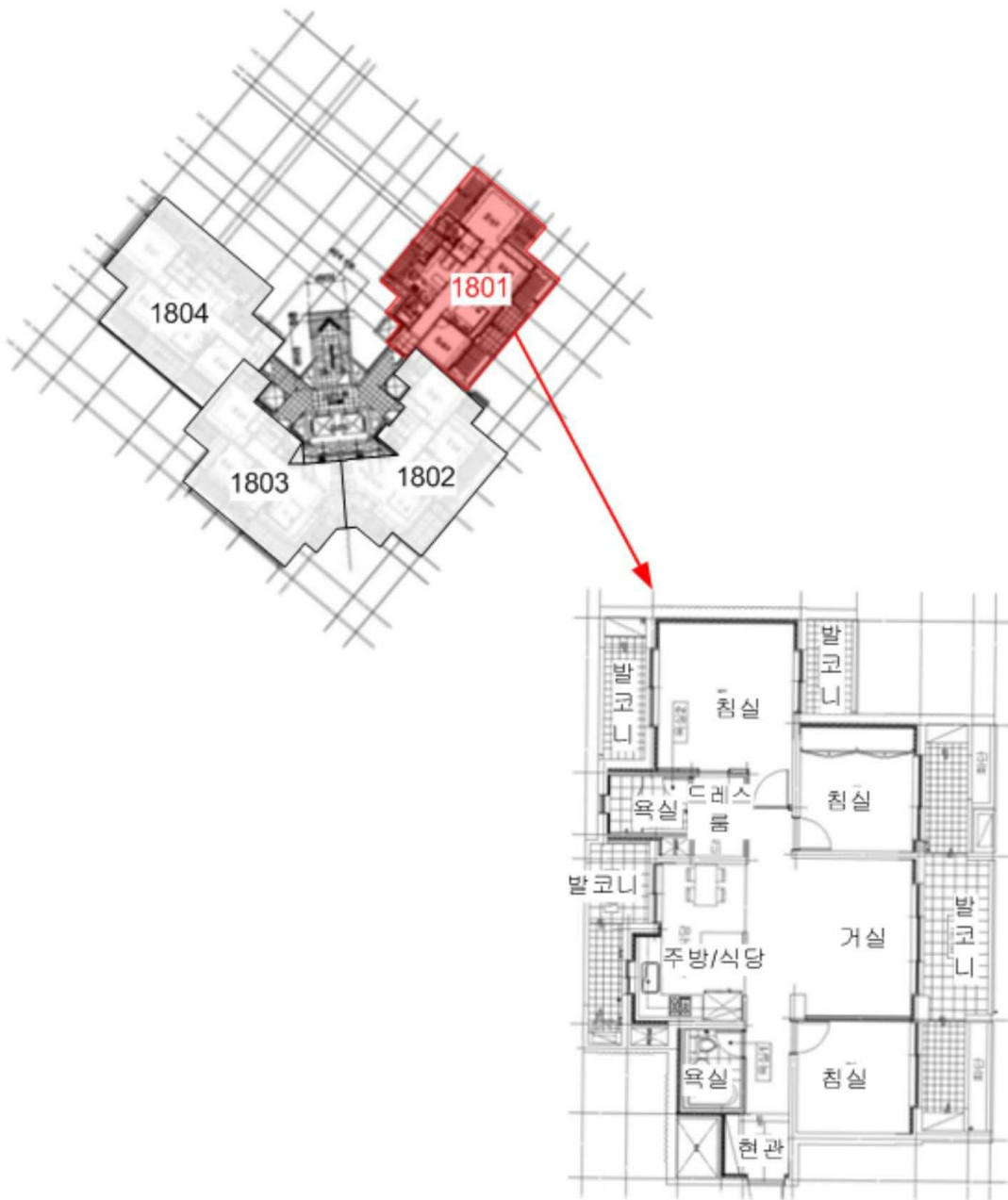


호별배치도 및 내부구조도



소재지

경기도 화성시 능동 1131 숲속마을 자연엔 데시앙아파트 873동 18층 1801호



※ 내부구조는 건축물현황도를 기준하여 표기하였으며 실제사항과 상이할 수 있는 바 경매진행 시 재확인 및 참고하시기 바랍니다.



()



()



1



