

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김은순 소유물건(2025타경55649)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 최원학

감정평가서번호: SY2504-1-005

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.

서연감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 수 미

감정평가액	일억이천삼백만원정 (₩123,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 최원학		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김은순 (2025타경55649)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.04.25	2025.04.24 ~ 2025.04.25	2025.04.28	
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	1개호 하 여	- 백	123,000,000
	합 계					₩123,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 장안구 정자동 소재 “수성고등학교” 북동측 인근에 위치하는 구분건물로서, 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준 및 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료시점인 2025년 4월 25일임.

4. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준하여 감정평가하였으며, 의뢰인이 별도로 제시한 감정평가조건은 없음.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 2025년 4월 24일 ~ 25일자로 대상물건에 대하여 실지조사를 실시하였으며, 관련공부 등에 기초하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로는 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바 토지건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지건물로 배분하여 “구분건물감정평가명세표” 상에 기재하였으니 참고하시기 바람.
- 본건 내부구조 및 이용상황 등은 내부확인이 곤란하여 건축물대장 및 외부관찰 등에 의하고 건물의 상태는 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준하여 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 수원시 장안구 정자동 36-23, 10-1 [도로명 주소 : 경기도 수원시 장안구 송정로 82]			
건물명	송학아파트		구조	라멘조
기호	층·호	전유면적(㎡)	주공용면적(㎡)	대지권(㎡)
1	6층 621호	31.74	-	12.306
용도	아파트		사용승인일자	1982.10.21

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서, KAIS]

기호	소재지	건물명/동/층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점	사용승인일
A	정자동 36-23외	송학아파트 4층/400호	31.74	123,000,000	2023.07.18	1982.10.21

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례의 선정

대상물건 인근에 소재하고 물적유사성이 있으며 비교가능성이 높은 거래사례 A를 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

5. 시점수정

1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 경우 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

2) 시점수정치 산정

(기준 월: 2021.06=100)

지역	사례 거래시점 가격지수	본건 기준시점 가격지수	시점수정치 (기준시점지수/거래시점지수)
수원시 장안구	89.9(2023년06월지수)	94.5(2025년03월지수)	1.05117

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

- 사례 : 대상

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건은 사례 대비 단지외부요인에서 유사함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례 대비 단지내부요인에서 유사함
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용, 향별 효용	1.00	0.95	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례 대비 기타요인에서 유사함
누계		1.000	0.950	상승식

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

사례	거래가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(㎡)		산출가액(원)	결정가액(원)
					대상	사례		
A	123,000,000	1.00	1.05117	0.950	31.74	31.74	122,829,215	123,000,000

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산 평가사례 및 거래사례

[자료출처: 한국감정평가사협회, KAIS]

기호	소재지	건물명	층·호수	전유면적(㎡)	기준시점	평가금액(원)	구분
					사용승인일		
a	정자동 36-23외	송학아파트	3층 /300호	31.74	2023.10.29	109,000,000	시가참고
					1982.10.21		
b	정자동 36-23외	송학아파트	6층 /600호	31.74	2022.05.12	125,000,000	시가참고
					1982.10.21		
c	정자동 36-23외	송학아파트	6층 /600호	31.74	2024.03.19	110,000,000	실거래
					1982.10.21		
d	정자동 36-23외	송학아파트	5층 /500호	31.74	2024.9.21	110,000,000	실거래
					1982.10.21		
e	정자동 36-23외	송학아파트	5층 /500호	31.74	2023.08.14	128,000,000	실거래
					1982.10.21		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근지역 유사부동산 가격수준

인근지역 내 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 면적, 층별, 위치별 등에 따라 차이가 있으며 110,000,000원 ~ 130,000,000원 내외 수준으로 조사됨.

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 가격사례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 결정 : 123,000,000원

구분건물감정평가명세표

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 수원시 장안구 정자동	36-23, 10-1 송학 아파트	아파트	라멘조 슬래브지붕 6층				
	[도로명주소]			1층	856.46			
	경기도			2층	856.46			
	수원시			3층	856.46			
	장안구			4층	856.46			
	송정로			5층	856.46			
	82			6층	856.46			
	1. 동소	36-23	대		2,446.4			
	2. 동소	10-1	대		145.7			
				(내)				
			라멘조					
			6층 621호	31.74	31.74	123,000,000	비준가액 (공용면적 포함한 가격)	
			1. 2. 소유권	12.306				
			----- 대지권	2,592.1 × ----- 2,592.1	12.306			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 98,400,000 24,600,000		
합 계							₩123,000,000.-	
			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 수원시 장안구 정자동 소재 "수성고등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 다세대주택, 오피스텔, 근린생활시설 등이 소재하며 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황 및 도로 접근성은 보통임.

(3) 건물의 구조

라멘조 슬래브지붕 6층 건 내 6층 621호로서,
외벽 : 모르타르 위 페인팅 마감 등
창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생및급배수설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 부정형 토지로서 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

본건 단지 북측으로 중로1류, 남서측으로 소로2류, 남동측으로 소로3류와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

정자동 36-23

일반상업지역, 고도지구(10층이하,35M이하), 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 가축사육제한구역, 역사문화환경보존지역, 도시교통정비지역, 과밀억제권역, 중점경관관리구역(능행차로 역사문화중점경관관리구역)

정자동 10-1

일반상업지역, 고도지구(10층이하,35M이하), 방화지구, 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 가축사육제한구역, 도시교통정비지역, 과밀억제권역, 중점경관관리구역(능행차로 역사문화중점경관관리구역)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 수원시 장안구 정자동 36-23 송학아파트 6층 621호
-----	-------------------------------------



위 치 도



소재지	경기도 수원시 장안구 정자동 36-23 송학아파트 6층 621호
-----	-------------------------------------

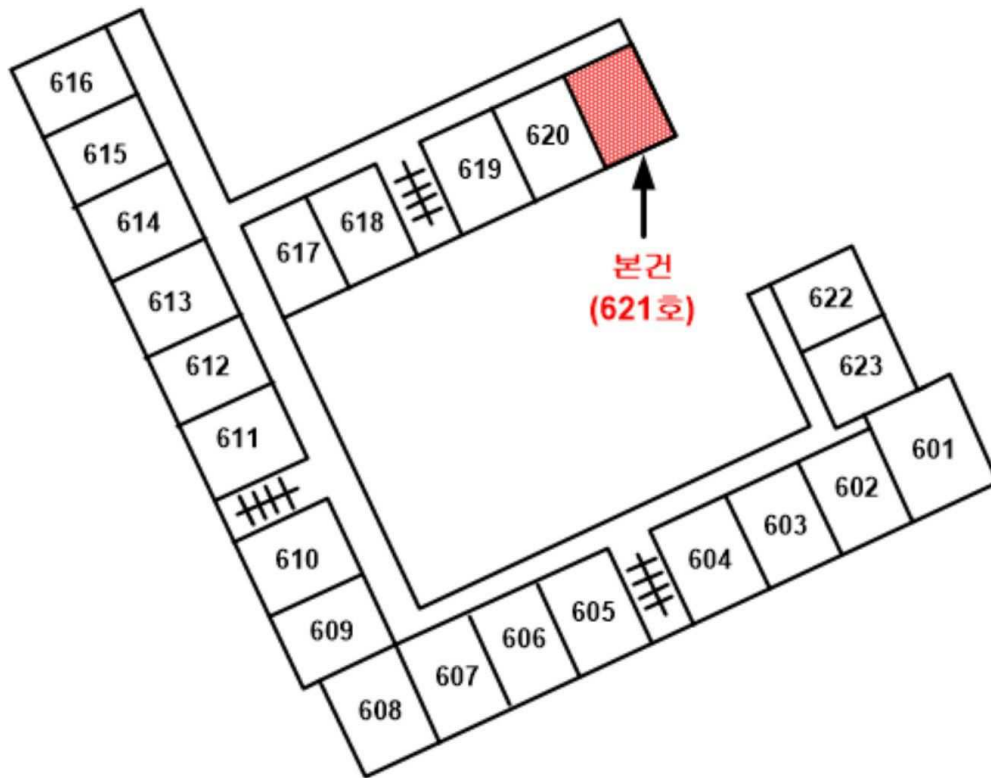


호 별 배 치 도

소 재 지

경기도 수원시 장안구 정자동 36-23 송학아파트 6층 621호

축척없음



<호별배치도>

※ 본 도면은 현장조사 등을 기준으로 개략적으로 표시한 것으로 실제와 차이가 있을수있으니, 경매진행시 참고바람.





