

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명:	서정수 소유물건 (2025타경55411)
의뢰인:	수원지방법원 사법보좌관 채주석
감정평가서번호:	태정250410-16

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.

태정감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 석 영

감정평가액	칠억팔천오백만원정 (₩785,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석	감정평가 목적	법원경매			
제출처	경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	서정수 (2025타경55411)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.11	2025.04.10 ~ 2025.04.11	2025.04.14		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호 이	아파트 하	1개호 여	-	785,000,000 백
	합계					₩785,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

(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 수원시 팔달구 고등동 [도로명주소] 경기도 수원시 팔달구 고등로 15	310 수원역 푸르지오 자이 133동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 20층								
								1층	483.94			
								2층	443.20			
								3층	525.06			
								4층	525.06			
								5층	525.06			
								6층	525.06			
								7층	525.06			
								8층	525.06			
								9층	525.06			
								10층	525.06			
								11층	525.06			
								12층	525.06			
								13층	525.06			
								14층	525.06			
								15층	525.06			
								16층	525.06			
								17층	525.06			
								18층	525.06			
			19층	525.06								
			20층	199.19								
	1. 경기도 수원시 팔달구 고등동	310	대	제2종, 제3종 일반주거지역	201,487.7							
			(내)	15층 1504호 철근콘크리트구조	74.98	74.98	785,000,000	비준가액				
				1. 소유권대지권	50.8605 -----	50.8605						
					201,487.7							

(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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 314,000,000 471,000,000	
	합 계						₩785,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 수원시 팔달구 고등동 소재 '수원여자고등학교' 서측 인근에 위치하고 있는 아파트 “수원역푸르지오자이 133동 1504호”로서 수원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였음.

2) '시장가치'란 감정평가의 대상이되는 토지등이 통상적인시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

3) 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 일자인 2025.04.11을 기준시점으로함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기타사항

- 1) 본건의 내부구조 및 이용상황 등은 관계인 폐문부재로 내부확인이 불가하여 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 현지 탐문조사 사항 등을 참조하여 작성하였음을 참고바랍니다.
- 2) 집합건물은 「집합건물 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등에 따라 전유부분(건물)과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지,건물의 구분평가는 적정하지 않으나 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 평가목적 등에 의거 대상부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 '감정평가명세표'에 기재하였으니 경매진행시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 대상물건 개요

소 재 지	경기도 수원시 팔달구 고등동 310			
건물명, 층, 호수	수원역푸르지오자이 133동 1504호			
용 도	아파트	사용승인일	2021.01.29	
면 적	전용면적(㎡)	주 공용면적(㎡)	합계	대지권
	74.98	25.884	100.864	50.8605

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(경기도 수원시 팔달구)

(자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서)

사 례	소재지	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	사용 승인일	거래 시점
A	고등동 310	수원역 푸르지오자이 132동	9 /90*	74.98	50.8605	785,000	2021. 01.29	2025. 01.07
B	고등동 310	수원역 푸르지오자이 132동	18 /180*	74.99	50.8673	798,000	2021. 01.29	2024. 08.08
C	고등동 310	수원역 푸르지오자이 132동	15 /150*	74.99	50.8673	780,000	2021. 01.29	2024. 06.30
D	고등동 310	수원역 푸르지오자이 131동	16 /160*	74.98	50.8605	780,000	2021. 01.29	2024. 06.13

(2) 본건과 동일한 단지 내의 거래사례로서 대상물건과 물적유사성이 높고 최근

아파트거래동향을 고려하여 비교가능성이 높은 사례(A)를 비교거래사례로 선정함.

4. 사정보정

상기 거래사례가격은 인근 유사아파트의 시세수준을 감안할 때 정상적인 거래사례
가격으로 판단됨. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "경기도 수원시 팔달구 아파트매매가격지수"를 활용하여 산정하였음.

아파트

지역 :경기도 수원시 팔달구(25.01.07~ 25.04.11)

거래시점 : 2025.01.07, 2024년12월 지수를 적용함

기준시점 : 2025.04.11, 2025년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로
2025년02월 지수를 적용함

2025.01.07 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 95.3

2025.04.11 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 95.3

시점수정치 : $95.3/95.3 \approx 1.0000$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

구 분		격차율	비 고
조 건	세항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치. 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연 환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대상부동산은 거래사례와 비교하여 유사함.
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	대상부동산은 거래사례와 비교하여 유사함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별). 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대상부동산은 거래사례와 비교하여 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
누 계		1.000	1.00*1.00 1.00*1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 시산가액

거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산정가격(원)	결정가격(원)
785,000,000	1.00	1.0000	1.000	74.98/ 74.98	785,000,000	785,000,000

* 비준가액은 유효숫자 셋째자리까지 표기하되 넷째자리에서 반올림하였음.

III. 참고가격 자료

1) 인근 평가전례

(경기도 수원시 팔달구)

(자료출처 : 감정평가정보센터)

소재지	건물명	층 /호수	전유 면적 (㎡)	사용 승인일	평가 목적	감정평가액 (원)	기준 시점
고등동 310	수원역 푸르지오자이 121동	5 /50*	74.98	2021. 01.29	시가 참고	756,000,000	2024. 09.06
고등동 310	수원역 푸르지오자이 113동	1 /10*	74.98	2021. 01.29	법원 경매	695,000,000	2025. 01.13
고등동 310	수원역 푸르지오자이 129동	5 /50*	84.99	2021. 01.29	법원 경매	830,000,000	2024. 10.31
고등동 310	수원역 푸르지오자이 130동	6 /60*	84.99	2021. 01.29	시가 참고	840,000,000	2024. 09.07

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : **785,000,000원**

2. 결정의견

상기 거래사례법에 의한 시산가액을 하나 이상의 다른 평가방법(원가법 및 수익환원법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 참고 가격자료(평가사례, 거래사례, 호가수준) 및 최근 아파트 거래가격 동향 등을 고려할 때 시산가액의 합리성이 인정되고 다른평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것은 곤란하거나 불필요하다고 판단되는 바, 평가목적에 감안하여 위와 같이 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

(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 팔달구 고등동 소재 '수원여자고등학교' 서측 인근에 위치하고 있는 아파트 "수원역푸르지오자이 133동 1504호"로서 주위는 아파트단지, 근린생활 시설, 학교, 다세대주택 등으로 형성되어 있으며 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 아파트 단지까지 차량출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 20층 중 15층 1504호로서

- 외 벽 : 석재 및 시멘물탈위 페인팅 마감 등
- 내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 등
- 창 호 : 하이샷시 창호 마감임.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중임. (내부구조도 참조)

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 지역난방설비, 승강기설비, 소화전설비, 지하주차장 등이 되어 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

부정형의 완경사지로서 계단식으로 조성되어 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로를 통해 외곽 공도로 연계되며, 단지 남측으로 폭약 25m 내외, 남서측으로 폭약 40m 내외의 포장도로에 접하여 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 고도지구(10층이하35M이하), 고도지구(7층이하25M이하), 고도지구(해발100M이하), 시가지경관지구(일반), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역, 역사문화환경보존지역, 상대보호구역(수원여자고등학교(수원교육지원청문의)), 상대보호구역(수원초등학교(수원교육지원청문의)), 절대보호구역(수원여자고등학교(수원교육지원청문의)), 절대보호구역(수원초등학교(수원교육지원청문의)), 비행안전제6구역(전술), 정비구역, 도시교통정비지역, 준보전산지, 과밀억제권역임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 수원시 팔달구 고등동 310 수원역푸르지오자이 133동 15층 1504호
-----	--



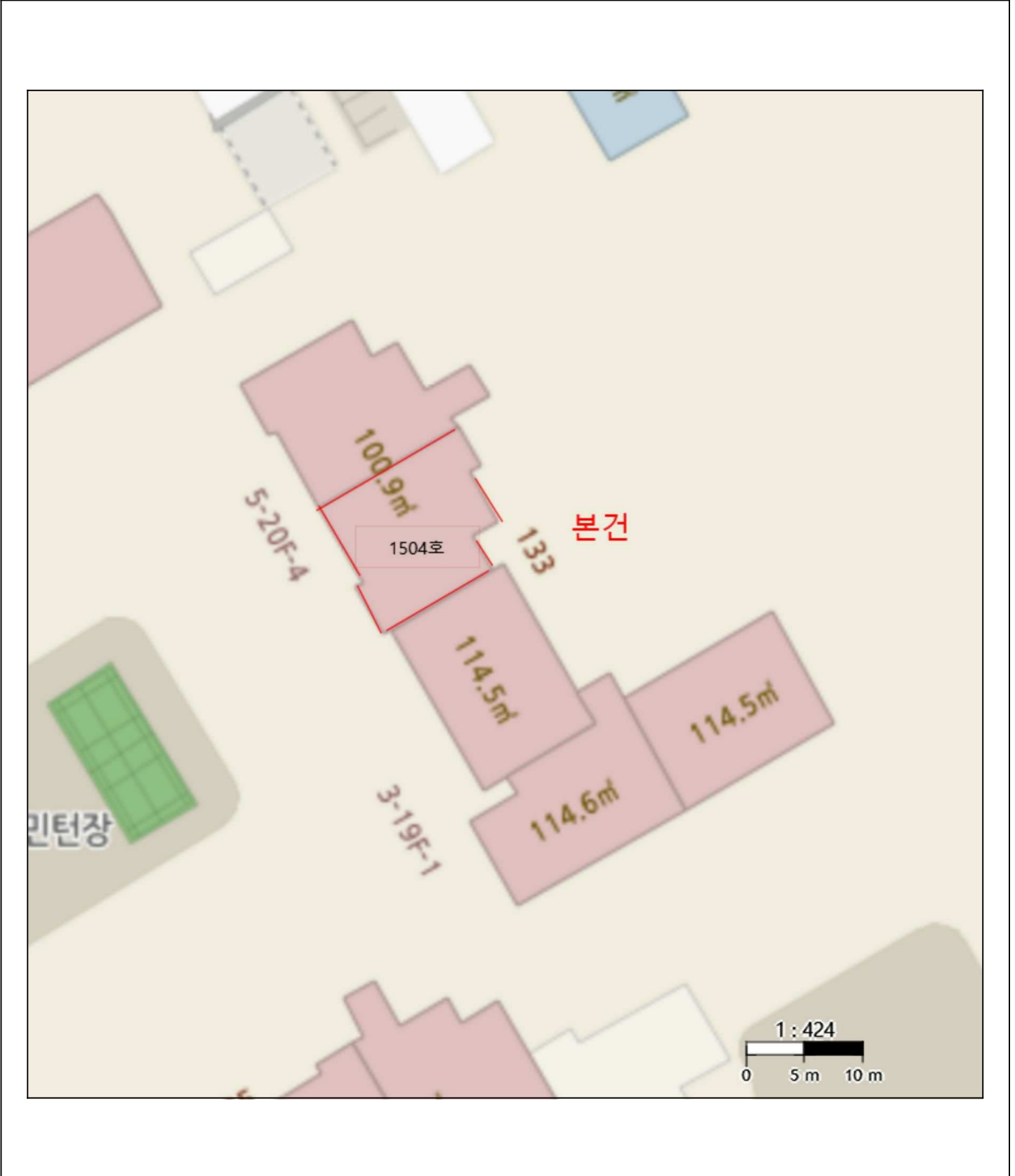
위 치 도



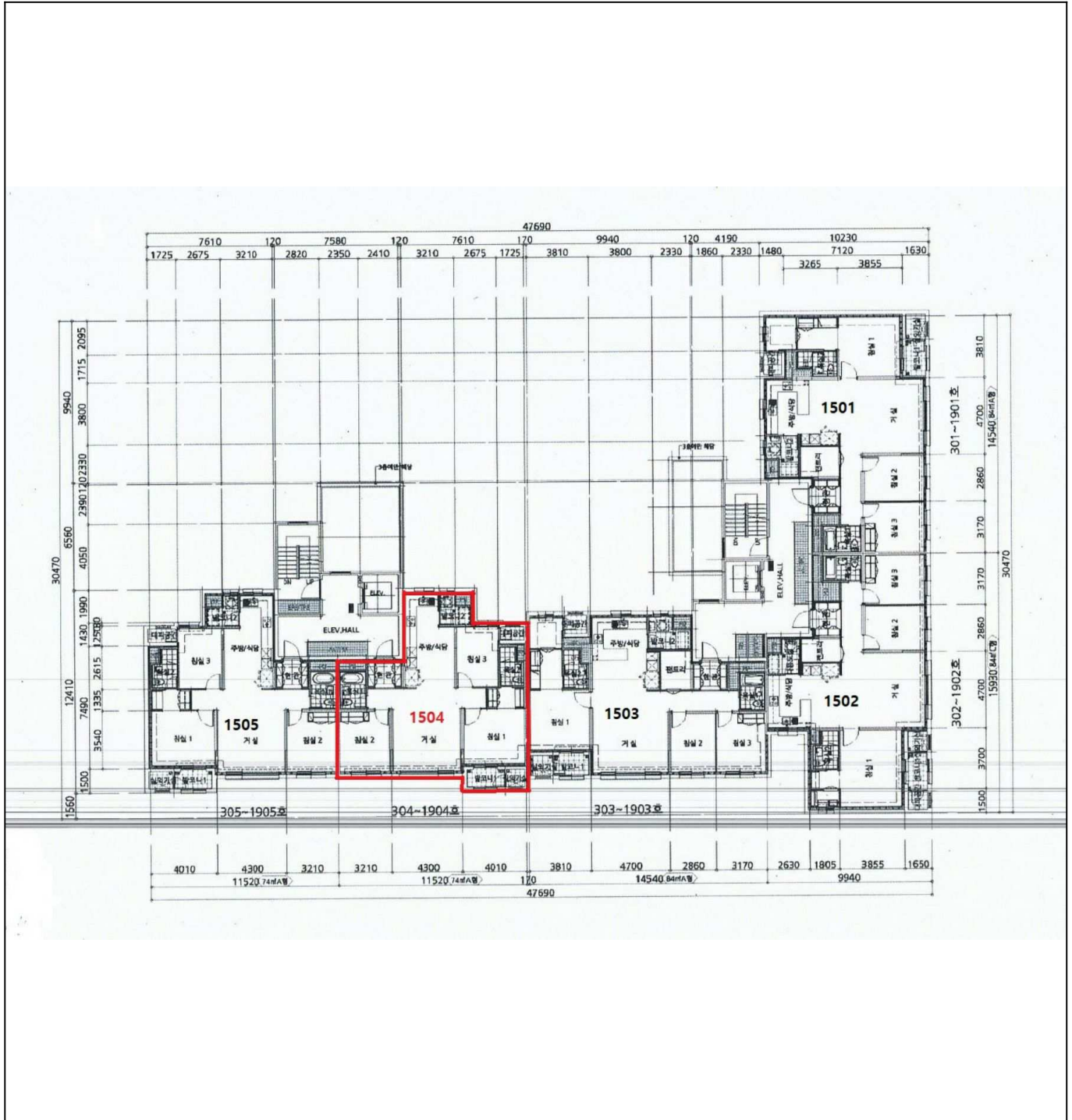
소 재 지	경기도 수원시 팔달구 고등동 310 수원역푸르지오자이 133동 15층 1504호
-------	--



건물개황도



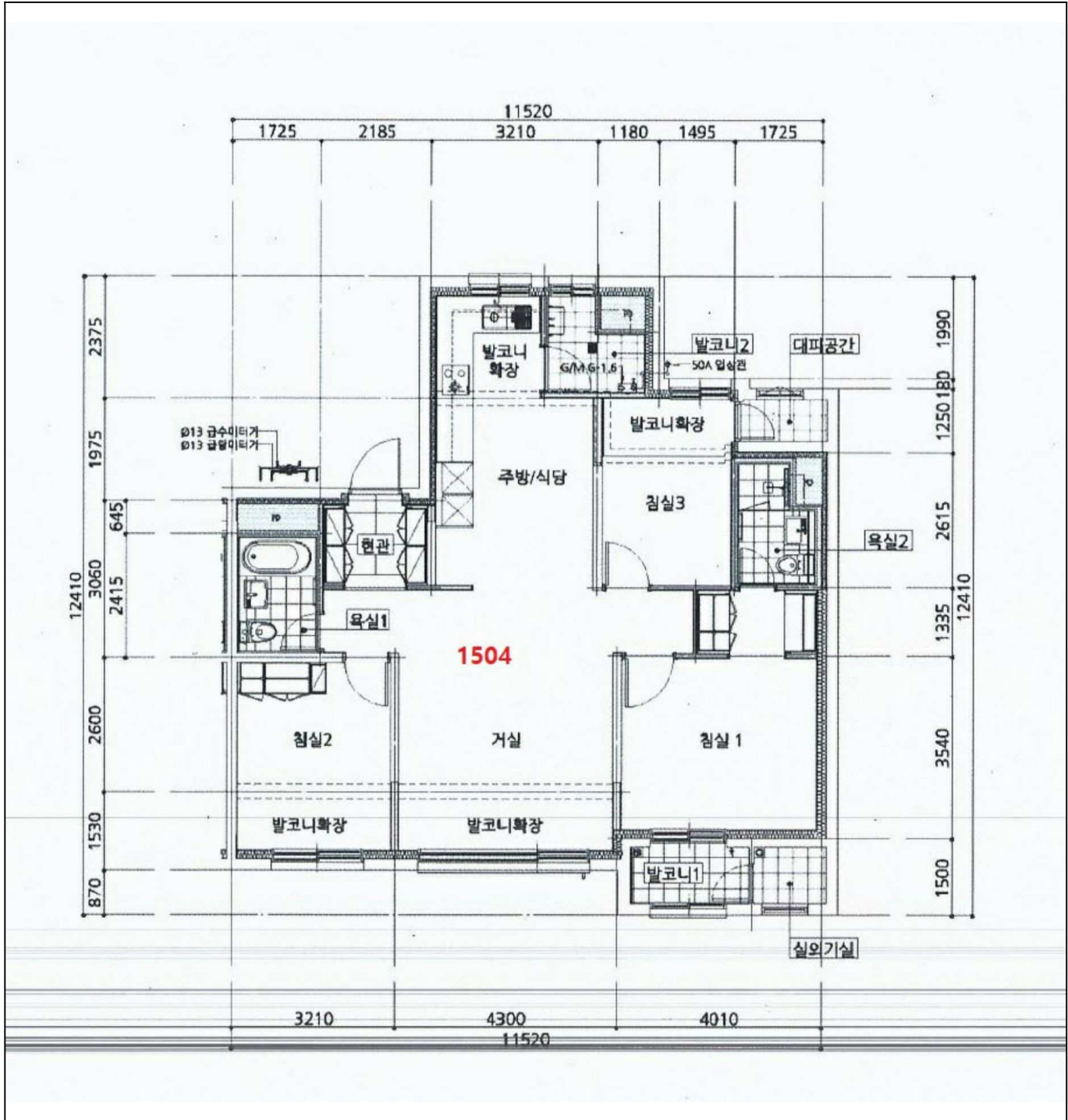
건물개황도



내부구조도



소재지 경기도 수원시 팔달구 고등동 310 수원역푸르지오자이 133동 15층 1504호







15

E/L