

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 윤순식 소유물건(2025타경56812)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 채주석

감정평가서번호: 250710-A-01

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.

지성감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 민

감정평가액	사억일천삼백만원정 (₩413,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	윤순식 (2025타경56812)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.07.11	2025.07.10 ~ 2025.07.11	2025.07.11	
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	-  백	413,000,000
	합 계					₩413,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 반월동 소재 “기산초등학교” 북서측 인근에 위치하는 부동산에 대한 수원지방법원의 경매 목적 감정평가임.

### 2. 감정평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의하여 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 감정평가에 관한 규칙 제5조의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

### 4. 감정평가방법

(1) 본건은 대상 구분건물과 가격형성요인이 같거나 비슷한 구분건물의 거래사례와 비교하여 대상 구분건물의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가격형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 구분건물의 가액을 산정하는 거래사례비교법에 의하여 평가하였음. 본건 구분건물로 자료수집 어려움 등으로 인해 감정평가방법 가운데 원가법과 수익환원법에 의한 평가는 곤란한 것으로 생각되어 구분건물의 주된 평가방법인 거래사례비교법에 의하여 평가하고 시산가격의 비교 및 조정은 생략하였음.

(2) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바, 구분소유권의 대상이 되는 건물(전유부분·공용부분)과 대지사용권을 일체로 평가하였으며, 귀원의 명령 및 평가목적(경매)을 고려하여 구분건물의 가액을 토지와 건물가액으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 참조하시기 바람.

### 5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

본건 기준시점은 가격조사완료일자인 2025.07.11.이며, 실지조사는 2025.07.10 ~ 2025.07.11에 실시 하였으며 조사방법은 현장조사 등에 의하여 실시하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 6. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료를 기준으로 하였음.
- 2) 본건 현장조사를 위해 현장을 방문하였으나, 폐문 및 이해관계인의 부재로 인해 내부구조 및 이용상황 등은 건축물대장, 인근지역 소재 유사 부동산의 평가전례, 탐문조사 내용 등을 참작하여 감정을 진행하였는바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

### II. 대상 구분건물의 개요

소재지	경기도 화성시 반월동 959 (도로명주소 : 경기도 화성시 동탄지성로 394)		
건물명칭, 동, 호수	반월자이 더 파크 103동 9층 904호		
용도	아파트	구조	철근콘크리트구조
전유부분 면적(m <sup>2</sup> )	공용부분 면적(m <sup>2</sup> )	대지권비율	사용승인일
75.9277	64.1968	23,683.6분의 50.7477	2016.04.29

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 구분건물의 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상 구분건물과 가격형성요인이 같거나 비슷한 구분건물의 거래사례와 비교하여 대상 구분건물의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가격형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 구분건물의 가액을 산정하는 거래사례비교법에 의하여 시산가액을 산정하였음.

### 2. 거래사례의 선정

본건 인근에 소재하는 아파트로 이용상황, 구조 등에서 본건과 비교가능성이 높은 것으로 보이는 거래사례 “A” 를 채택 하였음.

※ 출처 : KAIS, 등기사항전부증명서.

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액	전유면적당 단가	거래시점
A	화성시 반월동 959	반월자이더파크	10*동 4층 4**호	75.8529	400,000,000	5,273,364	2025.04.25
B	화성시 반월동 959	반월자이더파크	10*동 16층 16**호	84.8878	430,000,000	5,065,510	2025.04.15

▷ 사례B는 전유면적의 크기 등에서 비교성이 낮은 점에서 참고자료로 이용 하였음.

### 3. 사정보정

거래사례는 인근 유사 부동산의 가격수준 등을 고려할 때 거래당사자 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

### 4. 시점수정

(한국감정평가사협회 평가정보센터 화성시 아파트 매매가격지수 적용)

$$2025.05 = 100.2$$

$$\text{-----} = 1.00200$$

$$2025.03 = 100.0$$

- 2025.06. 이후 지수가 발표되지 않아서 직전월 지수를 적용함.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 5. 지역요인의 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함.(1.00)

### 6. 가격형성요인 비교

조건	항목	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 공공 및 편익시설의 배치 및 접근성 등	1.00	본건과 인근에 위치하여 유사함.
단지 내부요인	단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수, 주차장 등의 유무, 단지내 통로구조 등	1.00	본건과 인근에 위치하여 유사함.
호별요인	층별, 위치별 차이, 전유 면적의 대소, 부지에 대한 지분면적의 대소 등	1.03	본건이 층별차이 등에서 우세함.
기타요인	기타 가격형성에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 인근에 위치하여 유사함.
가격형성요인 비교치		1.03	

### 7. 거래사례비교법에 의한 대상 구분건물의 시산가액

기 호	거래사례 단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가격 형성 요인	산출단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산출금액 (원)	비준가격 (원)
1	5,273,364	1.00	1.00200	1.00	1.03	5,442,428	75.9277	413,231,040	413,000,000

※비준가격은 백만원미만 반올림 하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## IV. 구분건물의 감정평가액

### 1. 인근 구분건물의 평가사례 등

구분	소재지	건물명칭	동/층/호수	평가 목적	가격시점 (거래시점)	면적(m <sup>2</sup> )	평가금액	비고
참-1	화성시 반월동 959	반월자이더파크	10*동 5층 5**호	실거래	2025.06.11	75.9277	402,000,000	
참-2	화성시 반월동 959	반월자이더파크	10*동 11층 11**호	법원 경매	2025.04.04	84.91	463,000,000	

출처: 한국감정평가사협회평가정보센터, KAIS.

▷ 참-1은 계약일 이후 거래신고하였으나 미등기사례인 점에서 참고자료로 이용 하였음.

### 2. 대상 구분건물의 가격결정

인근 유사 구분건물(아파트)의 가격수준과 평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정된다고 생각되는바, 거래사례비교법에 의한 시산가액에 비중을 두어 대상 구분건물의 가격을 결정하였음.

- 기호1의 가격 : ₩413,000,000.-

# 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		
가 1	경기도 화성시 반월동	959	반월자이 더 파크 103동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 공동주택 (아파트)				
	[도로명 주소] 화성시 동탄지성로 394							
	"	959	대	2층일반주거지역	257.1464			
	"	959	반월자이 더 파크 103동	(내) 철근콘크리트구조 9층 904호	402.5873			
				가. 소유권	203.5292			
				----- 대지권	75.9277	75.9277	413,000,000	공용부분 포함
				토지, 건물 배분내역	50.7477			
				토지: 165,200,000	23,683.6	50.7477		
				건물: 247,800,000				
	<b>합 계</b>						<b>₩413,000,000.-</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 "기산초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 단독주택, 중소규모 공장 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물내 9층 904호로서,  
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.  
창호 : 새시창호.

## (4) 이용상태

아파트(방, 거실, 주방, 욕실/화장실, 현관 등)로 이용 중임.

## (5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 난방설비, 승강기설비, 지하주차장 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로 아파트부지로 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

단지내 도로 포장되어 있으며 인근 외곽 공도와 연계 됨.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2015-04-14)(반월1지구), 중로1류(폭 20m-25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한), 비행안전제6구역(전술), 성장관리권역.

## (9) 공부와의 차이

-.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



소재지    경기도 화성시 반월동 959 반월자이 더 파크 103동 9층 904호



# 위치도

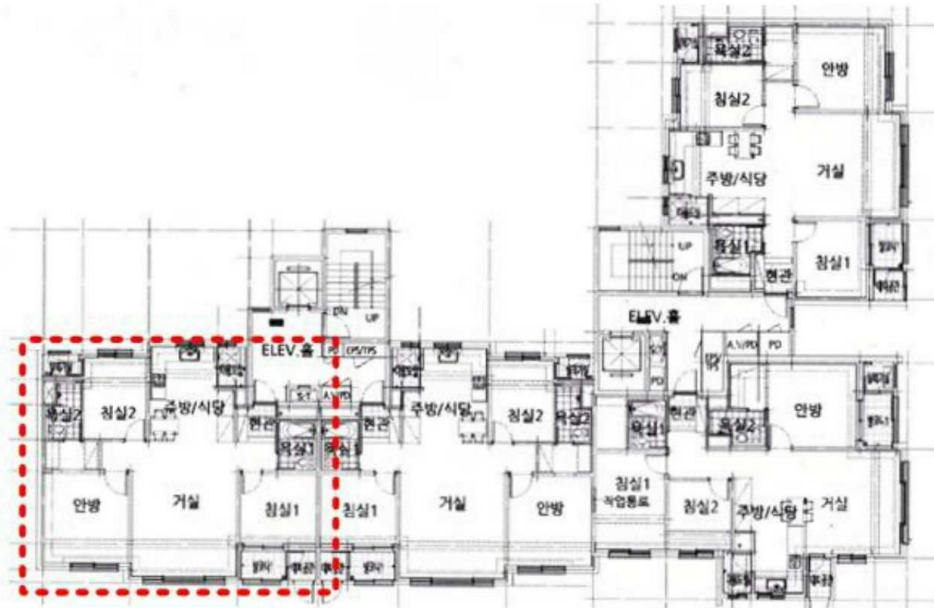


**소재지** 경기도 화성시 반월동 959 반월자이더파크 103동 9층 904호

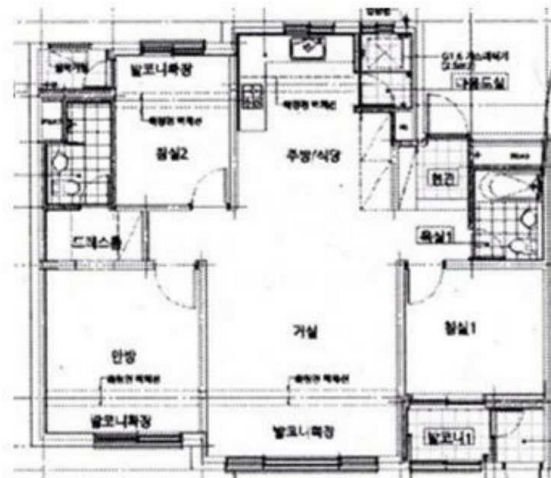


# 건물개황도

## 화성시 반월동 959 반월자이더파크 103동 9층 904호 호별배치도, 내부구조도



본건

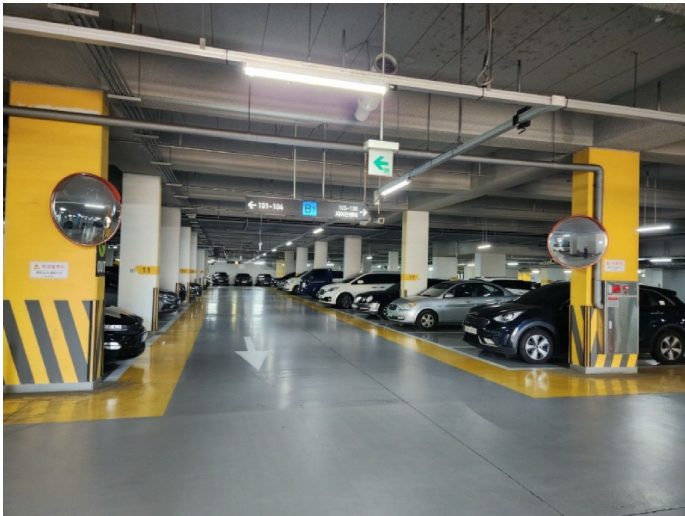




103



103



103

3-4



103 1 3-4



103 9 3-4



103 9 904