

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상
건명	양희재 소유물건 (2024타경 101840)
평가서번호	정안A241227-2-005호

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.



### 정안 감정평가법인(주)

경기도 안양시 동안구 부림로 171, 1203호

(관양동, 평촌라즈오피스텔)

TEL.(031)423-5400 FAX.(031)423-5401

## ( 구분건물 ) 감정평가표

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

감정평가사 (인)  
정 정 태

정안 감정평가법인(주) 대표이사 유 경 완 (서명 또는 인)

감정평가액	숏이억삼천구백만원정(₩239,000,000.-)				
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상	감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매6계	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	양희재 (2024타경101840)	감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-	2025. 01. 03	2025. 01. 03	2025. 01. 03	

### 감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	239,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩239,000,000

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이  
감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사 (인)  
유 경 완

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본 건은 경기도 화성시 송산동 소재 「화산초등학교」 서측 인근에 위치하는 「구분건물(우남블루존아파트 제103동 제6층 제604호)」로서, 수원지방법원 본원에서 의뢰한 법원경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 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 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가 조건

없음.

### 4. 실지조사기간 및 기준시점

#### 4-1. 실지조사기간

본 건의 실지조사기간은 2025년 01월 03일 임.

#### 4-2. 기준시점

본 건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제2항에 따라 대상물건에 대한 가격조사 완료일자로 하였음. [2025년 01월 03일]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가 근거 및 방법의 적용

### 5-1. 감정평가 근거

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

### 5-2. 감정평가 방법의 적용

#### 5-2-1. 감정평가 방법

부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 「비용성」에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), 「시장성」에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), 「수익성」에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있음.

원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가 라는 「비용성」의 원리에 근거하며, 「공급측면」에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 「원가법」, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 「적산법」 등이 있음.

비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가 라는 「시장성」의 원리에 근거하며, 「실증적인 교환측면」에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 「거래사례비교법(임대사례비교법)」, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 「공시지가기준법」 등이 있음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도의 수익을 얻을 수 있는가 라는 「수익성」의 원리에 근거하며, 「수요측면」에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 「수익환원법」, 일반기업경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 「수익분석법」 등이 있음.

### 5-2-2. 감정평가 방법의 적용

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의거하여 대상물건마다 개별로 감정평가 하였음.

본 건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 하는 경우로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 「거래사례비교법」으로 감정평가 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정(대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우)에 의거하여 다른 감정평가방법에 따라 산출한 시산가액과의 그 합리성 검토는 생략하였음. 다만, 인근지역 시세수준, 감정평가사례 및 거래사례 등을 종합적으로 고려하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 그 밖의 사항

#### 6-1. 토지·건물가액 배분

본 건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 의거하여 토지와 건물의 가액을 구분하여 후첨 「구분건물감정평가명세표」 상에 표기하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

6-2. 본 건의 호별 위치는 현장에서 조사된 사항을 근거로 표시하였으며, 현장조사 시 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 내부구조 및 이용상황에 대한 확인은 곤란하여 각종 공부 및 현황도면 등에 의거 **표준적인 이용상황**을 기준으로 감정평가 하였는 바, 경매 진행시 반드시 호별위치 및 내부구조 등을 재확인하시기 바람.

#### 6-3. 본 건의 거래이력

최근 3년 이내 본 건에 대한 거래내역 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 대상물건 개요

소재지	경기도 화성시 송산동 300-32외 1필지 [도로명주소] 경기도 화성시 화산북로 14						
건물명	우남블루존아파트 제103동			규모	지하 -층 / 지상 14층		
구조	철근콘크리트 벽식구조 평슬라브지붕			사용승인일	1999.10.07		
용도지역	제2종일반주거지역			지목	대		
공동주택(아파트) 가격(단위:원)	(기준일: 2024.01.01) 145,000,000원			연면적 (㎡)	7,232.98		
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	소유권 대지권 (㎡)	용도	
기호	층/호수					공부	현황
#1	제6층/제604호	74.47	14.452	88.922	38.7158	아파트	아파트

※ 공급면적 = 전유면적 + 공용면적

※ 공용면적은 집합건축물대장상의 공용부분 중 주부분인 계단, 엘리베이터(14.452㎡)를 합산한 면적임.

※ 설비현황

설비현황	난방	냉방	위생 및 급배수	소화전	화재탐지	승강기	도시가스	주차
	○	-	○	○	○	○	○	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 개요

본 건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 2. 거래사례 선정

#### 2-1. 거래사례

[경기도 화성시]

[출처 : 한국부동산원 KAIS, 등기사항전부증명서]

사례	소재지 건물명	동/층/ 호수	전유면적 (㎡)	소유권 대지권 (㎡)	거래가액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	송산동 200-32외 우남블루존아파트	제101동/ 제10층/ 제1006호	74.47	38.7158	232,000,000	3,115,348	2024-06-08
							1999-10-07
#2	송산동 200-32외 우남블루존아파트	제103동/ 제8층/ 제805호	74.47	38.7158	232,000,000	3,115,348	2024-06-21
							1999-10-07

#### 2-2. 거래사례 선정

인근지역 內 비교 가능한 거래사례로서 대상물건과 위치적·물적 유사성이 인정되고, 비교적 최근의 거래사례인 **[거래사례 #2]** (을)를 비교사례로 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

인근 유사물건의 거래가격수준 등을 감안해보면 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 보정은 없음. **(1.00)**

### 4. 시점수정

#### 4-1. 생산자물가상승률 (부동산서비스 / 2020=100)

[출처 : 한국은행 ECOS]

구분	기준시점	가격지수	변동률(B/A)
본건 기준시점 지수 (B)	2024.11	105.35	1.00891
사례 매매시점 지수 (A)	2024.05	104.42	

#### 4-2. 매매가격지수(아파트) (경기-서해안권-화성시)

[출처 : 한국부동산원 부동산통계정보 R-ONE]

구분	기준시점	가격지수	변동률(B/A)
본건 기준시점 지수 (B)	2024.11	95.7	1.02793
사례 매매시점 지수 (A)	2024.05	93.1	

#### 4-3. 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하며, 본 건의 경우 아파트로서 대상물건의 특성 및 가격추이를 좀 더 적절히 반영한다고 판단되는 매매가격지수(아파트) 를 시점수정치로 결정하였음. **(1.02793)**

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 가치형성요인 비교

#### 5-1. 가치형성요인 항목

요인구분	세부항목
단지외부요인	고객 이동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

#### 5-2. 가치형성요인 비교치

구분	가치형성요인					비교
	단지 외부	단지 내부	호별	기타	계	
#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본 건과 사례는 동일 단지 내에 소재하여 가치형성요인에서 대체로 유사함.

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{산식} = \text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인} \times \text{전유면적(m}^2\text{)}$$

일련 번호	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	전유면적 (m <sup>2</sup> )	시산가액 (원)
#1	3,115,348	1.00	1.02793	1.000	3,202,360	74.47	238,479,725

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 참고가격 자료

### 1. 인근 유사부동산 가격수준

구분	시세 수준	비고
본건 및 유사물건	3,000,000원/㎡ ~ 3,500,000원/㎡	전유면적 기준이며, 층별·호별 위치에 따라 상이함.

\* 상기 유사물건에 대한 가격수준은 매도인 기준 가격수준이며, 실제 매매가 이루어지기 위한 균형가격은 상기와 다를 수 있는 바, 경매 진행시 현장 탐문하여 반드시 재확인하시기 바람.

### 2. 인근 감정평가사례

[경기도 화성시]

[출처 : 감정평가사협회 KAPA HUB]

구분	소재지 건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	적용단가 (원/㎡)	기준시점	감정평가 목적
1	송산동 200-32외 우남블루존	제103동/ 제6층/ 제604호	74.47	239,000,000	3,209,346	2024.02.22	법원경매 (본건)
2	송산동 200-32외 우남블루존	제103동/ 제6층/ 제604호	74.47	257,000,000	3,451,054	2024.06.10	법원경매 (본건)

### 3. KB 시세 (우남블루존)

[시세 갱신일 : 2025.01.03]

[출처 : KB부동산(Liiv ON)]

공급/전용 (㎡)	매매(천원)			전세(천원)			월세(천원)	
	하위 평균가	일반 평균가	상위 평균가	하위 평균가	일반 평균가	상위 평균가	보증금	월세
96/74.47	210,000	232,500	255,000	145,000	155,000	170,000	10,000	780 ~ 830

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 경매통계분석 (경기도 화성시, 2024년 01월 ~ 2024년 12월)

[출처: 인포케어]

구분	낙찰율(기준:낙찰가)			낙찰율(기준:낙찰건)		
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)
☐ 주택	33,982,367,760원	26,225,124,857원	77.2%	101건	64건	37건(36.6%)
☐ 집합건물	128,123,780,000원	111,973,953,651원	87.4%	932건	568건	364건(39.1%)
- 다세대	10,112,400,000원	6,759,865,203원	66.8%	216건	139건	77건(35.6%)
- 아파트	109,226,780,000원	98,205,106,639원	89.9%	473건	246건	227건(48.0%)
- 연립	1,348,000,000원	1,008,500,000원	74.8%	13건	8건	5건(38.5%)
- 오피스텔	1,747,000,000원	1,361,732,999원	77.9%	43건	28건	15건(34.9%)
- 오피스텔 (주거)	4,767,600,000원	3,900,282,810원	81.8%	182건	145건	37건(20.3%)
- 주상복합 (주거)	922,000,000원	738,466,000원	80.1%	5건	2건	3건(60.0%)
☐ 상가	82,532,905,730원	49,226,835,508원	59.6%	476건	375건	101건(21.2%)
☐ 공장	120,817,974,380원	90,992,659,059원	75.3%	336건	240건	96건(28.6%)
☐ 특수부동산	23,015,408,610원	16,570,631,000원	72.0%	58건	52건	6건(10.3%)
☐ 토지	135,964,399,999원	90,505,465,559원	66.6%	587건	395건	192건(32.7%)
☐ 기타토지	134,496,120원	113,825,000원	84.6%	9건	4건	5건(55.6%)
☐ 차량외 기타	4,284,900,000원	3,213,267,067원	75.0%	437건	252건	185건(42.3%)
합계	528,856,232,599원	388,821,761,701원	73.5%	2,936건	1,950건	986건(33.6%)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가사례 및 경매통계분석 등)를 종합적으로 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액 결정

기호	호수	전유면적(㎡)	감정평가금액(원)	비고
#1	우남블루존아파트 제103동 제6층 제604호	74.47	239,000,000	-
합 계			<u>239,000,000</u>	-

“끝”

## (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액 (원)	비고		
					공부	사정				
1	경기도 화성시 송산동  [도로명주소] 경기도 화성시 화산북로 14	200-32, 202-188 우남 블루존 아파트 제103동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 평슬라브 지붕 14층						
							1층	460.55		
							2층	460.55		
							3층	529.14		
							4층	529.14		
							5층	529.14		
			6층 ~ 14층 각	524.94						
	1	경기도 화성시 송산동	202-188	대	제2종 일반주거지역	58				
	2	동소	200-32	대	제2종 일반주거지역	14,095				
					(내) 철근콘크리트 벽식구조 제6층 제604호	74.47	74.47	239,000,000  비준가액 (공용면적 포함)		
				38.7158						
			1,2 소유권대지권	----- 14,153	38.7158					
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>			
						토지 :	119,500,000			
						건물 :	119,500,000			
	<b>합 계</b>						<b>₩239,000,000.-</b>			

# (구분건물)감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	5. 설비내역	9. 공부와의 차이
2. 교통상황	6. 토지의 형상 및 이용상태	10. 기타참고사항
3. 건물의 구조	7. 인접 도로상태 등	(임대관계 및 기타)
4. 이용상황	8. 토지이용계획 및 제한상태	

## 1. 위치 및 주위환경

본 건은 경기도 화성시 송산동 소재 「화산초등학교」 서측 인근에 위치하며, 주위는 동 규모 아파트단지 및 근린 생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

## 2. 교통상황

본 건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 평슬라브지붕 우남블루존아파트 제103동 內 제6층 제604호로서,

외벽 : 몰탈위페인팅 마감 등,

내벽 : 미상

창호 : 새시 창호 등임.

## 4. 이용상황

공부 상 「아파트」 로 이용 중임.

## 5. 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비 및 난방설비 등이 구비되어 있음.

# (구분건물)감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	5. 설비내역	9. 공부와의 차이
2. 교통상황	6. 토지의 형상 및 이용상태	10. 기타참고사항
3. 건물의 구조	7. 인접 도로상태 등	(임대관계 및 기타)
4. 이용상황	8. 토지이용계획 및 제한상태	

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고 평탄한 사다리형의 토지로서 「아파트 건부지」로 이용 중임.

## 7. 인접 도로상태 등

단지 內 도로가 개설되어 있으며, 이를 통하여 외부 공도로의 진·출입이 가능함.

## 8. 토지이용계획 및 제한상태

송산동 202-188 : 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 현상변경허가 대상구역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

송산동 200-32 : 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화성오산교 육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제 6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 현상변경허가 대상구역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 등임.

## 9. 공부와의 차이

-

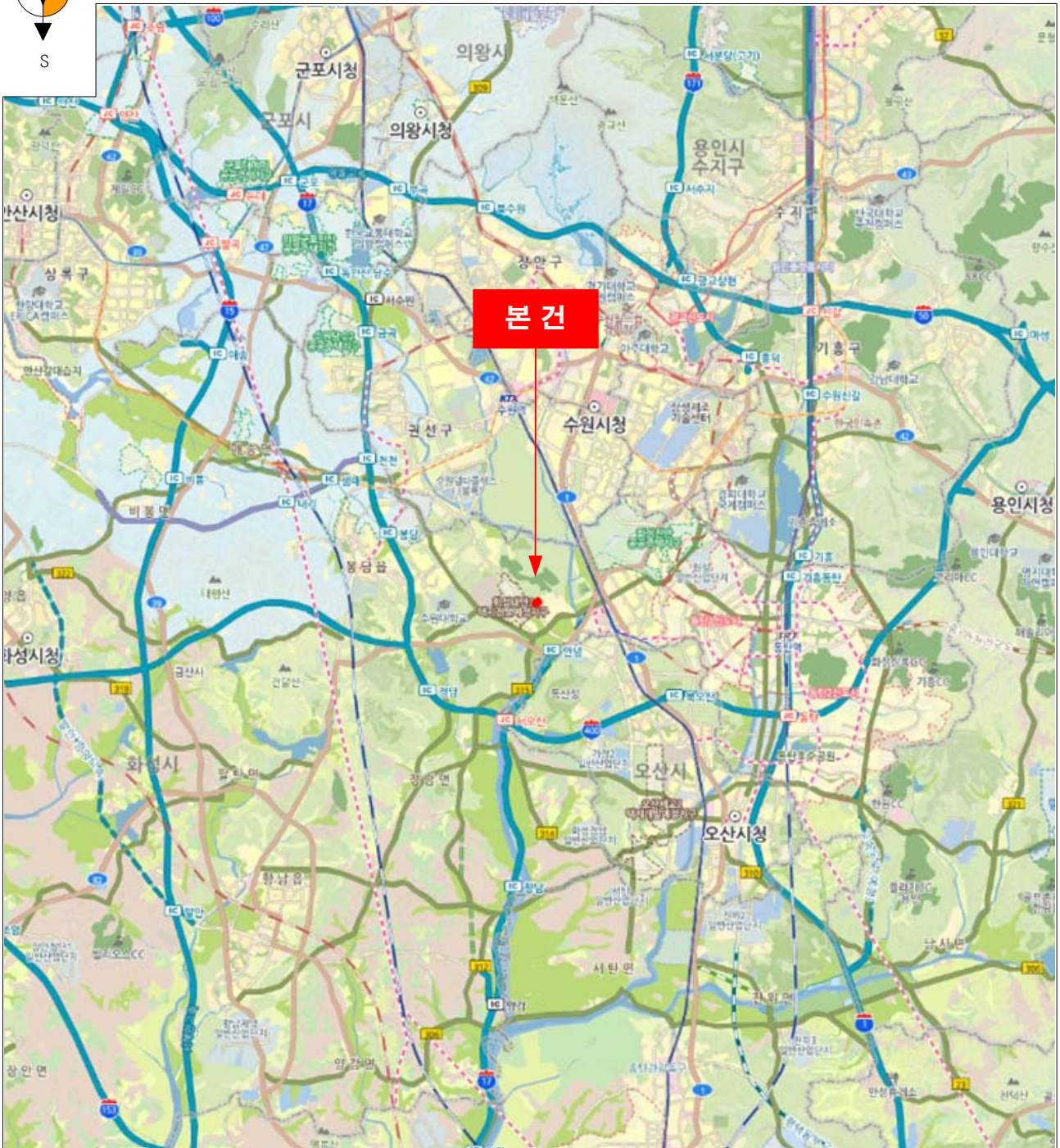
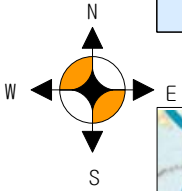
## 10. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도

소재지

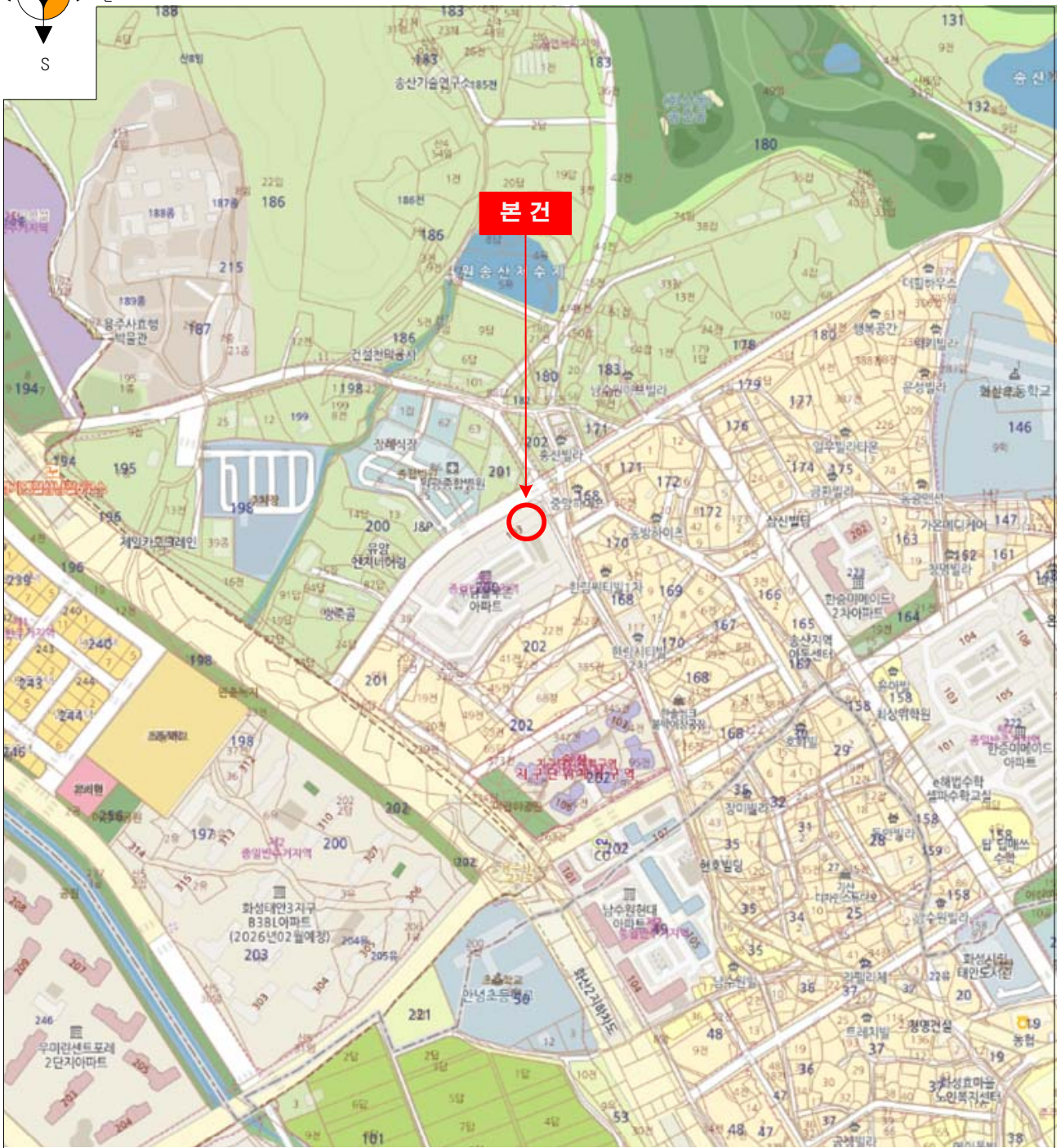
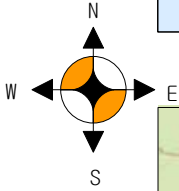
경기도 화성시 송산동 200-32외 1필지 우남블루존아파트 제103동 제6층 제604호



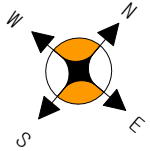
# 상 세 위 치 도

소재지

경기도 화성시 송산동 200-32외 1필지 우남블루존아파트 제103동 제6층 제604호

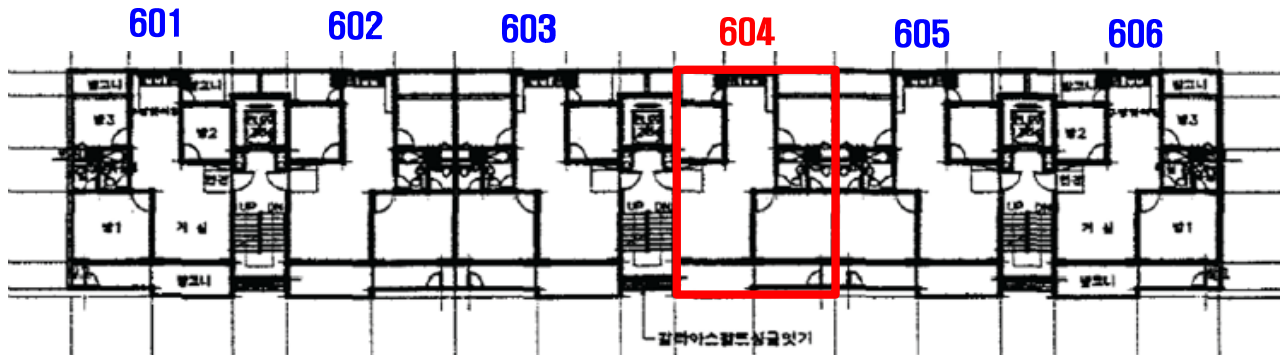


# 건물개황도

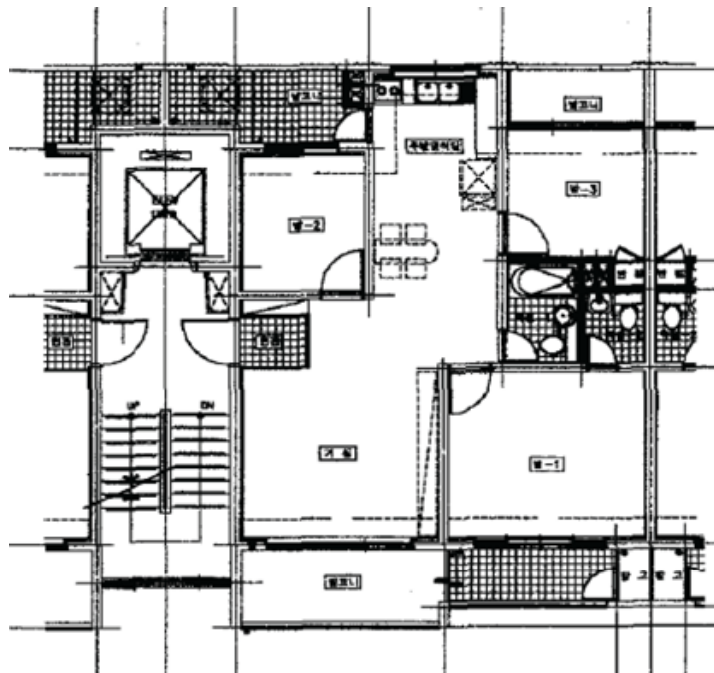


NO SCALE

<호별배치도>



<내부이용도>



- 우남블루존아파트 제103동 제6층 제604호 -

# 사 진 용 지



[본건전경]

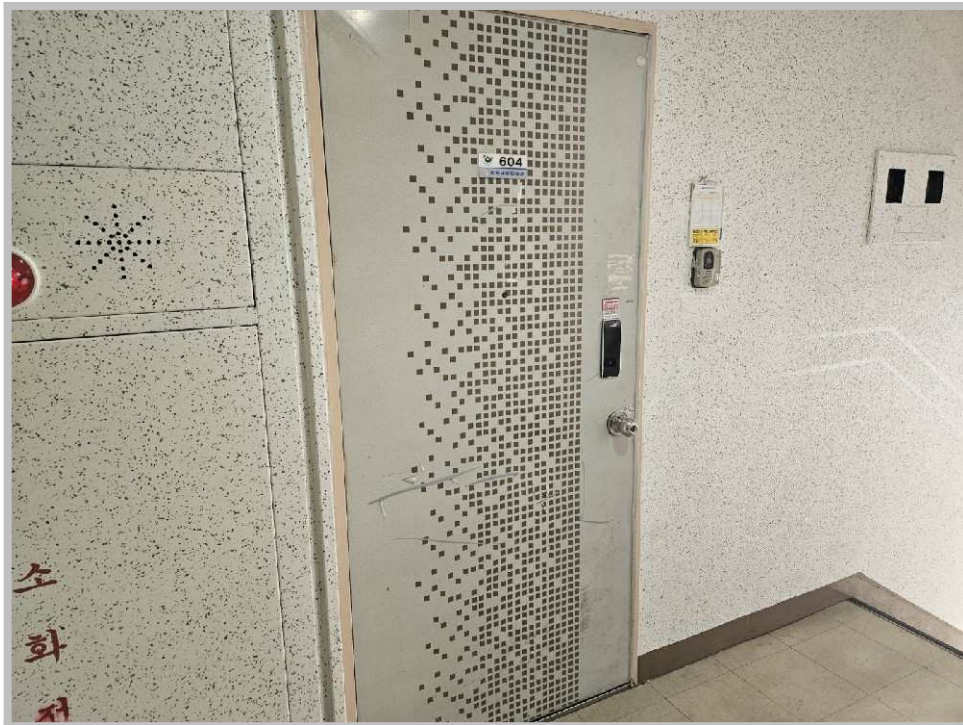


[주위환경]

# 사 진 용 지



[제103동 제1층(출입구)]



[제103동 제6층(현관문)]