



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	01-260303-501
평가금액	4,410,000,000 원
평가기관 / 평가자	비결감정평가법인 본사 / 구경백
서명해쉬 페이지수	총 20 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	비결감정평가법인 본사 / 구경백	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-10 17:22:00.0
대표	비결감정평가법인 본사 / 구경백	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-10 17:24:00.0
심사자	비결감정평가법인 본사 / 박민호	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-10 17:23:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	주식회사 누리씨앤아이 소유물건
소재지	경기도 수원시 장안구 정자동 67-1 외 기산아파트 제지하층 제 1 호
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장
감정평가서 번호	01-260303-501

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시
확인은행)이 아닌 자가 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며,
이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



(주)비결감정평가법인

BEGYUL APPRAISAL CO., LTD.

[본사] 경기도 수원시 영통구 대학로47, 305호

Tel: 031)215-0300, Fax: 031)215-0302



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 구경백

(주)비결감정평가법인 대표이사

구

경

백



구 경 백

(서명 또는 인)

감정평가액	사십사억일천만원정(W4,410,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처	한국자산관리공사 경기지역본부		
소유자 (대상업체명)	주식회사 누리씨앤아이		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목 록 표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2026.03.04	2026.03.04	2026.03.10	
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	1세대	구분건물	1세대	-	4,410,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩ 4,410,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사					

백 경 백



I. 감정평가 개요

1. 감정평가개요 및 목적

본건은 경기도 수원시 장안구 정자동 소재 “수성고등학교” 북동측 인근에 위치한 “기산아파트 제지하층 제 1 호”에 대한 공매목적의 감정평가로서, 다른 목적으로 감정평가시 감정 평가서 기재내용 및 최종 평가액이 달라질 수 있음.

2. 기준가치

본건 감정평가의 기준가치는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조(시장가치기준원칙) 제 1 항에 의거 동규칙 제 2 조 제 1 호의 “시장가치”임.

3. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 의거 가격조사완료일인 2026 년 03 월 04 일임.

감정평가에 관한 규칙(국토교통부령) 제 9 조 제 2 항

기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

4. 실지조사 기간

「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조에 따른 본건의 실지조사기간은 2026 년 03 월 04 일임

5. 감정평가대상 부동산

본건 기호	소재지 (경기도 수원시)	지번	건물명	동/층/호수	면적(㎡)		소유권 대지권(㎡)
					전유	공용	
001	장안구 정자동	67-1 외	기산아파트	-/지/1	2,999.84	1,190.095	1,332.976

6. 그 밖의 사항

■ 대상물건의 위치는 현장실사 등에 의하여 확인하였음.

■ 본건은 현재 단전, 단수 상태(장기 휴업중)로서 손전등을 이용하여 내부확인 하였으며, 내부는 목욕탕 및 찜질방 등 시설이 방치된 상태인바, 본 평가에서는 현 시설이 존재한 상태대로 현황평가하되, 각 시설의 정상작동여부의 확인이 불가하므로 적정 수리비 등을 감안하였으며, 본건 경매입찰 시 정상작동 여부 등은 재확인하시기 바람.

■ 토지와 건물의 가액배분은 한국감정평가협회의 “법원감정평가실무” 토지·건물 배분비율표를 참고하였음.

7. 감정평가 방법

1) 관련 규정

■ 감정평가에 관한 규칙 제 12 조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제 14 조부터 제 26 조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제 1 항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제 11 조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제 2 항에 따른 검토 결과 제 1 항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제 16 조(토지와 건물의 일괄 감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제 7 조제 2 항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2) 감정평가방식

■ 수익방식

수익방식은 수익성의 원리에 의한 감정평가방식으로 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법(직접환원법, DCF 법)등 이 있음.

■ 비교방식

비교방식은 시장성의 원리에 의한 감정평가방식으로 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법 등이 있음.

■ 원가방식

원가방식은 비용성의 원리에 의한 감정평가방식으로 토지는 인근지역 내에 소재하는 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지와 평가 대상토지와와의 위치·지형·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인을 비교하여 산정하는 공시지가기준법 등을 적용하며, 건물은 구조, 용도, 마감재, 부대설비 등을 참작한 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려하여 감가수정을 적용하는 원가법을 적용한 후 토지 및 건물 가액을 합산함.

3) 적용 감정평가방법

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 집합건물로 「감정평가에 관한 규칙 제 16 조」에 따라 토지와 건물을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하는 것이 주방식이므로, 일괄 거래사례비교법을 적용하였으며, 본건의 특성상 원가방식, 수익방식 등의 다른방식을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 다른 감정평가방식에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

II. 개별분석

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 수원시 장안구 정자동 소재 “수성고등학교” 북동측인근에 위치하며, 주위는 아파트, 다세대, 단독주택 및 소규모 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 여건은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트 평슬래브 지상 12 층 건물 내 제지하층 제 1 호로서
(사용승인일 1992.03.31)

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.

내부 : 목욕탕시설 인테리어 등임.

4. 이용상태

목욕탕 휴업상태임.

5. 설비내역

일반 목욕탕 및 찜질방, 스크린 골프 설비 등이 갖추어져 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

대체로 평지의 장방형 토지로서, 주상 복합 건물의 부지로 이용 중임.

7. 인접 도로상태 등

본건 건물을 중심으로 4 면이 약 8m 내외의 포장도로와 접함.

8. 토지이용계획사항 및 공법상 제한상태

도시지역, 제 2 종일반주거지역 등

9. 공부와의 차이

해당사항 없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이나, 목욕탕 및 찜질방 시설 등이 방치된 상태임.

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 비교사례의 선정

1) 감정평가 전례

(경기도 수원시)

구분	소재지	지번	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가단가 (원/전유㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)
1	장안구 정자동	429-41	동신프라자	-/지하 /비 10*	31.2	1,442,308	담보	2023-09-12	45,000,000
2	장안구 정자동	882-5	화서역 파크뷰	상가동/지 /비 10*	19.5	1,179,487	담보	2024-04-15	23,000,000
3	장안구 정자동	73-10	정자 종합시장	-/지하 1 /비 10**	11.13	1,150,045	시가 참고	2025-07-22	12,800,000
4	장안구 정자동	8-19	더포레스트	101/1/10*	31.08	3,507,079	담보	2024-04-11	109,000,000

자료: KAPADB

2) 거래사례

(경기도 수원시)

구분	소재지	지번	건물명/층/호수	전유면적 (㎡)	거래단가 (원/전유㎡)	거래시점	거래금액 (원)
A	장안구 정자동	70-78	수성프라자/1/10*	36.65	3,001,364	2025-11-28	110,000,000
B	장안구 정자동	266-3	파크프라자/1/12*	70.08	3,139,269	2025-10-18	220,000,000
C	장안구 정자동	8-19	더포레스트 101 동/1/10*	30.71	2,827,989	2024-06-26	86,847,569
D	장안구 정자동	872-2	라이프스포츠수원/2/22*	31.13	1,606,167	2025-03-21	50,000,000

자료: KAIS, 등기사항전부증명서

3) 사례의 선정

거래시점, 면적, 층별요인, 등기사항전부증명서 등재여부 등을 고려하여 비교가능성이 큰 거래사례<A>를 선정함.

2. 사정보정치

사정보정이란 거래사례의 거래에 사정이 개입되어 정상적인 거래금액 수준과 현저한 차이가 있을 시 그 거래금액을 정상적인 수준으로 보정하는 것을 의미하며, 본건 거래사례는 정상적인 거래사례로서 별도의 사정보정을 하지 않음. (1.000)

3. 시점수정치

본건은 이용상황, 지역 등을 감안하여 한국부동산원이 발표하는 경기도 수원역 집합상가 자본수익률을 기준으로 시점수정치를 산정함.

구 분	시점수정치	비 고
집합상가 지역 : 경기 수원역(25.11.28~26.03.04)	1.00158 (0.158%)	2025 년 04 분기 : 0.15 2026 년 01 분기 : 0.15 (2025 년 04 분기 자료) $(1+0.0015*34/92)*(1+0.0015*63/92) \approx 1.00158$

자료: 한국부동산원 부동산통계정보

4. 개별요인 비교치

[본건 001 - 사례 A]

조건	항목	비교사례 (A)	본건	비고
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)	1.00	1.00	대체로 유사함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고 층수, 경과연수에 따른 노후도	1.00	0.98	본건은 사례대비 내부 설비 등에서 우세하고, 노후도 등에서 열세하여 종합 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기	1.00	0.50	본건은 사례대비 층별효용 및 전유부분 면적 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개별요인 비교치		1.000	0.490	-

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/전용㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
001	3,001,364	1.000	1.00158	1.000	0.490	1,472,992	1,470,000

주: 적용단가는 반올림하여 유효숫자 세자리로 표시함.

■ 시산가액

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)
001	1,470,000	2,999.84	4,410,000,000
합 계			4,410,000,000

주: 시산가액은 반올림하여 유효숫자 세자리로 표시함.

IV. 감정평가액

1. 감정평가액

기호	결정단가(원/전유㎡)	면적(전유㎡)	감정평가액(원)
001	1,470,000	2,999.84	4,410,000,000
합 계			4,410,000,000

주: 시산가액은 반올림하여 유효숫자 세자리로 표시함.

구분	배분가액(원)	배분비율(%)
토지	3,528,000,000	80
건물	882,000,000	20
합계	4,410,000,000	100

2. 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 본건의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요하고, 인근의 감정평가전례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 적정성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

(구분건물)감정평가 명세표

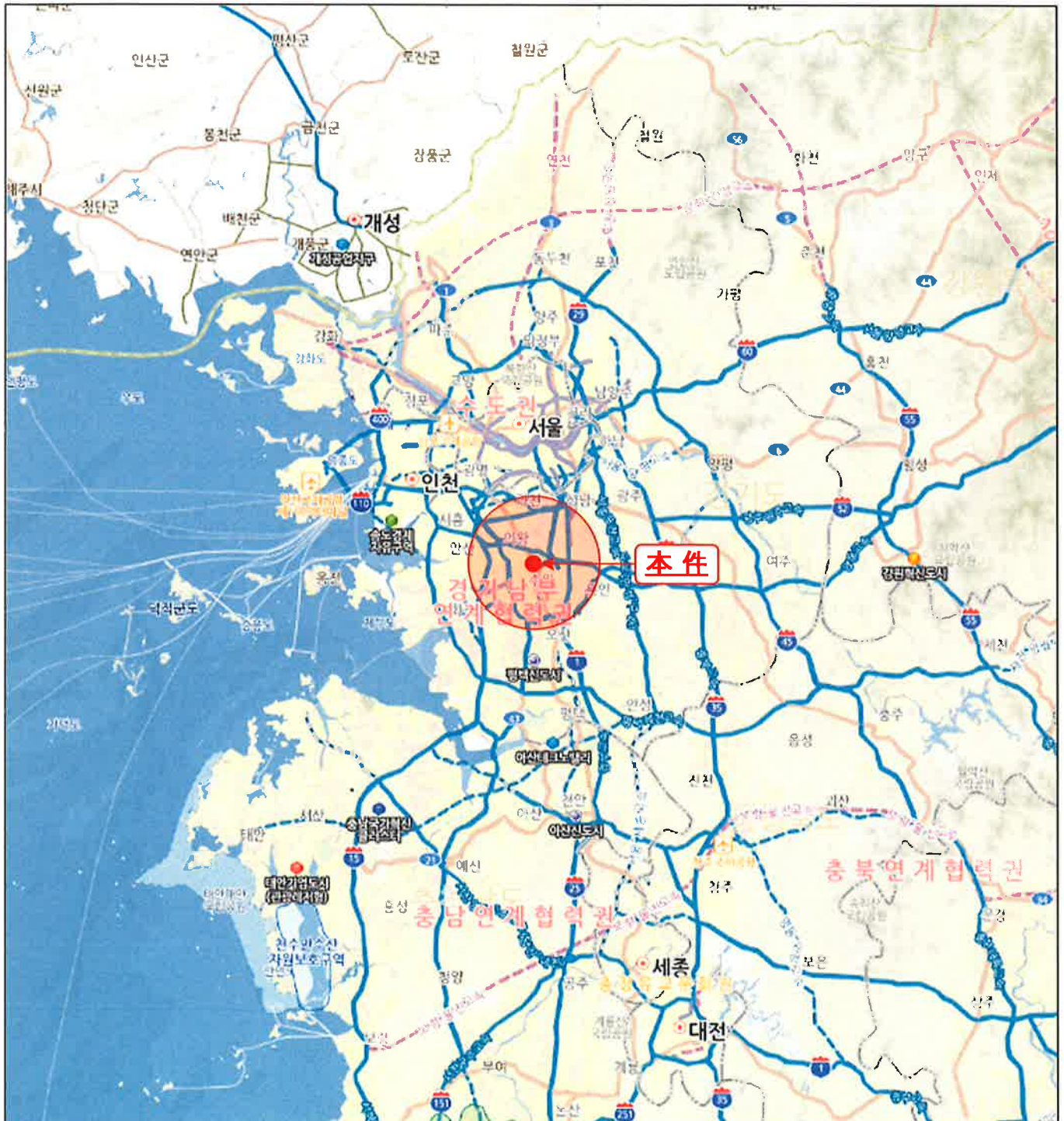
일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 수원시 장안구 정자동 [도로명주소] 경기도 수원시 장안구 송정로76번길 45	67-1, 13 기산아파트	아파트 및 판매시설, 근린생활시설	철근콘크리트 평슬래브 12층 1층 2층 ~ 8층 각 9층 ~ 12층 각 지층 내역 2-12층: 아파트 지.1층: 판매및 근린생활시설	 2923.37 1061.47 925.55 5212.70			
1	동소	67-1	대	제2종일반주거지역	2,836.2			
2	동소	13	대	제2종일반주거지역	3,296.9			
001	동소			철근콘크리트조 제지하층 제1호 1,2 소유권대지권	2,999.84 1,332.976 6,133.1 x ----- 6,133.1	2,999.84 1332.98	4,410,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 3,528,000,000 882,000,000	
	합 계		이	하	여	백	₩ 4,410,000,000	

광역위치도



소재지

경기도 수원시 장안구 정자동 67-1외
기산아파트 제지하층 제1호

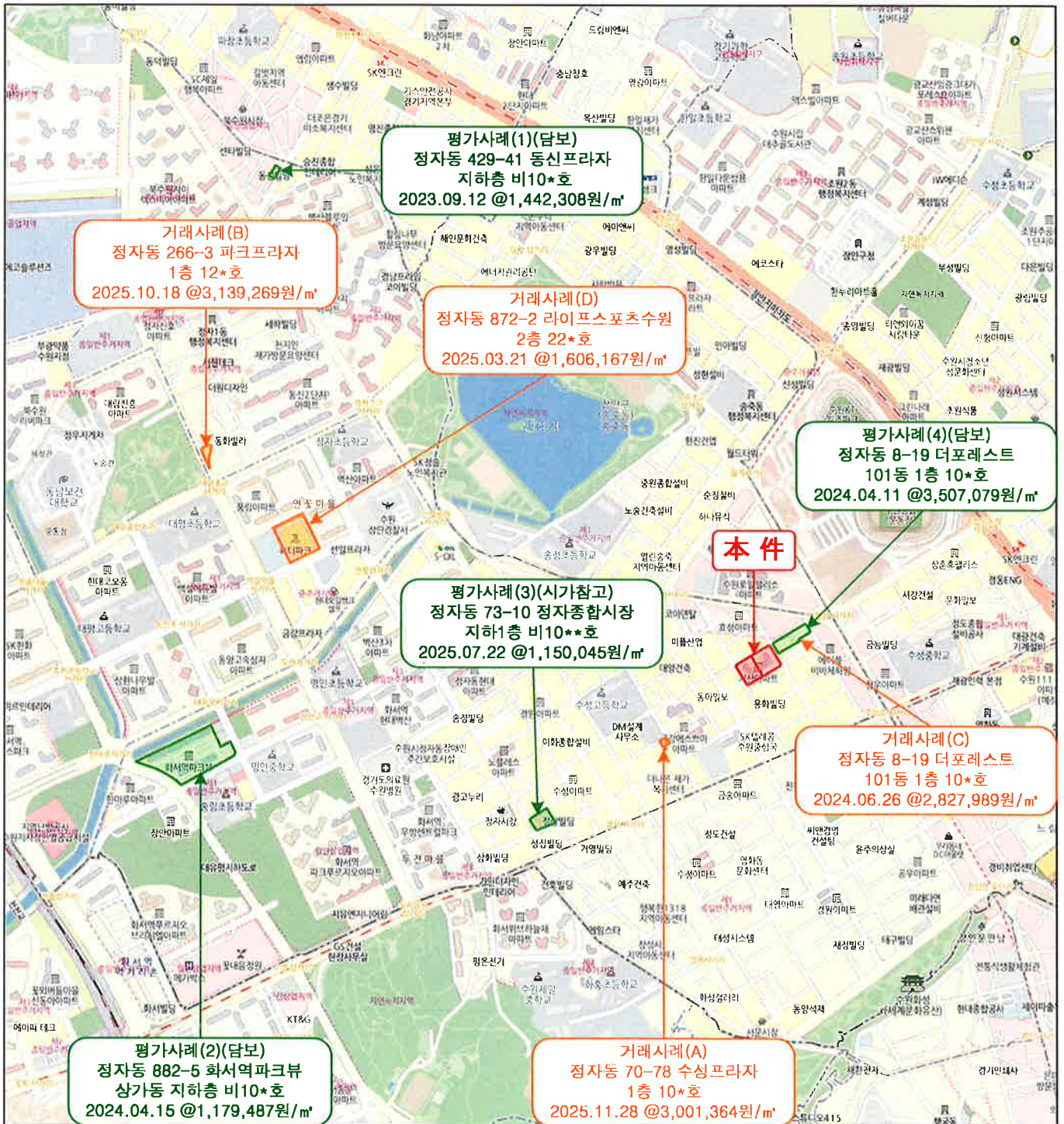


상세위치도

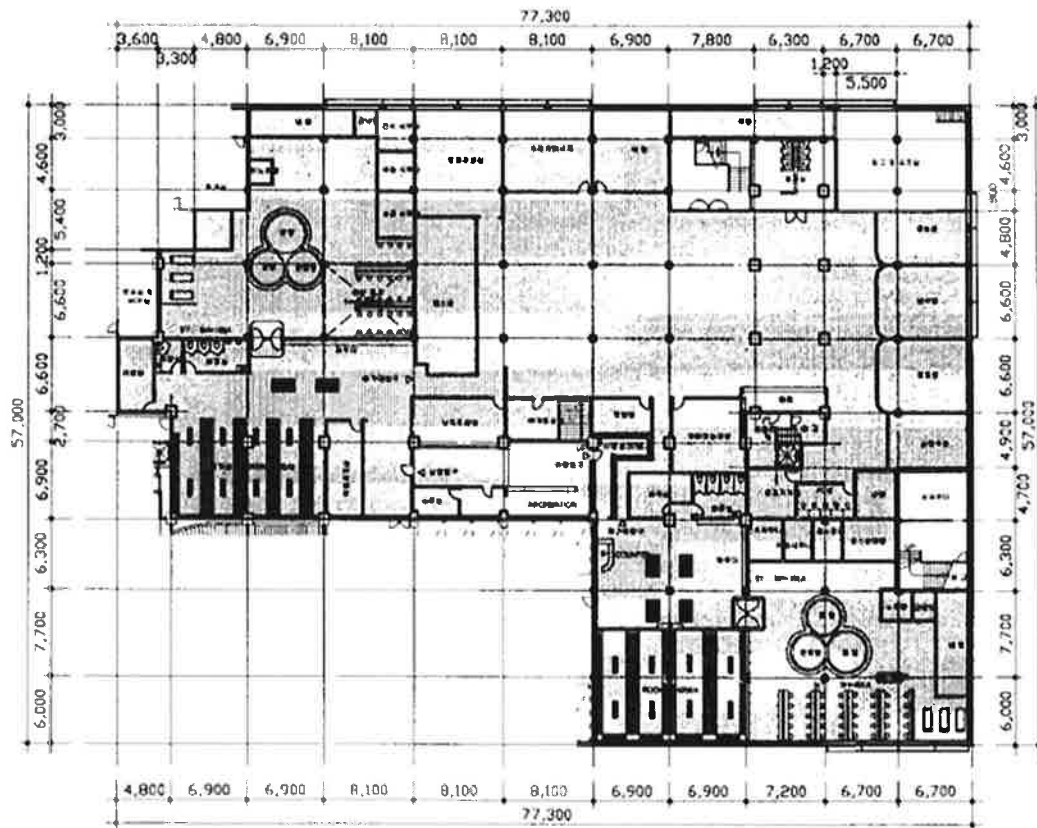


소재지

경기도 수원시 장안구 정자동 67-1의
기산아파트 제지하층 제1호



건물개황도



< 기호 1- 기산아파트 제지하층 제1호 건물개황도 >

사 진 용 지



<본건 건물전경>



<본건 1층 출입구(통행불가)>



<지하주차장 입구>



<지하1층>

사 진 용 지



<내부전경>



<내부전경>



<내부전경>



<내부전경>