

# 감정평가서

건명	이명주 외 1명 소유물건(2025타경56052)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 최원학
감정서번호	GM2-250528-4101



이 감정평가서는 감정평가 법령상의 의무 목적에 사용하거나 다른 용도로의 사용은 금부 감정평가사  
회 또는 해이 (이 단 자)이 책임할 수 없을 것 인바에 의해, 계약(관) 수 없으며  
이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자 책임은 지지 않습니다.

(주)굿모닝감정평가법인 경기지사



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
금만섭




(주)굿모닝감정평가법인 경기지사 지사장 정철종 (서명또는인)



감정평가액		오십삼억이천칠백만원정 (₩5,327,000,000.-)				
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 최원학	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이명주 외 1명 (2025타경56052)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.02	2025.06.02	2025.06.04		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	18개호	구분건물	18개호	-	5,327,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩5,327,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 노원섭		노원섭		(인)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 수원시 팔달구 고등동 소재 "수원역(1호선)" 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, 제3층 제301호 외 17개호)으로서, 수원지방법원의 경매 목적 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치(『감정평가에 관한 규칙』 제5조 - 시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.
- ② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
  1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
  2. 감정평가 의뢰인(이하 "의뢰인"이라 한다)이 요청하는 경우
  3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따라 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가할 때에는 다음 각 호의 사항을 검토하여야 한다. 다만, 제2항제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.
  1. 해당 시장가치 외의 가치의 성격과 특징
  2. 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성
- ④ 감정평가업자는 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성이 결여(缺如)되었다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임(受任)을 철회할 수 있다.

본 건은 상기 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 본건의 감정평가목적 등을 고려하여 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 가액(價額)인 "시장가치"로 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 감정평가조건

### 1) 개요(『감정평가에 관한 규칙』 제6조 - 현황기준 원칙)

- ① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
- ② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성 요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라 한다)을 붙여 감정평가 할 수 있다.
  1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
  2. 의뢰인이 요청하는 경우
  3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따라 감정평가조건을 붙일 때에는 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성을 검토하여야 한다. 다만, 제2항 제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 감정평가업자는 감정평가조건의 합리성, 적법성이 결여되거나 사실상 실현 불가능하다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임을 철회할 수 있다.

### 2) 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건 없음.

## 3. 기준시점

### 가. 기준시점 결정 및 결정 이유

기준시점이란 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제2호에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하는 것으로 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항 “기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.”에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 02일을 기준시점으로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항 “감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상 물건을 확인하여야 한다.”에 의거 2025년 06월 02일에 실지조사를 실시하여 대상물건의 위치, 존재여부, 공부와 현황과의 일치여부 및 기타 대상 물건의 가치에 영향을 주는 제반사항을 조사·확인하였음.

## 4. 감정평가방법

### 가. 감정평가 기준

본 건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

### 나. 감정평가방법

#### 1) 토지와 건물의 일괄감정평가(『감정평가에 관한 규칙』 제16조)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

#### 2) 본건의 적용 감정평가방법 및 합리성 검토

① 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 “거래사례비교법”으로 시산가액을 결정함.

② 시산가액의 조정(『감정평가에 관한 규칙』 제12조)

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 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 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

『감정평가에 관한 규칙』 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)에 의거 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 따른 감정평가방식으로 그 합리성을 검토함.

**제11조(감정평가방식)** 감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

다만, "원가법"은 『**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래되는 시장관행에 따라 토지와 건물 원가의 합리적인 배분이 현실적으로 적용이 곤란하며, "수익환원법"은 장래 산출할 것으로 기대되는 수익 추정 및 현재가치로의 환원 또는 할인하는 과정의 현실적인 어려움 등이 있어 적용의 한계가 있음.

상기와 같이 『**감정평가에 관한 규칙**』 제12조에 따른 다른 방법에서의 합리성 검토가 곤란하다고 판단되는바 본 건 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 토지와 건물가액의 배분

『**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 『**감정평가에 관한 규칙**』 제16조 및 귀요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

본건의 명세표상 토지·건물의 배분가액은 집합건물의 구분평가시 『**토지·건물의 배분비율표(한국부동산 연구원 연구보고서, 2021.12.31)**』의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바랍니다.

## 5. 기타 참고 사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.
- ② 본건은 현장조사일 현재 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 내부구조 및 이용상황은 외부관찰 및 집합건축물대장의 건축물현황도 등에 의한 것으로서 실제 상황과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적인 설비, 자재 및 일반적인 관리상태 등을 기준으로 평가하였는바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 시 재확인 바람.
- ③ 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현황 호별 표기 등에 의거하여 감정평가 하였는바, 경매 진행 시 재확인 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

[ 출처 : 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등 ]

구분		내용	
명 칭		-	
대지위치		경기도 수원시 팔달구 고등동 305-4 경기도 수원시 팔달구 갓매산로70번길 9 (고등동)	
용도지역		일반상업지역	
대지면적(m <sup>2</sup> ) (등기사항전부증명서기준)	연면적(m <sup>2</sup> )	주구조	주용도
328 m <sup>2</sup> (328m <sup>2</sup> )	1,709.74 m <sup>2</sup>	철근콘크리트구조	오피스텔[주거용], 공동주택 [다세대주택원룸형 -도시형생활주택]
지붕	승강기	층수	사용승인일
평지붕	승용 1대	지하 1층 / 지상 10층	2018.08.07



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	구분 층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	전용률 (%)	용도	
							공부	현황
1	3층 /301호	41.65	12.21	53.86	11.97	77.33%	도시형생활 주택[원룸형]	도시형생활 주택[원룸형]
2	3층 /303호	42.31	12.41	54.72	12.16	77.32%	도시형생활 주택[원룸형]	도시형생활 주택[원룸형]
3	4층 /401호	41.65	12.21	53.86	11.97	77.33%	도시형생활 주택[원룸형]	도시형생활 주택[원룸형]
4	4층 /402호	42.88	12.57	55.45	12.32	77.33%	도시형생활 주택[원룸형]	도시형생활 주택[원룸형]
5	4층 /403호	42.31	12.41	54.72	12.16	77.32%	도시형생활 주택[원룸형]	도시형생활 주택[원룸형]
6	5층 /501호	41.65	12.21	53.86	11.97	77.33%	도시형생활 주택[원룸형]	도시형생활 주택[원룸형]
7	5층 /503호	42.31	12.41	54.72	12.16	77.32%	도시형생활 주택[원룸형]	도시형생활 주택[원룸형]
8	6층 /601호	41.65	12.2	53.85	11.96	77.34%	도시형생활 주택[원룸형]	도시형생활 주택[원룸형]
9	6층 /602호	42.88	12.56	55.44	12.31	77.34%	도시형생활 주택[원룸형]	도시형생활 주택[원룸형]
10	6층 /603호	42.31	12.4	54.71	12.15	77.34%	도시형생활 주택[원룸형]	도시형생활 주택[원룸형]
11	7층 /701호	78.95	52.19	131.14	22.68	60.20%	주거용 오피스텔	주거용 오피스텔
12	7층 /702호	79.63	52.65	132.28	22.88	60.20%	주거용 오피스텔	주거용 오피스텔
13	8층 /801호	78.95	52.19	131.14	22.68	60.20%	주거용 오피스텔	주거용 오피스텔
14	8층 /802호	79.63	52.65	132.28	22.88	60.20%	주거용 오피스텔	주거용 오피스텔

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	구분 층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	전용률 (%)	용도	
							공부	현황
15	9층 /901호	78.95	52.19	131.14	22.68	60.20%	주거용 오피스텔	주거용 오피스텔
16	9층 /902호	79.63	52.65	132.28	22.88	60.20%	주거용 오피스텔	주거용 오피스텔
17	10층 /1001호	78.95	52.18	131.13	22.67	60.21%	주거용 오피스텔	주거용 오피스텔
18	10층 /1002호	79.63	52.63	132.26	22.88	60.21%	주거용 오피스텔	주거용 오피스텔

※ 주 : 상기 공용면적은 집합건축물대상상 주 공용면적의 합계임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법(『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제7호)으로 "거래사례비교법"으로 대상물건의 시산가액을 산정함.

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계, 경기도 수원시 팔달구 ]

사례 기호	소재지	명칭	동/층/호	①전유 면적(㎡)	대지권 (㎡)	②거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡) ②/①	계약시점	비고
								사용승인일	
A	고등동 100외 3필지	엘리시아	제7층 /제000호	39.95	9.3	225,000,000	5,632,040	2025.01.08	도시형생활주택 [원룸형]
								2020.07.08	
B	고등동 100외 3필지	엘리시아	제10층 /제0000호	25.31	5.89	150,000,000	5,926,511	2024.12.16	도시형생활주택 [원룸형]
								2020.07.08	
C	매산로3가 35-00	주건축물 제1동	제9층 /제000호	76.65	20.29	382,000,000	4,983,692	2024.11.06	오피스텔
								2023.05.04	
D	매교동 158-00	우림 파크빌B	제9층 /제000호	84.46	34.89	355,000,000	4,203,173	2022.09.29	오피스텔
								2021.05.27	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 비교거래사례의 선정

대상물건과 인근지역 내의 대상물건과 유사한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성 및 가치형성요인의 비교가능성이 있는 다음과 같은 사례를 비교사례로 선정함.

구분	기호(1)~(10) [도시형생활주택-원룸형]
비교사례	거래사례 A
구분	기호(11)~(18) [오피스텔]
비교사례	거래사례 C

## 3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

(사정보정치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

### 가. 본건 기호(1)~(10) / 사례 기호(A) [도시형생활주택-원룸형]

『주택법』 제88조 제1항, 제89조 제2항 제4호, 동법 시행령 제91조 제2항 제3호, 국토교통부 고시 제2014-823호 (2014.12.15)에 의한 주택가격동향조사 업무 위탁기관인 한국부동산원이 익월 1일을 기준으로 조사·공표하는 전국 주택가격동향조사 중 [연립다세대 매매가격지수]를 기준하였으며, 세부 권역은 [경기 경부2권]을 기준하였음.

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-
2024년	101.2	101.1	100.9	101.0	100.5	100.4	100.1	100.1	99.9	100.0	100.1	100.1

구분	적용년월	가격지수	비고
본건 기준시점 (2025.06.02.)	2025년 02월	100.0	Ⓐ
비교사례 사례 거래시점 (2025.01.08.)	2023년 05월	100.1	Ⓑ
시점수정치		0.99900	Ⓐ/Ⓑ

※ 거래시점 2025.01.08. 2024년 12월 지수를 적용 함.

※ 기준시점 2025.06.02. 2025년 05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 04월 지수를 적용 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 본건 기호(11)~(18) / 사례 기호(C) [오피스텔]

『주택법』 제88조 제1항, 제89조 제2항 제4호, 동법 시행령 제91조 제2항 제3호, 국토교통부 고시 제2014-823호 (2014.12.15)에 의한 주택가격동향조사 업무 위탁기관인 한국부동산원이 익월 1일을 기준으로 조사·공표하는 전국 주택가격동향조사 중 [오피스텔 매매가격지수]를 기준하였으며, 세부 권역은 [경기]를 기준하였음.

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	97.95	97.84	97.69	97.51	-	-	-	-	-	-	-	-
2024년	99.82	99.64	99.42	99.22	99.01	98.81	98.7	98.58	98.46	98.36	98.28	98.08

구분	적용년월	가격지수	비고
본건 기준시점 (2025.06.02.)	2025년 04월	97.51	㉠
비교사례 사례 거래시점 (2024.11.06.)	2024년 10월	98.36	㉡
시점수정치		0.99136	㉠/㉡

※ 거래시점 2024.11.06. 2024년 10월 지수를 적용 함.

※ 기준시점 2025.06.02. 2025년 05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 04월 지수를 적용 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

가. 본건 기호(1)~(5) / 사례 기호(A) [도시형생활주택-원룸형]

요인구분	세부항목 (주거용)	격차율		검토의견
		비교사례	본건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	유사함.
	단지 내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용	1.00	0.98	본건이 층별효용 등에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.000	유사함.
누 계		0.980		-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 본건 기호(6)~(10) / 사례 기호(A) [도시형생활주택-원룸형]

요인구분	세부항목 (주거용)	격차율		검토 의견
		비교사례	본건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	유사함.
	단지 내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용	1.00	1.00	유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.000	유사함.
누 계		1.000		-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 본건 기호(11)~(18) / 사례 기호(C) [오피스텔]

요인구분	세부항목 (주거용)	격차율		검토 의견
		비교사례	본건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	0.97	본건이 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.98	본건이 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
	단지 내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용	1.00	1.00	유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(등별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.000	유사함.
누 계		0.951		-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	대상 전유 면적(m <sup>2</sup> )	사례 전유 면적(m <sup>2</sup> )	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	225,000,000	1.000	0.99900	0.980	41.65	39.95	229,653,096	230,000,000
2	225,000,000	1.000	0.99900	0.980	42.31	39.95	233,292,256	233,000,000
3	225,000,000	1.000	0.99900	0.980	41.65	39.95	229,653,096	230,000,000
4	225,000,000	1.000	0.99900	0.980	42.88	39.95	236,435,168	236,000,000
5	225,000,000	1.000	0.99900	0.980	42.31	39.95	233,292,256	233,000,000
6	225,000,000	1.000	0.99900	1.000	41.65	39.95	234,339,894	234,000,000
7	225,000,000	1.000	0.99900	1.000	42.31	39.95	238,053,323	238,000,000
8	225,000,000	1.000	0.99900	1.000	41.65	39.95	234,339,894	234,000,000
9	225,000,000	1.000	0.99900	1.000	42.88	39.95	241,260,375	241,000,000
10	225,000,000	1.000	0.99900	1.000	42.31	39.95	238,053,323	238,000,000
11	382,000,000	1.000	0.99136	0.951	78.95	76.65	370,949,890	371,000,000
12	382,000,000	1.000	0.99136	0.951	79.63	76.65	374,144,899	374,000,000
13	382,000,000	1.000	0.99136	0.951	78.95	76.65	370,949,890	371,000,000
14	382,000,000	1.000	0.99136	0.951	79.63	76.65	374,144,899	374,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	사레가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	대상 전유 면적(㎡)	사레 전유 면적(㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
15	382,000,000	1.000	0.99136	0.951	78.95	76.65	370,949,890	371,000,000
16	382,000,000	1.000	0.99136	0.951	79.63	76.65	374,144,899	374,000,000
17	382,000,000	1.000	0.99136	0.951	78.95	76.65	370,949,890	371,000,000
18	382,000,000	1.000	0.99136	0.951	79.63	76.65	374,144,899	374,000,000

※ 산출가액 = 거래사레가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 × 대상전유면적(㎡) ÷ 사레전유면적(㎡)

※ 주 : 시산가액은 반올림하여 유효숫자 세자리로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 합리성 검토를 위한 가격 자료

### 1. 감정평가전례

[ 출처 : 감정평가정보센터, 경기도 수원시 팔달구 ]

기호	소재지	건물명칭	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	전례단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점		비고
								사용승인일자		
a	서둔동 292-○	아이빌	4층 /제○○○호	51.84	293,000,000	5,652,006	법원경매	2025.04.16	도시형 생활주택	
								2020.05.01		
b	매교동 77-○○	-	6층 /제○○○호	50.23	315,000,000	6,271,153	법원경매	2025.03.21	도시형 생활주택	
								2018.06.22		
c	중동 1-○	건우까사미	5층 /제○○○호	71.12	330,000,000	4,640,045	담보	2024.03.06	오피스텔	
								2021.07.29		
d	매교동 158-○	우림파크빌 에이	7층 /제○○○호	84.85	343,000,000	4,042,428	법원경매	2023.10.23	오피스텔	
								2020.11.11		

### 2. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문조사 결과, 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

[ 출처 : 인근 공인중개사사무소 등 ]

구분	가 격 수 준 (전유면적기준)	비 고
본건 (1)~(10) 유사	5,500,000 원/㎡ 내외 수준	도시형생활주택
본건 (11)~(18) 유사	4,500,000 원/㎡ 내외 수준	오피스텔

본건 유사 물건의 시세는 위치, 면적, 접근성, 이용상황, 신축년도, 대지지분의 면적, 주위환경 및 임대료수준 등에 따라 차이가 있는 것으로 탐문 조사됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 경매통계자료

※ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2024.06.03 ~ 2025.06.03)

[ 출처 : 부동산태인 ]

지역통계		수원시			팔달구			고등동		
기간	용도	낙찰 가율	평 균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평 균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평 균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	다세대	66.36%	67.11%	2,611	75.43%	77.09%	18	74.01%	76.56%	2
6개월 평균	다세대	66.33%	66.47%	1,123	81.56%	79.05%	7	81.66%	82.31%	2
1년간 평균	오피스텔	70.19%	69.37%	1,051	34.83%	38.39%	20	-	-	-
6개월 평균	오피스텔	69.01%	68.07%	552	68.15%	67.59%	6	-	-	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고 (전유면적기준)
1	41.65	41.65	230,000,000	230,000,000	약 5,522,209 원/㎡
2	42.31	42.31	233,000,000	233,000,000	약 5,506,972 원/㎡
3	41.65	41.65	230,000,000	230,000,000	약 5,522,209 원/㎡
4	42.88	42.88	236,000,000	236,000,000	약 5,503,731 원/㎡
5	42.31	42.31	233,000,000	233,000,000	약 5,506,972 원/㎡
6	41.65	41.65	234,000,000	234,000,000	약 5,618,247 원/㎡
7	42.31	42.31	238,000,000	238,000,000	약 5,625,148 원/㎡
8	41.65	41.65	234,000,000	234,000,000	약 5,618,247 원/㎡
9	42.88	42.88	241,000,000	241,000,000	약 5,620,336 원/㎡
10	42.31	42.31	238,000,000	238,000,000	약 5,625,148 원/㎡
11	78.95	78.95	371,000,000	371,000,000	약 4,699,177 원/㎡
12	79.63	79.63	374,000,000	374,000,000	약 4,696,722 원/㎡

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고 (전유면적기준)
13	78.95	78.95	371,000,000	371,000,000	약 4,699,177 원/㎡
14	79.63	79.63	374,000,000	374,000,000	약 4,696,722 원/㎡
15	78.95	78.95	371,000,000	371,000,000	약 4,699,177 원/㎡
16	79.63	79.63	374,000,000	374,000,000	약 4,696,722 원/㎡
17	78.95	78.95	371,000,000	371,000,000	약 4,699,177 원/㎡
18	79.63	79.63	374,000,000	374,000,000	약 4,696,722 원/㎡
합 계				5,327,000,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 도시형생활주택 및 오피스텔로 이용 중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 감정평가전례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, "거래사례비교법"에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

# 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 갯매산로70번길 9	305-4	오피스텔 (주거용) 및 공동주택 (다세대 주택원룸형 -도시형 생활주택)	철근콘크리트구조 평지붕 10층					
				지1층	167.52				
				1층	38.37				
				2층	211.05				
				3층~6층 각	157.98				
2	1. 동소	305-4	대	일반상업지역	328				
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	41.65	41.65	230,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
					11.97				
				1소유권대지권	-----	11.97			
					328				

토지·건물

토 지 :

건 물 :

배분내역

115,000,000

115,000,000

233,000,000

# 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			
3				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	41.65	41.65	배분내역 토지 : 116,500,000 건물 : 116,500,000  230,000,000	비준가액 *공용면적 포함)	
					11.97				
					1소유권대지권 ----- 328	11.97			
4				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	42.88	42.88	배분내역 토지 : 115,000,000 건물 : 115,000,000  236,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
					12.32				
					1소유권대지권 ----- 328	12.32			
5				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	42.31	42.31	배분내역 토지 : 118,000,000 건물 : 118,000,000  233,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
					12.16				
					1소유권대지권 ----- 328	12.16			
							토지·건물 토 지 : 116,500,000 건 물 : 116,500,000	배분내역 116,500,000 116,500,000	

## 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
6				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	41.65	41.65	234,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1소유권대지권	11.97	11.97		
					----- 328			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		117,000,000	
					건 물 :		117,000,000	
7				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	42.31	42.31	238,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1소유권대지권	12.16	12.16		
					----- 328			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		119,000,000	
					건 물 :		119,000,000	
8				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	41.65	41.65	234,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1소유권대지권	11.96	11.96		
					----- 328			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		117,000,000	
					건 물 :		117,000,000	

## 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		
9				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	42.88	42.88	241,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					12.31			
				1소유권대지권	-----	12.31		
					328			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		120,500,000	
					건 물 :		120,500,000	
10				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	42.31	42.31	238,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					12.15			
				1소유권대지권	-----	12.15		
					328			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		119,000,000	
					건 물 :		119,000,000	
11				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	78.95	78.95	371,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					22.68			
				1소유권대지권	-----	22.68		
					328			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		185,500,000	
					건 물 :		185,500,000	

# 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		
12				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	79.63	79.63	374,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1소유권대지권	22.88 ----- 328	22.88		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		187,000,000	
					건 물 :		187,000,000	
13				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	78.95	78.95	371,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1소유권대지권	22.68 ----- 328	22.68		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		185,500,000	
					건 물 :		185,500,000	
14				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호	79.63	79.63	374,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1소유권대지권	22.88 ----- 328	22.88		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		187,000,000	
					건 물 :		187,000,000	

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
15				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호	78.95	78.95	371,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					22.68			
				1소유권대지권	-----	22.68		
					328			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		185,500,000	
					건 물 :		185,500,000	
16				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호	79.63	79.63	374,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					22.88			
				1소유권대지권	-----	22.88		
					328			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		187,000,000	
					건 물 :		187,000,000	
17				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1001호	78.95	78.95	371,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					22.67			
				1소유권대지권	-----	22.67		
					328			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		185,500,000	
					건 물 :		185,500,000	

## 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			
18				(내)					
				철근콘크리트구조					
				제10층 제1002호	79.63	79.63	374,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
					22.88				
1소유권대지권	-----	22.88							
	328								
	합 계			이 하	여 백		₩5,327,000,000.-		

# 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 "수원역(1호선)" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 다세대주택, 오피스텔 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 지하철역(수원역,1호선) 및 노선 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지하1층 지상 10층 건 내 제3층 제301호 외 17개호로서,  
(사용승인일: 2018.08.07)  
외벽: 치장벽돌 및 외장타일 붙임 마감 등,  
창호: 하이샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

기호(1)~기호(10): 공히 도시형생활주택으로 이용중임.  
기호(11)~기호(18): 공히 주거용 오피스텔로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |

인접 필지 대비 대체로 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 오피스텔 및 공동주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약6m 내외의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 소로3류(폭 8m 미만)(접함),  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

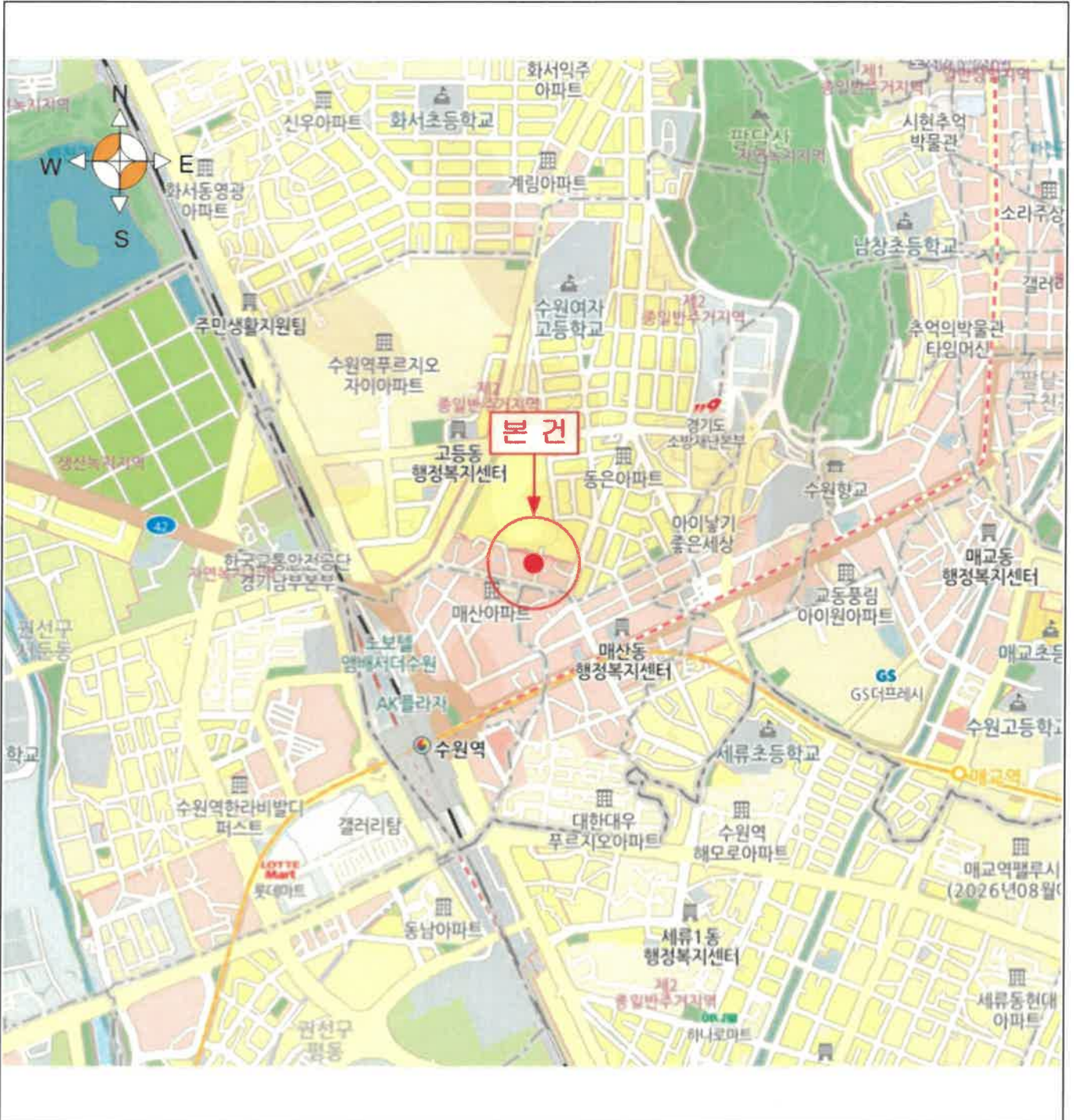
- 임대관계: 미상임.
- 기타사항: 해당사항 없음.

# 광역위치도



소재지

경기도 수원시 팔달구 고등동 305-4외 제3층 제301호 외 17개호



# 위 치 도

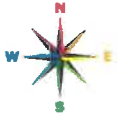


소재지

경기도 수원시 팔달구 고등동 305-4외 제3층 제301호 외 17개호

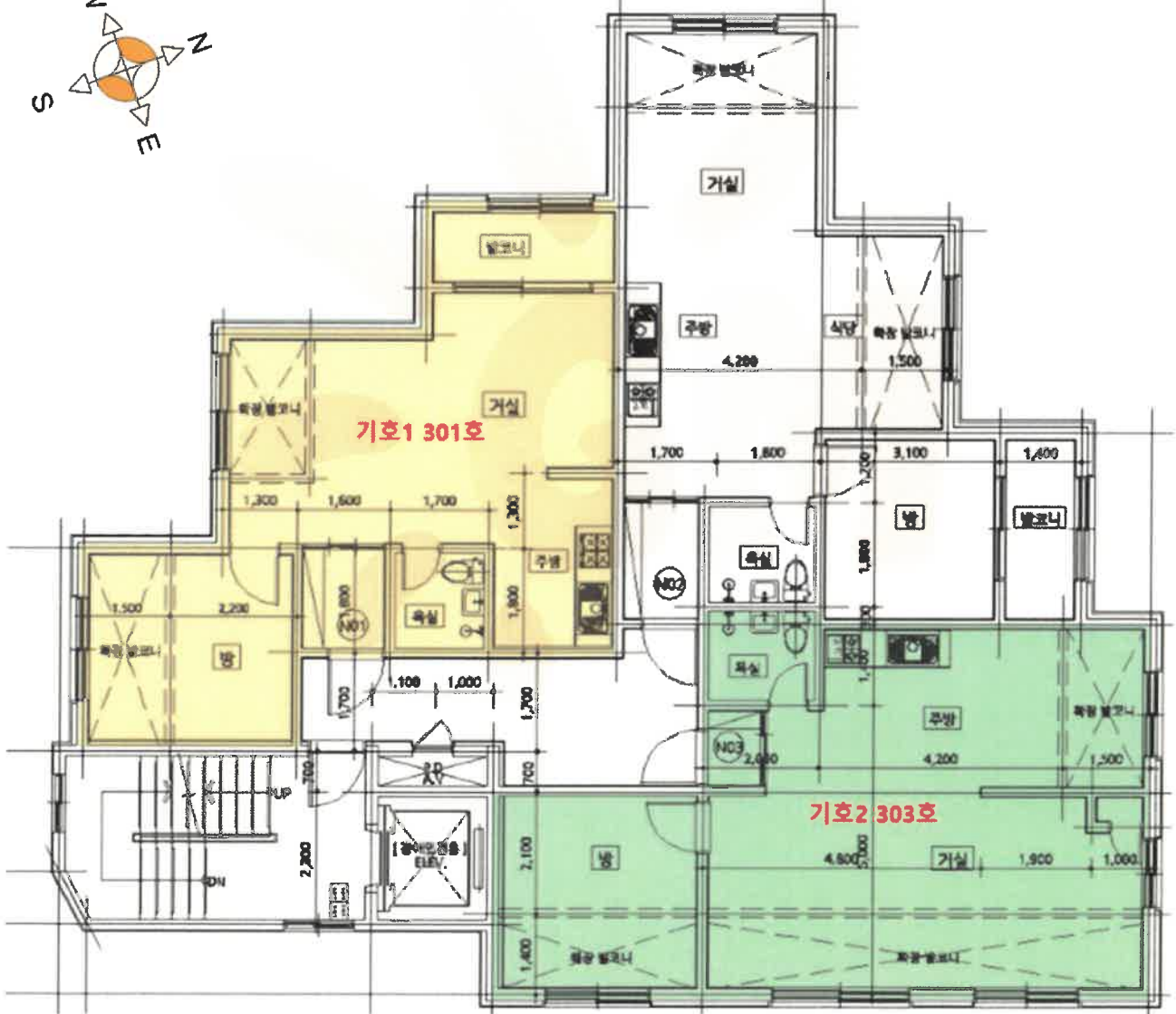
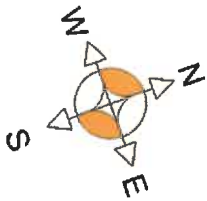


# 내부구조도



**소재지** 경기도 수원시 팔달구 고등동 305-4외 제3층 제301호 외 17개호 외 17개호

## < 호별배치도 및 내부구조도 >



**본건 : 고등동 305-4 제3층 제301호 외 1개호**



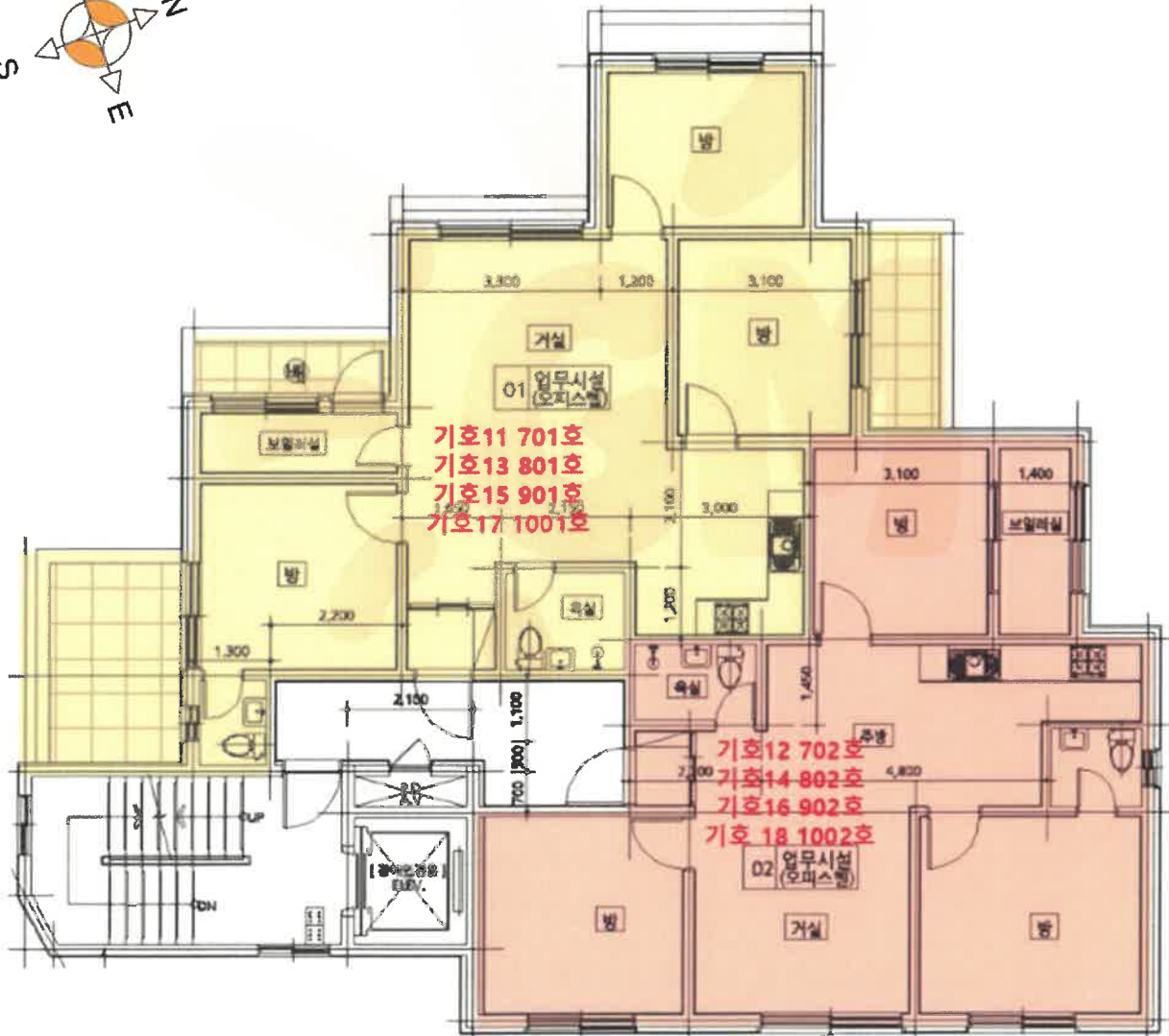
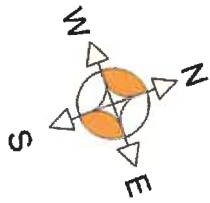
# 내부구조도



소재지

경기도 수원시 팔달구 고등동 305-4외 제3층 제301호 외 17개호

## < 호별배치도 및 내부구조도 >



본건 : 고등동 305-4 제7층 제701호 외 7개호

# 사 진 용 지



본건 소재 건물 전경



본건 소재 건물 측면



본건 주위환경



본건 소재 건물 출입구

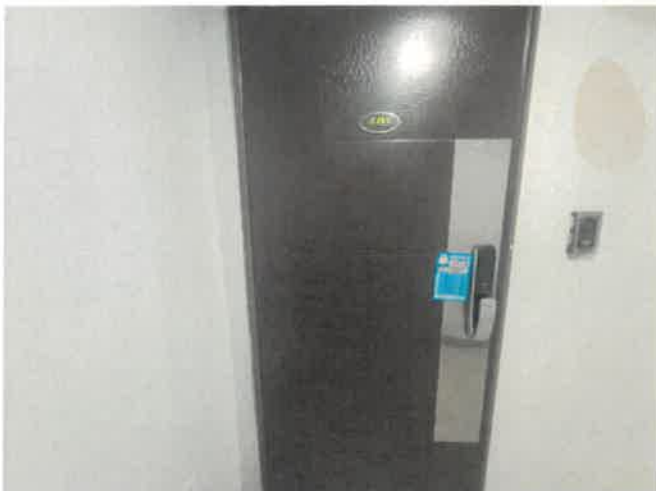
# 사 진 용 지



본건 기호(1) 제301호



본건 기호(2) 제303호



본건 기호(3) 제401호



본건 기호(4) 제402호

# 사 진 용 지



본건 기호(5) 제403호



본건 기호(6) 제501호



본건 기호(7) 제503호



본건 기호(8) 제601호

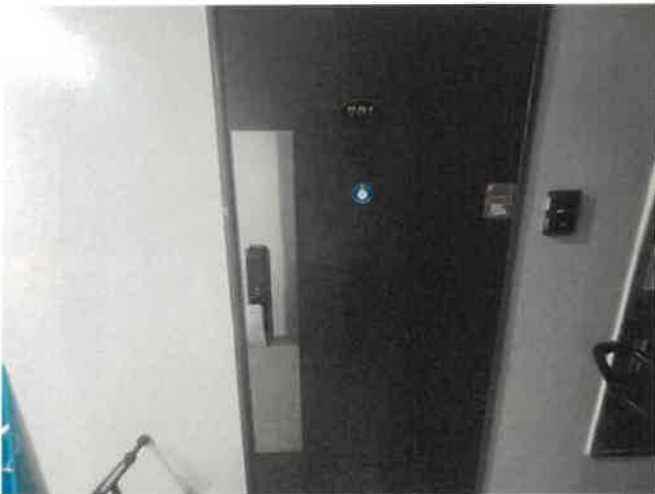
# 사 진 용 지



본건 기호(9) 제602호



본건 기호(10) 제603호



본건 기호(11) 제701호



본건 기호(12) 제702호



# 사 진 용 지



본건 기호(17) 제1001호



본건 기호(18) 제1002호

# 회 보 서

우)13909 경기도 안양시 만안구 경수대로 1267 농협빌딩 4층  
E-Mail : gmapp02@KAPALAND.CO.KR

TEL. 031-8004-1020  
FAX. 0505-182-3620

문서번호 : GM2-250528-4101

시행일자 : 2025-06-05

수 신 : 수원지방법원 사법보좌관 최원학

참 조 : 경매8계

제 목 : 감 정 의 리 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자		결재·공람		
	시간				
번호					
처리과					
담당자					

1. 저희 (주)굿모닝감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.05.28자 귀 제 『2025타경56052』호로 저희 법인에 의뢰하신 『이명주 외 1명 소유물건(2025타경56052)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부



(주)굿모닝감정평가법인 경기지사

지사장 정철종



# 수수료 청구서

( 전화: 031-8004-1020, FAX: 0505-182-3620 )

문서번호 : GM2-250528-4101

수 신 : 수원지방법원 사법보좌관 최원학 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.05.28 자 귀 제 『 2025타경56052 호로 의뢰하신 『 경기도 수원시 팔달구 고등동 305-4, 3층 301호 외 17개호 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	3,699,120	
실 비	여 비	243,600
	토지조사비	-
	물건조사비	180,000
	공부발급비	50,500
	기타 실비	10,000
소 계	484,100	(4,395,000+327,000,000 x 7/10,000)x 0.8배 ≒ 3,699,120
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	4,183,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	418,300	
합 계	4,601,300	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	4,601,300	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

농협 : 355-0060-2243-73(예금주:(주)굿모닝감정평가법인 경기지사)

(주)굿모닝감정평가법인 경기지사

지사장 정 철 종

