

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 망 김대성의 상속재산관리인 이영열 소유물건  
(2025타경55727)

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 이태형

감정서번호 : k20250501-01-수원

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여  
감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

권영속감정평가사사무소

TEL. 070-8809-2755

FAX. 0505-182-3476

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

권 영 속

감정평가액	이억원정 (₩200,000,000.-)					
의 퇴 인	수원지방법원 사법보좌관 이태형	감정평가목적	법원경매			
제 출 처	수원지방법원 경매18계	기 준 가 치	시장가치			
소 유 자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 이영열 (2025타경55727)	감정평가조건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.20	2025.05.20 ~2025.05.20	2025.05.20		
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	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	200,000,000
	합 계					₩200,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 수원시 팔달구 우만동 소재 "우만1동행정복지센터" 남서측 인근에 위치하는 다세대주택 제2동(외벽표시 로즈힐스 10동) 제202호에 대한 수원지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 5월 20일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 20일에 실시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

### 1. 기타 참고사항

- ① 본건 부합 확장된 발코니 등은 구분건물 가격에 포함하여 평가하였음.
- ② 본건의 소재지, 지번, 구조, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였으며 본건의 호별 위치는 건축물관리대장 상 현황도 및 외문표시에 의하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 수원시 팔달구 우만동 509-14 제2동 제2층 제202호	
도로명주소	경기도 수원시 팔달구 경수대로 652	
주용도	도시형생활주택(단지형다세대주택) 2개동, 23개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2018.12.19	
건물규모	층수	지상5층
	연면적	1,315.02 m <sup>2</sup>
비고	제2종일반주거지역	

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	2/ 2/202	다세대주택	34.2	7.04	41.24	22.41	82.93
합계 (1개호)							

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.  
(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가방법

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

### 2. 감정평가방법의 적용

- ① 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.
- ② 구분소유건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되어 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	우만동 5**-**	2/ 3/302	다세대 주택	34.2	41.23	199,500,000 (@5,830,000)	2024.10.28 (2018.04.17)	-
#2	우만동 5**-**	2/ 3/302	다세대 주택	33.72	40.79	194,000,000 (@5,750,000)	2024.10.08 (2017.11.28)	-
#3	우만동 5**-**	2/ 각/302	다세대 주택	34.2	41.24	180,000,000 (@5,260,000)	2024.06.08 (2018.12.19)	-
#4	우만동 5**-**	2/ 4/402	다세대 주택	34.2	41.23	175,000,000 (@5,120,000)	2024.06.01 (2018.04.17)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.10.28/ 2025.05.20	
경기 경부2권 연립다세대	0.100% (1.00100)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.09	99.9
			기준시점 당시 지수	2025.04	100.0
		산식		$1 + (100.0 - 99.9) / 99.9$ $\approx 1.001$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표 시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 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	본건과 사례가 대체로 유사함
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.000	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			기호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
(1)	2/2 /202	34.2	#1	5,830,000	1.000	1.00100	1.000	5,840,000	199,728,000	200,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 인근 평가사례

기호	소재지 동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	우만동 5**-** 2/*/**	다세대 주택	33.72	40.79	202,000,000	2024.06.11 (2017.11.28)	법원 경매
					(@5,990,000)		
(2)	우만동 5**-** 1/*/**	다세대 주택	51.49	61.54	256,000,000	2025.02.25 (2018.04.17)	법원 경매
					(@4,970,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 2. 경매동향

용도별	경기 수원시 팔달구 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	24,001,000,000	20,013,602,404	83.4	253	70	27.7
다세대	5,330,000,000	3,810,383,221	71.5	93	21	22.6
오피스텔(주거)	1,291,000,000	999,995,000	77.5	44	7	15.9

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

	평가대상	면적		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
(1)	제2동 제2층 제202호	34.2	22.41	200,000,000
결정의견	거래사례, 평가사례, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.			



# 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 우만동 소재 "우만1동행정복지센터" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 다세대주택, 단독주택 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는바 제반 교통상황은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건 내 2층 202호로서

외벽 : 무늬벽돌 및 석재 붙임 마감 등

내벽 : 벽지, 타일 등

창호 : 샷시 창호임.

### (4) 이용상태

본건은 다세대주택 1개호로 이용중임. (후첨 '내부구조도'참조)

### (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 전기설비, 도시가스설비, 엘리베이터, 공동현관설비, 지상주차장 등이 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 평탄한 세로장방형지로 주거용 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 광대로(경수대로)에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 고도지구(7층이하25m이하), 시가지경관지구(일반), 대로1류(폭 35m~40m) (접합), 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

특기사항 없음.

## 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) |          |

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

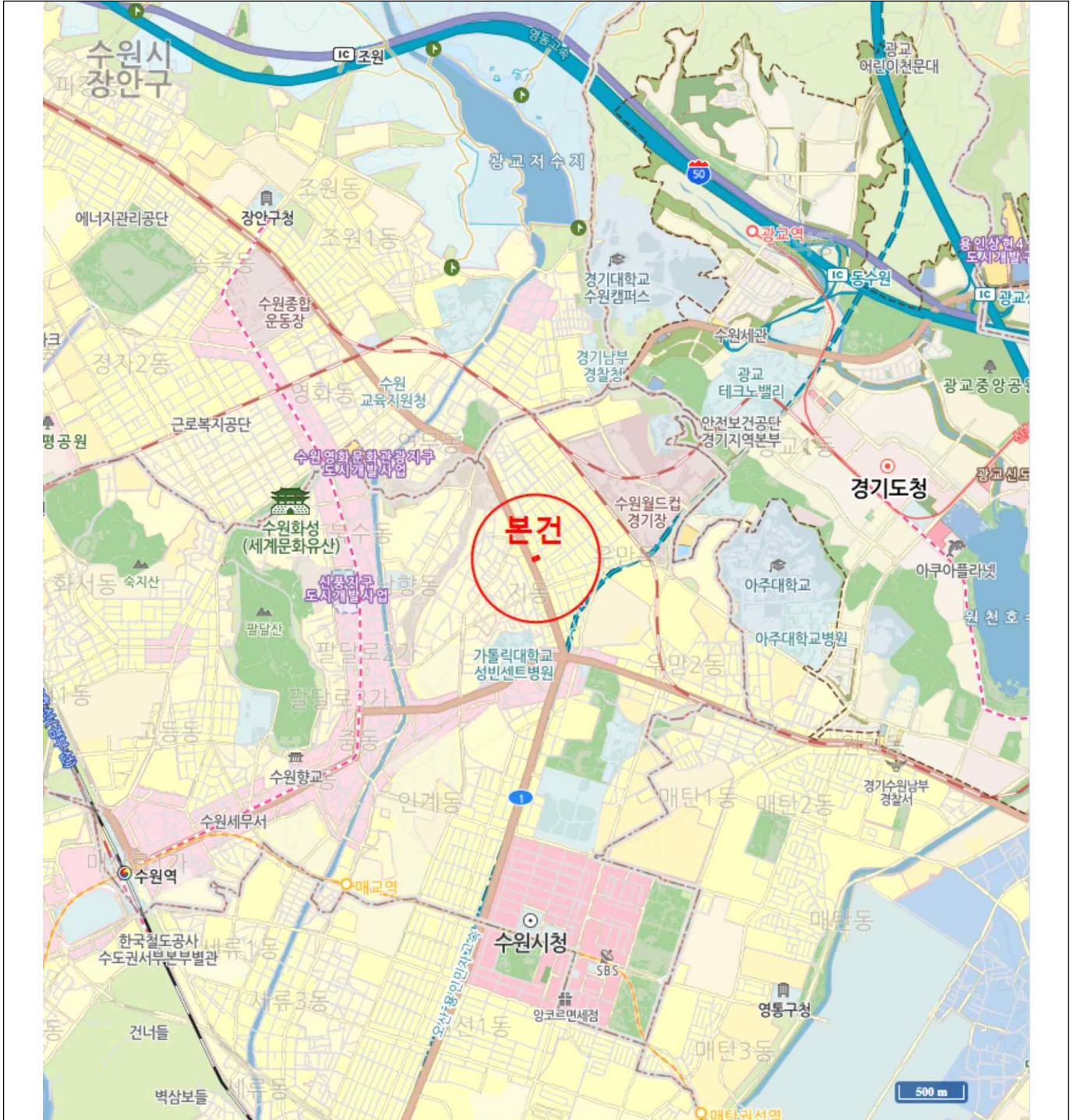
임대관계: 미상임.

현장조사시 폐문부재로 내부육안확인 불가하여 내부구조 및 이용상황 등은 건축물관리대장 현황도면 및 탐문에 의하였으며, 표준적인 상황을 기준하였음.

# 광역 위치도



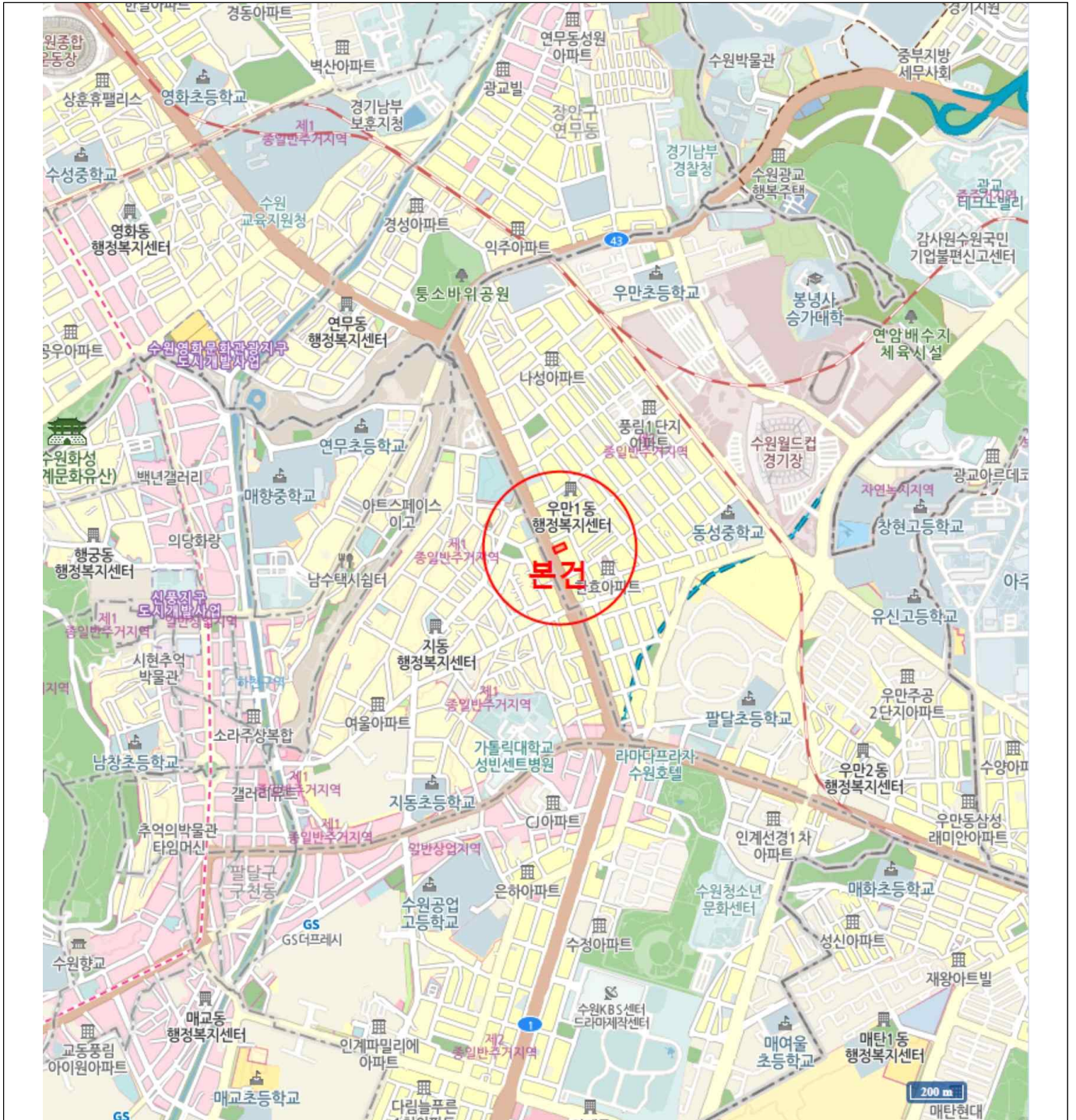
<b>소재지</b>	경기도 수원시 팔달구 우만동 509-14 2동 2층 202호
------------	-----------------------------------



# 위 치 도



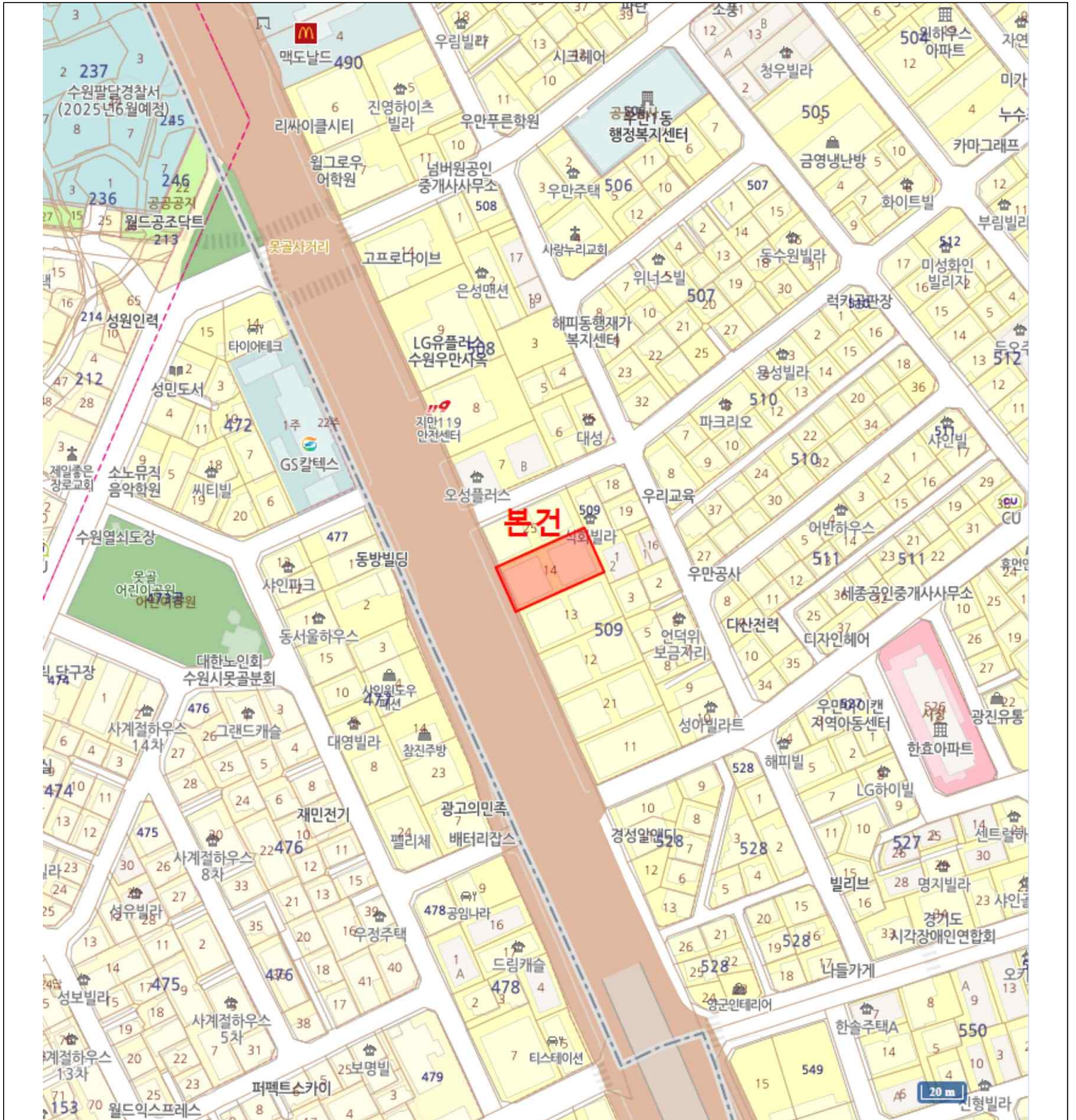
소재지	경기도 수원시 팔달구 우만동 509-14 2동 2층 202호
-----	-----------------------------------



# 위 치 도



소재지	경기도 수원시 팔달구 우만동 509-14 2동 2층 202호
-----	-----------------------------------



# 동 별 배 치 도



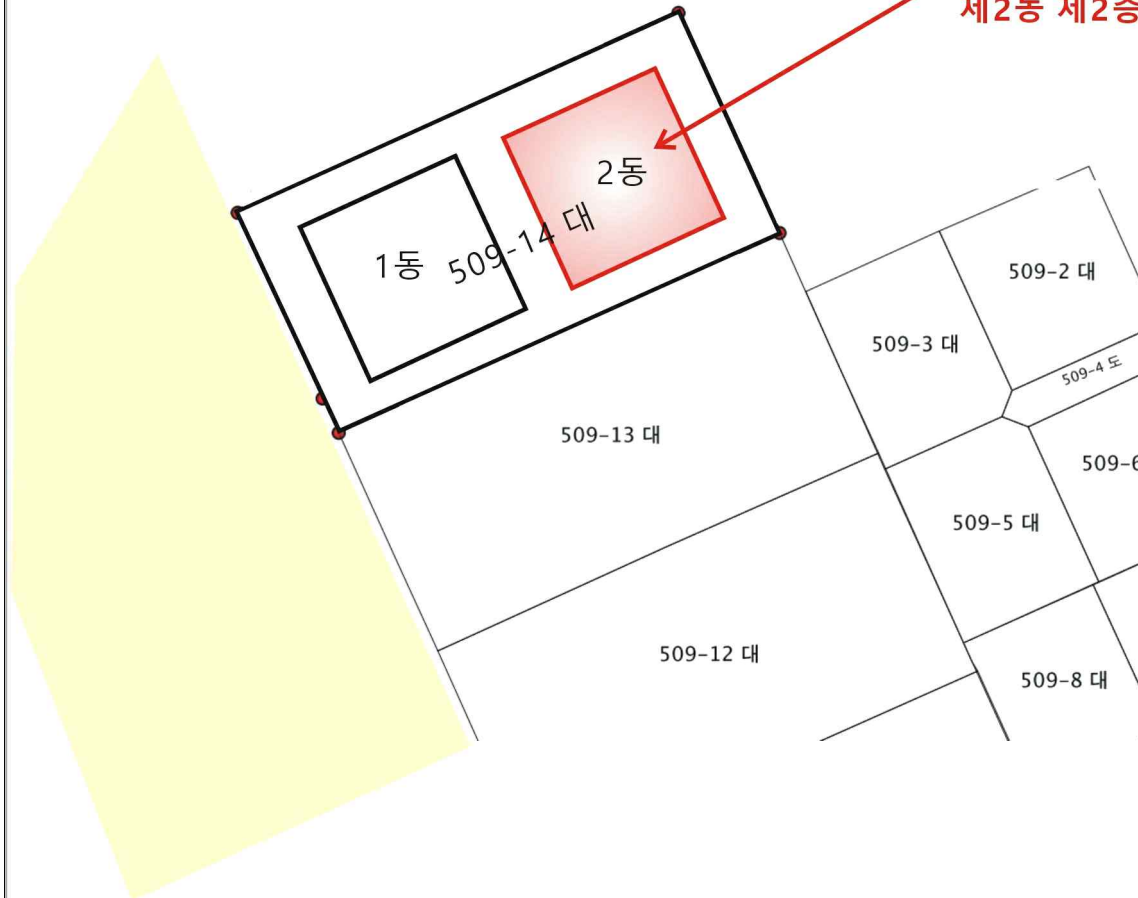
소재지

경기도 수원시 팔달구 우만동 509-14 2동 2층 202호

4  
1/500

<동별배치도>

**기호1**  
**(외벽표시 로즈힐스 10동)**  
**제2동 제2층 제202호**



# 내부구조도



소재지

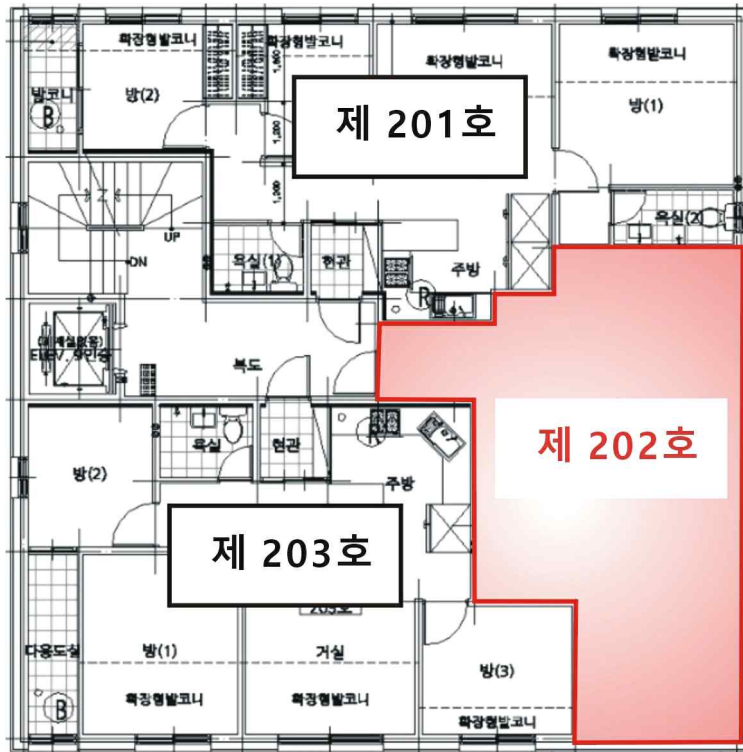
경기도 수원시 팔달구 우만동 509-14 2동 2층 202호



축척없음

<호별배치도>

**기호1**  
(외벽표시 로즈힐스 10동) 제2동 제2층 제202호



[2층]

<건축물관리대장 상 현황도면>

# 내부구조도

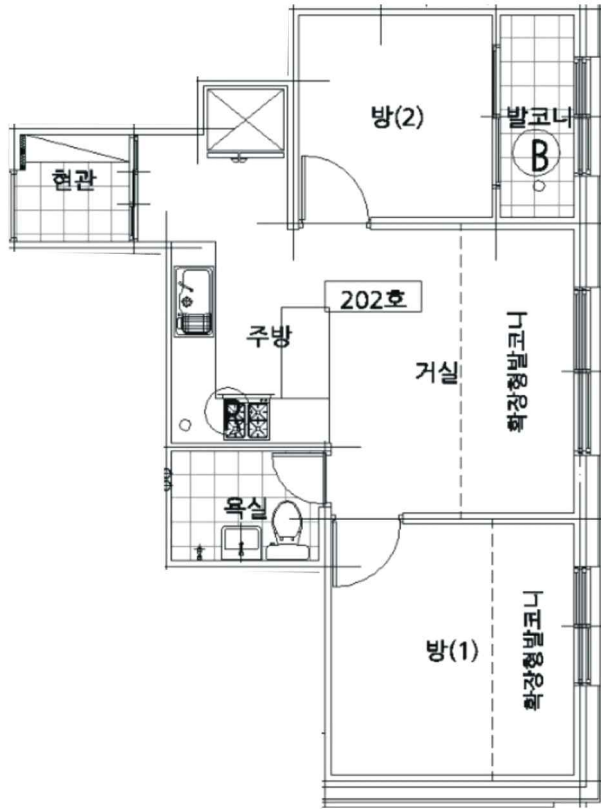


소재지

경기도 수원시 팔달구 우만동 509-14 2동 2층 202호

축적없음

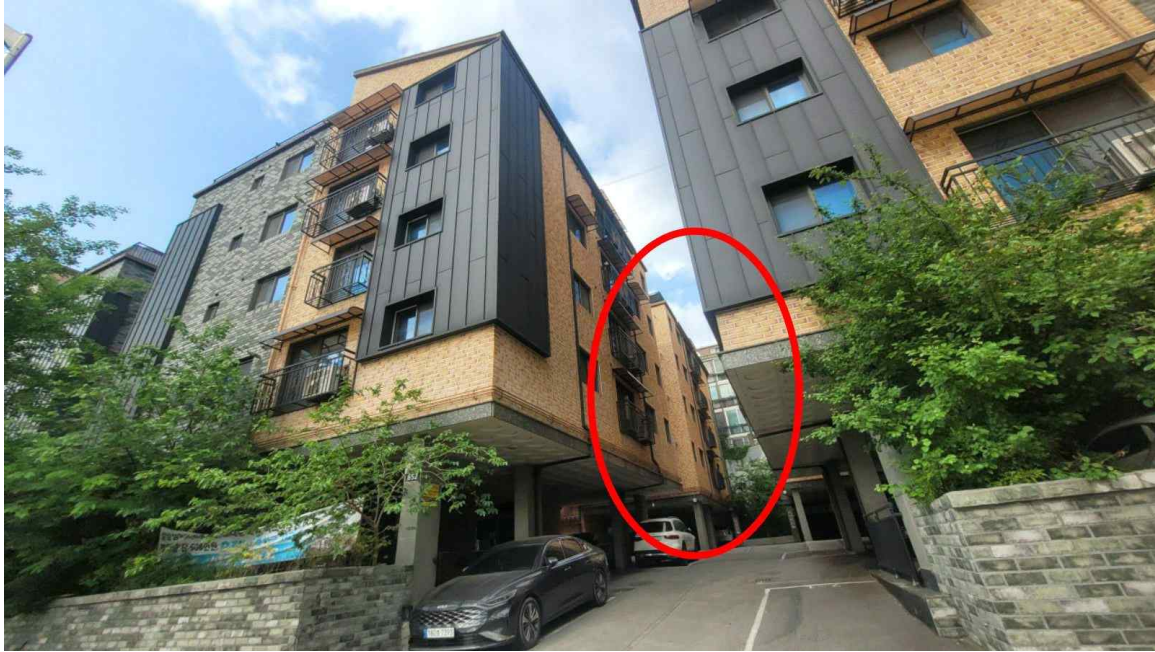
## < 내부구조도 >



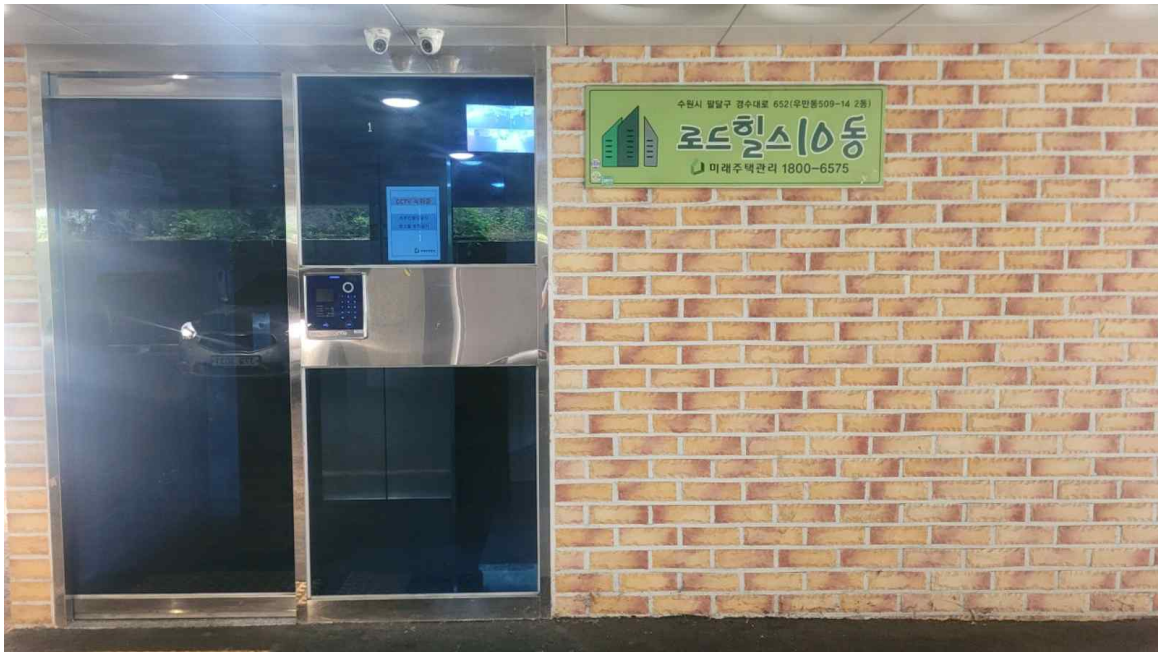
**기호1**  
**(외벽표시 로즈힐스 10동) 제2동 제2층 제202호**

<건축물관리대장 상 현황도면>

# 사 진 용 지

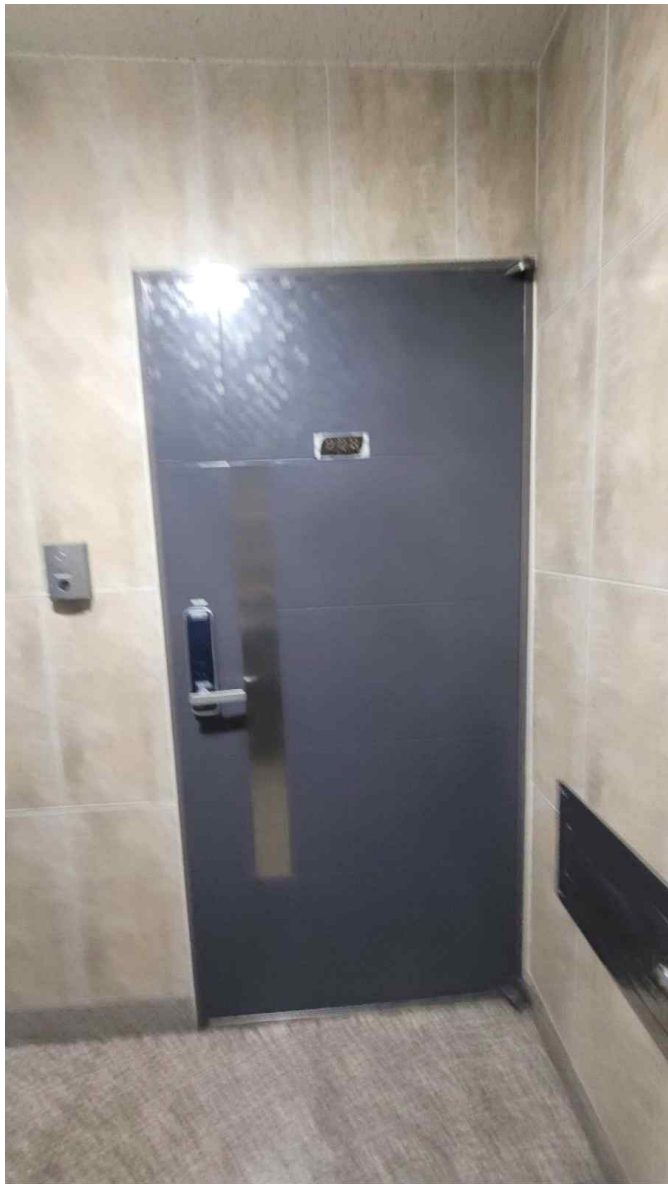


본동전경(남서측에서 촬영)

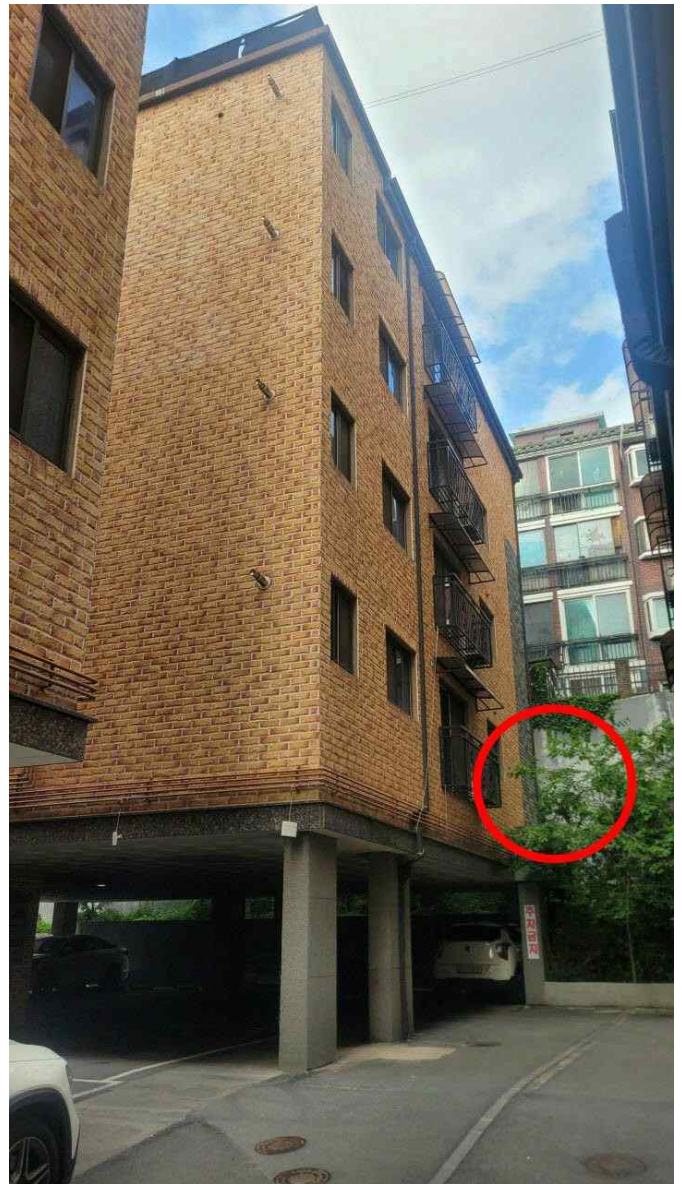


공동출입구

# 사 진 용 지

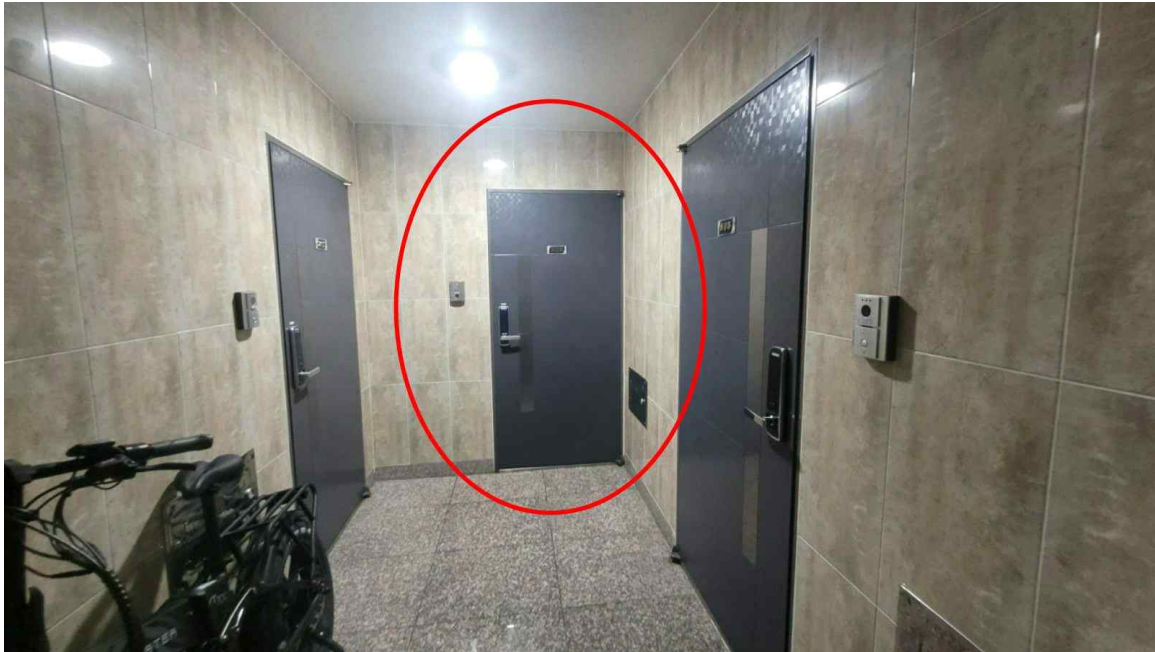


본건 출입구

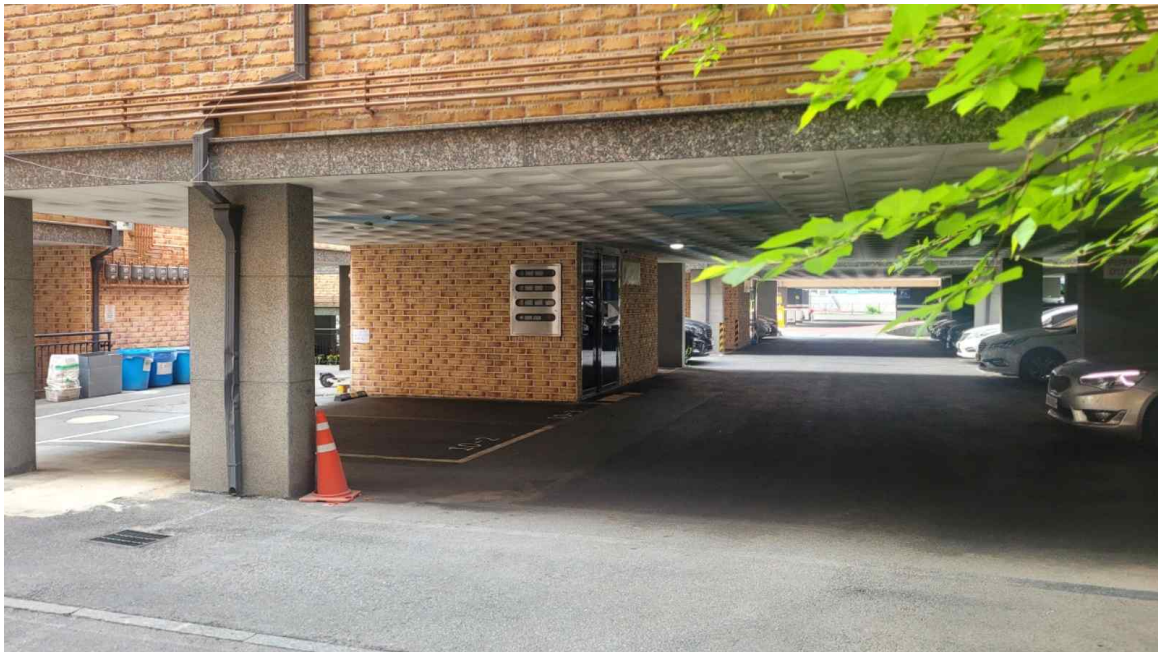


본건전경

# 사 진 용 지



본건전경



본동 주차장