감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 김승민 소유물건(2024타경86927)

의 뢰 인 : 수원지방법원 사법보좌관 김경환

감정서번호 : GD01-241007-3001

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.

(주)감정평가법인 감동

TEL. 02-899-2444　　FAX. 0505-182-4448

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

배 청 (인)

(주)감정평가법인 감동 대표이사 김민구 (서명 또는 인)

감정평가액	**일억구천구백육십오만원정(₩199,650,000.-)**			
의 뢰 인	수원지방법원 사법보좌관 김경환	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 경매14계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김승민 (2024타경86927)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.10.15	2024.10.15	2024.10.21

감정평가내용	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	-	198,000,000
	〈제시외 건물〉	-	〈제시외 건물〉	(11)	-	1,650,000
	합 계					₩199,650,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사

최 석 규 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 수원시 탑동 소재 "탑동초등학교" 북동측 인근에 위치하는 '공동주택(다세대주택)' 제5층 제501호에 대한 수원지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가입니다.

2. 기준시점 및 실지조사

가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 15일로 결정하였습니다.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2024년 10월 15일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

3. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함이 원칙이나, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있습니다.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 감정평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 감정평가 조건 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있습니다.

나. 감정평가 조건 검토

별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

5. 감정평가 기준 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 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

■ 감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

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 경우에는 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 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 구분건물의 감정평가에서는 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항의 대상 물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」제16조 등에 의거 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 . 향별 . 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 비교·검토하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 "거래사례비교법"을 적용하여 평가하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나, 불필요하므로 시산가액 합리성 검토는 생략하였습니다.

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거 하였습니다.

나. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한, 구분건물과 토지를 일체로 하여 거래가 되므로 토지 및 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 대상 부동산의 평가가격을 한국감정평가사협회 한국부동산연구원의 「공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구」, 대상 부동산의 개별적 특성 등을 종합 고려하여 토지 및 건물가격을 배분한 후, "구분건물 감정평가명세표"상에 부기 하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 기호(1)의 테라스 부분에 소재하고 있는 제시외건물(㉠)은 현황 관리상태 등을 감안하여 원가법으로 평가하였고, 면적 등은 개략적인 실측으로 판단하였으며, 감가수정시 관찰감가법을 적용하였습니다.

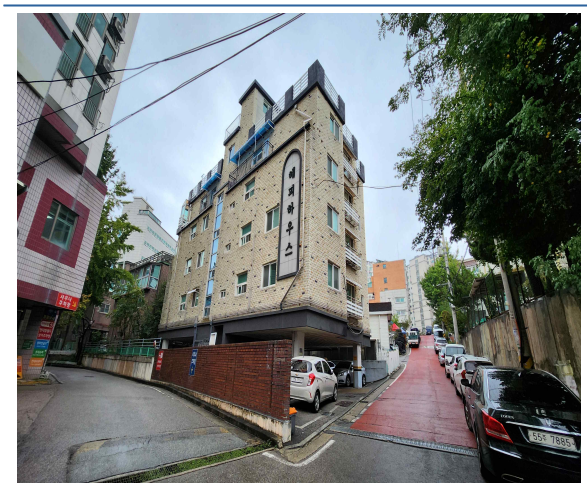
라. 본건의 이용상태 및 내부구조도는 소유자 및 이해관계인의 부재, 현관 보안 및 잠금장치로 인한 폐문 등으로 내부 확인이 불가능하여 건축물현황도, 외부관찰, 탐문조사 등에 의해 표준적인 이용상황을 기준으로 감정평가 하였으므로, 실제와 다소 상이 할 수 있는바, 경매 업무진행 및 입찰 참여 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

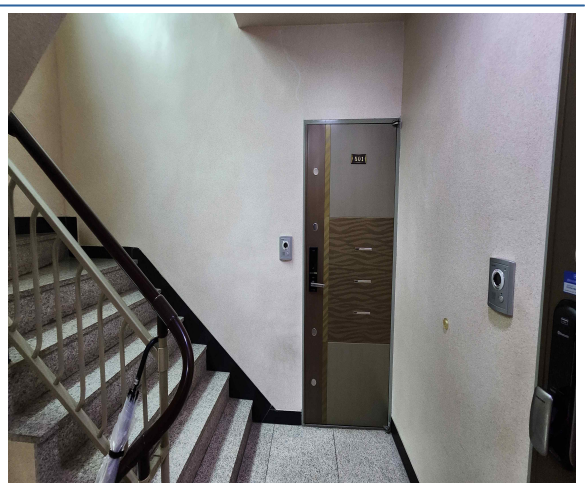
II 대상물건 개요

소 재 지	경기도 수원시 권선구 탑동 4-6 [도로명주소] 경기도 수원시 권선구 금호로246번길 15-11		
건물명	--	사용승인일	2014.12.26
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	주용도	공동주택(다세대주택)
전체층수	지상 5층	세대수	0호/0가구/12세대

물건내역	층·호수	전유면적	공용면적	대지권면적
1	제5층 제501호	48.36㎡	7.39㎡	36.16㎡



대상물건이 속한 건물의 전경



대상물건의 출입문

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례의 선택

가. 거래사례의 내역

기호	소재지	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
1	권선구 탑동 316-2* 외 2필지	디자인뷰	4층/40*호	48.77	200,000,000	4,100,881	2024. 08.15	
2	권선구 탑동 4-*	--	5층/50*호	37.70	160,000,000	4,244,031	2024. 03.03	
3	권선구 탑동 4-*	--	2층/20*호	49.56	191,000,000	3,853,914	2023. 09.08	

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서

나. 거래사례의 선택

상기 거래사례 중 본건과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교 가능성이 높은 **<거래사례1>**를 선택하여 적용하였습니다.

2. 사정보정

상기 사례는 매도자와 매수자간 정상적인 거래사례로 판단되므로 별도의 보정은 불필요합니다.

사정보정률	1.000

3. 시점수정

1) 지　　역 : 경기 경부2권

2) 가격지수 : 연립다세대 지역별/월별 매매가격지수

3) 기준시점 : 2024. 10. 15. (거래시점: 2024. 08. 15.)

4) 시점수정치

지역·용도	가격변동률	계 산 식
경기 경부2권 · 연립다세대	0.99898	연립다세대 지역 :경기 경부2권(24.08.15~24.10.15) 거래시점 : 2024.08.15, 2024년07월 지수를 적용함. 기준시점 : 2024.10.15, 2024년09월 지수를 적용함. 2024.08.15 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 98.4 2024.10.15 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 98.3 시점수정치 : 98.3/98.4≒0.99898

4. 가치형성요인 비교

가. 개요

집합건축물의 가격은 일반부동산과 달리 단일 혹은 수개의 필지로 이루어진 일단의 토지상에 소재하는 일동의 건물에 다수의 구분소유권이 존재하는 특성으로 인하여, 가치형성요인은 전체부동산에 대한 가치형성요인과 대상 구분소유건물 자체의 가치형성요인으로 구성되는 특성이 있습니다.

이러한 가치형성요인의 구분으로서 전체부동산에 대한 가치형성요인은 ①일단의 토지 전체에 대한 단지 외부요인과 ②구분소유권이 속하는 건물 전체에 대한 단지 내부요인으로 구성되며 ③구분소유건물 자체의 가치형성요인으로서는 구분소유권의 전유부분에 대한 호별 요인 등으로 구별되는바 이를 비교 분석하여 다음과 같이 격차율을 산정하여 반영합니다.

가치형성요인	조건 및 항목	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등	-
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지 내 통로구조, 주차의 편리성 등	-
호별 요인	층별, 향별, 위치별 효용도, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	-
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	-

나. 가치형성요인 비교

가치형성요인		격 차 율		
요 인	조 건	대 상	사 례	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 외부요인이 대체로 유사합니다.
	교육시설 등의 배치			
	도심지,상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 내부요인이 대체로 유사합니다.
	단지 내 총 세대 수 및 최고층 수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지 내 통로구조(복도식/ 계단식)			
	주차의 편리성			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건과 사례는 호별요인이 대체로 유사합니다.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면 방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등합니다.
누 계		1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시산가액의 결정

가. 산정단가의 결정

사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 = 산정단가					
일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/㎡)
1	4,100,881	1.000	0.99898	1.000	4,096,700

나. 총액의 결정

일련번호	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)	결정가액 (원)	비고
1	4,096,700	48.36	198,116,412	198,000,000	

다. 시산가액의 합리성 검토

1) 감정평가 전례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
1	권선구 탑동 316-1*	다솜아트빌	4층/40*호	49.08	200,000,000	4,074,979	2024.01.25	법원경매
2	권선구 탑동 765-*	--	5층/50*호	48.85	217,000,000	4,442,169	2024.09.24	법원경매

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

2) 인근 유사부동산의 경매통계자료

통계 기간	소재지	물건용도	경매건수	매각건수	매각율	매각가율
2023.10 ~ 2024.09	경기도 수원시 권선구	연립주택, 다세대	259	75	29%	71%

※ 출처: 대한민국법원 법원경매 정보

3) 합리성 검토

상기 평가사례와 거래사례는 유사한 가격수준이고 최근 본건이 속한 지역의 거래수요, 인근 유사부동산의 경매통계자료, 본건의 관리상태 등을 고려할 때, 본건의 산정단가는 적정한 가액이라고 판단됩니다.

Ⅳ 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

일련번호	소재지	층·호수/ 이용상태	결정가액(원)	비고
1	경기도 수원시 권선구 탑동 4-6	제5층 제501호	198,000,000	
ㄱ	경기도 수원시 권선구 탑동 4-6	가추	1,650,000	
합 계			199,650,000	

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

가. 감정평가액의 결정: 199,650,000원

나. 결정에 관한 의견

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한법률」등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 산정된 시산가액은 상기와 같으며, 평가과정에서의 근거자료(거래사례 및 평가전례, 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단되어 평가 목적 등을 고려하여 상기와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경기도 수원시 권선구 탑동	4-6	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
	[도로명주소] 경기도 수원시 권선구 금호로 246번길 15-11			1층 2층 3층 4층 5층	17.5 163.12 163.12 160.05 156.15			
(1)	경기도 수원시 권선구 탑동	4-6	대	제2종 일반주거지역	428			
1				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	48.36	48.36	198,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				(1) 소유권 ------ 대지권	36.16 428 × ----- 428	36.16		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**99,000,000**	
						건 물 :	**99,000,000**	
	〈제시외 건물〉							
ㄱ	경기도 수원시 권선구 탑동	4-6	가추	샷시조 폴리카보네이트지붕 단층	-	11	1,650,000	관찰감가
	합 계						**₩199,650,000.-**	
			이	하	여	백		

(주)감정평가법인 감동

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 탑동 소재 "탑동초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 다가구주택, 아파트, 근린생활시설, 학교, 공공기관 등이 혼재하는 등 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층 건물 내 제5층 제501호로서,
(사용승인일 : 2014.12.26)
외벽 : 치장 벽돌 마감 등,
창호 : 샷시창호 등입니다.

(4) 이용상태

공동주택(방3, 거실, 주방, 화장실, 테라스 등)으로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 승강기설비, 소방설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 인접지 대비 등고 평탄한 사다리형 토지로서, 공동주택(다세대주택) 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 토지 남측으로 노폭 약 8m 포장도로와 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역(구운중학교(수원교육지원청문의))〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 비행안전제2구역(전술)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역〈군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률〉, 도시교통정비지역〈도시교통정비촉진법〉, 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉입니다.

(9) 공부와의 차이

본건 기호(1)에 테라스 부분에 소재하고 있는 제시외건물(㉠)은 현황 관리상태 등을 감안하여 원가법으로 평가하였고, 면적 등은 개략적인 실측으로 판단하였으며, 감가수정시 관찰감가법을 적용하였습니다.

구분건물 감정평가요항표

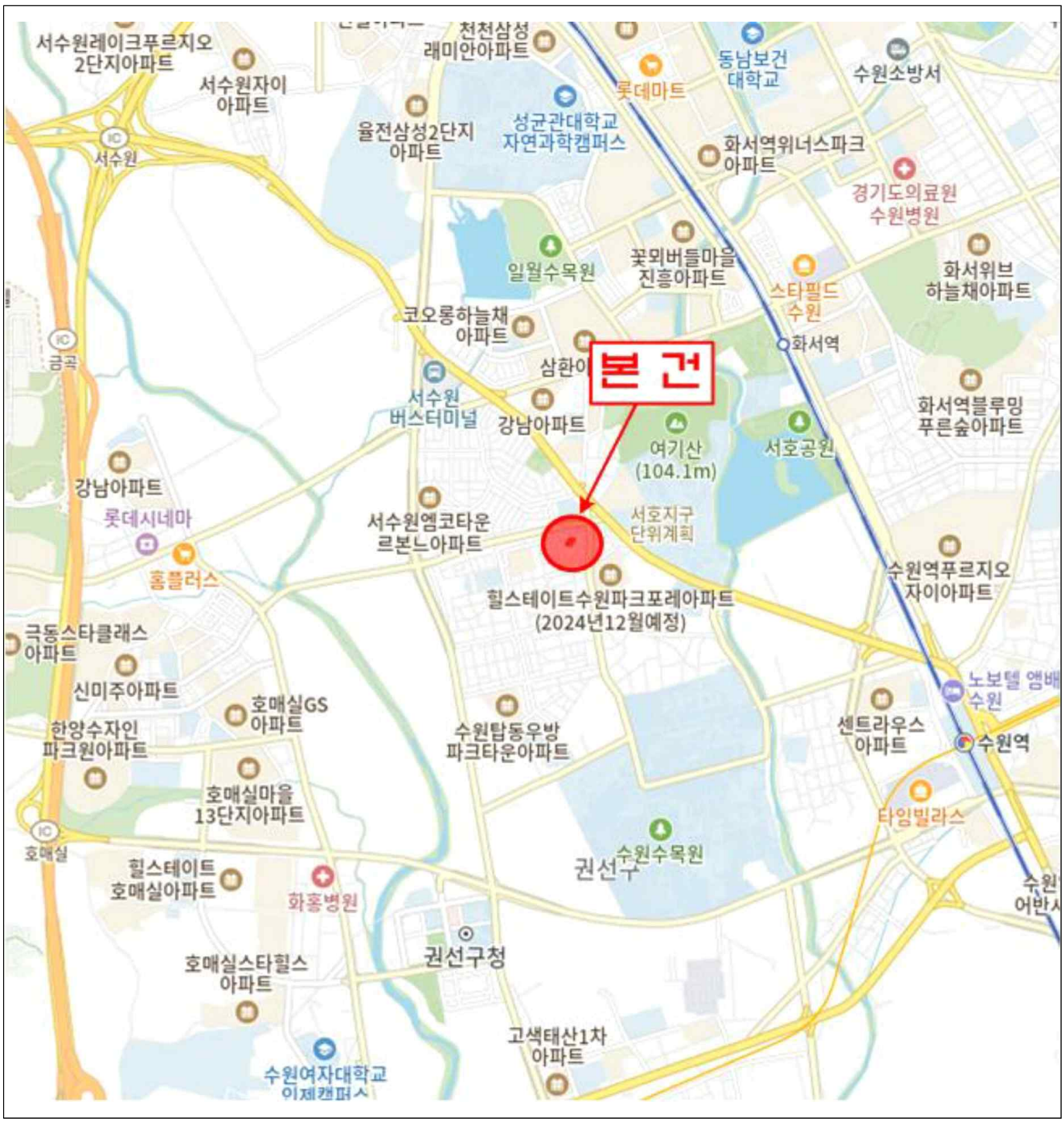
(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 건물의 구조	(4) 이용상태
(5) 설비내역	(6) 토지의 형상 및 이용상태		(7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태	(9) 공부와의 차이		(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 수원시 권선구 탑동 4-6 5층 501호



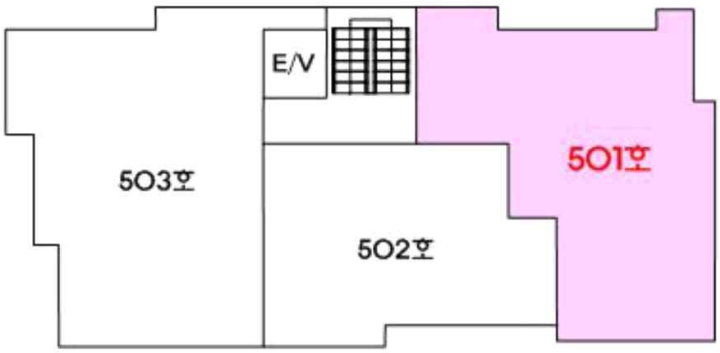
위 치 도

소 재 지	경기도 수원시 권선구 탑동 4-6 5층 501호

건 물 개 황 도

No Scale

호 별 배 치 도

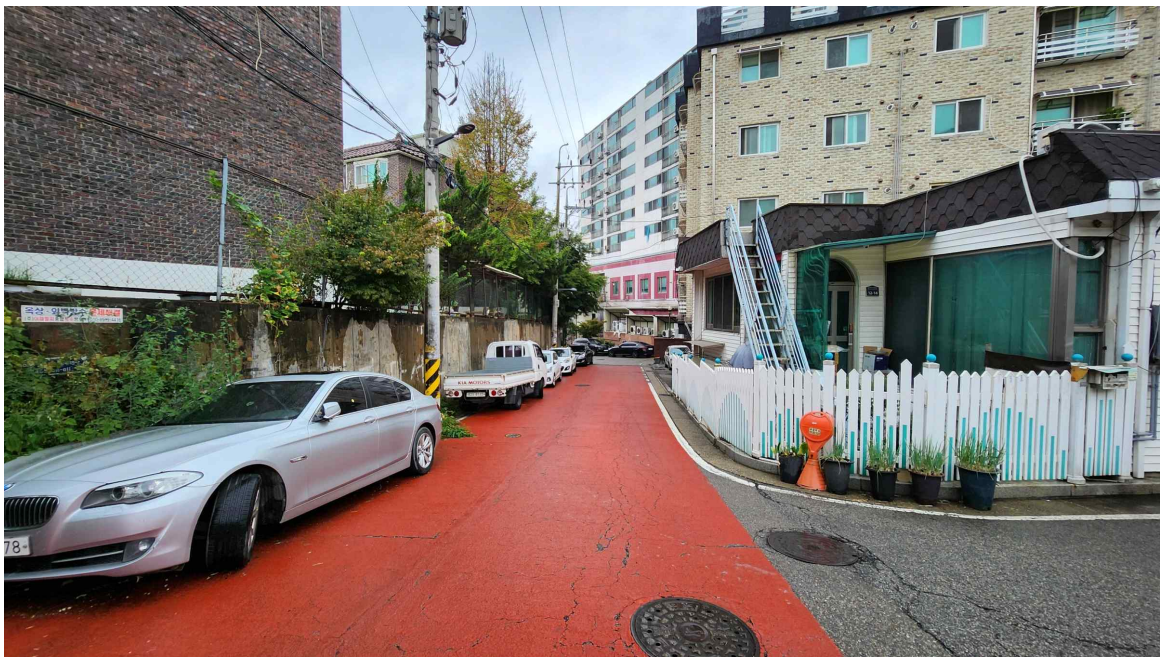


〈 경기도 수원시 권선구 탑동 4-6 제5층 제501호 〉

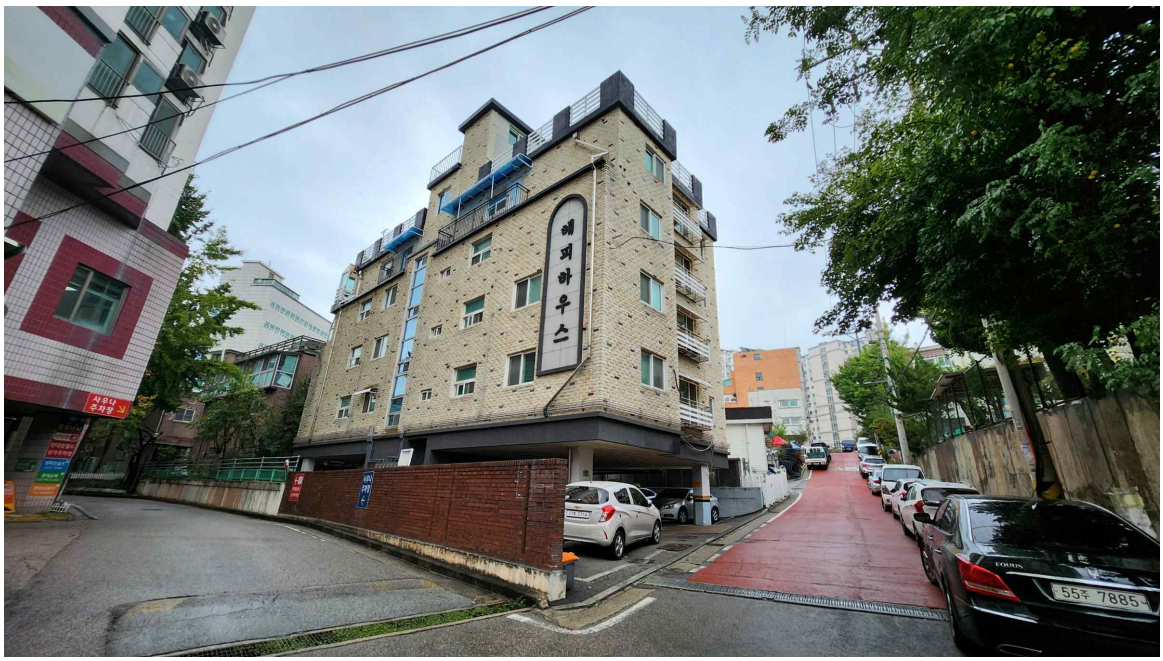
내 부 구 조 도

〈제시외건물-면적산출근거〉
㉠ 샷시조 폴리카보네이트지붕 가주 약 11㎡

사 진 용 지



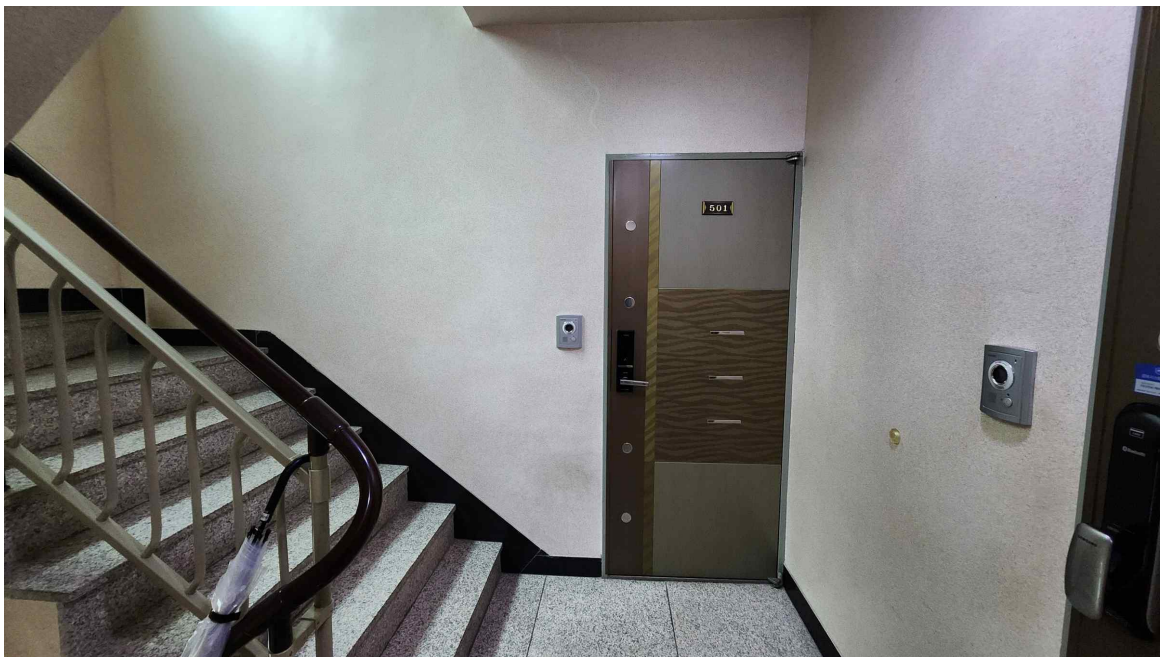
본건 인접 도로 및 주위 환경



본건 소재 토지 및 건물 전경

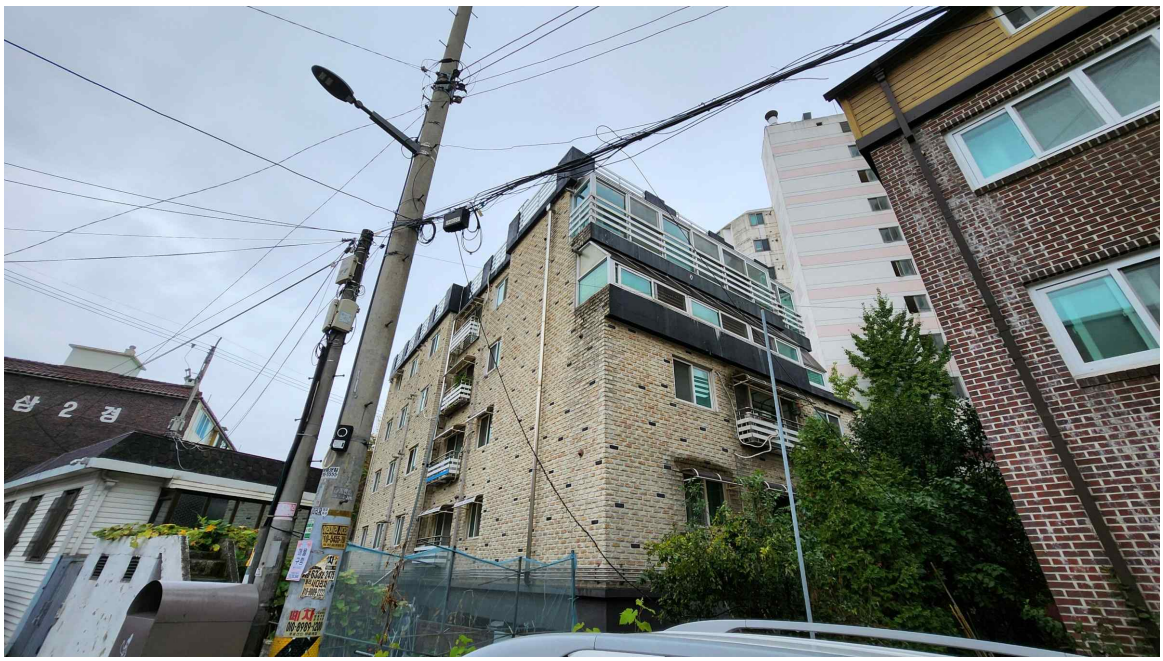
사 진 용 지

본건 출입구



본건 출입문

사 진 용 지



본건 소재 제시외건물(ㄱ)