

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박흥규 소유물건(2024타경91080)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김경환

감정평가서번호: SJ3-24-10-06



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

(주)신진감정평가법인 경기지역본부



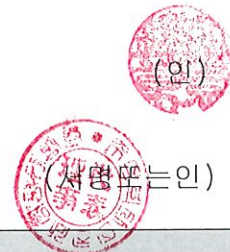
# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
문경탁

*문경탁*

(주)신진감정평가법인 경기지역본부 대표 이영훈



감정평가액	칠억구백만원정 (₩709,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매14계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박홍규 (2024타경91080)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024. 10. 28	2024. 10. 28	2024. 10. 29

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	709000000	
	이	하	여	백		
합계					₩709,000,000	

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

심사자 : 감정평가사 *김민구*



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 수원시 권선구 금곡동 소재 칠보초등학교 북서측 인근에 위치하는 호반베르디움더센트럴아파트 202동 16층 1603호로서, 수원지방법원 민사집행과 경매14계의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 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 가액을 말함.

#### (2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

### 3. 기준시점 및 실지조사기간

#### (1) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항 본문에 따라 가격조사 완료일인 2024년 10월 28일로 하였음.

#### (2) 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 확인을 위하여 2024년 10월 24일~2024년 10월 28일에 실지조사를 실시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가 방법의 적용

### (1) 감정평가방식

감정평가방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식), 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법(비교방식), 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식)이 있음.

### (2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』에 따라 동규칙에서 정한 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있음. 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 동규칙 제 11조의 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니함.

### (3) 본건 감정평가지 적용한 감정평가방법

#### 1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에서는 “『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.” 라고 규정함.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용이 곤란한 바 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

따라서 본건의 감정평가는 인근지역 내에 소재하며 평가대상과 가치형성요인이 유사하여 비교성이 인정되는 매매사례를 기준으로 구조, 관리상태, 층별, 향별효용성 등의 가치형성요인을 비교하여 건물(공용부분 포함)과 토지의 소유권(대지권)을 일체로한 비준가격으로 감정평가하였음.

## 3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바, 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가하였음.

## 5. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 제1조 및 제1조의 2에 따른 구분소유 건물로서 경계벽에 의해 1동의 건물 중 다른 부분과 구조상 구분되어 독립한 건물임.
- (2) 본건의 내부구조는 이해관계인의 부재로 내부확인이 불가하여 건축물대장상 도면 및 외부관찰, 본건 및 동류형의 감정평가선례 등에 의해 작성하여 실제 이용상태 및 내부구조와 상이할 수 있으니, 경매진행시 참고 바람.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하는 경우로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하되, 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액 검토를 생략 하였는 바, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 대상물건 개요

#### 가. 단지의 개요

소재지	경기도 수원시 권선구 금곡동 1147지상 호반베르디움더센트럴아파트 202동				
이용상황	집합건물 (아파트)	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 20층	사용승인일	2017.06.16

#### 나. 평가대상의 개요

기호	동·층·호수	이용상황	전유면적 (㎡)	주거공유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1	16층 1603호	아파트	84.9843	26.4245	111.4088	56.3308
합계			84.9843	26.4245	111.4088	56.3308

※ 공유면적중 부속공유 : 기계실, 전기실(0.6371㎡), 지하주차장(35.1481㎡),  
지하주동출입구(1.2157㎡), 도서관, 어린이집 등(2.4195㎡), 관리사무소, 방재실 등(0.8343㎡)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 거래사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 제반 가치형성요인이 유사한 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래시점이 3년 이내인 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적당하다고 판단되는 거래사례 #B를 선정하였음.

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

기호	소재지 및 건물명	동·층·호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원) 전유면적당단가 (원/㎡)	거래 시점	비고 (사용승인일)
#A	금곡동 114*지상 호반베르디움 더센트럴아파트	202동 16층 160*호	84.9843	56.3308	685,000,000 (약 8,060,000)	2024. 03.04	2017.06.16
#B	금곡동 114*지상 호반베르디움 더센트럴아파트	202동 7층 70*호	84.9843	56.3308	700,000,000 (약 8,237,000)	2024. 06.21	2017.06.16

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 사정보정 요인은 없음.(1.000)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 지수 미발표시 최근 지수를 적용하였음.

지 수 유 형	아파트		지 역	경기도 수원시 권선구	
한국부동산원 부동산통계정보시스템	시점		매매가격 적용지수		
			시점	지수	
	기준시점	2024.10.28	2024.09	94.1	
	거래시점	2024.06.21	2024.05	92.9	
계산식	94.1 / 92.9 ≒ 1.01292				
시점수정치 결정	1.01292				

※ 거래시점이 2024년 06월 21일로 2024년 05월 매매가격지수를 적용하였음.

※ 기준시점이 2024년 10월 28일로 2024년 09월 매매가격지수를 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 가치형성요인 비교

☐ 기호(1) : 사례 #A

조건	구분 세항목	격차율		비 고
		사례	본건	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편의시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000	1.000	-

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	비교 사례	사례가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유, ㎡)	산출가액 (원) 전유면적당단가 (원/㎡)	시산가액 (원)
1	#A	700,000,000	1.00	1.01292	1.000	1.000 (84.9843/84.9843)	709,044,000 (약 8,343,000)	709,000,000
합 계								709,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 탐문조사

인근지역 내 유사부동산의 가격수준은 개별건물의 위치·상태·노후도·향 등에 따라 차이를 보이며, 전유면적당 8,000,000원 ~ 9,000,000원 내외 수준으로 조사됨.

### 2. 인근 평가사례

[출처 : KAPA HUB]

기호	소재지 및 건물명, 동, 층·호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원) 전유면적당단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비고
#a	권선구 금곡동 114*지상 호반베르디움더센트럴아파트 202동 20층 200*호	84.9843	698,000,000 (약 8,214,000)	경매	2024. 04.30	-
#b	권선구 금곡동 114*지상 호반베르디움더센트럴아파트 210동 8층 80*호	84.9843	700,000,000 (약 8,237,000)	공매	2024. 07.04	-

### 3. 인근 유사부동산(아파트)의 경매통계 분석

[출처 : 법원경매정보]  
2023.10.01.~2024.09.30

지역통계	경기			수원시 권선구			금곡동		
	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수
1년간 평균	86.35%	86.16%	3117	86.64%	87.63%	68	94.39%	94.42%	10
6개월 평균	88.12%	87.44%	1676	89.06%	88.67%	37	93.19%	92.24%	5
3개월 평균	89.46%	87.90%	836	92.91%	93.01%	16	92.68%	92.99%	2

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

기호	동·층·호수	전유면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
1	202동 16층 1603호	84.9843	709,044,000	709,000,000	비준가액
합계	-	84.9843	-	709,000,000	-

### 2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정 하였음.



# 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 권선구 금곡동  [도로명 주소] 경기도 수원시 권선구 매곡로 43	1147 호반베르 디움 더센터럴 제202동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 20층  지하1층 1층~20층 각	205.282 444.5207			
	경기도 수원시 권선구 금곡동	1147	대	제3종일반주거지역  (내) 철근콘크리트조 제16층 제1603호  1. 소유권대지권	62,665.3  84.9843  56.3308 ----- 62.665.3	84.9843  56.3308	709,000,000	비준가격
	합 계			이 하	여	백	배분내역 토 지 : 354,500,000 건 물 : 354,500,000  ₩709,000,000.-	

# 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 권선구 금곡동 "철보초등학교" 북서측 인근에 소재하며, 주위는아파트단지, 근린생활시설, 다세대주택, 공원 등이 혼재하는 주거지대로서, 주위환경은 대체로 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통여건은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 20층 중 제16층 제1603호로서,  
 외벽: 시멘트몰탈위 페인팅 마감.  
 내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감.  
 창호: 하야샷시 이중창임

## (4) 이용상태

아파트로 이용주임.  
 후첨 "건물개황도" 참조.

## (5) 설비내역

기본적인 급배수설비, 위생설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 개별 난방설비 되어있음.

# 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) |          |

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 부정형의 토지로서,아파트단지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 단지내 진출입 용이하며, 외부 공도와 연결됨.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(호매실지구), 종로1류(폭20m~25m)(접함), 공공주택지구, 상대보호구역(가침 수오고등학교), 상대보호구역(금호유치원), 상대보호구역(철보초등학교), 절대보호구역(가침 수오고등학교), 도시교통정비지역, 과밀억제권역임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

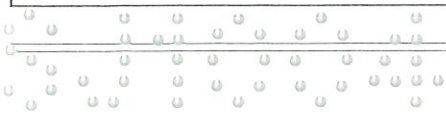
# 광역위치도

소재지

경기도 수원시 권선구 금곡동 1147 호반베르디움더센터빌  
제202동 제16층 제1603호

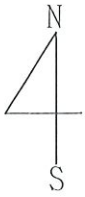


본건



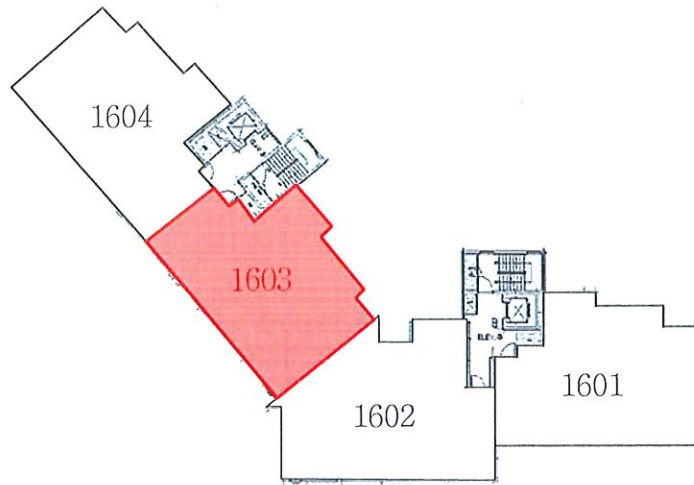


# 호별 배치도 및 내부구조도

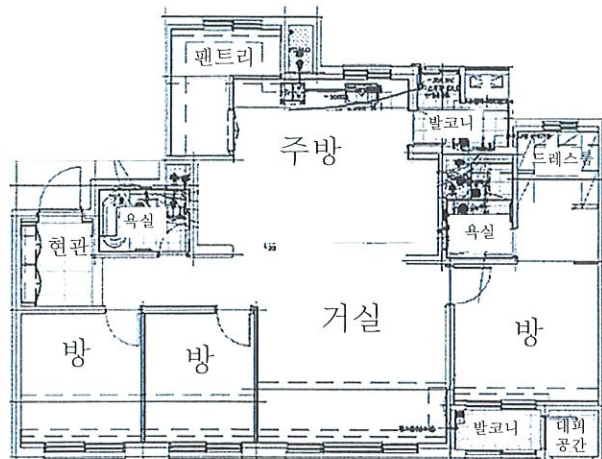


S = No Scale

<호반베르디움더센트럴 제202동 제16층 제1603호>



【 호별배치도 】



【 내부구조도 】



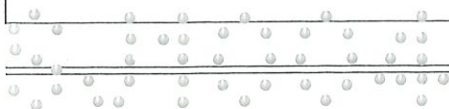
# 사 진 용 지



본건 및 주위환경



본건 및 주위환경



# 사 진 용 지



본건 및 주위환경



본건 및 주위환경