

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 이지은 소유물건(2025타경55993)

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 채주석

감정서번호 : SY2505-1-003

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

서연감정평가사사무소

TEL. 031-341-2321 FAX. 0505-182-3421

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

김수미

(인)

감정평가액	일십억이천오백만원정 (₩1,025,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이지은 (2025타경55993)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 05. 22	2025. 05. 21 ~ 2025. 05. 22	2025. 05. 23	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	3세대	구분건물	3세대	-	1,025,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩1,025,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 수원시 권선구 권선동 소재 '권선초등학교' 남측 인근에 위치하는 구분건물에 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 5월 22일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 21일 ~ 5월 22일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

·

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---


## 5. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 구조, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의하였음.
- ② 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로는 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바 토지·건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지·건물로 배분하여 “구분건물감정평가명세표”상에 기재하였으니 참고하시기 바람.
- ③ 본건 내부구조 및 이용상황 등은 내부확인이 곤란하여 건축물관리대장 현황도면 및 외부관찰 등에 의하고 건물의 상태는 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 수원시 권선구 권선동 955-3 1에스티하우스 제4층 제402호 외 2개호			
도로명주소	경기도 수원시 권선구 세지로112번길 33-14 (권선동, 1에스티하우스)			
	주용도	공동주택(도시형생활주택 단지형다세대) 10개호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2021.02.05		
	건물규모	층수	지상 5층	
		연면적	659.41 m <sup>2</sup>	
	비고	-		

### 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	4/402	다세대주택	83.18	10.57	93.75	48.5071	88.73
2	5/501	다세대주택	56.57	7.19	63.76	32.9893	88.72
3	5/502	다세대주택	69.87	8.87	78.74	40.7453	88.74

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 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

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비교
				전유	분양			
#1	권선동 ***	3/3**	다세대 주택	42.36	47.87	210,000,000 (@4,957,507)	2025.02.03 (2016.11.18)	-
#2	권선동 ***	4/4**	다세대 주택	39.05	44.07	195,000,000 (@4,993,597)	2025.01.05 (2016.04.18)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 1~3

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### ■ 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		2025.02.03/ 2025.05.22	
경기 경부1권 연립다세대	0.401% (1.00401)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.01	99.7
			기준시점 당시 지수	2025.04	100.1
		산식		$1 + (100.1 - 99.7) / 99.7$ $\approx 1.00401$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 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 대등함.
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	1.05	본건은 사례대비 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.90	본건은 사례대비 규모 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		0.945	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주거용[일련번호 2) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
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	1.05	본건은 사례대비 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.97	본건은 사례대비 규모 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.019	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주거용[일련번호 3] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
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	1.05	본건은 사례대비 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.95	본건은 사례대비 규모 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.998	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
1	4/402	83.18	#1	4,957,507	1.000	1.00401	0.945	4,700,000	390,946,000	391,000,000
2	5/501	56.57	#1	4,957,507	1.000	1.00401	1.019	5,070,000	286,809,900	287,000,000
3	5/502	69.87	#1	4,957,507	1.000	1.00401	0.998	4,970,000	347,253,900	347,000,000
합계			-	-	-	-	-	-	-	1,025,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	권선동 *** 2/2**	공동주택 (다세대주택)	82.63	92.325	371,000,000 (@4,489,894)	2024.04.01 (2023.04.03)	담보
(2)	권선동 *** 4/4**	공동주택(도시 형생활주택 단지형다세대)	59.76	67.55	302,000,000 (@5,053,547)	2024.01.08 (2019.06.21)	법원경매
(3)	권선동 *** 4/4**	다세대주택	48.74	55.9	254,000,000 (@5,211,325)	2025.03.29 (2019.02.11)	법원경매
(4)	권선동 *** 4/4**	도시형생활주택	43.8	57.29	231,000,000 (@5,273,972)	2024.07.12 (2018.03.26)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 2. 경매동향

용도별	경기 수원시 권선구 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	18,851,000,000	13,502,187,861	71.6	447	102	22.8
아파트	40,465,500,000	36,638,589,265	90.5	176	89	50.6
오피스텔(주거)	11,619,000,000	8,417,403,511	72.4	189	58	30.7

(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	평가대상		감정평가액(원)	
	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )		
1	제4층 제402호	83.18	48.5071	391,000,000
2	제5층 제501호	56.57	32.9893	287,000,000
3	제5층 제502호	69.87	40.7453	347,000,000
합계				1,025,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		1st House 제4층 제402호 외 2개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 수원시 권선구 권선동	955-3 1에스티 하우스	공동주택 (단지형 다세대 주택)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층				
	[도로명주소] 경기도 수원시 권선구 세지로112번길 33-14			1층 2층 3층 4층 5층	18.9 174.56 174.56 152.35 139.04			
1	상동	955-3	대	제2종 일반주거지역	341.2			
1				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	83.18	83.18	391,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함
				소유권 1.x ----- 대지권	48.5071 341.2 x---- 341.2	48.5071		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 195,500,000 195,500,000	

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		1st House 제4층 제402호 외 2개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
2				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	56.57	56.57	287,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함
				소유권 1.x ----- 대지권	32.9893 341.2 x---- 341.2	32.9893		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		143,500,000	
					건 물 :		143,500,000	
3				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	69.87	69.87	347,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함
				소유권 1.x ----- 대지권	40.7453 341.2 x---- 341.2	40.7453		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		173,500,000	
					건 물 :		173,500,000	
<b>합 계</b>							<b>₩1,025,000,000.-</b>	
				이 하	여	백		

## 구분건물 감정평가요항표

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

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 수원시 권선구 권선동 소재 '권선초등학교' 남측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하며 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층 건 내 4층 402호외 2개호로서,

외벽 : 석재붙임 마감 등  
창호 : 샷시창호 마감 등임.

### (4) 이용상태

공동주택(단지형다세대주택)으로 이용중임.(별첨 '내부구조도' 참조).

### (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스 설비, 승강기 설비 등이 구비되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형 평지로서 공동주택 건부지로 이용중임.

## 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 6미터 도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역(권선초등학교(수원교육지원청문의)), 비행안전제6구역(전술), 도시교통정비지역, 과밀억제권역임.

### (9) 공부와의 차이

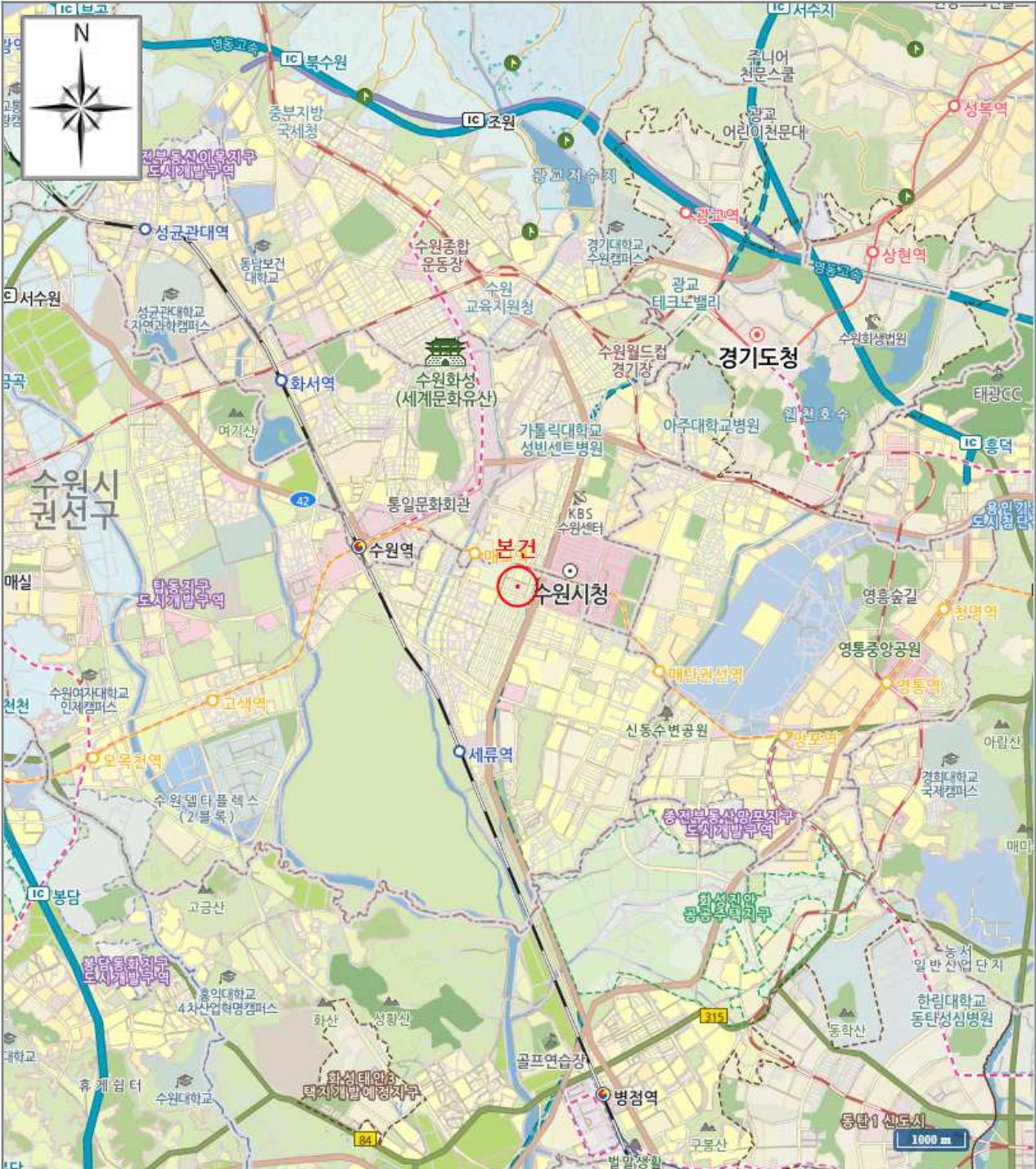
없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.

# 광역위치도

소재지	경기도 수원시 권선구 권선동 955-3 1에스티하우스 제4층 제402호 외
-----	---



[ 범례 ]

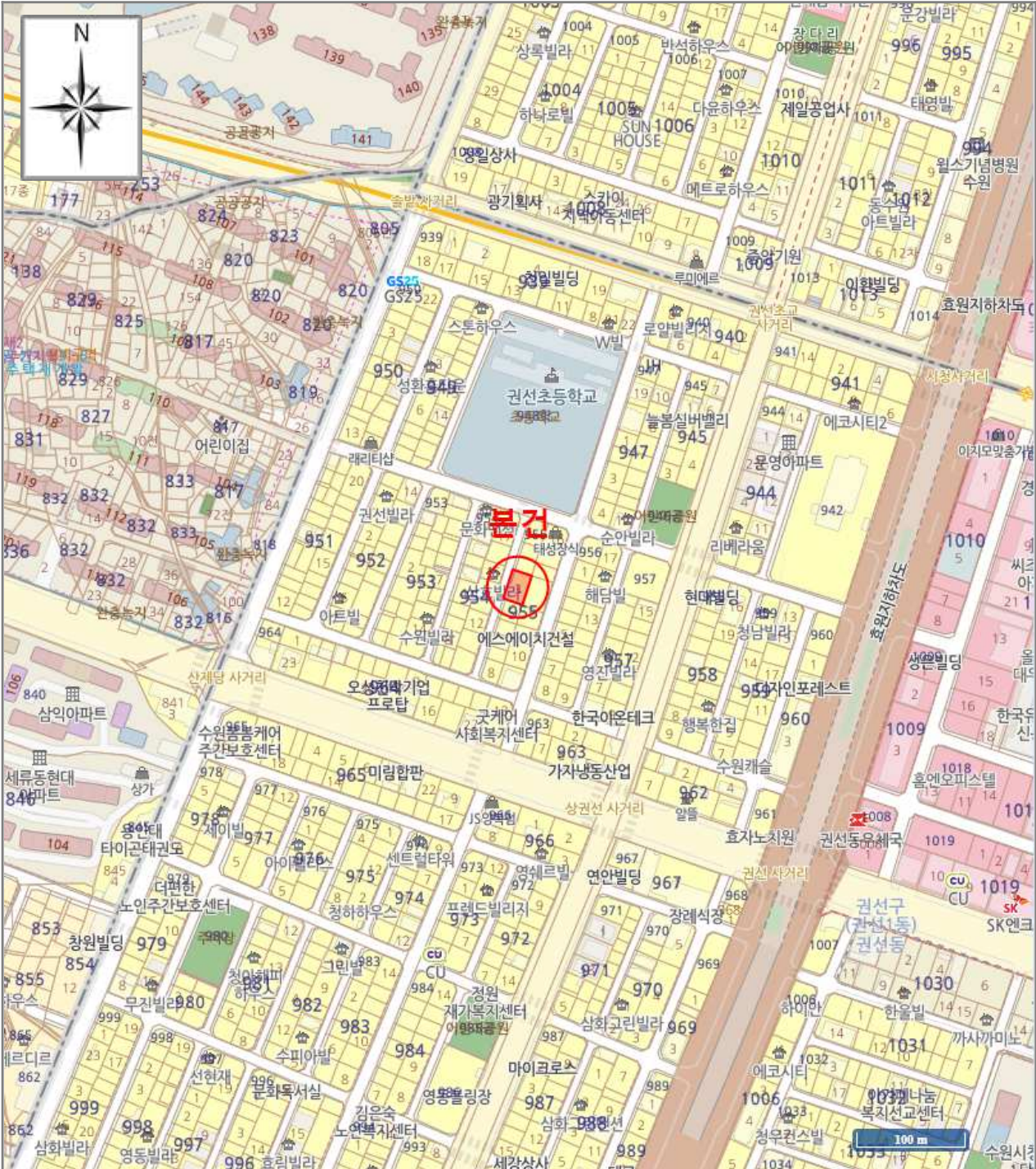
■ 본건

■ 평가사례

■ 거래사례

# 상세 위치도

소재지	경기도 수원시 권선구 권선동 955-3 1에스티하우스 제4층 제402호 외
-----	---



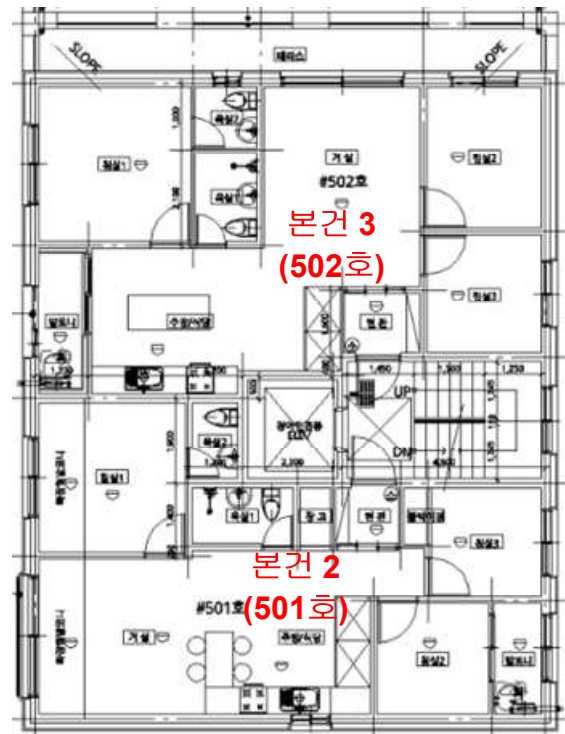
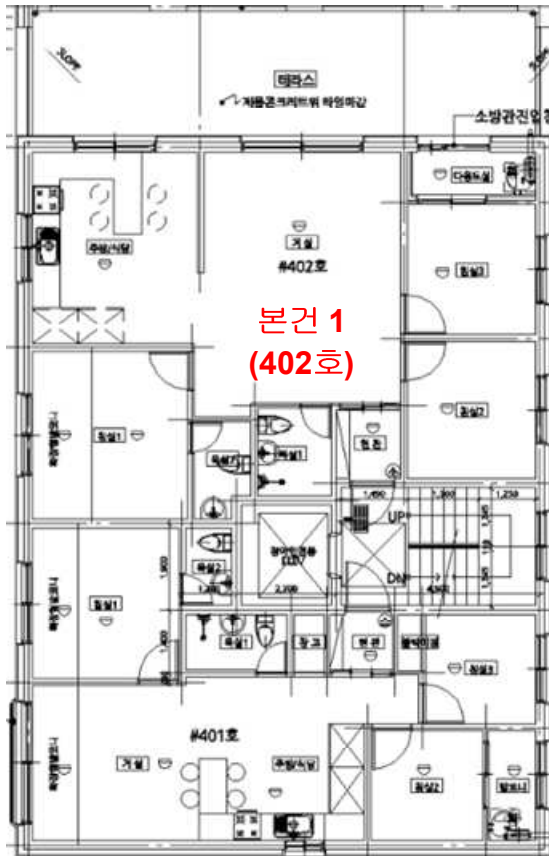
[ 범례 ]

■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

# 호 별 배치도



< 권선동 955-3 1에스티하우스 제4층 > < 권선동 955-3 1에스티하우스 제5층 >

※ 본 도면은 건축물현황도면, 현장조사 등을 기준으로 개략적으로 표시한 것으로 실제와 차이가 있을수있으니, 경매진행시 참고바람.

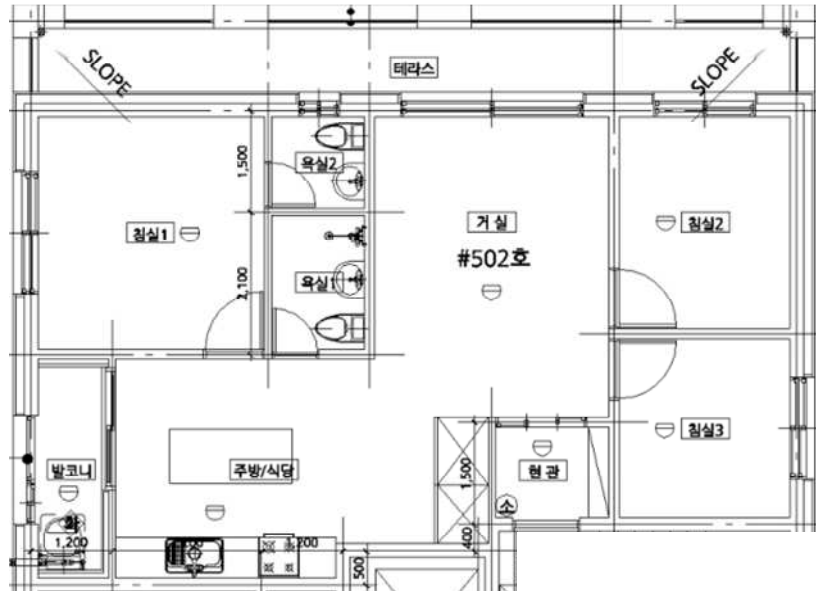
# 내부 구조도



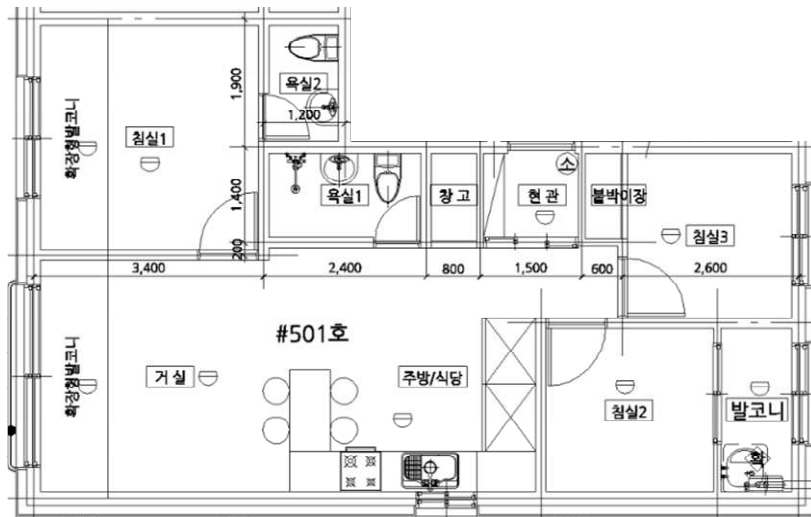
< 권선동 955-3 1에스티하우스 제4층 제402호 >

※ 본 도면은 건축물현황도면, 현장조사 등을 기준으로 개략적으로 표시한 것으로 실제와 차이가 있을수있으니, 경매진행시 참고바람.

# 내부 구조도



< 권선동 955-3 1에스티하우스 제5층 제502호 >



< 권선동 955-3 1에스티하우스 제5층 제501호 >

※ 본 도면은 건축물현황도면, 현장조사 등을 기준으로 개략적으로 표시한 것으로 실제와 차이가 있을수있으니, 경매진행시 참고바람.

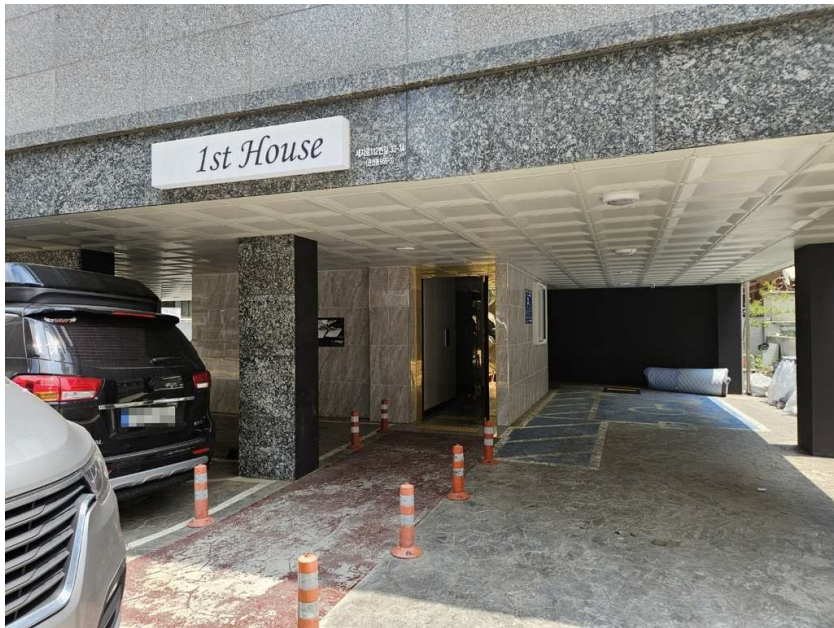
# 사 진 용 지

소재지

경기도 수원시 권선구 권선동 955-3



본건 건물 전경



외부출입문

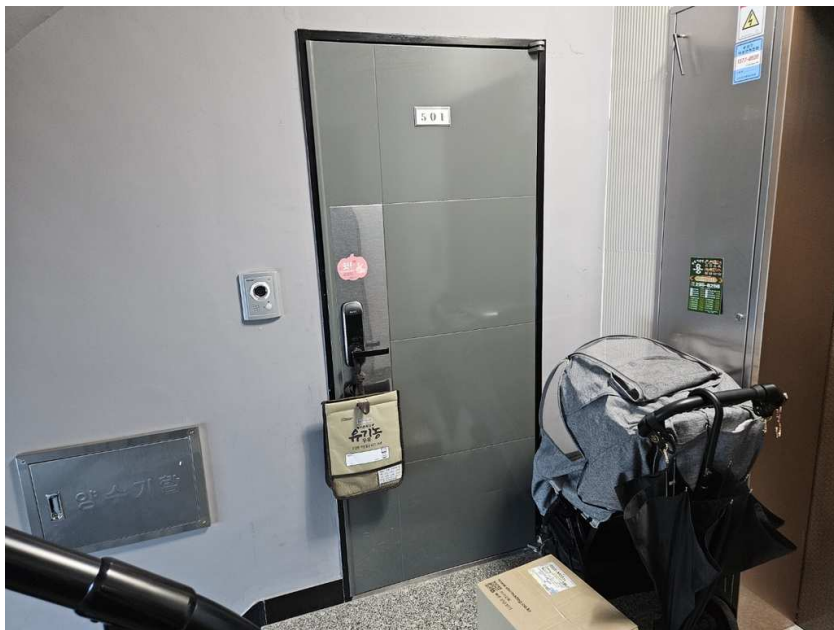
# 사 진 용 지

소재지

경기도 수원시 권선구 권선동 955-3



본건1 출입구



본건2 출입구

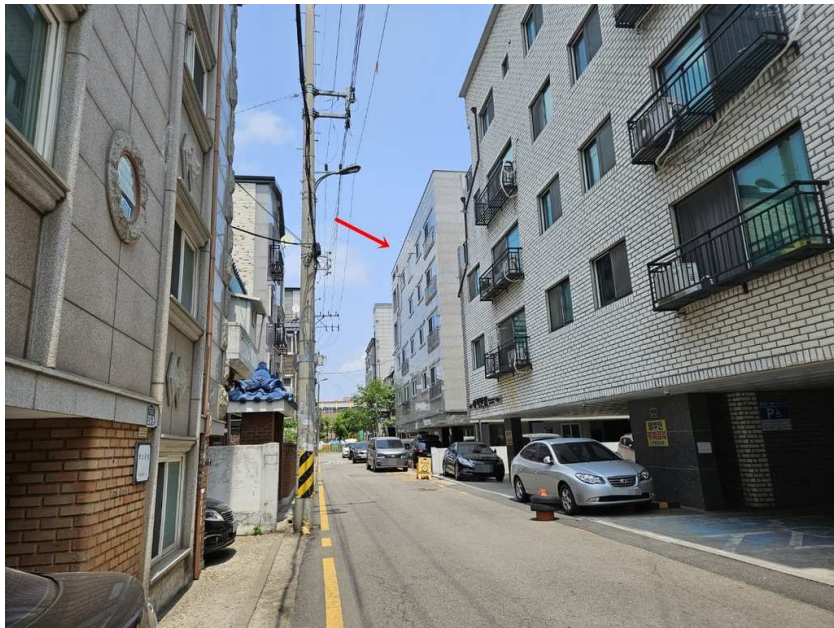
# 사 진 용 지

소재지

경기도 수원시 권선구 권선동 955-3



본건3 출입구



주위환경