

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명:	백남규 소유물건 (2024타경5348)
의뢰인:	수원지방법원 사법보좌관 이재민
감정평가서번호:	1-2405-012

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.

환경감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
전 영 희

(인)

감정평가액	사십칠억팔천이백만원정(₩4,782,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 이재민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	백남규 (2024타경5348)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.13	2024.06.11 ~ 2024.06.13	2024.06.14	
감 정 평 가 내 용	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	21개호 이	구분건물	21개호 하 여	- 백	4,782,000,000
	합 계					₩4,782,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 목적

본건은 수원시 권선구 권선동 소재 '수원올림픽공원' 서측 인근에 위치하는 구분건물로서, 수원지방법원의 경매를 위한 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 방법

(1) 원가법

원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(2) 거래사례비교법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(3) 수익환원법

수익환원법(收益還元法)이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

3. 감정평가 기준 및 조건

(1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제 관련법령에 의거하여 감정평가하였음.

(2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였으며, 대상물건의 특성상 재조달원가 및 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익의 자료수집이 어려워 원가법 및 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 비준가액 및 감정평가사례, 매매가능성, 부동산시장 경기상황 등 참고 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

(3) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였으며, 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.06.13.일을 기준시점으로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 감정평가액 산정

(1) 감정평가방법의 적용

본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 감정평가하였음.

(2) 거래사례 및 감정평가 사례

- 실거래가 사례(자료출처:등기사항전부증명서)

기호	소재지	지리적위치	층수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
가	권선동	올림픽공원 동측 인근	1	119.23	22.15	1,870,000,000 (@15,683,972)	2023.08.11
							2022.11.11
나	권선동	올림픽공원 남측 인근	6	17.82	7.13	230,000,000 (@12,906,846)	2024.04.09
							2022.02.17

- 감정평가 사례(자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	평가목적	소재지	건물명	층수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	기준시점
다	경매	권선동	파크앤시티타워2	3	334.05	1,450,000,000 (@4,340,668)	2024.04.03
라	경매	권선동	파크앤시티타워2	8	13.84	136,000,000 (@9,826,590)	2024.04.03

- 사례의 선정

상기의 사례(가,나)는 본건의 인근지역내 사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근 자료이므로 거래사례로 적합하여 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가치수준으로 정상화하는 작업으로, 상기 사례는 특수한 사정 등이 없는 정상적인 거래사례로 판단하였음.(1.00)

(4) 시점수정

- 사례(가)는 근린생활시설(휴게음식점)이므로, 한국부동산원이 발표하는 지역별 자본수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 다음의 자료를 활용하여 시점수정하였음.

지역 및 기간	자본수익률	적용
집합상가 지역:경기 (23.08.11~24.06.13)	2023년03분기:-0.04 2023년04분기:0.22 2024년01분기:0.36	$(1-0.0004*51/92)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0036*74/91) \approx 1.00853$

- 사례(나)는 공동주택(도시형생활주택 원룸형)이므로, 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 사례와 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 다음의 자료를 활용하여 산정함.

* 통계표명 : 월간_매매가격지수_연립다세대

지역	2024년 01월	2024년 02월	2024년 03월	2024년 04월
경부2권	99.5	99.4	99.3	99.3

사례의 거래시점 당시 가격지수 : (2024. 3월)	99.3
본건의 기준시점 당시 가격지수 : (2024. 4월)	99.3
시점수정치 :	$\frac{99.3}{99.3} \approx 1.00000$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 가치형성요인비교

기호(1)/사례(가)		격차율	비고
조건	세항목		
단지 외부 요인	고객유동성과 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과 접근성, 대중교통 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지 크기, 상가 성숙도, 차량이용 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	0.80	본건이 고객유동성 및 접근성, 편의성 등에서 열세
단지 내부 요인	주차의 편리성, 건물전체 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비 유무, 건물전체 임대료 수준 및 임대비율, 건물 구조 및 마감상태, 건물규모 및 최고층수 등	0.98	본건이 건물규모 및 최고층수 등에서 열세
호별 요인	층별·향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.10	본건이 대지권의 크기 등에서 우세
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등
누계		0.862	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호(2,6,7,12,16,17)/사례(나)		격차율	비고
조건	세항목		
단지 외부 요인	대중교통 편의성, 교육시설 등 배치, 도심지 및 상업·업무시설의 접근성, 차량이용 편리성, 공공 및 편익시설의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관등) 등	0.85	본건이 교통 및 상업시설 접근성 등에서 열세
단지 내부 요인	시공업체브랜드, 총세대수·최고층수, 건물구조 및 마감상태, 경과연수(노후도), 면적구성(대형, 중형, 소형), 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대등
호별 요인	층별·향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건이 대지사용권의 크기 등에서 열세
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등
누계		0.833	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호(3~5, 8~11, 13~15, 18~21)/사례(나)		격차율	비고
조건	세항목		
단지 외부 요인	대중교통 편의성, 교육시설 등 배치, 도심지 및 상업·업무시설의 접근성, 차량이용 편리성, 공공 및 편익시설의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.85	본건이 교통 및 상업시설 접근성 등에서 열세
단지 내부 요인	시공업체브랜드, 총세대수·최고층수, 건물구조 및 마감상태, 경과연수(노후도), 면적구성(대형, 중형, 소형), 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대등
호별 요인	층별·향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.90	본건이 확장부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등에서 열세
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등
누계		0.765	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 비준가액

본건 기호	사례 기호	사례가액 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	비준가액 (원)
1	가	15,683,972	1.00	1.00853	0.862	111.47	1,519,882,962
2	나	12,906,846	1.00	1.00000	0.833	13.84	148,799,414
3	나	12,906,846	1.00	1.00000	0.765	17.28	170,618,179
4	나	12,906,846	1.00	1.00000	0.765	17.28	170,618,179
5	나	12,906,846	1.00	1.00000	0.765	17.28	170,618,179
6	나	12,906,846	1.00	1.00000	0.833	14.06	151,164,722
7	나	12,906,846	1.00	1.00000	0.833	14.06	151,164,722
8	나	12,906,846	1.00	1.00000	0.765	17.28	170,618,179
9	나	12,906,846	1.00	1.00000	0.765	17.28	170,618,179
10	나	12,906,846	1.00	1.00000	0.765	17.28	170,618,179
11	나	12,906,846	1.00	1.00000	0.765	16.9	166,866,159
12	나	12,906,846	1.00	1.00000	0.833	13.84	148,799,414
13	나	12,906,846	1.00	1.00000	0.765	17.28	170,618,179
14	나	12,906,846	1.00	1.00000	0.765	17.28	170,618,179
15	나	12,906,846	1.00	1.00000	0.765	17.28	170,618,179
16	나	12,906,846	1.00	1.00000	0.833	14.06	151,164,722
17	나	12,906,846	1.00	1.00000	0.833	14.06	151,164,722
18	나	12,906,846	1.00	1.00000	0.765	17.28	170,618,179
19	나	12,906,846	1.00	1.00000	0.765	17.28	170,618,179
20	나	12,906,846	1.00	1.00000	0.765	17.28	170,618,179
21	나	12,906,846	1.00	1.00000	0.765	16.9	166,866,159

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(7) 합리성의 검토 및 감정평가액 결정

상기의 비준가액 및 감정평가사례, 매매가능성, 부동산시장 경기상황 등 참고 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하고 감정평가목적 등을 감안하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

기호	층	호수	전유면적(㎡)	감정평가액	용도
1	1	101	111.47	1,510,000,000	제1종근린생활시설 (소매점)
2	6	601	13.84	148,000,000	공동주택 (도시형생활주택원룸형)
3	6	602	17.28	170,000,000	
4	6	603	17.28	170,000,000	
5	6	604	17.28	170,000,000	
6	6	605	14.06	151,000,000	
7	6	606	14.06	151,000,000	
8	6	607	17.28	170,000,000	
9	6	608	17.28	170,000,000	
10	6	609	17.28	170,000,000	
11	6	610	16.9	166,000,000	
12	12	1201	13.84	148,000,000	
13	12	1202	17.28	170,000,000	
14	12	1203	17.28	170,000,000	
15	12	1204	17.28	170,000,000	
16	12	1205	14.06	151,000,000	
17	12	1206	14.06	151,000,000	
18	12	1207	17.28	170,000,000	
19	12	1208	17.28	170,000,000	
20	12	1209	17.28	170,000,000	
21	12	1210	16.9	166,000,000	

6. 유의사항

본건의 위치확인 및 내부이용상황은 집합건축물대장등본상의 도면 및 점유부분을 참조하되 표준적인 상황을 기준하여 감정평가하였음.

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	1동의 건물의	표시	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 12층							
	경기도 수원시 권선구 권선동	1010-4 파크앤 시티타워2			지2층	548.94					
	[도로명주소] 경기도 수원시 권선구 경수대로 406				지1층	495.1					
					1층	406.61					
					2층	378.78					
					3층	378.78					
					4층	405.68					
					5층	405.68					
					6층	235.19					
					7층	235.19					
					8층	235.19					
					9층	235.19					
					10층	235.19					
					11층	235.19					
					12층	235.19					
		대지권의			목적인	토지의	표시				
		토지의 표시: 1. 경기도 수원시 권선구 권선동			1010-4	대	중심상업지역	688.6			
	대지권의 종류:			1. 소유권 (내)							
				1층 101호 철근콘크리트구조	111.47	111.47	1,510,000,000	비준가액			
				대지권의 비율:	40.026 688.6x----- 688.6	40.026					

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		
2				6층 601호 철근콘크리트구조	13.84	13.84	배분내역 토 지 : 453,000,000 건 물 : 1,057,000,000 148,000,000	비준가액
					4.971			
					대지권의 비율 : 688.6x----- 688.6	4.971		
3				6층 602호 철근콘크리트구조	17.28	17.28	배분내역 토 지 : 74,000,000 건 물 : 74,000,000 170,000,000	비준가액
					6.206			
					대지권의 비율 : 688.6x----- 688.6	6.206		
4				6층 603호 철근콘크리트구조	17.28	17.28	배분내역 토 지 : 85,000,000 건 물 : 85,000,000 170,000,000	비준가액
					6.206			
					대지권의 비율 : 688.6x----- 688.6	6.206		
5				6층 604호 철근콘크리트구조	17.28	17.28	배분내역 토 지 : 85,000,000 건 물 : 85,000,000 170,000,000	비준가액
					6.206			
					대지권의 비율 : 688.6x----- 688.6	6.206		

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		
6				6층 605호	14.06	14.06	151,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조	5.05			
				대지권의 비율:	688.6x-----	5.05		
					688.6			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	75,500,000	
						건 물 :	75,500,000	
7				6층 606호	14.06	14.06	151,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조	5.05			
				대지권의 비율:	688.6x-----	5.05		
					688.6			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	75,500,000	
						건 물 :	75,500,000	
8				6층 607호	17.28	17.28	170,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조	6.206			
				대지권의 비율:	688.6x-----	6.206		
					688.6			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	85,000,000	
						건 물 :	85,000,000	
9				6층 608호	17.28	17.28	170,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조	6.206			
				대지권의 비율:	688.6x-----	6.206		
					688.6			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	85,000,000	
						건 물 :	85,000,000	
10				6층 609호	17.28	17.28	170,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조	6.206			
				대지권의 비율:	688.6x-----	6.206		
					688.6			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	85,000,000	
						건 물 :	85,000,000	

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		
11				6층 610호 철근콘크리트구조	688.6		배분내역 토 지 : 85,000,000 건 물 : 85,000,000 166,000,000	비준가액
					16.9	16.9		
					6.069			
					688.6x-----	6.069		
12				12층 1201호 철근콘크리트구조	688.6		배분내역 토 지 : 83,000,000 건 물 : 83,000,000 148,000,000	비준가액
					13.84	13.84		
					4.971			
					688.6x-----	4.971		
13				12층 1202호 철근콘크리트구조	688.6		배분내역 토 지 : 74,000,000 건 물 : 74,000,000 170,000,000	비준가액
					17.28	17.28		
					6.206			
					688.6x-----	6.206		
14				12층 1203호 철근콘크리트구조	688.6		배분내역 토 지 : 85,000,000 건 물 : 85,000,000 170,000,000	비준가액
					17.28	17.28		
					6.206			
					688.6x-----	6.206		

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		
15				12층 1204호 철근콘크리트구조	17.28	17.28	170,000,000	비준가액
					6.206			
				대지권의 비율:	688.6x-----	6.206		
					688.6			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		85,000,000	
					건 물 :		85,000,000	
16				12층 1205호 철근콘크리트구조	14.06	14.06	151,000,000	비준가액
					5.05			
				대지권의 비율:	688.6x-----	5.05		
					688.6			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		75,500,000	
					건 물 :		75,500,000	
17				12층 1206호 철근콘크리트구조	14.06	14.06	151,000,000	비준가액
					5.05			
				대지권의 비율:	688.6x-----	5.05		
					688.6			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		75,500,000	
					건 물 :		75,500,000	
18				12층 1207호 철근콘크리트구조	17.28	17.28	170,000,000	비준가액
					6.206			
				대지권의 비율:	688.6x-----	6.206		
					688.6			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		85,000,000	
					건 물 :		85,000,000	
19				12층 1208호 철근콘크리트구조	17.28	17.28	170,000,000	비준가액
					6.206			

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		
20				대지권의 비율:	688.6x----- 688.6	6.206	배분내역 토 지 : 85,000,000 건 물 : 85,000,000	
				12층 1209호 철근콘크리트구조	17.28	17.28		
21				대지권의 비율:	688.6x----- 688.6	6.206	배분내역 토 지 : 85,000,000 건 물 : 85,000,000	
				12층 1210호 철근콘크리트구조	16.9	16.9		
				대지권의 비율:	688.6x----- 688.6	6.069	배분내역 토 지 : 83,000,000 건 물 : 83,000,000	
합 계							₩4,782,000,000.-	
			이	하	여	백		

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 수원시 권선구 권선동 소재 '수원올림픽공원' 서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 상업시설, 업무시설, 공동주택 등이 혼재하는 중심상가지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 본건 서측으로 경수대로가 통과하고 근거리에서 '수원시청역'이 소재하는 등 제반 교통여건 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 건물 중 1층,6층,12층으로서,

외벽 : 연와치장쌓기 및 석재 타일 붙임 등
창호 : 시스템 창호 구조임.

(4) 이용상태

기호(1) : 본건은 집합건축물대장상 제1종근린생활시설(소매점)이나, 기준시점 현재 공실 상태임.

기호(2~21) : 본건은 공동주택(도시형생활주택 원룸형)으로 이용중임.

(5) 설비내역

본건은 위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전 및 화재탐지설비 등의 소방설비 등이 되어 있으며, 공동주택은 난방설비 되어 있음.

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

본건은 장방형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측 및 서측으로 소로가 개설되어 있으며, 서측의 소로와 완충녹지를 통해 대로에 접근 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건은 도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(일반), 지구단위계획구역(시정지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역, 비행안전제6구역(전술), 도시교통정비지역, 과밀억제권역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

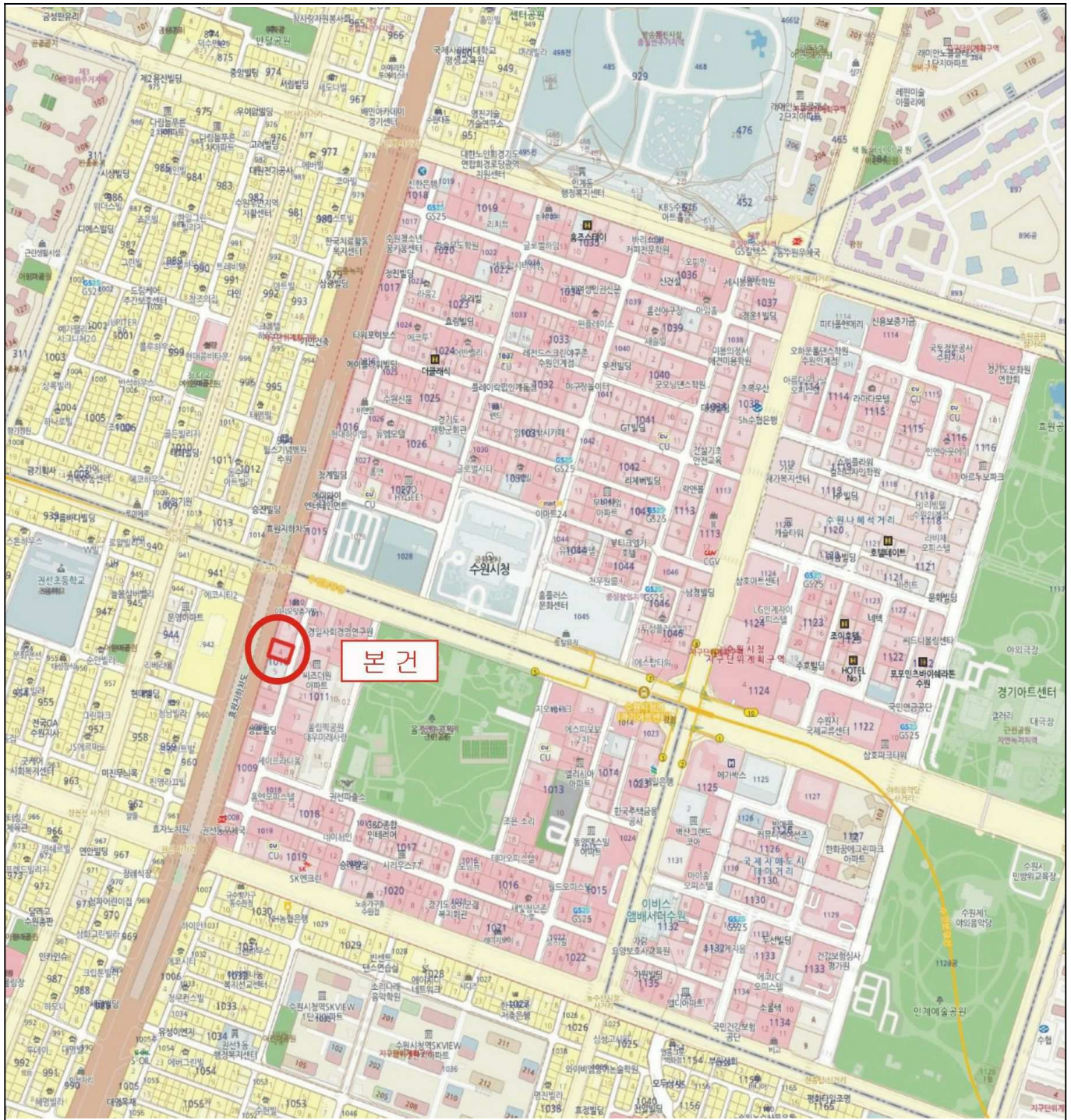
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 임대관계 미상임.

위치도

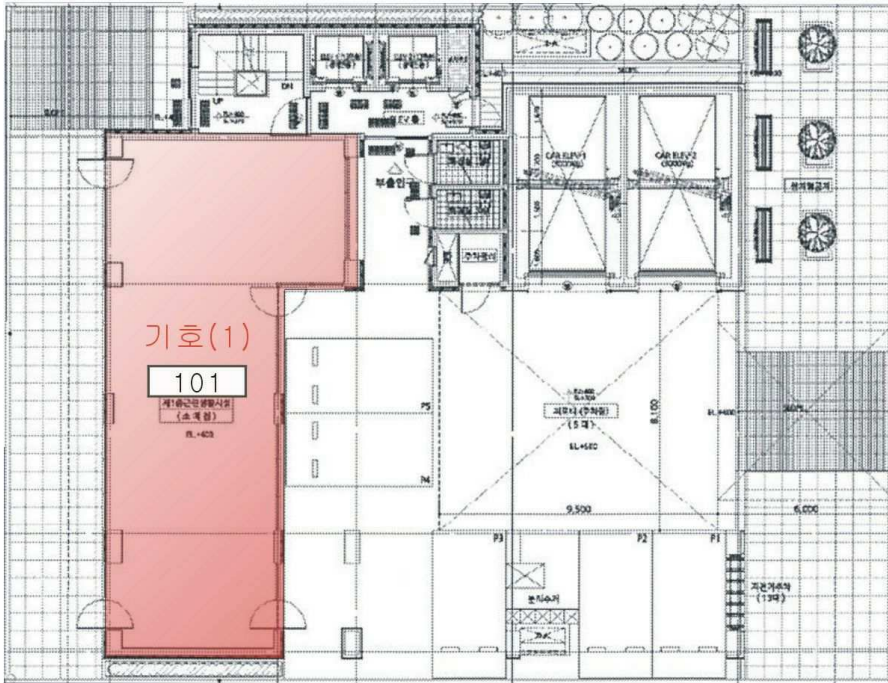


소재지 경기도 수원시 권선구 권선동 1010-4 파크앤시티타워2



건물개황도

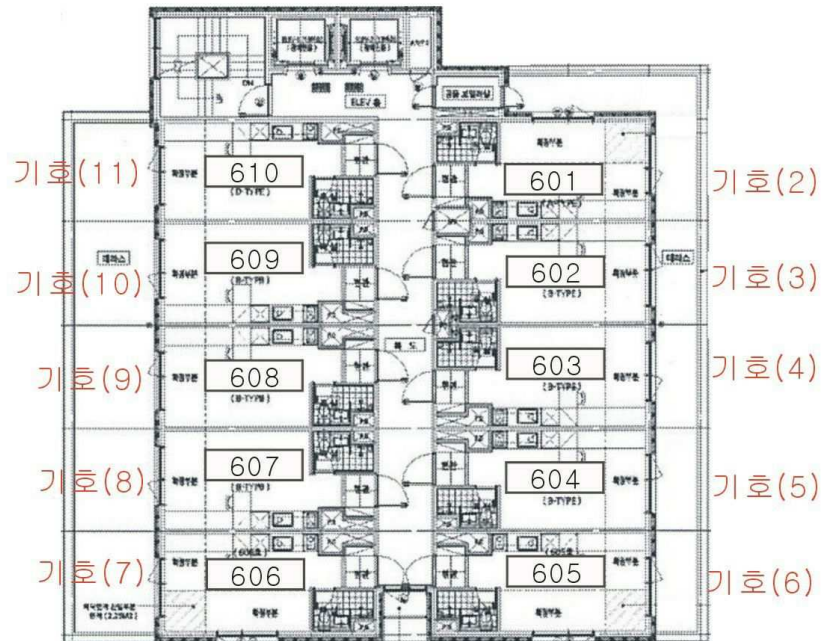
층척없음



[수원시 권선구 권선동 1010-4 파크앤시티타워2 1층 101호]

건물개황도

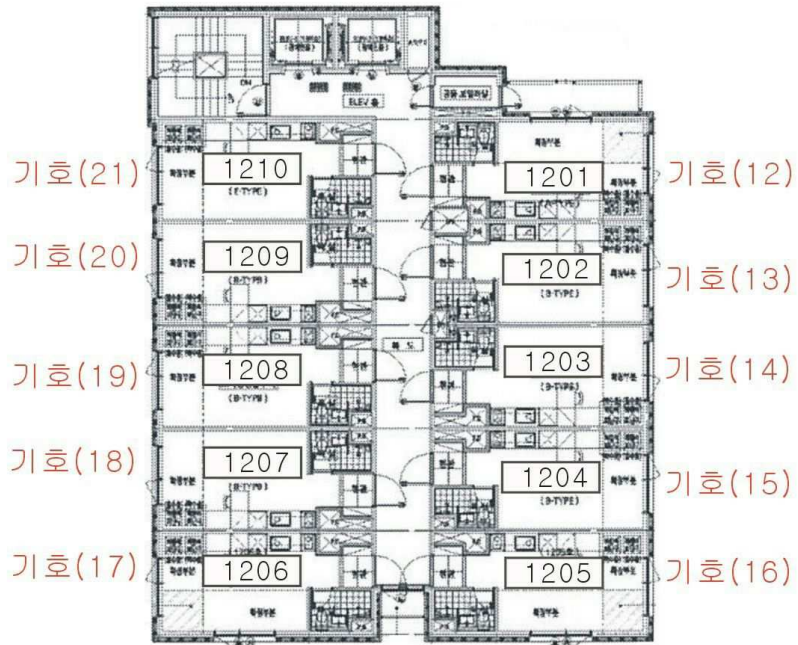
층척없음



[수원시 권선구 권선동 1010-4 파크엔시티타워2 6층]

건물개황도

층척없음



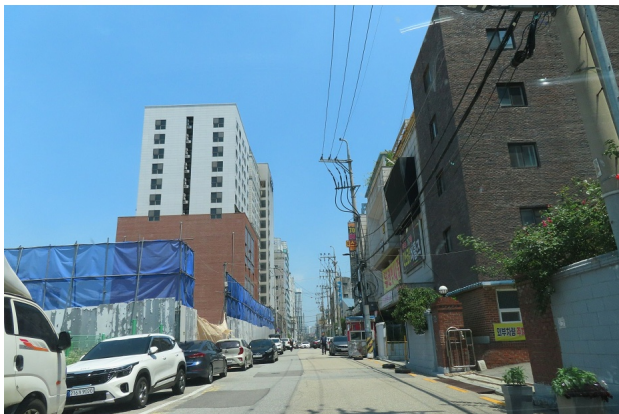
[수원시 권선구 권선동 1010-4 파크앤시티타워2 12층]



1



1





6



12



(1)



(1)



(2)



(3)



(4)



(5)



(6)



(7)



(8)



(9)



(10)



(11)



(12)



(13)



(14)



(15)



(16)



(17)



(18)



(19)



(20)



(21)