

# 감정평가서

건명	김경식 소유물건(2025타경54320)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 배철형
감정서번호	KN250210-02-016



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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 국토 경기남부지사



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
송혜영

송혜영



(주)감정평가법인 국토 경기남부지사 지사장 곽세근

(서명또는인)



감정평가액	사역팔천구백만원정 (₩489,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 배철형		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김경식 (2025타경54320)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.20	2025.02.19 ~ 2025.02.20	2025.02.20	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	489,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩489,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		김우주		(인)	

김우주



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 수원시 영통구 영통동 소재 '태장고등학교' 남측 인근에 위치하는 두산아파트 제801동 제16층 제1604호(아파트)로서, 수원지방법원의 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 본건 개요

본건 전경



소재지	경기도 수원시 영통구 영통동 973-3 [도로명주소] 경기도 수원시 영통구 영통로 232
건물명 및 층·호수	두산아파트 제801동 제16층 제1604호
건물의 구조	철근콘크리트조 스라브지붕 20층
사용승인일자	1997.12.16
주 용 도	아파트

기호	해당 동/층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
가	801/16/1604	59.73	20.664	80.394	74.3	32.9	아파트

[출처 : 귀 제시목록 및 관련 공부]

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

---

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사 완료일인 2025년 02월 20일입니다.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건에 대하여 2025년 02월 19일부터 2025년 02월 20일까지 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 본건의 존재 여부, 본건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 본건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 본건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

### 나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

---

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건의 소재지 및 면적 등은 귀 법원이 제시한 목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.

나. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 일괄평가가 원칙으로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀 법원의 요청에 의거 본건의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분 건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.

다. 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인해 내부 확인이 곤란하여, 부득이 집합건축물대장상 건축물현황도, 평가전례, 탐문조사 및 외부관찰 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였는바, 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

<p><b>제7조</b> [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</li> <li>② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.</li> <li>③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.</li> <li>④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</li> </ul>
<p><b>제11조</b> [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> <li>2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법</li> <li>3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> </ul>
<p><b>제12조</b> [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.</li> <li>② 감정평가법인등은 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.</li> <li>③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</li> </ul>

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

<p>제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]</p>	<p>감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.</p>
--------------------------------------	--

## 2. 감정평가방법의 적용

- 가. 본건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 시장성 등이 높은 본건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 것으로 판단되는 바, 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.
- 나. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가에 참고한 가격자료

#### 가. 본건의 거래사례 및 평가사례(최근 3년 이내)

기호	전유면적 (㎡)	거래시점 및 평가시점	거래금액 및 평가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
가		해당사항 없습니다.			

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

#### 나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
				사용승인일		
A	영통동 973-*	두산아파트 801/16/160*	59.73	2024.07.**	472,000,000	7,902,227
				1997.12.16		
B	영통동 973-*	두산아파트 801/20/200*	59.73	2024.10.**	457,000,000	7,651,097
				1997.12.16		

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 다. 인근지역 평가사례

기 호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점		평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일			
C	영통동 973-*	우성아파트 826/6/60*	59.84	법원 경매	2025.01.**		473,000,000	7,904,412
					1998.04.14			
D	영통동 973-*	우성아파트 822/17/170*	59.84	법원 경매	2024.12.**		477,000,000	7,971,257
					1998.04.14			
E	영통동 973-*	벽적골한신아파트 813/7/70*	59.84	시가 참고	2024.09.**		493,000,000	8,238,636
					1998.04.14			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보(KAPA HUB)]

## 라. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
아파트	전유면적당: 7,200,000원/㎡ ~ 8,200,000원/㎡수준 (층 · 향 · 면적 등에 따라 차이가 발생할 수 있음)

## 마. 경매 낙찰가율(최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율)

지역 / 기간	경기도 수원시 영통구 영통동 2024년 02월 20일 ~ 2025년 02월 19일(1년 평균)			
구 분	수원시 영통구		영통동	
	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
아파트	93.15	66	95.49	16

[출처 : 태인경매]



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
A	영통동 973-*	두산아파트 801/16/160*	59.73	2024.07.**	472,000,000	7,902,227	가
				1997.12.16			

### 나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.000)



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정

### 1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점 수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 연장 적용하였습니다.

### 2) 아파트 매매가격지수

- 본건 기호 가 / 사례 기호 A

구 분	2024년 06월	2025년 01월
아파트 매매가격지수 (경기도 수원시 영통구)	91.6	94.9

※거래시점 : 2024.07.12, 거래시점 직전 월인 2024년 06월 지수를 적용하였습니다.

※기준시점 : 2025.02.20, 기준시점 직전 월인 2025년 01월 지수를 적용하였습니다.

### 3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치 산정	시점수정치
가	A	경기도 수원시 영통구 2024.07.12~2025.02.20	94.9 / 91.6	1.03603



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 라. 가치형성요인 비교

■ 구분건물(주거용) [본건 기호 가 / 사례 기호 A]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	본건과 거래사례는 동일 단지 내 소재하는바 제반 요인 동일함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로외 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 거래사례는 동일 건물 내 소재하는바 제반 요인 동일함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	1.00	대체로 유사함.
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00	1.000	-



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 본건의 적용단가

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	7,902,227	1.000	1.03603	1.000	8,186,944	8,190,000

2) 본건의 시산가액

기호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가	801/16/1604	59.73	8,190,000	489,188,700	489,000,000



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의한 시산가액을 본건의 감정평가액으로 결정하였으며, 본건의 특성 등을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	경기도 수원시 영통구 영통동 973-3	두산아파트 제801동 제16층 제1604호	59.73	32.9	489,000,000	아파트
합 계		489,000,000				

끝.

## 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          가	경기도 수원시 영통구 영통동	973-3 두산 아파트 제801동	아파트	철근콘크리트조 스라브지붕 20층  1층 2층~4층 (각) 4층~20층 (각) 지하1층	454.32			
	[도로명주소] 경기도 수원시 영통구 영통로 232				452.34			
					443.43			
					445.05			
	경기도 수원시 영통구 영통동	973-3	대	제3종일반주거지역	63,229.6			
				(내) 철근콘크리트조 제16층 제1604호	59.73	59.73	489,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	32.90			
				대지권	63,229.6x—	32.90		
					63,229.6		배분내역	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	342,300,000 146,700,000	
	합 계					₩489,000,000.-		
			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 경기도 수원시 영통구 영통동 소재 '태장고등학교' 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 각급 학교, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 대체로 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 '망포역(지하철 수인분당선)'이 소재하는 등 제반 교통상황은 대체로 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 지하1층, 지상20층 건물 내 제16층 제1604호로서,  
(사용승인일: 1997.12.16)

외벽: 시멘트몰탈위 페인팅 마감 등  
창호: 하이샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 지역난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 소화설비 등이 구비되어 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

인접필지 대비 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서, 현황 아파트 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 단지 내 도로를 통하여 외곽 공도와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 지구단위계획구역(영통지구), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(보행자전용도로)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(동화나라유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(신영초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(아름유치원(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(영동중학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(진아유치원(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(태장고등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(동화나라유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(신영초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(영동중학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(진아유치원(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

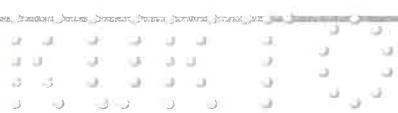
## 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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.

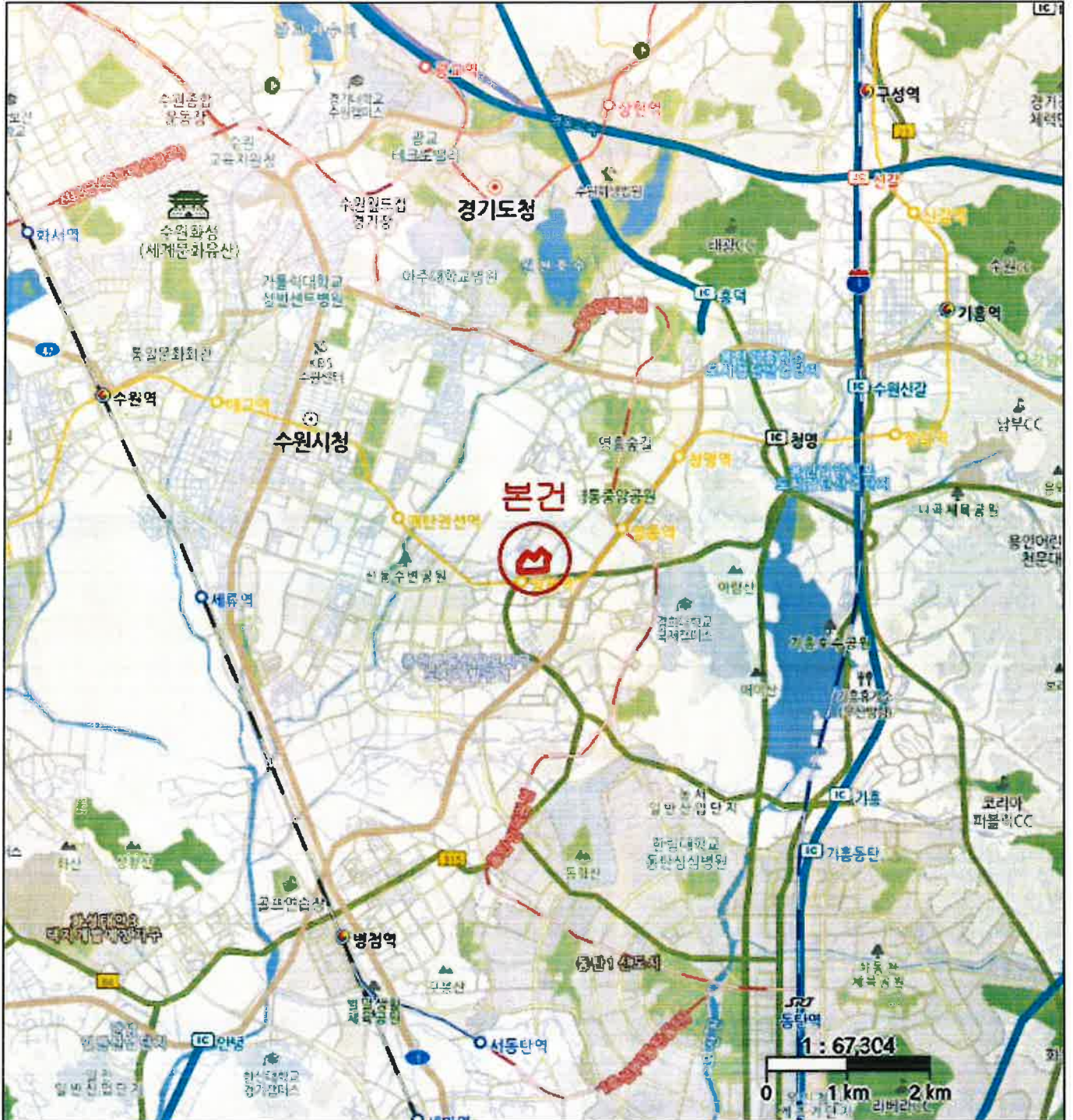
기타사항: 없 음.



# 광역위치도



소재지	경기도 수원시 영통구 영통동 973-3 두산아파트 제801동 제16층 제1604호
-----	---



# 위치도



소재지	경기도 수원시 영통구 영통동 973-3 두산아파트 제801동 제16층 제1604호
-----	---

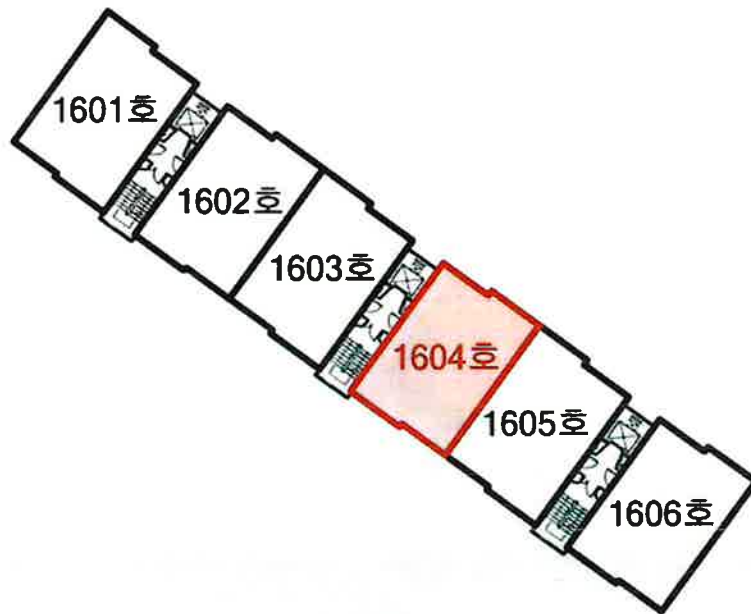


# 내부구조도

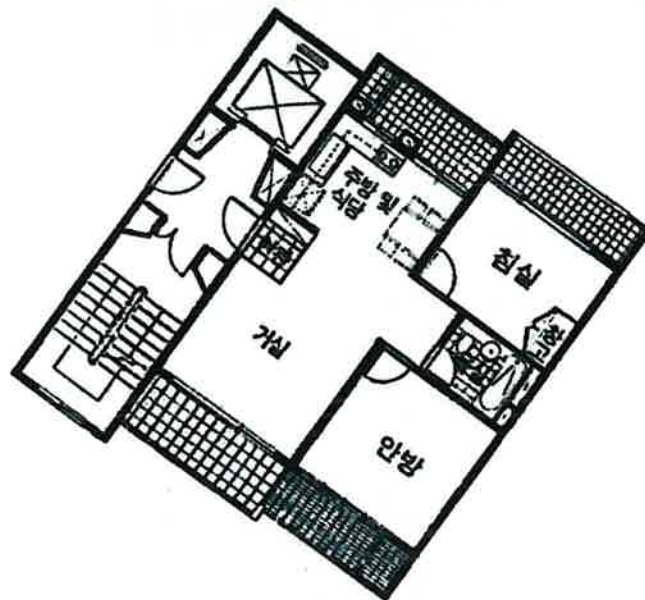


소재지	경기도 수원시 영통구 영통동 973-3 두산아파트 제801동 제16층 제1604호
-----	---

< 호별배치도 >



< 내부구조도 >



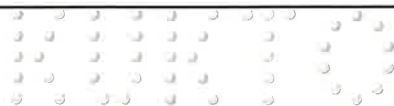
# 사 진 용 지



본건 소재 건물 전경



1층 공동 출입구 전경



# 사 진 용 지



본건 현관 출입구 전경



단지 전경

