

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

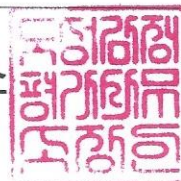
건명: 이상수 소유물건(2025타경54636)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 배철형

감정평가서번호: DS250224-61-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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.

도성감정평가사사무소




# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
권남규

	이억사백만원정 (₩204,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 배철형	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이상수 (2025타경54636)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.26	2025.02.25 ~ 2025.02.26	2025.02.26

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	1개호	구분건물	1개호	-	204,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩204,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 수원시 권선구 금곡동 소재 '금곡동 행정복지센터' 동측 인근에 위치하는 집합건물(호매실더리브스타일 제7층 제723호)로서, 수원지방법원의 경매 목적 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 평가하였음. 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 조건

별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사기간

#### (1) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 26일로 함.

#### (2) 실지조사일 및 내용

대상물건의 확인을 위하여 2025년 02월 25일에 현지조사를 실시하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 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 제11조의 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 감정평가시 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 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.”라고 규정함.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 2) 대상물건에 적용한 주된 감정평가방법

본 물건의 특성상 원가법 적용은 적절하지 않으며, 또한 본건은 주거용 부동산으로서 수익을 목적으로 운용되는 것이라기보다는 주거가 목적인 점 등을 고려하여 수익방식의 적용도 적절하지 않음. 이에 본건 평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사 레비교법을 적용하여 본건 감정평가액을 산정함.

### 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』 제7조제2항에 따라 일괄하여 평가하였음.

## 5. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 호명칭, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등 관련 공부자료에 의거하였음.
- 2) 본건 현장실사를 위하여 방문하였으나, 소유자의 부재로 인하여 내부확인을 하지 못하였으나, 도면 및 동일 유형 공동주택의 구조 탐문 등을 통하여 내부구조를 도시하였으며, 본건은 등기사항전부증명서상 2024.03.08.자로 "주택임차권"이 등재되어 있음을 참고하시기 바람.
- 3) 본건 '구분건물 감정평가명세표'상 토지와 건물의 배분가격은 한국부동산연구원의 '오피스텔 토지·건물 배분비율표'를 참조하되, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 토지 및 건물 배분가격을 제시하였으니 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출 근거

### 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 시산가액의 합리성 검토를 생략하였는 바, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 대상물건 개요

구분	내용		
소재지번	경기도 수원시 권선구 금곡동 1118-4		
본건 기호, 건물명, 동, 호수	기호(가) 호매실더리브스타일 제7층 제723호		
구조 및 용도	철근콘크리트구조 평슬라브(지붕) 10층 업무시설(오피스텔)		
사용승인일자	2021. 02. 01		
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권 면적(m <sup>2</sup> )
	37.05	49.4	8.15

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 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 평가의 비교 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 아래의 거래사례 중 <기호 C>를 비교사례로 선정하였음.

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계]

기호	소재지번 및 건물명	층/호명칭	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 면적(m <sup>2</sup> )	거래금액(원) 전유면적당단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점/ 비 고
A	금곡동 1118-4 호매실더리브스타일	7층 723호	37.05	8.15	201,339,000 (5,434,251)	2022-05-26 (본건)
B	금곡동 1118-4 호매실더리브스타일	10층 1013호	30.33	6.68	188,361,000 (6,210,385)	2024-04-19
C	금곡동 1118-4 호매실더리브스타일	4층 436호	30.33	6.68	176,833,000 (5,830,300)	2024-10-10
D	금곡동 1118-3 커널파크	7층 715호	30.4072	6.8745	164,170,000 (5,399,050)	2024-04-18

### 4. 사정보정

선정한 비교사례(C)는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 사정보정 요인은 없음.(1.000)

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 5. 시점수정

본건의 이용상태와 동일한 지수인 "주요 지역별 오피스텔 매매가격지수"(한국부동산원 발표)를 활용하여 산정함.

지 수 유 형	오피스텔 매매가격지수	지 역	경기도
---------	-------------	-----	-----

비교사례 기호(C) 거래시점 : 2024-10-10      본 평가 기준시점 : 2025-02-26

거래시점 : 2024.10.10. : 2024년09월 지수를 적용함.

기준시점 : 2025.02.26. : 2025년01월 지수를 적용함.

2024.10.10 매매 가격지수 (적용: 2024년09월) : 98.46

2025.02.26 매매 가격지수 (적용: 2025년01월) : 97.95

산 정 :  $97.95 / 98.46 \approx 0.99482$

시점수정치 결정	0.99482
----------	---------

\* 경기도 오피스텔 매매가격지수

월별	24년05월	24.06	24.07	24.08	24.09	24.10	24.11	24.12	25년01월	25.02월
지수	99.01	98.81	98.7	98.58	98.46	98.36	98.28	98.08	97.95	미발표

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인 비교

조건	구 분 세항목	격차율		비 고
		사례(C)	본건	
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치	1.00	1.00	본건은 사례와 외부요인에서 상호 대등함.
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등			
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수	1.00	1.00	본건은 사례와 내부요인에서 상호 대등함.
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	면적구성(대형, 중소형), 통로구조(복도식, 계단식) 등			
호별요인	층별효용, 호별효용, 위치별효용(동별 및 라인별)	1.00	0.95	본건은 사례보다 층별요인에서 다소 우세하나, 전유면적의 효율에서 열세하여 전체적인 호별요인에서 다소 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례와 기타요인에서 상호 대등함.
산 정 치		1.000	0.950	

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본건 기호	거래사례(C) 전유면적당 가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적당 산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	본건 전유면적 (m <sup>2</sup> )	산정가액 (원)	결정가액 (원)
가	5,830,300	1.000	0.99482	0.950	5,510,094	37.05	204,148,983	204,000,000

※ 산정가액의 십만원 단위에서 반올림하여 결정가액으로 함.

## IV. 참고가격 자료

### 1. 인근 탐문조사

인근지역 내 유사부동산의 가격수준은 개별물건의 위치 · 상태 · 노후도 · 층 · 향 등에 따라 차이를 보이나, 본건과 유사한 경우 전유면적당 5,300,000 ~ 5,600,000원/m<sup>2</sup> 내외인 것으로 조사됨.

### 2. 인근 평가전례

[출처 : KAPA HUB PLUS, 협회 감정평가정보]

기호	소재지번 및 건물명, 호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	평가액(원) 전유면적당단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점	평가목적
#1	경기도 수원시 권선구 금곡동 1118-4 호매실더리브스타일 4층 425호	30.33	161,000,000 (5,308,275)	2025-01-14	법원경매
#2	경기도 수원시 권선구 금곡동 1118-4 호매실더리브스타일 4층 433호	30.33	177,000,000 (5,835,806)	2025-01-13	법원경매

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

본 평가에서는 거래사례비교법에 의한 비준가액을 중심으로 본건 부동산에 대한 감정평가액을 아래와 같이 결정하였음.

본건 기호	소재지번, 건물명, 층, 호명칭	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	경기도 수원시 권선구 금곡동 1118-4 호매실더리브스타일 제7층 제723호	37.05	8.15	204,000,000

### 2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 이를 중심으로 대상 부동산의 감정평가액을 상기와 같이 결정하였음.        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 권선구 금곡동	1118-4 호매실 더리브 스타일	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 평슬라브(지붕) 10층					
	[도로명주소] 경기도 수원시 권선구 금곡로196번길 35			지5층	2,369.45				
				지4층	2,463.89				
				지3층	2,469.13				
				지2층	2,477.46				
				지1층	2,488.51				
				1층	1,762.19				
				2층	2,716.62				
				3층	1,769.44				
				4층 ~ 5층 각층	1,527.61				
				6층 ~ 9층 각층	1,769.44				
				10층	1,386.61				
				옥탑1층	92.82				
		동소		1118-4	대	일반상업지역 내	2,816.5		
		동소		1118-4 위 지상		철근콘크리트구조 제7층 제723호	37.05	37.05	204,000,000
				1 소유권대지권	8.15	8.15			
					2,816.5x----- 2,816.5				
	합 계		이	하	여	백	₩204,000,000.-		

# (구분건물)감정평가요항표

- |                  |                        |            |
|------------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경     | 4. 냉난방설비등 기타 부대설비      | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황         | 5. 토지형태 및 이용상태와 인접도로   | 8. 임대 관계   |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9. 기타 참고사항 |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 수원시 권선구 금곡동 소재 '금곡동 행정복지센터' 동측 인근에 위치하는 집합 건물(호매실더리브스타일 제7층 제723호)로서, 주변은 오피스텔, 업무용 빌딩, 공동주택, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 상업지대로서 주위환경은 보통임.

## 2. 교통 상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통인 편임.

## 3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 평슬라브(지붕) 10층 건물 내 제7층 제723호로서,  
외벽 : 석재붙임 등 마감,  
내벽 : 벽지, 일부 타일붙임 등 마감(탐문사항),  
창호 : 하이샷시 창호 등 마감.  
이용상황 : 오피스텔로 이용중임.

## 4. 냉난방설비 등 기타 부대설비

도시가스에 의한 난방설비, 위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 지하주차장설비 등이 구비되어 있음.

## 5. 토지형태 및 이용상태와 인접도로

대체적으로 평지의 사다리형 토지로 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중이며, 본건 남측으로 노폭 약 16m 내외, 북측으로 약 5m 내외의 도로와 각각 접함.

# (구분건물)감정평가요항표

- |                  |                        |            |
|------------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경     | 4. 냉난방설비등 기타 부대설비      | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황         | 5. 토지형태 및 이용상태와 인접도로   | 8. 임대 관계   |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9. 기타 참고사항 |

## 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(호매실지구), 소로3류(폭 8m미만)(접합), 중로2류(폭15~20m)(접합), 공공주택지구<공공주택 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## 7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

## 8. 임대관계

본건은 등기사항전부증명서상 2024.03.08.자로 "주택임차권"이 등재되어 있음을 참고하시기 바람.

## 9. 기타 참고사항

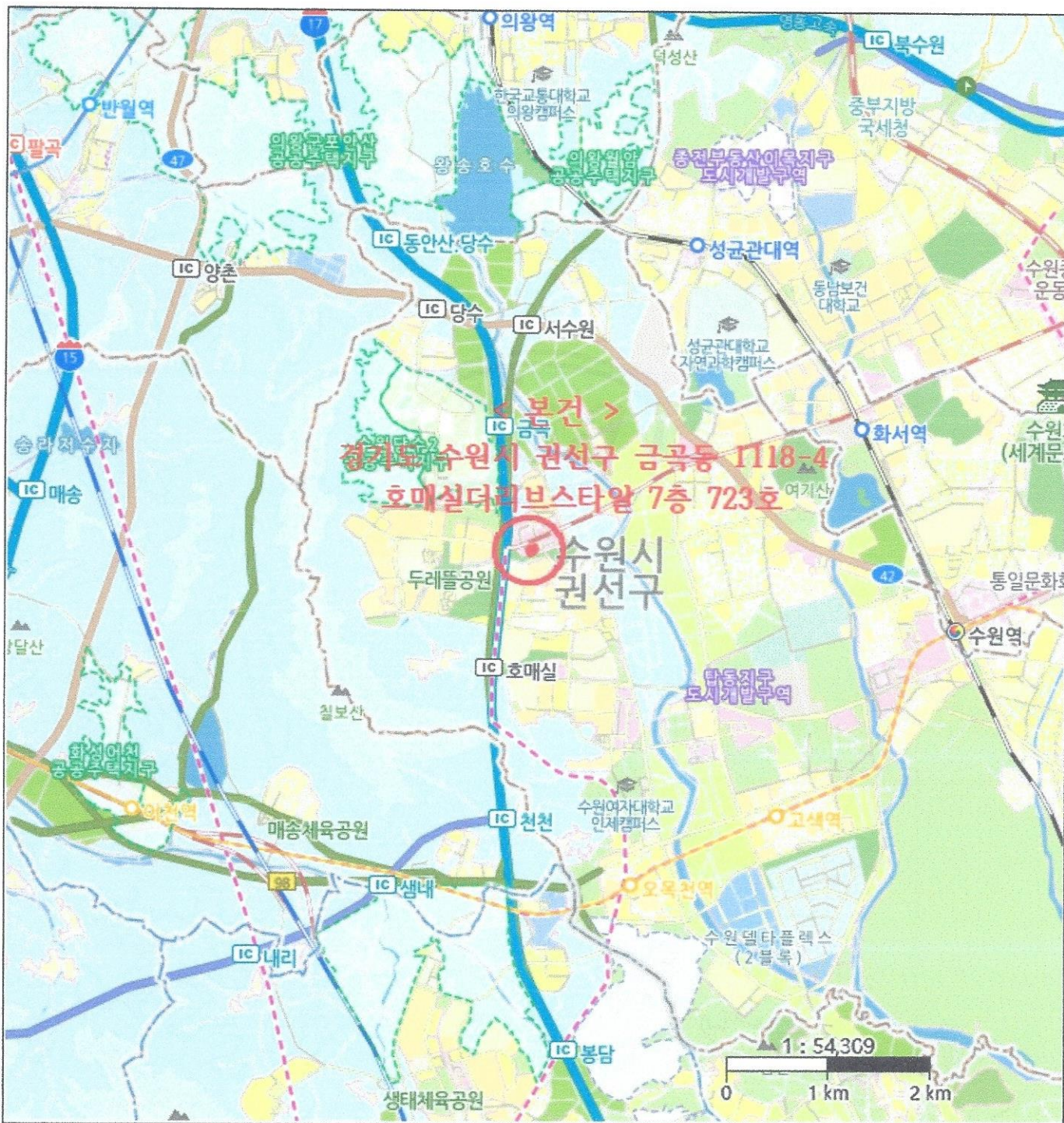
해당사항 없음.

# 광역 위치도



소재지

경기도 수원시 권선구 금곡동 1118-4 호매실더리브스타일 7층 723호



# 위치도



소재지	경기도 수원시 권선구 금곡동 1118-4 호매실더리브스타일 7층 723호
-----	--



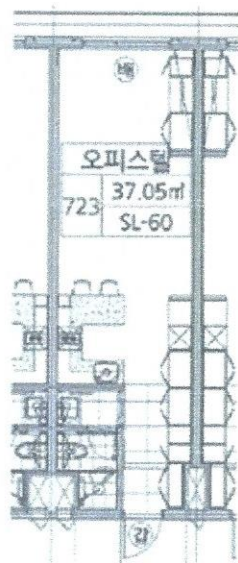
# 내부 구조도



소재지 경기도 수원시 권선구 금곡동 1118-4 호매실더리브스타일 7층 723호



< 호별배치 : 기호(가), 7층 >



< 기호(가) : 723호, 전유면적 37.05㎡ >

# 사진용지



본건 주위



건물 전경

# 사 진 용 지



건물 1층

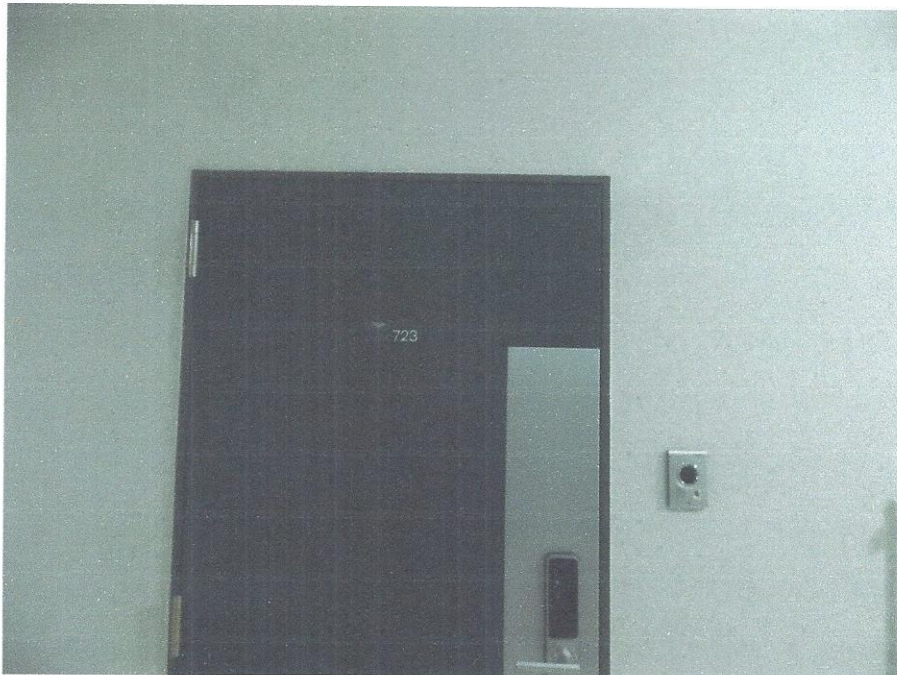


오피스텔 출입구

# 사 진 용 지



본건 7층



본건 723호