

감정평가서

건명	이병의 소유물건(2025타경897)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 최원학
감정서번호	UI250228-02-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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)유앤아이감정평가법인 경기지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박지훈

(주)유앤아이감정평가법인 경기지사 지사장 성낙정 (서명또는인)

감정평가액	이십삼억사백만원정 (₩2,304,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 최원학		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이병의 (2025타경897)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.06	2025.03.05 ~ 2025.03.06	2025.03.11	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	6세대 이	구분건물	6세대 하 여	- 백	2,304,000,000
	합계					₩2,304,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 권선구 평동 소재 “평동 행정복지센터” 남측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)로서 수원지방법원의 임의경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 3월 06일로 함.

5. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 따라 실지조사기간은 2025.03.05. ~ 2025.03.06.임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 본건 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의거하였음.
- 본건의 실지조사시 건축물현황도, 현황점유부분 등에 의하여 위치확인 등을 실시하였음.
- 본건의 내부구조도 및 이용상태는 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 건축물현황도, 탐문조사, 외부관찰 및 표준적 이용상황 등을 바탕으로 작성하였으며 일반적인 구조, 마감재, 관리상태 및 표준적 이용상황을 기준으로 한 바, 내부구조의 변경여부, 하자의 유무 등 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건은 구분소유건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 바 토지와 건물의 가격을 일괄로 평가하였으며, 통상적인 거래관행 등을 고려시 구분평가는 곤란하다 판단되나, 귀 요청에 의거 한국부동산연구원의 「공동주택 토지·건물 배분비율 작성연구」를 참고하여 토지가격과 건물가격을 배분 표기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법).

2. 대상물건 개요

소재지		경기도 수원시 권선구 평동 47-14 [도로명주소] 경기도 수원시 권선구 평동58번길 42			
건물명, 동, 층, 호수		광명주택 제102동 제202호외 5개호			
용도		공동주택(다세대주택)		사용승인일	2023.04.14.
기호	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	제 202호	72.74	9.02	81.76	49.261
2	제 301호	74.04	9.18	83.22	50.141
3	제 302호	72.74	9.02	81.76	49.261
4	제 401호	74.04	9.18	83.22	50.141
5	제 402호	72.74	9.02	81.76	49.261
6	제 502호	72.74	9.02	81.76	49.261

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명	동/ 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래 금액	거래 단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	평동 47-1*	광명주택	제102동/ 제5층/ 제 50*호	74.04	50.141	390,000,000	5,267,423	2024.11.18.
								2023.04.14.
2	평동 47-1*	광명주택	제102동/ 제2층/ 제 20*호	74.04	50.141	380,000,000	5,132,361	2024.03.26.
								2023.04.14.
3	평동 33-*	J팰리스	제4층/ 제 40*호	43.59	32.5	193,000,000	4,427,621	2023.06.18.
								2016.01.20.

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

(2) 비교사례의 선정

인근지역 내 거래사례 중 대상과 위치적·물적 유사성이 있는 정상적인 거래사례 중 등기된 최근의 거래사례인 <사례 1>을 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 경부2권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

거래사례의 거래시점은 직전 월인 2024년 10월 지수를 적용하고, 본건 기준시점은 2025년 1월 지수를 적용함.

- ▶ 사례 #1의 매매 당시 가격지수 : 98.4 (2024.10.)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 98.4 (2025.01.)
- ▶ 시점 수정치 : $98.4 / 98.4 = 1.00000$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정 (기호(1)/사례(1))

구 분		격차율		비 고
요인	세부항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감 상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.98	대상물건은 사례대비 층별 효용비 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계		0.980		-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(기호(2~6)/사례(1))

구 분		격차율		비 고
요인	세부항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계		1.000		-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(㎡)	산출가액(원)	시산가액(원)
1	390,000,000	1.00	1.00000	0.980	72.74 / 74.04	375,489,303	375,000,000
2	390,000,000	1.00	1.00000	1.000	74.04 / 74.04	390,000,000	390,000,000
3	390,000,000	1.00	1.00000	1.000	72.74 / 74.04	383,152,350	383,000,000
4	390,000,000	1.00	1.00000	1.000	74.04 / 74.04	390,000,000	390,000,000
5	390,000,000	1.00	1.00000	1.000	72.74 / 74.04	383,152,350	383,000,000
6	390,000,000	1.00	1.00000	1.000	72.74 / 74.04	383,152,350	383,000,000

※백만원 이하 자리 반올림함.

III. 참고가격 자료 (인근 평가전례)

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은 위치별, 향별 등
차이에 따라 전유면적 당 @4,500,000 ~
@5,500,000 (원/㎡) 내외 수준으로 조사되었음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 인근 평가전례

[출처: 한국 감정평가사협회 KAPA HUB등]

전례	소재지	건물명	동/층/호수	전유 면적 (㎡)	감정평가액 (천원)	기준시점	평가목적
						사용승인일	
A	평동 47-1*	광명주택	제101동/ 제5층/ 제50*호	75.64	398,000	2025.01.23.	법원 경매
						2023.04.14.	
B	평동 47-1*	광명주택	제101동/ 제2층/ 제20*호	75.64	384,000	2025.01.23.	법원 경매
						2023.04.14.	
C	평동 684-*	정원아트빌	제2층/ 제20*호	35.02	180,000	2024.09.05.	시가 참고
						2021.03.03.	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산의 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사레비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
1	평동 47-14	광명주택	제102동/ 제2층/ 제202호	72.74	375,000,000	-
2	평동 47-14	광명주택	제102동/ 제3층/ 제301호	74.04	390,000,000	-
3	평동 47-14	광명주택	제102동/ 제3층/ 제302호	72.74	383,000,000	-
4	평동 47-14	광명주택	제102동/ 제4층/ 제401호	74.04	390,000,000	-
5	평동 47-14	광명주택	제102동/ 제4층/ 제402호	72.74	383,000,000	-
6	평동 47-14	광명주택	제102동/ 제5층/ 제502호	72.74	383,000,000	-
합 계					2,304,000,000	-

(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		
1)	경기도 수원시 권선구 평동 [도로명 주소] 경기도 수원시 권선구 평동 58번길 42	47-14 광명주택 102동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층 1층 2층~5층 각	14.56			
					161.34			
1	상동	47-14	대	제1종일반주거지역 (내) 제2층 제202호 철근콘크리트구조	797	72.74	375,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1)소유권대지권	797x----- 797	49.261 49.261		
2				제3층 제301호 철근콘크리트구조	74.04	74.04	390,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1)소유권대지권	50.141 797x----- 797	50.141		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		187,500,000	
					건 물 :		187,500,000	
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		195,000,000	
					건 물 :		195,000,000	

(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		
3				제3층 제302호 철근콘크리트구조	72.74	72.74	383,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1)소유권대지권	49.261 797x----- 797	49.261		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		191,500,000	
					건 물 :		191,500,000	
4				제4층 제401호 철근콘크리트구조	74.04	74.04	390,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1)소유권대지권	50.141 797x----- 797	50.141		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		195,000,000	
					건 물 :		195,000,000	
5				제4층 제402호 철근콘크리트구조	72.74	72.74	383,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1)소유권대지권	49.261 797x----- 797	49.261		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		191,500,000	
					건 물 :		191,500,000	

(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		
6				제5층 제502호 철근콘크리트구조	72.74	72.74	383,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1)소유권대지권	49.261 797x----- 797	49.261		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: right;">토지·건물</div> <div style="text-align: left;">배분내역</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: right;">토 지 :</div> <div style="text-align: left;">191,500,000</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: right;">건 물 :</div> <div style="text-align: left;">191,500,000</div> </div>							₩2,304,000,000.-	
합 계				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 권선구 평동 소재 "평동 행정복지센터" 남측 인근에 위치하고 있으며, 주변은 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설, 공원 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 제차량의 접근이 가능하며 인근에 버스정류장, 근거리에 지하철역 1호선, 수인분당선 "수원역"이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건내 제2,3,4,5층 단위세대로서,

외벽: 석재붙임 마감 등,
내벽: 벽지 및 일부 타일마감으로 탐문되며,
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임 (첨부 "내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 난방설비, 승강기, 공동현관보안설비 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

인접 도로 및 인접지 대비 대체로 등고평탄한 사다리형 토지로서, "공동주택(다세대주택)" 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 노폭 약12미터내외의 포장된 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제1종일반주거지역 , 종로3류(폭 12m~15m)(접합) , 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제1종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 정비구역<도시 및 주거환경정비법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

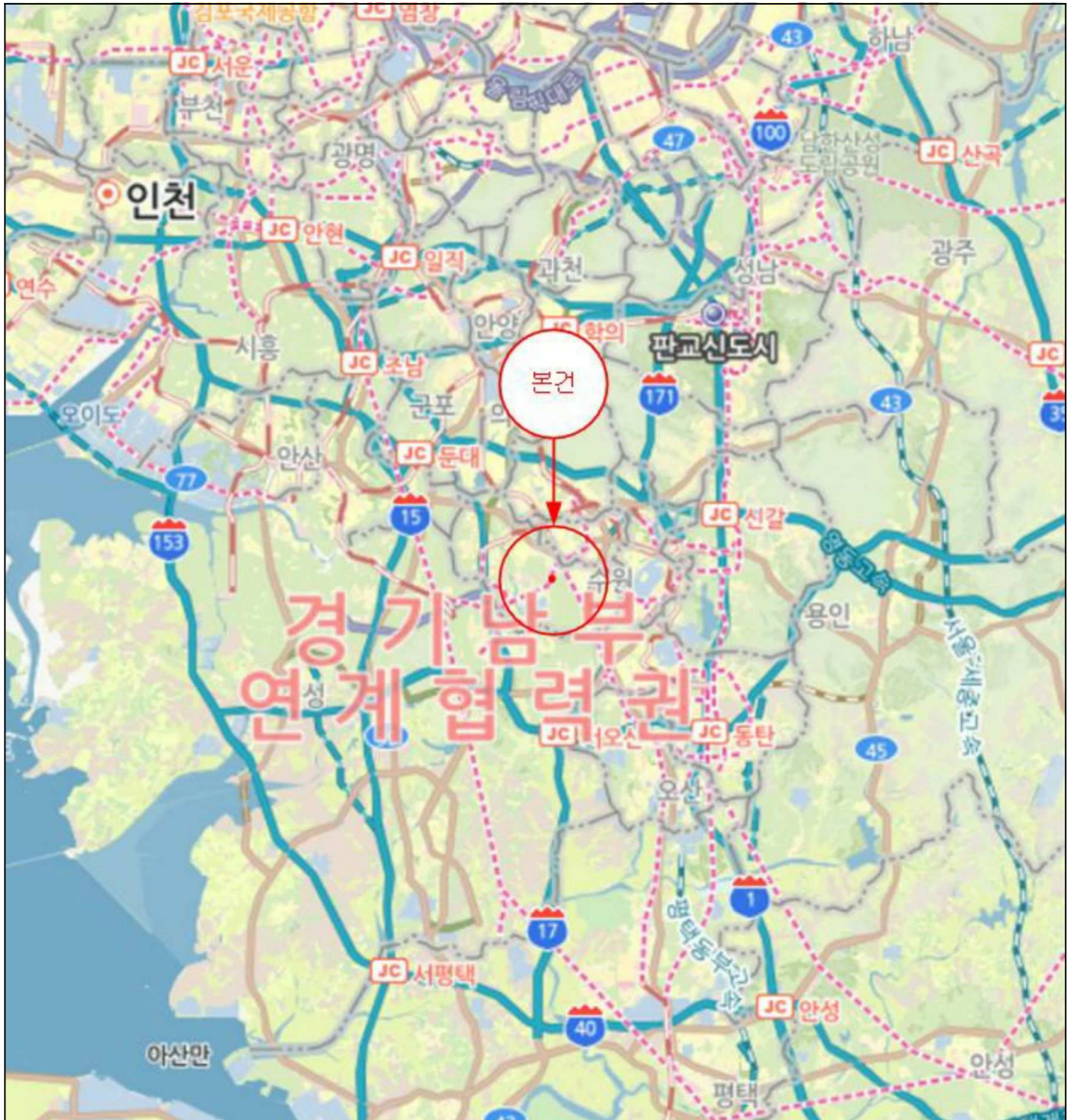
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차 관계는 미상임.

광역 위치도



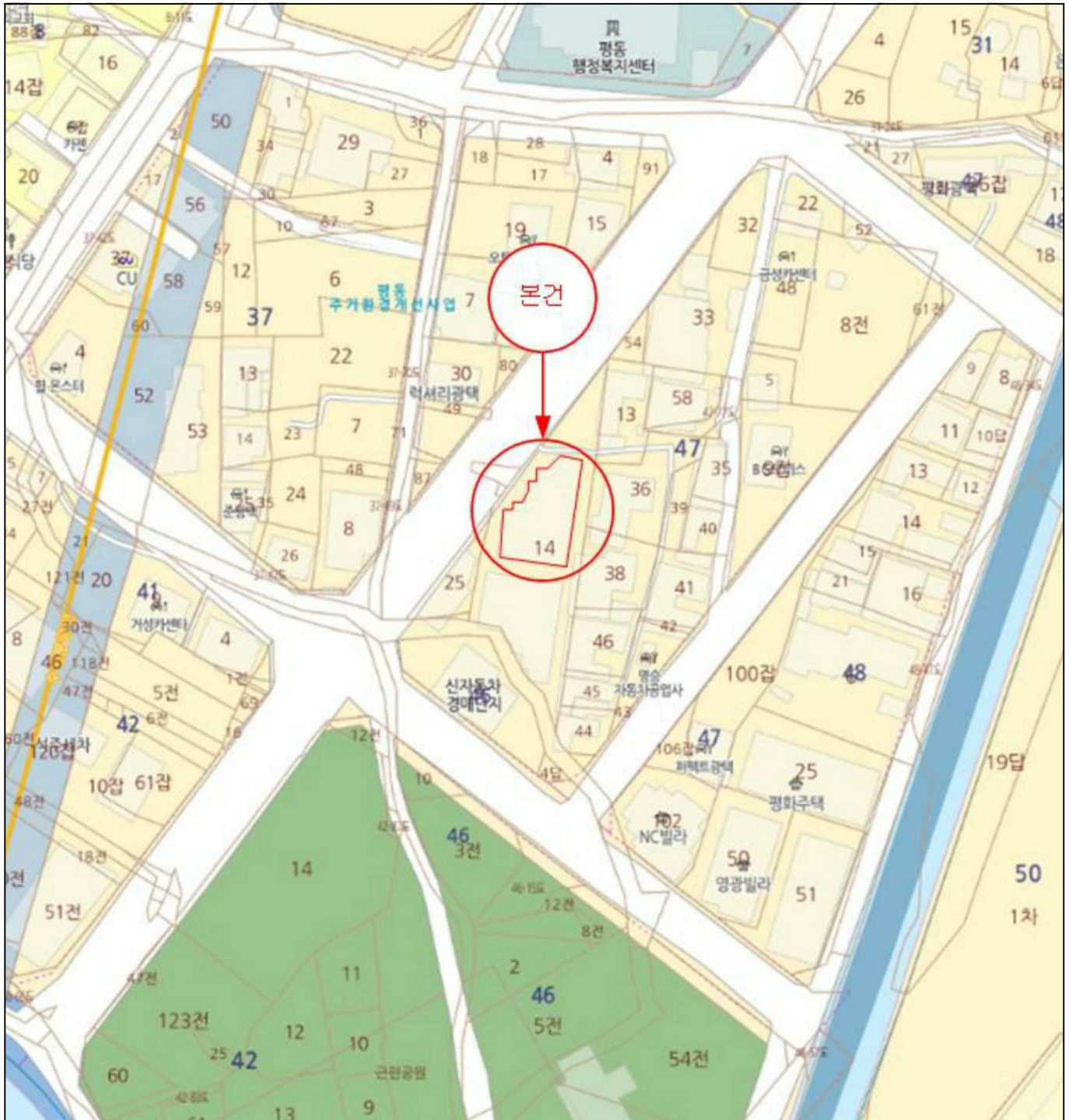
소재지	경기도 수원시 권선구 평동 47-14
-----	----------------------



상세 위치도



소재지 경기도 수원시 권선구 평동 47-14



호별배치도 및 내부구조도

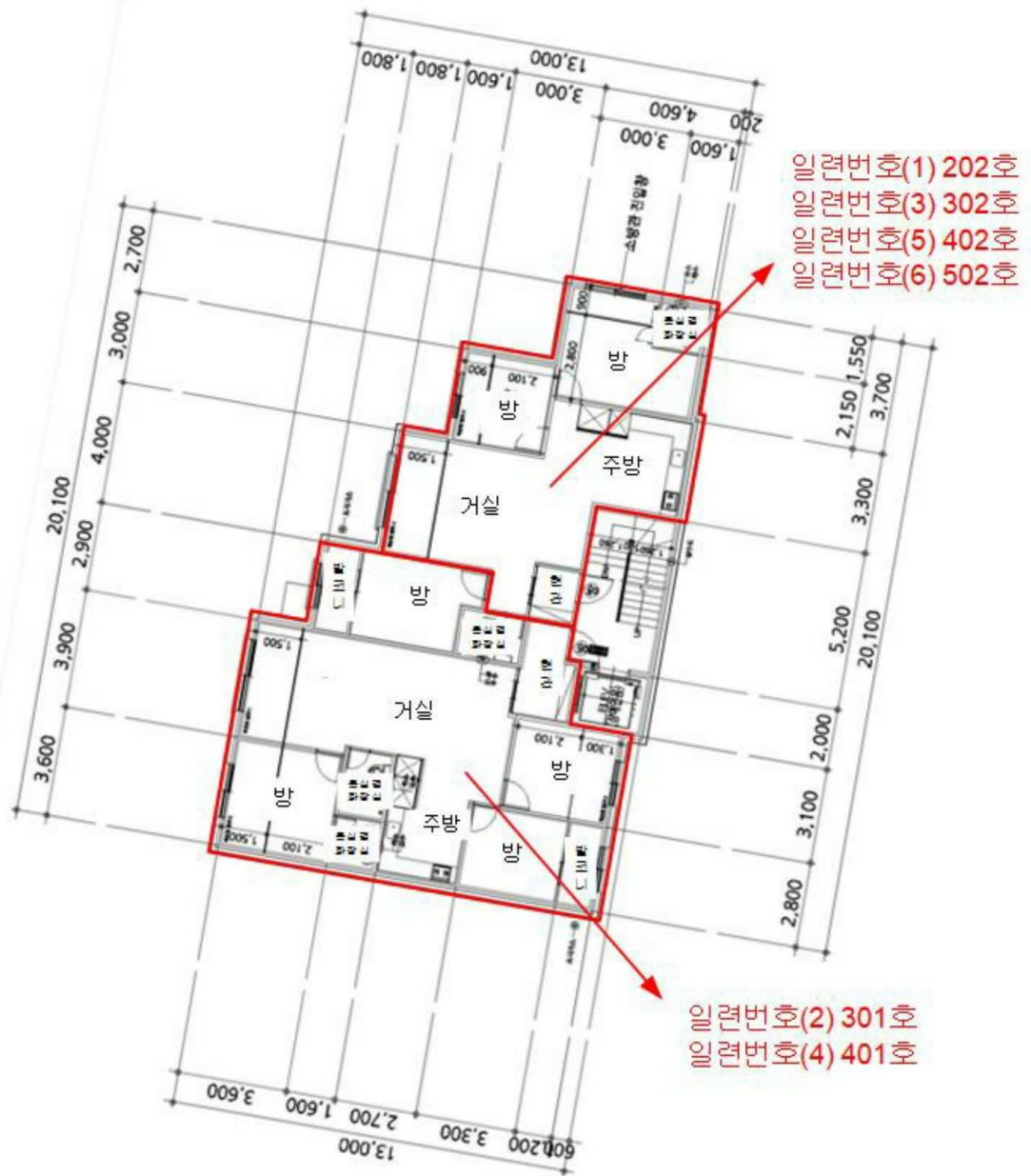


소재지

경기도 수원시 권선구 평동 47-14 광명주택 제102동 제2층 제202호외



Free Scale



<광명주택 제102동 제2층 제202호 외 5개호 >

사 진 용 지



대상물건이 속한 건물의 전경



대상물건의 주위환경

사 진 용 지



대상물건이 속한 건물의 주차장



공동현관 출입문

사 진 용 지



기호 (1) (제202호) 현관문

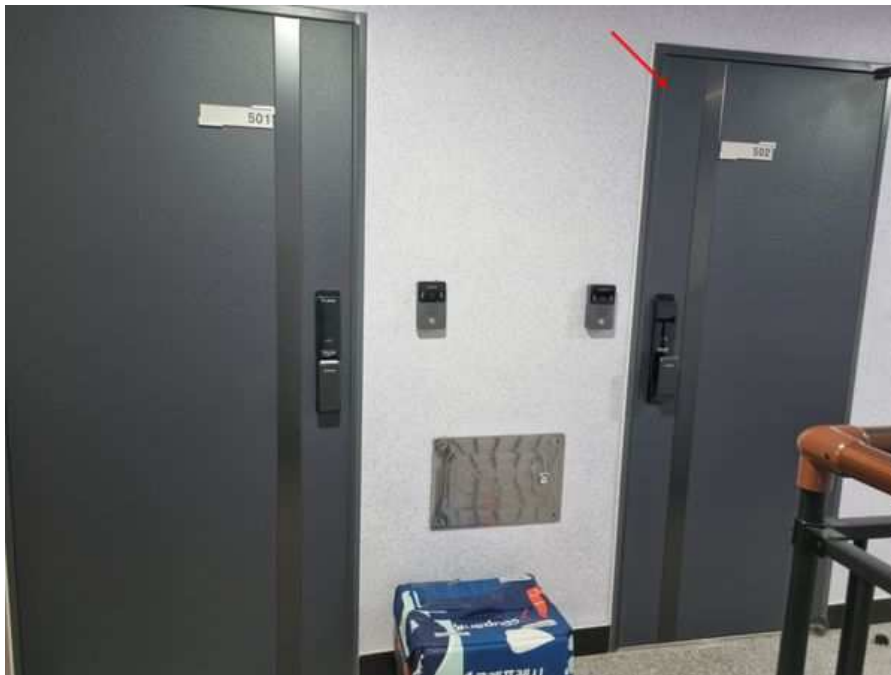


기호 (2,3) (제301호, 제302호) 현관문

사 진 용 지



기호 (4,5) (제401호, 제402호) 현관문



기호 (6) (제502호) 현관문