

# 감정평가서

건명	김순구 소유물건(2024타경65746)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래
감정서번호	두남20240441

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.

두남감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
강 도 원

감정평가액	삼억구천팔백만원정 (₩398,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김순구 (2024타경65746)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.04.30	2024.04.30	2024.04.30

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	398,000,000
	이	하	여	백		
<b>합계</b>					<b>₩398,000,000</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본 건은 경기도 수원시 장안구 정자동 소재 "송림초등학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산(아파트)으로서, 수원지방법원의 경매를 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본 건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

### 3. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준·평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 가격조사 완료한 날짜인 2024년 04월 30일임.

### 5. 그 밖의 사항

1) 본 건은 현장조사 시 이해관계인의 폐문부재 등으로 내부구조, 이용상황, 내부 마감 자재, 설비 및 그 상태 등은 집합건축물대장의 건축물현황도, 외부관찰, 탐문 등에 의하였으며 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 작성한 바, 경매진행시 재확인 바람.

# 감정평가액의 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 장안구 정자동 881-4		
건물명·층·호수	한마루아파트 262동 제22층 제2203호		
용도	아파트	사용승인일	2000.10.26
면적	전용면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권
	60.00	47.732	34.96

### 3. 비교 거래사례의 선정

[국토교통부·한국부동산원 감정평가정보체계 등]

사례	소재지	건물명	층	전유면적(m <sup>2</sup> )	거래액(천원)	거래시점
(1)	정자동 881-4	한마루아파트	10	60.0	400,000	2023.10.06
(2)	정자동 881-4	한마루아파트	16	60.0	400,000	2021.01.18

▶ 본건 인근 지역에 위치하며 최근 거래사례인 사례 (1)을 선택함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

### 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건 소재지 "아파트 지역별 실거래가지수"를 활용하여 산정함

지역 :경기도 수원시 장안구(23.10.06~24.04.30)

거래시점 : 2023.10.06, 2023년09월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.04.30, 2024년03월 지수를 적용 함

2023.10.06 매매 가격지수 (적용:2023년09월) : 91.7

2024.04.30 매매 가격지수 (적용:2024년03월) : 91.2

시점수정치 :  $91.2/91.7 \approx \underline{0.99455}$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인비교

요인	조건 세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
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	1.00	대상은 사례와 동일 단지에 위치하여 유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형·중형·소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사함.
호별 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	유사함..
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함
합계	-	1.000	1.000	-

### 7. 비준가격(시산가액)

구분	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교	시산가액(원)
사례1	400,000,000	1.00	0.99455	1.00	1.00	397,820,000

※ 면적비교 : 60.00/60.00=1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 참고가격 자료

#### 〈인근 부동산 평가전례〉

[출처: 협회 감정평가정보]

사례	소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	평가액 (천원)	기준시점	비고
1	정자동 881-4	한마루아파트	10	60.00	393,000	2023.01.18	시가참조
2	정자동 881-4	한마루아파트	12	60.00	580,000	2022.07.04	시가참조

### Ⅳ. 감정평가액 결정의견

본건의 평가목적에 고려하고, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 하되, 상기 참고가격 자료(거래사례, 평가전례 등)와 최근 부동산경기추세 등을 종합 참작하여 **398,000,000원**으로 결정함.

# 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		
	경기도 수원시 장안구 정자동  [도로명주소] 경기도 수원시 장안구 덕영대로639번 63	881-4 한마루아 파트 262동		철근콘크리트조 경사스라브위 아스팔트싱글지붕 25층 공동주택(아파트 )  지하1층	2,594.36			
					1층 327.76			
					2층 316.24			
					3층 316.24			
					4층 316.24			
					5층 316.24			
					6층 316.24			
					7층 316.24			
					8층 316.24			
					9층 316.24			
					10층 316.24			
					11층 316.24			
					12층 316.24			
					13층 316.24			
					14층 316.24			
					15층 316.24			
					16층 316.24			

## 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					17층 316.24			
					18층 316.24			
					19층 316.24			
					20층 316.24			
					21층 316.24			
					22층 316.24			
					23층 316.24			
					24층 153.46			
					25층 153.46			
					(내) 제22층 제2203호			
			건물의	전유부분	60.00	60	398,000,000	
			토지의	소유권/대지권	34.96 9,476.3x----- 9,476.3	34.96		
				(건물배분가액)	(278,600,000)			
				(토지배분가액)	(119,400,000)			
	<b>합 계</b>						<b>₩398,000,000.-</b>	
			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

본 건물은 경기도 수원시 장안구 정자동 소재 "송림초등학교" 북서측 인근에 소재하며, 주위는 아파트단지, 학교, 공공시설 등이 혼재하는 주택지대임.

## (2) 교통상황

본 건물까지 차량접근 가능하고, 인근에 간선도로 및 국철(경부선)이 소재하여 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사스라브위아스팔트싱글지붕 지1층/지상25층 건내 제22층 제2203호로서,  
 외벽 : 세멘물탈위 페인팅 마감.  
 내벽 : 벽지 및 타일 마감.  
 창호 : 알미늄 샷시 마감.

## (4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기, 화재설비, 난방설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 평지로서 아파트 부지로 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 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (7) 인접 도로상태등

본 건 남측 및 북동측으로 각 노폭 약 18미터, 약 26미터의 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(정자지구), 소로3류(폭 8m 미만)(보행자전용도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(송림초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(창의나라유치원(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(효탑초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 수원시 장안구 정자동 881-4 한마루아파트 262동 22층 2203호
-----	---



# 위치도



소재지	경기도 수원시 장안구 정자동 881-4 한마루아파트 262동 22층 2203호
-----	---

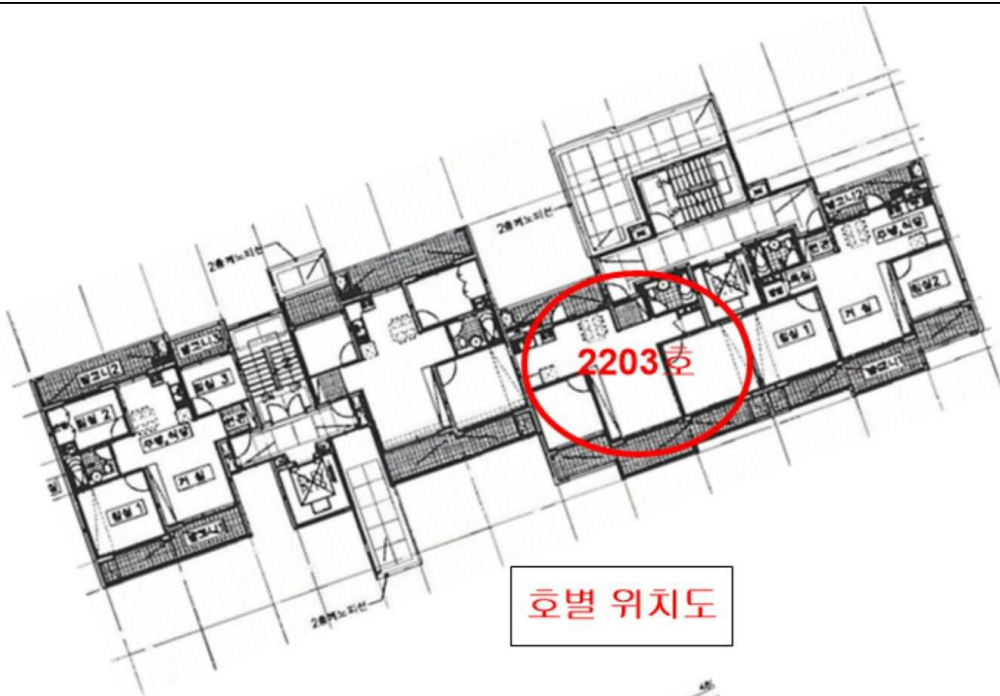


# 호별 위치도 및 내부 구조도



소재지

경기도 수원시 장안구 정자동 881-4 한마루아파트 262동 22층 2203호



호별 위치도



내부 구조도





( )