

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박윤주 소유물건(2024타경82697)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 강경래

감정평가서번호: B240830-001



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(转载)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

로안감정평가사사무소



ROAN



로안감정평가사사무소

# ( 구분건물 ) 감정평가표

본 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사  
(박호정)  
로안감정평가사사무소  
대표자

박 호 정



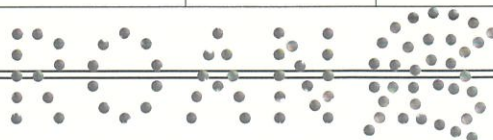
감정평가액 <b>₩161,000,000.-</b>						
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매7계		
소유자 (대상업체명)	박윤주 (2024타경82697)		기준가치	시장가치		
			평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.09.03	2024.09.02~ 2024.09.03	2024.09.03	
감정 평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정가액	
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	161,000,000
		이	하	여	백	
						₩161,000,000
심사의견	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사</p>					

李仁貞



# 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 권선동 [도로명주소] 경기도 수원시 권선구 세지로66번길 49-16	993-2 스위트 캐슬	공동주택 (도시형 생활주택 -원룸형 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 5층					
					1층	20.4			
					2층~3층 각	178.32			
					4층	149.61			
					5층	133.02			
				옥탑1층	25.52				
		경기도 수원시 권선구 권선동	993-2	대	제2종일반주거지역		344.3		
		"	993-2 위지상		(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	30.45	30.45	161,000,000	비준가액 공용부분 포함평가
				1 소유권대지권	20.03	20.03			
					344.3x----- 344.3				
	합 계						토지·건물 토 지 : 80,500,000 건 물 : 80,500,000 W161,000,000.-		
			이	하	여	백			



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 권선구 권선동에 소재하는 “곡선중학교” 북서측 인근에 위치한 스위트캐슬 제2층 제201호로서 수원지방법원 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

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

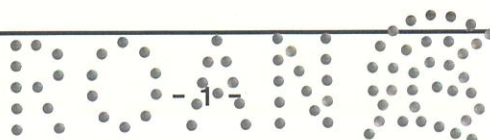
### 3. 기준시점

#### 1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024년 09월 03일로 하였습니다.

#### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 09월 02일 ~ 2024년 09월 03일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.



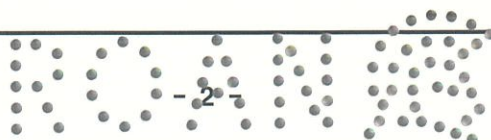
# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가방법

「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 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 5. 그 밖의 사항

- 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, 귀 요청에 의거 토지가격과 건물가격을 배분하여 표기하였으니 경매진행시 참고 바랍니다.
- 본건 내부구조도 및 이용상태는 폐문 등으로 인하여 건축물현황도면, 탐문조사, 외부관찰 및 표준적 이용상황 등을 바탕으로 작성하였으니 경매진행시 참고 바랍니다.



# 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 산정합니다(거래사례비교법).

### 2. 대상물건 개요

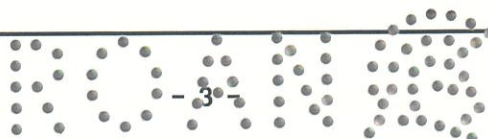
소재지	경기도 수원시 권선구 권선동 993-2				
건물명, 층, 호	스위트캐슬 제2층 제201호				
용도	공동주택 (도시형생활주택-원룸형주택)		사용승인일	2017.08.14	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	30.45	7.9403	38.3903	20.03	79.32

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 본건 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(천원)	거래시점	비고
					단가(원/전유면적)	사용승인	
A	권선동 ***_**	-	제5층 제000호	29.9	160,000	2024.03.07	실거래가
					(@5,351,171)	2017.01.23	
B	권선동 ***	다대플러스	제4층 제000호	30.84	157,000	2024.03.12	실거래가
					(@5,090,791)	2016.11.18	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 비교사례의 선정

본건 인근에 소재한 거래사례로서 대상과 위치적·물적 유사성이 있고 비교가능성이 높은 정상적인 사례인 <사례 A>를 선정합니다.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다(1.00).

## 5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “연립다세대 매매가격지수(경기도 경부2권)”를 활용하여 산정하였습니다.

- 시점 수정치 산출

▶ 거래시점 : 2024.03.07, 2024년 02월 지수를 적용합니다.

▶ 기준시점 : 2024.09.03, 2024년 08월 지수를 적용하여야 하나, 발표 이전이므로 2024년 07월 지수를 적용합니다.

▶ 2024.03.07 매매 가격지수 (적용:2024년 02월) : 99.4

▶ 2024.09.03 매매 가격지수 (적용:2024년 07월) : 98.4

▶ 시점수정치:  $98.4/99.4 \approx 0.98994$



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

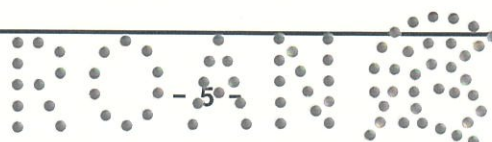
### 6. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비 고
		사례	대상	
요인	세부항목(주거용)			
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	유사합니다.
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	유사합니다.
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	유사합니다.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사합니다.
누 계		1.000		1.00×1.00×1.00×1.00

### 7. 비준가격

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가격(원)
가	160,000,000	1.00	0.98994	1.000	30.45/29.9	161,000,000

(비준가격 : 유효숫자 넷째 자리에서 반올림)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 참고가격 자료 (인근 평가전례)

[출처: 협회 감정평가정보]

전례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(천원)	기준시점	평가목적
					단가(원/전유면적)	사용승인	
#1	권선동 ***_*	스위트캐슬	제4층 제000호	25.2	145,000	2023.10.27	기타담보 (보증보험 가입용)
					(@5,753,968)	2017.08.14	
#2	권선동 ***_**	-	제2층 제000호	36.3	187,000	2024.01.08	법원 경매
					(@5,151,515)	2019.06.21	

## Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 161,000,000 원

### 2. 결정의견

비준가격을 기준으로 상기 참고가격 자료, 인근 시세 및 부동산시장 동향 등을 종합 고려하여 본건 도시형생활주택의 감정평가액을 위와 같이 결정하였습니다.

# 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 권선동에 소재하는 "곡선중학교" 북서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 다세대주택, 아파트, 근린생활시설, 학교, 관공서 등이 소재하고 있는 지역으로 위환경은 보통인 편입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 대중교통 사정은 보통 수준입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브지붕 지상 5층 건 중 제2층 제201호로서,

외벽: 석재붙임 등 마감 등,

내벽: -,

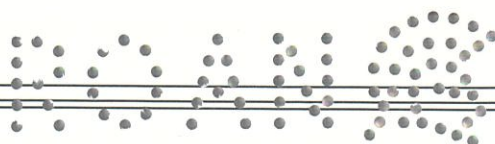
창호: 하이샷시 창호 등입니다.

## (4) 이용상태

공동주택(도시형생활주택)으로 이용 중입니다.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비, 화재탐지설비 등이 되어 있습니다.



# 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 등고 평탄한 가장형의 토지로서, 공동주택(도시형생활주택) 건부지로 이용 중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 폭 약 6M 내외의 포장도로에 접합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

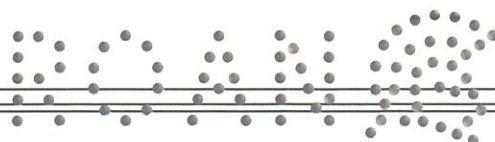
도시지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역(희망뜰유치원), 비행안전제5구역(전술), 도시교통정비지역, 과밀억제권역입니다.

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

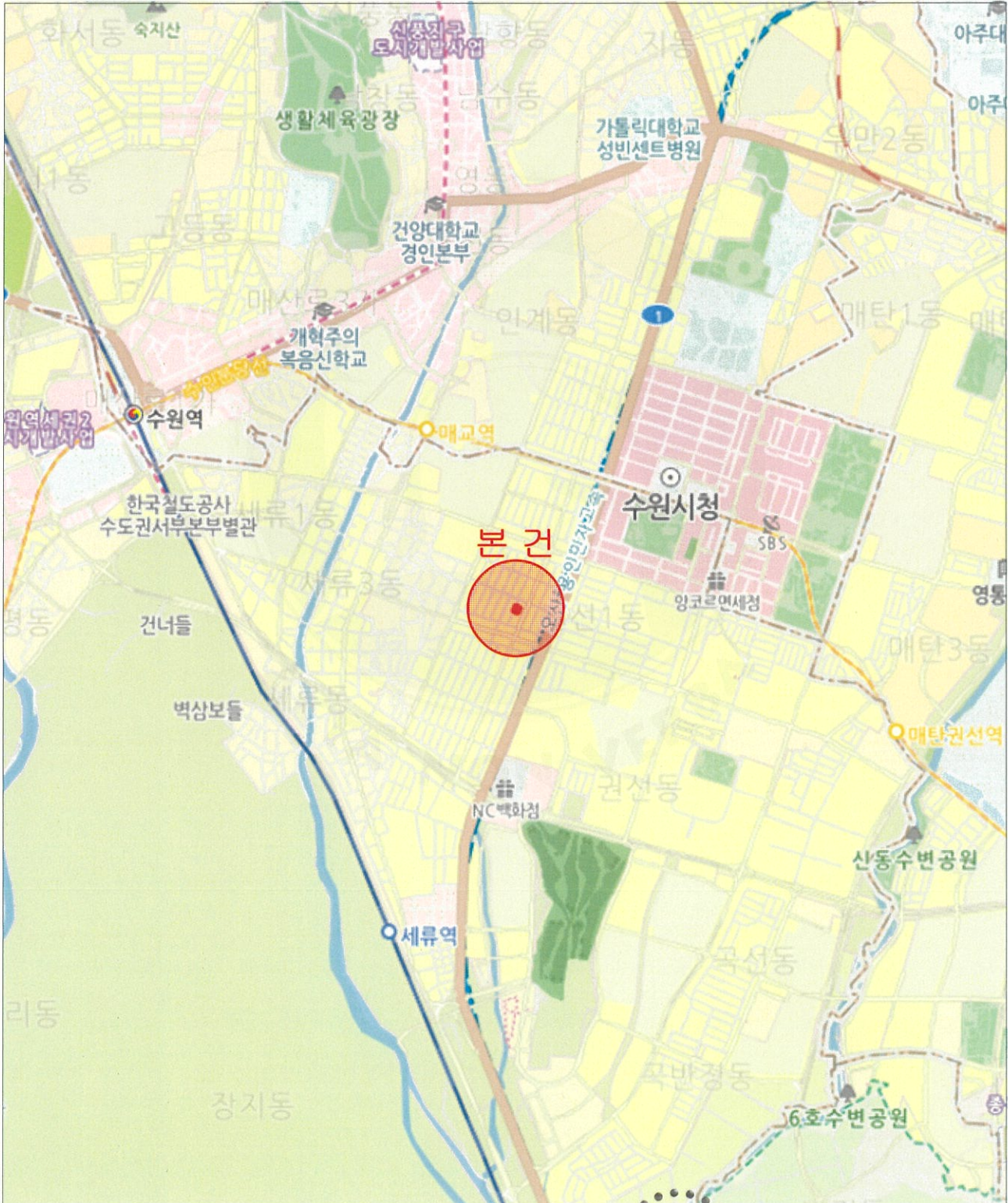
임대관계 미상입니다.



# 광역위치도

소재지

경기도 수원시 권선구 권선동 993-2



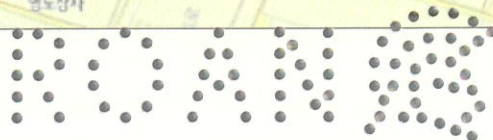
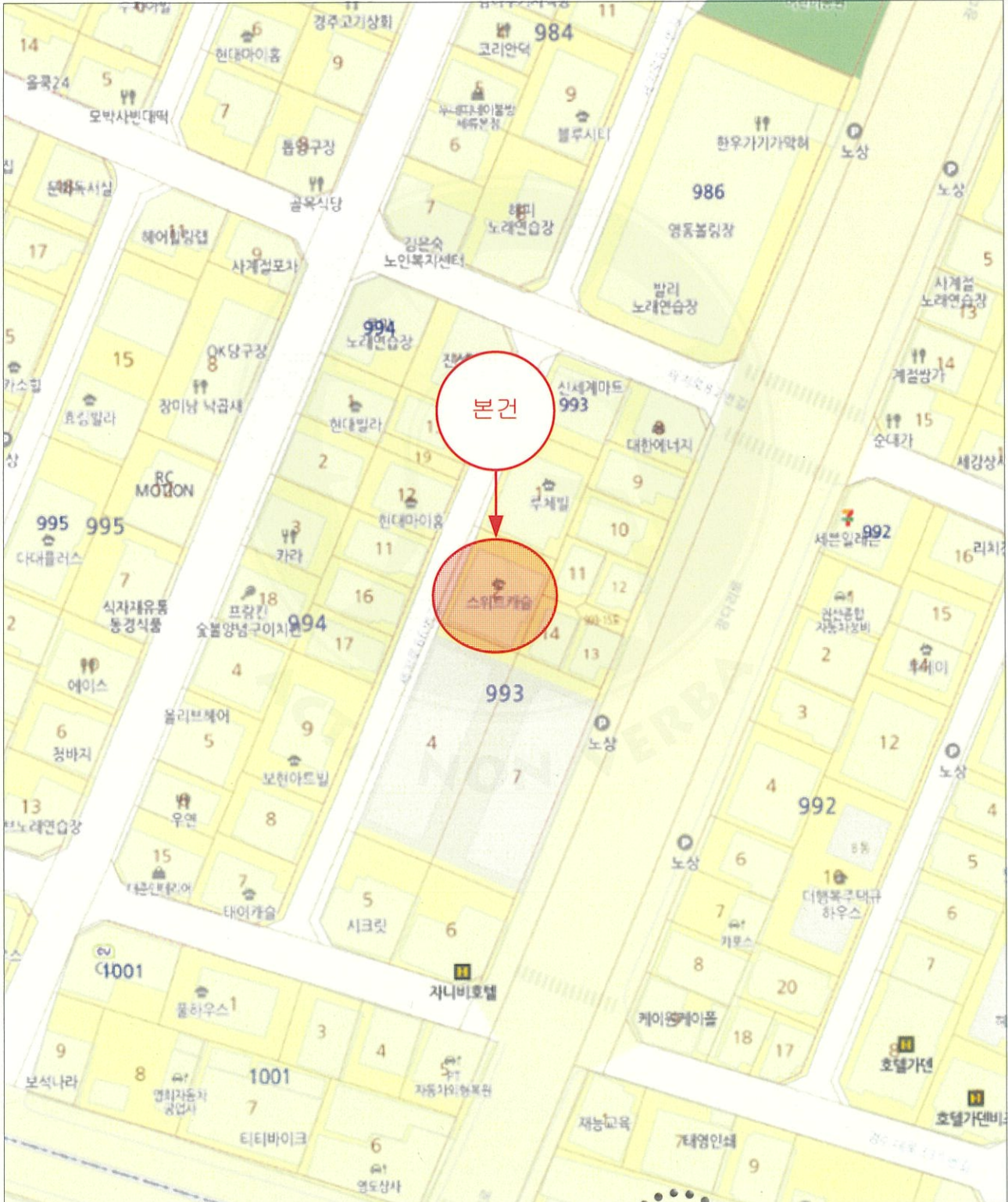
ROAN



로안감정평가사사무소

# 상세 위치도

소재지	경기도 수원시 권선구 권선동 993-2 스위트캐슬 제2층 제201호
-----	--



# 호별 배치도



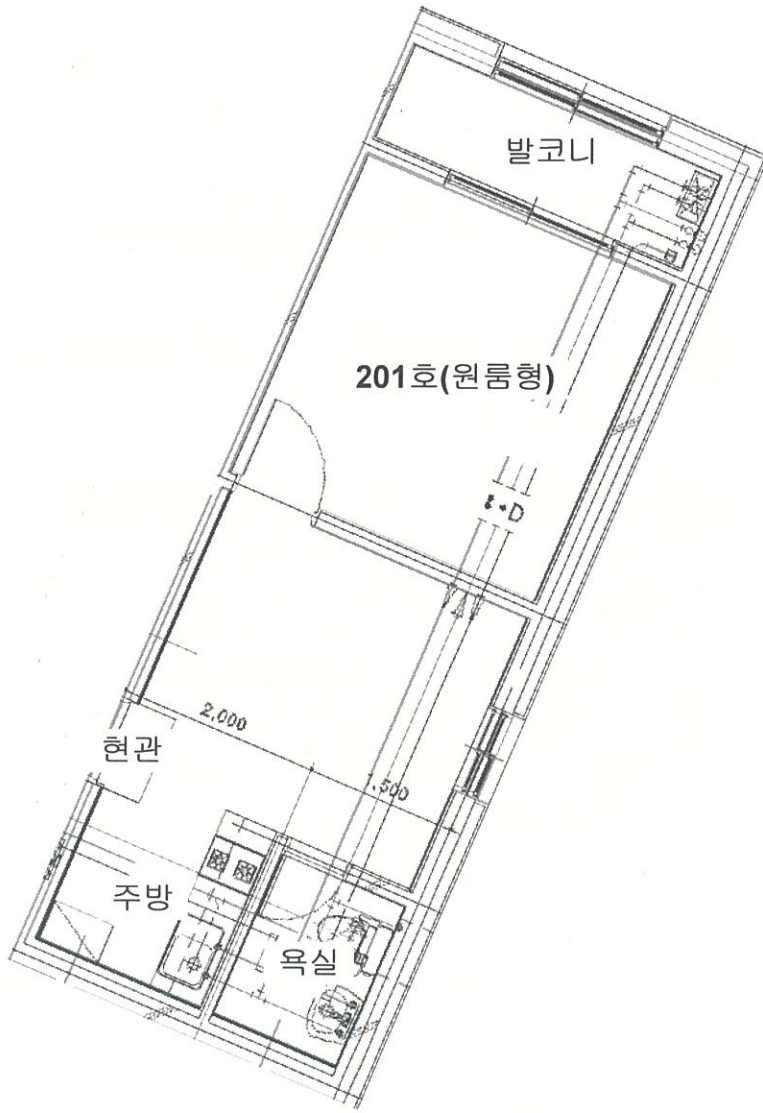
< 본건 스위트캐슬 제2층 제201호 >



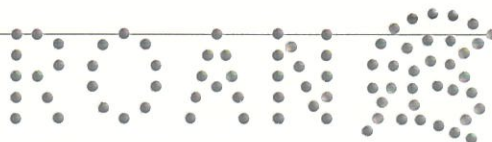
# 내부구조도

Free scale

<내부구조도>



< 본건 스위트캐슬 제2층 제201호 >



ROAN



로안감정평가사사무소

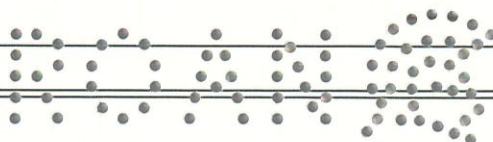
# 사 진 용 지



본 건물 전경



본 건물 전경



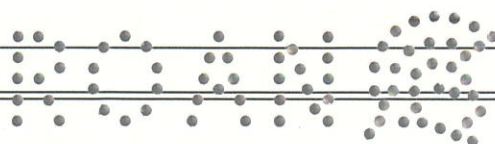
# 사 진 용 지



본건 현관



본 건물 2층 복도



# 사 진 용 지



본 건물 출입구



본건 주위환경

