감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 :　최동혁 소유물건(2024타경90407)

의 뢰 인 :　수원지방법원 사법보좌관 윤기원

감정서번호 :　k20241005-02-수원

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

권영숙감정평가사사무소

TEL. 070-8809-2755　　FAX. 0505-182-3476

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

권 영 숙 (인)

감정평가액	**일억육천만원정(₩160,000,000.-)**			
의 뢰 인	수원지방법원 사법보좌관 윤기원	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 경매13계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최동혁 (2024타경90407)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.10.15	2024.10.15 ~2024.10.15	2024.10.15

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	일괄	160,000,000
	합 계					**₩160,000,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 경기도 수원시 팔달구 인계동 소재 '매여울초등학교' 북측 인근에 위치하는 "아미힐 제3층 제301호"(도시형 생활주택)에 대한 수원지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

Ⅱ. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 10월 15일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 10월 15일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

없 음.

III. 기타 참고사항

1. 참고사항

① 본건의 소재지, 지번, 구조, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였으며, 본건의 호별 위치는 집합건축물 대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 수원시 팔달구 인계동 373-2 아미힐 제3층 제301호	
도로명주소	경기도 수원시 팔달구 권광로276번길 33-25	
주용도	도시형생활주택 138호, 129세대	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2019.01.21	
건물규모	층수	지하 2층/지상 10층
	연면적	7,235.7017 ㎡
용도지역	3종 일반주거지역	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
(1)	3/301호	아파트	23.2466	30.8069	54.0535	16.2857	43.01

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"

② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"

③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인"거래사례비교법"

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 감정평가방법의 적용

① 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

② 구분소유건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되어 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	인계동 373-2	*/***	아파트	23.2466	54.0535	120,000,000 (@5,160,000)	2024.01.31 (2019.01.21)	-
#2	인계동 373-2	*/***	아파트	17.6776	41.3695	131,250,000 (@7,420,000)	2024.04.15 (2019.01.21)	-
#3	인계동 373-2	*/***	아파트	23.1146	53.8931	120,000,000 (@5,190,000)	2024.07.20 (2019.01.21)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호 (1)

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#2**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">경기
경부2권
수원시
팔달구
아파트</td><td rowspan="4">1.931%
(1.01931)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2024.04.15
2024.10.15</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2024.04</td><td>93.2</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2024.09</td><td>95.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (95.0 - 93.2) / 93.2
≒ 1.01931</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)) / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.91	본건은 사례대비 호별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.91	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
(1)	3/301	23.2466	#2	7,420,000	1.000	1.01931	0.91	6,882,585	159,996,700	160,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 인근 평가사례

일련번호	소재지 층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	인계동 373-2 5/***	아파트	21.5805	50.1547	161,000,000 (@7,460,000)	2024.07.26 (2019.01.21)	법원경매
(2)	인계동373-2 6/***	아파트	21.5805	50.1547	133,000,000 (@6,160,000)	2023.01.31 (2019.01.21)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

2. 경매동향

용도별	경기 수원시 팔달구 2023년 10월 ~ 2024년 09월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	19,318,400,000	16,276,273,458	84.3	235	62	26.4
다세대	4,037,400,000	3,100,757,819	76.8	78	22	28.2
아파트	13,166,000,000	11,437,322,449	86.9	75	29	38.7
오피스텔	748,000,000	614,787,000	82.2	5	3	60.0
오피스텔(주거)	291,000,000	178,100,000	61.2	69	3	4.3

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
(1)	경기도 수원시 팔달구 인계동 373-2 제3층 제301호	23.2466	16.2857	160,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경기도 수원시 팔달구 인계동 [도로명주소] 경기도 수원시 팔달구 권광로276번길 33-25	373-2 아미힐	도시형생활 주택	철근콘크리트구조 평지붕 10층 지2층 지1층 1층 2층 ~ 6층 (각) 7층 8층 9층 10층 옥탑1층	 371.8302 1,844.0864 396.5323 565.1829 561.0329 532.8759 495.8409 355.0511 43.66			
1	1. 동 소 1.소유권대지권	373-2	대	제3종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호 2,210 x---- 2,210	2,210 23.2466 16.2857	23.2466 16.2857	160,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가격 공용면적 포함 배분내역 80,000,000 80,000,000
	합 계						**₩160,000,000.-**	
			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 팔달구 인계동 소재 "매여울초등학교" 북측 인근에 위치하고, 주위는 아파트, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입 원활하고, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 10층 건 내 제3층 제301호로서

외벽: 몰탈 위 페인팅 마감
내벽: 벽지도배 및 일부 타일마감
창호: 샷시창호 등 임.

(4) 이용상태

아파트(도시형생활주택) 1개호로 이용중임. (후첨 '내부구조도'참조)

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비, 옥내소화전, 승강기설비, 주차장설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 평탄한 사다리형지로 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건부지 북서측으로 폭 약10m, 북동측으로 폭 약8m의 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역(매여울초등학교(수원교육지원청문의))〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역(사랑유치원)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역(예그린유치원(수원교육지원청문의))〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 비행안전제6구역(전술)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 도시교통정비지역〈도시교통정비촉진법〉, 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉임.

(9) 공부와의 차이

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)

특이사항 없음.

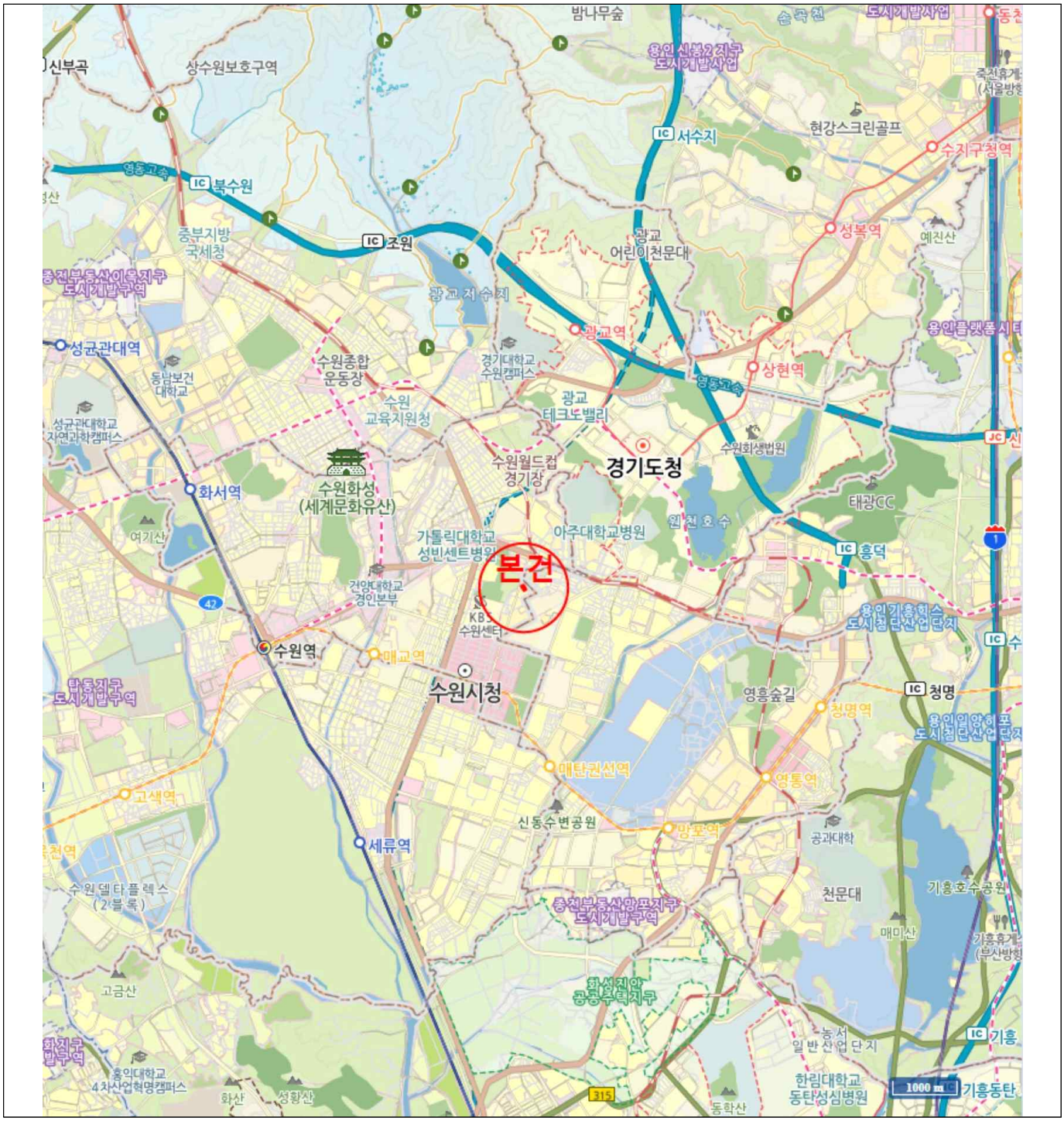
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

현장조사시 폐문부재로 내부육안확인 불가하여 내부구조 및 이용상황 등은 건축물관리대장 현황도면 및 탐문에 의하였으며, 표준적인 상황을 기준하였음.

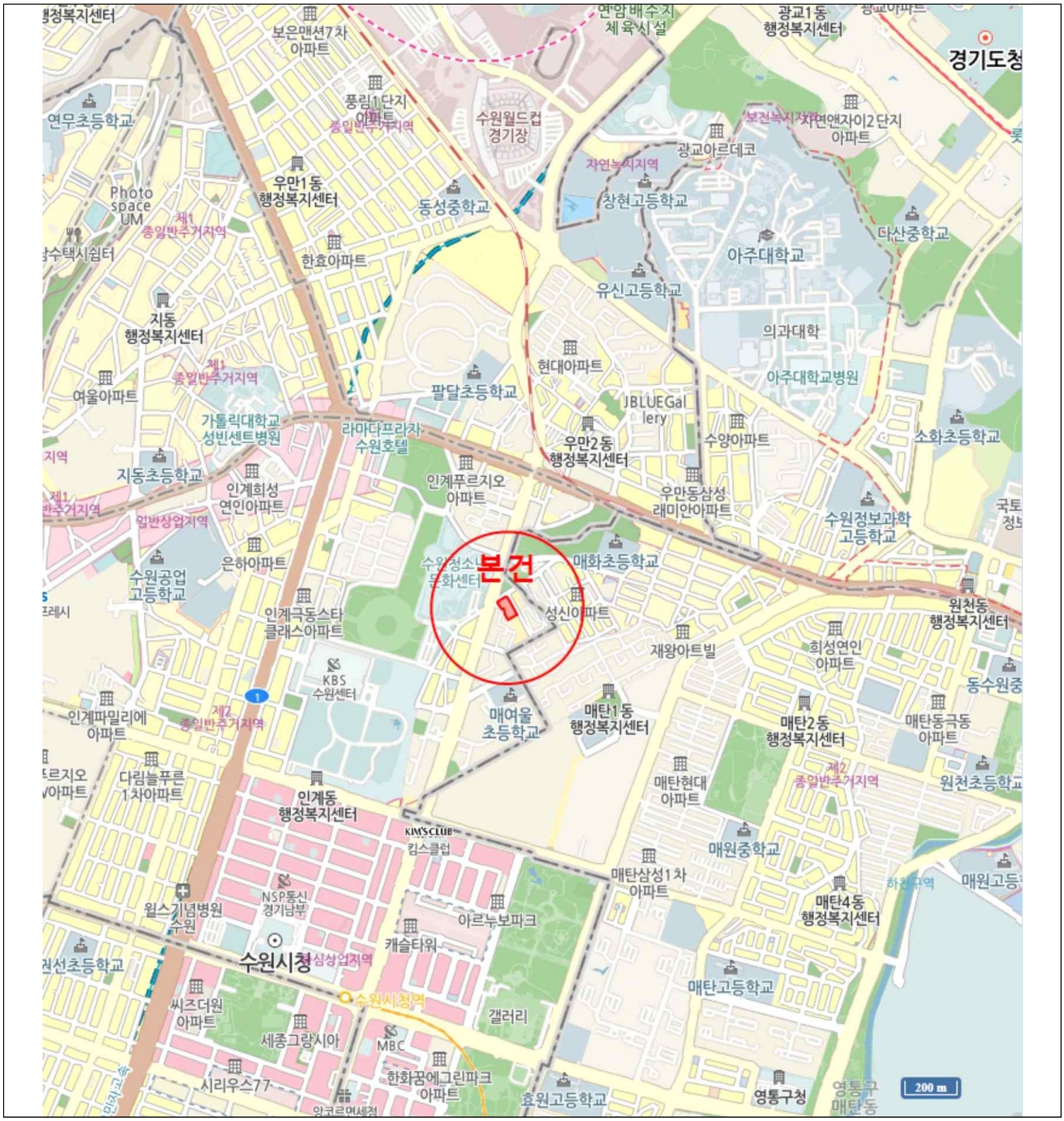
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 수원시 팔달구 인계동 373-2 아미힐 3층 301호



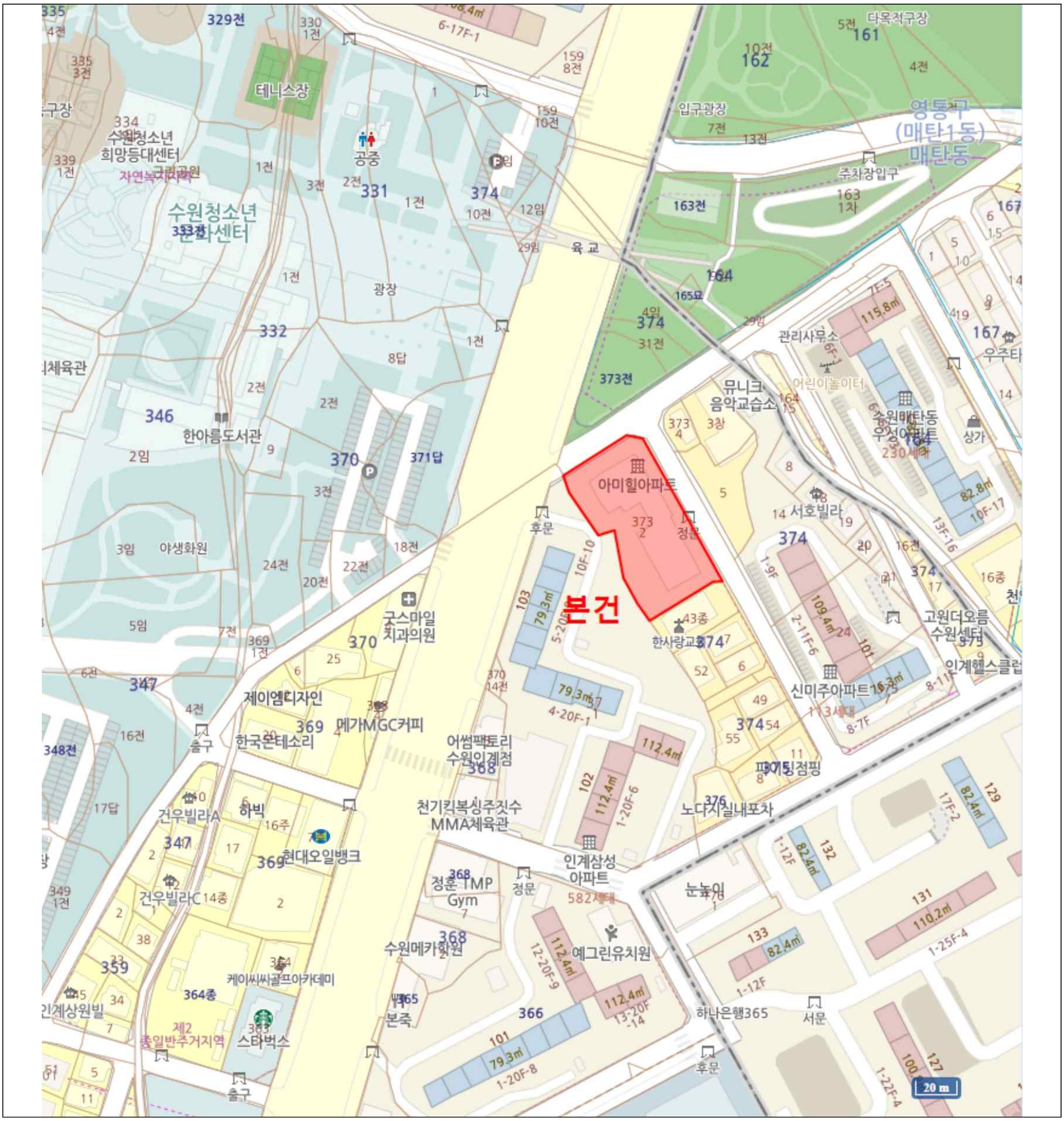
위 치 도

소 재 지	경기도 수원시 팔달구 인계동 373-2 아미힐 3층 301호



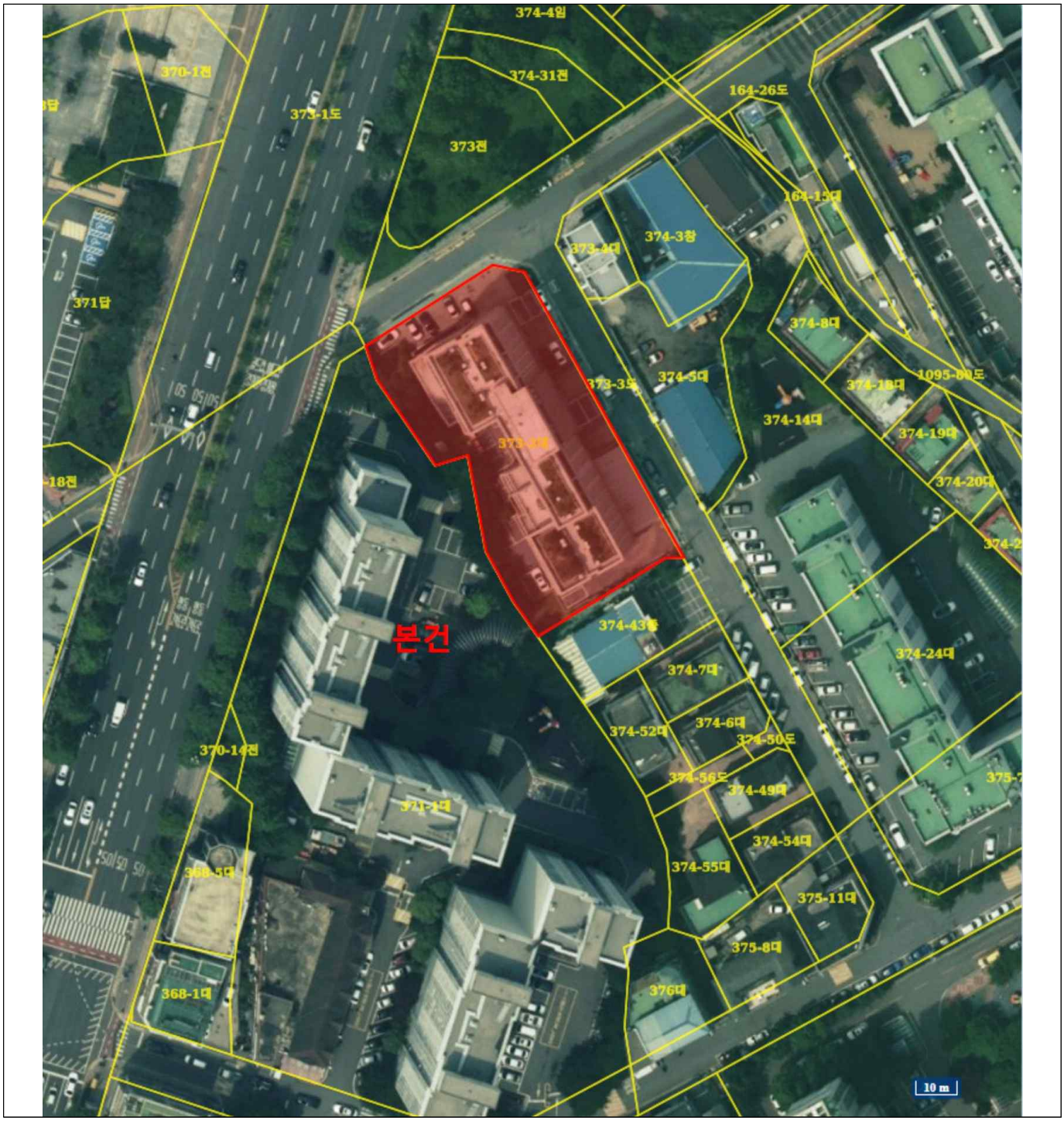
위 치 도

소 재 지	경기도 수원시 팔달구 인계동 373-2 아미힐 3층 301호



위 치 도

소 재 지	경기도 수원시 팔달구 인계동 373-2 아미힐 3층 301호



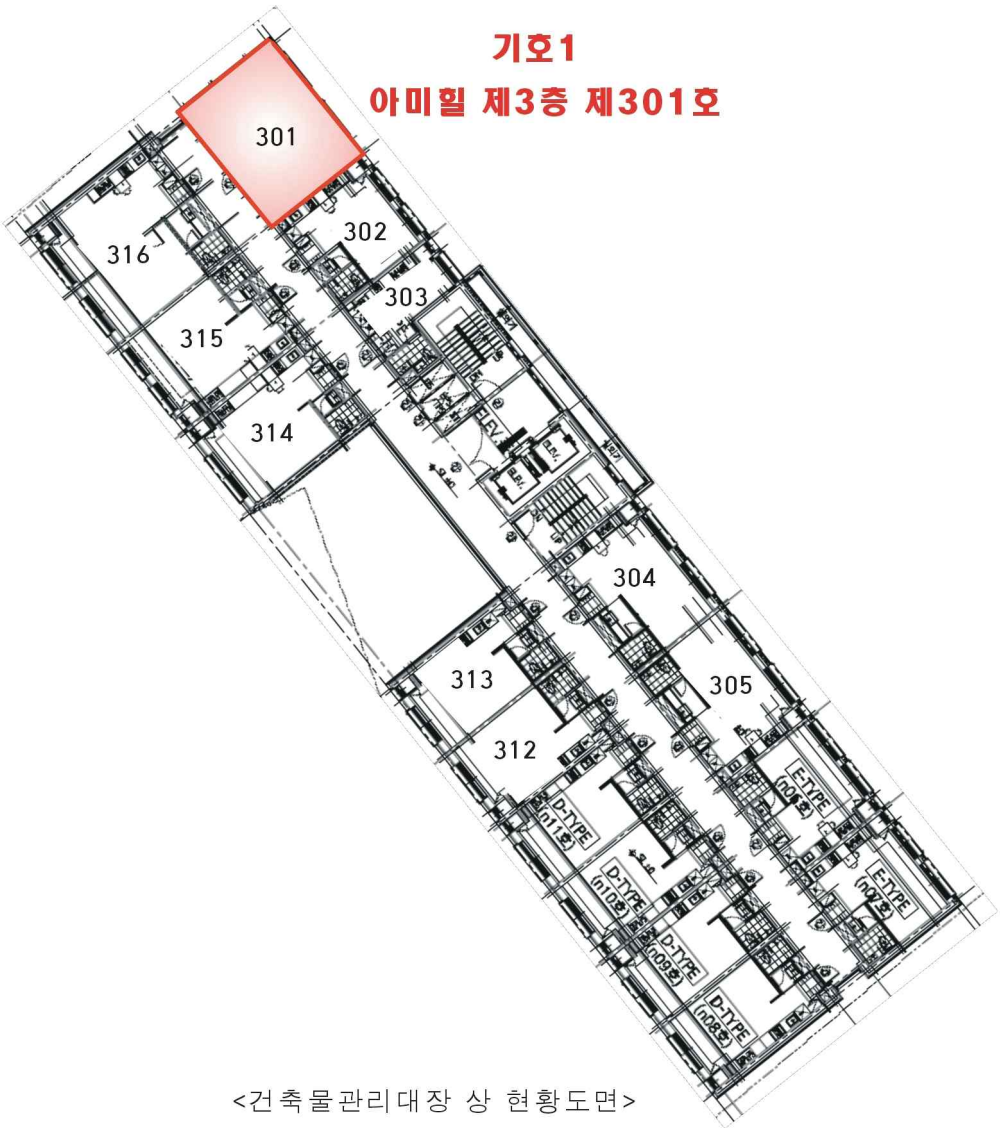
내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 수원시 팔달구 인계동 373-2 아미힐 3층 301호

4

축척없음

<호별배치도>



<건축물관리대장 상 현황도면>

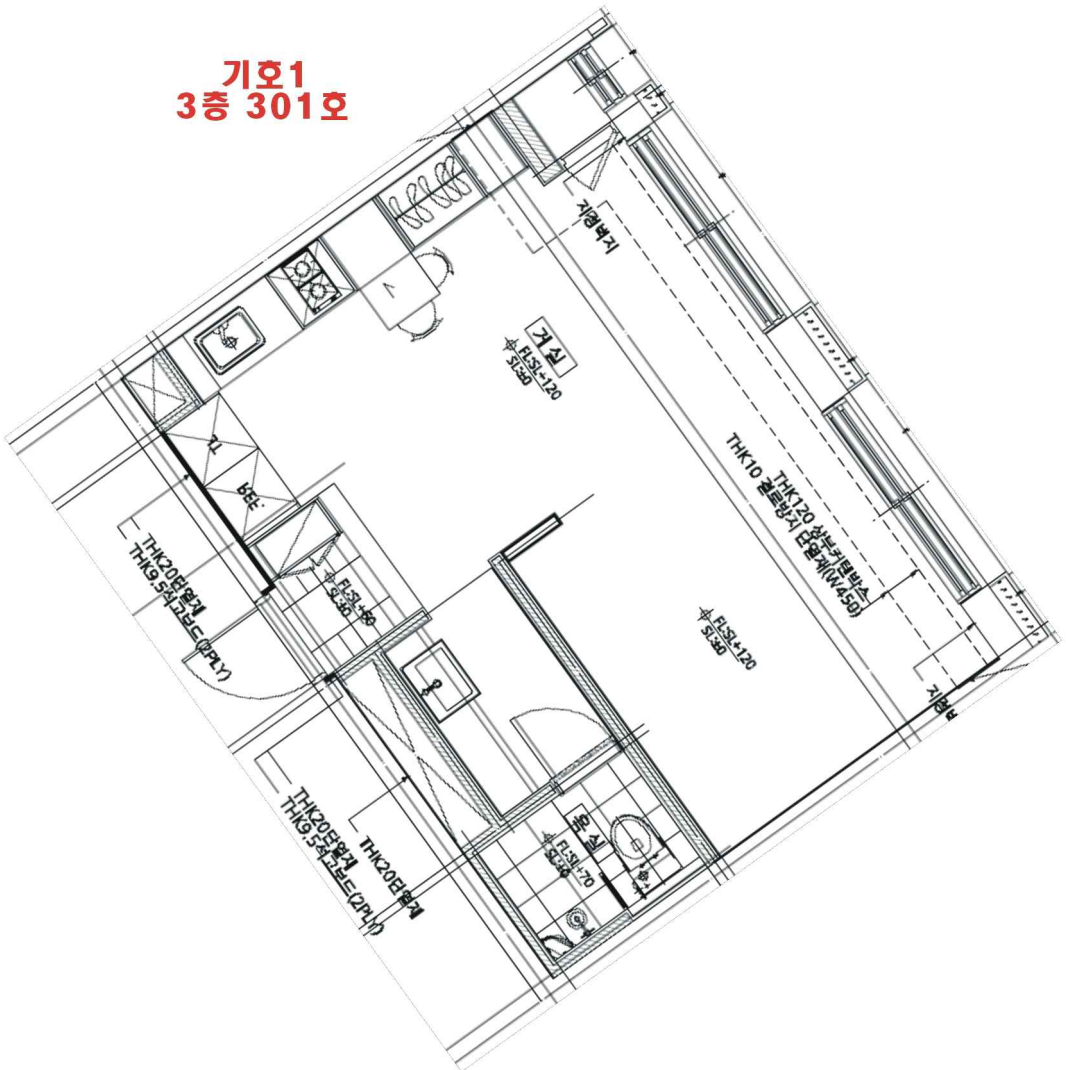
내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 수원시 팔달구 인계동 373-2 아미힐 3층 301호

4

축척없음

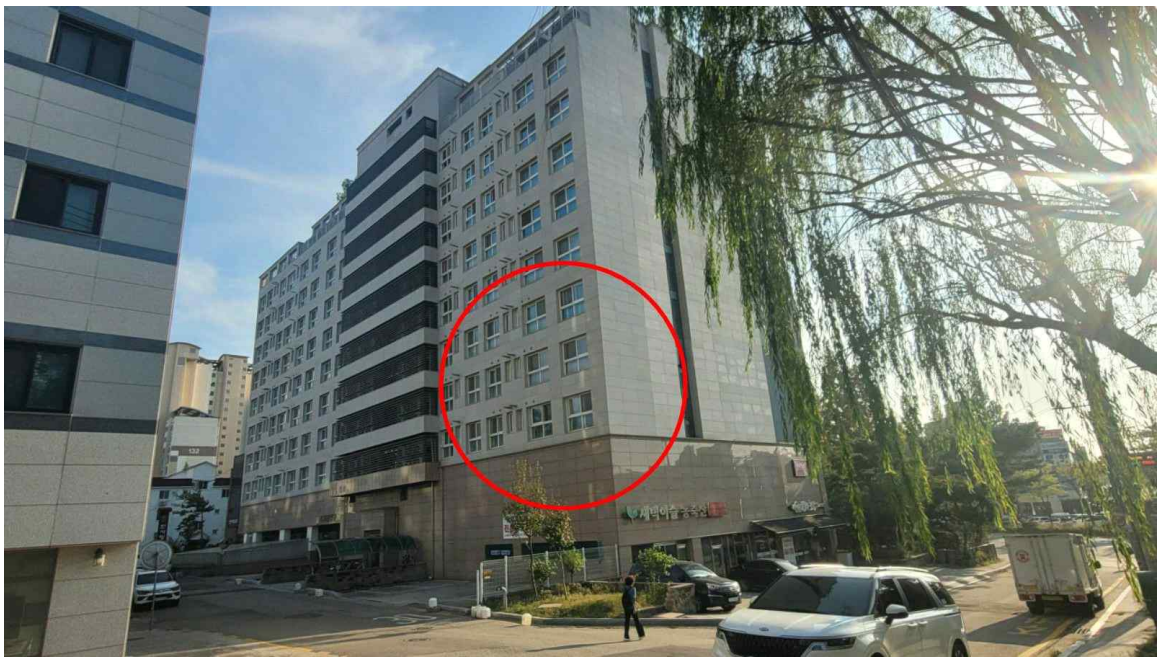
< 내부구조도>



<건축물관리대장 상 현황도면>

사 진 용 지

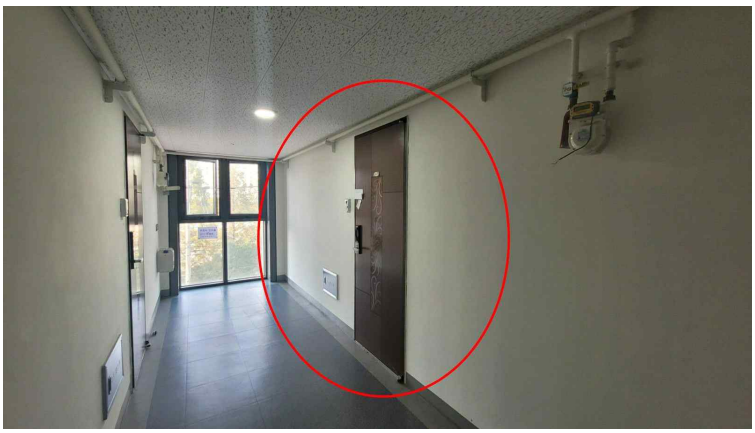
본동전경(북측에서 촬영)



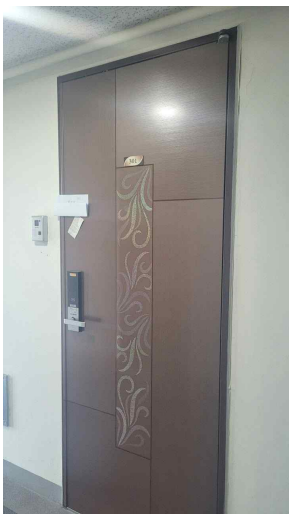
본동전경(북서측에서 촬영)

사 진 용 지

3층



본건 전경



본건출입구