

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 고완석 소유물건(2025타경54801)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 노윤환
(경매13계)

감정평가서번호: 1250301

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.

부강감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

감정평가액	이억오천육백만원정 (₩256,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 노윤환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매13계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	고완석 (2025타경54801)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.10	2025.03.07 ~ 2025.03.10	2025.03.11	
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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	256,000,000
	합 계					₩256,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 팔달구 고등동 소재 구분건물에 대한 법원 경매를 위한 감정평가임.

2. 평가방법 및 기준

가.본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 규정과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나.본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3. 대상물건 개요 등

가.대상물건의 개요(일련번호 1)

소재지	경기도 수원시 팔달구 고등동 16-4 [도로명주소] 경기도 수원시 팔달구 고화로72번길 25			
건물명	테라타워빌에이동			
구조 및 층수	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층			
층·호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적(㎡) (전체면적)	용도
3층 301호	51.75	6.96	35.935 (403.9)	도시형생활주택 (단지형다세대)
기타사항	▶사용승인일:2020.07.02. ▶공동주택 공시가격(2024.01.01.):164,000,000원			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나.실지조사 및 기준시점

2025.03.07.~03.10.에 걸쳐 공부상 조사 등 사전조사와 현장조사 및 탐문조사 등의 실지조사를 하였으며, 기준시점은 가격조사를 완료한 날짜인 2025.03.10.임.

다.기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 하고 별도의 감정평가 조건은 없음.

4.시산가액 조정 관련사항

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여야 하나, 본건은 주거용으로서 집합건물인 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란한 바 이를 생략하였음.

5.기타사항

구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되나, 귀원의 요청에 의거 토지가격과 건물가격을 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

조사된 실거래자료를 검토하여 인근에 소재한 동일 유형의 구분건물로서, 본건의 평가에 적절하다고 판단되는 거래사례(A)를 선정함.

(자료: 한국부동산원 실거래자료, 등기사항전부증명서)

기 호	소재지	용도	층·호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) (전유면적 당 단가)	거래시점 (사용승인)	비고
A	수원시 팔달구 고등동 16-**	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	2층 20*호	50.46	41.974	242,000,000 (4,796,000)	2024. 08.08. (2020. 06월)	매매

3. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단됨. (1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 연립다세대 매매가격지수(경기 경부2권)를 적용함.

- ▶ 매매당시 지수(직전월) : 98.4(2024.07월)
- ▶ 본건 기준시점 지수 : 98.4(2025.01월)
- ▶ 시점수정치 : $98.4/98.4 = 1.00000$

※본건 기준시점 지수는 최근 발표 지수 적용.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

요 인	항 목	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.03	차량이용의 편리성에서 우세함.
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	대등함.
호별요인	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	대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계치		1.030	

6. 시산가액

일련 번호	거래사례 금액 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교치	면적비교 (㎡)	시산가액 (원)
1	242,000,000	1.00	1.00000	1.030	51.75 /50.46	255,632,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7.참고가격

가.인근 지역 내 본건과 유사한 다세대주택의 매도시세는 전유면적 당 510만원~530만원/m² 수준으로 조사되었음.

나.인근지역 내 본건과 유사한 구분건물의 감정평가사례

(자료:한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	층·호	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가금액(원) (전유면적 당 단가)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
1	팔달구 고등동 16-*	5층 50*호	51.75	35.935	256,000,000 (4,947,000)	2024. 09.25. (2020. 07월)	경매	도시형 생활주택 (단지형 다세대)

Ⅲ. 감정평가액의 결정

본건 감정평가액의 결정은 시산가액을 기준으로 하고, 인근지역 내 동일·유사물건에 대한 거래사례, 평가사례, 가격수준, 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 평가액을 결정하였음.

일련 번호	결정가액
1	256,000,000원

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의 경기도 수원시 팔달구 고등동 [도로명주소] 경기도 수원시 팔달구 고화로72번길 25	표시 16-4 테라 타워빌 에이동	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층			256,000,000	공용부분 포함 평가
					1층	16.16		
					2층	160.93		
					3층	160.93		
					4층	160.93		
	5층	160.93						
	전유부분의	건물의	표시	3층 301호 철근콘크리트구조	51.75	51.75		
	대지권의 1.경기도 수원시 팔달구 고등동	목적인 16-4	토지의 대	표시		403.9		
				1.소유권		35.935		
				대지권		403.9		
						35.935		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 128,000,000 128,000,000	
합 계							₩256,000,000.-	
			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 고등동 소재 "수원여자고등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설, 공공시설, 공원 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 용이하고, 인근에 버스정류장이 소재하고 있음.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 중 3층 301호로서,
(사용승인일:2020.07.02.)
외벽:치장벽돌 및 외장석재붙임 마감,
창호:pvc새시창호.

(4) 이용상태

집합건축물대장 상 도시형생활주택(단지형다세대주택)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기, 주차장 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사지를 평탄조성한 부정형으로서 도시형생활주택(단지형다세대)의 부지로 이용 중임.

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

남측 및 동측으로 노폭 각 4~6미터의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계는 미상임.
2. 본건 구분건물의 이용상태 등은 현장조사 시 점유자의 폐문부재로 집합건축물대장의 건축물현황도, 외관조사, 탐문조사 및 일반적, 표준적인 관리상태를 기준으로 하였으니 경매참가 시 재확인 하시기 바람.

위 치 도(1)



소재지	경기도 수원시 팔달구 고등동 16-4 테라타워빌에이동 3층 301호
-----	---------------------------------------



위 치 도(2)



소재지	경기도 수원시 팔달구 고등동 16-4 테라타워빌에이동 3층 301호
-----	---------------------------------------



내부구조도

소재지 경기도 수원시 팔달구 고등동 16-4 테라타워빌에이동 3층 301호

【호별배치도】



【내부구조도】





[(1)]



[(2)]



[(3)]



[]



[]



[]



[1]



[301]