

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 강경래
건명 : 배운서 외 2명 소유물건(2024타경1209)
감정평가서 번호 : 하나 240206-05-014

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作),
전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 당 감정평가법인은 책임을 지지
않습니다.

(주)하나감정평가법인 남부지사

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel: 031-267-4111 Fax: 031-267-4112
경기도 수원시 팔달구 효원로 249번길 46-12 무비하임 201

(부동산) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.			
주하나감정평가법인 남부지사 지사장	서상업	(인) 감정평가사 이경원	(인)

감정평가액	삼억칠천육백만원정 (₩376,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래		감정평가 목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 경매17계		
소유자 (대상업체명)	배윤서 외 2명 (2024타경1209)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 02. 08	2024. 02. 07 ~ 2024. 02. 08	2024. 02. 13	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	376,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩376,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					(인)
	심사자 감정평가사					

(구분건물) 감정평가 명세표

건물명		서수원레이크푸르지오1단지 104동							
일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조 및 용 도 지 역	면적 (㎡)		감정평가액	비고	
					공부	사정			
	경기도 수원시 권선구 입북동 [도로명주소] 경기도 수원시 권선구 입북로 77번길 62	814 서수원 레이크 푸르지오 1단지 104동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 27층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층 25층 26층 27층	378.227	439.049 257.05			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 수원시 권선구 입북동 소재 '서수원IC' 북측 인근에 위치하는 '서수원레이크푸르지오1단지' 104동 25층 2502호에 대한 수원지방법원의 법원경매 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 02월 08일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 2월 7일 ~ 2024년 2월 8일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

본건의 임대사항은 미상임.


3. 기타 참고사항

- ① 본건의 위치는 '집합건축물대장상 건축물현황도면' 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ② 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ③ 본건의 내부확인은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 시건장치 등으로 인하여 내부확인이 불가능하였는 바, '집합건축물대장상 건축물현황도면' 등에 의거 내부도시하였으니, 추후 경매진행 및 입찰시 재확인 바람.
- ④ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분소유 건물로서 토지의 소유 권 및 대지권과 구분건물을 일체로 하여 평가하였으며, 귀 원의 요청에 따라 '한국감정평가사협회' 등에서 제공된 배분비율 등을 참작하고 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 규정에 의거 합리적인 기준에 따라 해당 토지가액과 건물가액을 배분하여 명세표에 별도 표기하였음.
- ⑤ 본건은 수원지방법원 평가명령 귀 제시목록에 의거 기평가(2023타경9909 - 매각지분 7분의 3 이 주영 지분 전부)된 지분을 제외한 나머지 지분 7분의 4에 대한 평가로서, 지분별 위치확인이 불가하여 전체를 기준하되 '이주영 지분 7분의 3을 제외한 나머지 지분 7분의 4'를 적용하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 수원시 권선구 입북동 814 서수원레이크푸르지오1단지 104동 25층 2502호			
도로명주소	경기도 수원시 권선구 입북로77번길 62			
	주용도	공동주택(아파트)		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2014.02.04		
	건물규모	층수	지상27층	
		연면적	11,611.502 m ²	
	비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/층/호	용도	세대별 계약면적(m ²)					세대별 대지지분 (m ²)	내부 (기본형)
			세대별 공급면적			기타 공용 면적	합계		
			전유 면적	주거 공용	분양 면적				
가	104동 25층 2502호	아파트	84.948	26.805	111.753	39.276	151.029	50.092	방3, W.C2 등
			중	중	중	중	중	중	
비고			주거공용면적 : 계단실, 벽체. 기타공용면적 : 지하주차장, 주민공동시설, 경비실, 기계/전기실 등.						

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「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.

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.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	입북동 815	0/0/0	아파트	84.978	154.562	580,000,000 (@ 6,830,000)	2023.08.16 (2014.02.04)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
경기 경부2권 수원시 권선구 (아파트)	1.300% (1.01300)	거래시점 / 기준시점		2023.08.16/ 2024.02.08	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.7	92.3
			기준시점 당시 지수	2023.12	93.5
		산식		$1 + ((93.5 - 92.3) / 92.3)$ ≈ 1.01300	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 거래사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	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	1.12	본건은 사례 대비 층별효용 등에 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.120	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m ²)
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가)	104동 25층 2502호	48.542	#1	6,830,000	1.000	1.01300	1.120	7,749,044	376,154,093	376,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건과 유사성이 인정되는 아파트의 시세 수준은 @7,800,000원/전유㎡~@7,900,000원/전유㎡ 수준으로 조사되었으며, 규모 및 층 등에 따라 다소 차이가 있음.
------	--

2. 본건 평가사례

일련 번호	본건 일련번호	단가 (원/전유㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	평가목적	비고
(1)	1	7,660,000	279,000,000	2023.10.11	법원경매	84.948 층 36.406 지분 평가

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(2)	입북동 815 0/0/0	아파트	84.948	154.38	565,000,000	2023.03.27	법원경매
					(@ 6,650,000)		
(3)	입북동 815 0/0/0	아파트	84.948	154.38	615,000,000	2023.06.21	공매
					(@ 7,240,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 수원시 권선구 2023년 02월 ~ 2024년 01월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	41,547,500,000	31,388,165,689	75.5	401	135	33.7
아파트	26,880,000,000	21,272,201,244	79.1	128	55	43

(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 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
가)	104동 25층 2502호	84.948 중 48.542	50.092 중 28.624	376,000,000

결정의견	평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

-

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 입북동 소재 '서수원IC' 북측 인근에 위치하며, 본건 주위는 아파트단지 및 주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 무난함.

2. 교통상황

본건까지 차량접근이 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난함.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 104동 27층 건물 내 25층 2502호로서,
외벽 : 몰탈위페인팅 마감 등,
내벽 및 바닥 : 미상임,
창호 : 플라스틱샷시창호 등임.

4. 이용상태

본건의 내부확인은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 시건장치 등으로 인하여 내부확인이 불가능하였는 바, 집합건축물대장상 건축물현황도면 등에 의거 내부도시 하였으며, 공부상 아파트(방3, 주방, 거실, W.C2 등)로 이용 중임.

5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 도시가스설비, 승강기설비 등이 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

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)	

인접도로 및 인접필지 대비 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

7. 인접 도로상태등

본건 단지 남측으로 노폭 약 20미터 내외, 동측 및 서측으로 노폭 약 10미터 내외, 북측으로 노폭 약 6미터 내외 도로와 각각 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

■ 일련번호 1) 도시지역, 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(입북지구), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

9. 공부와의 차이

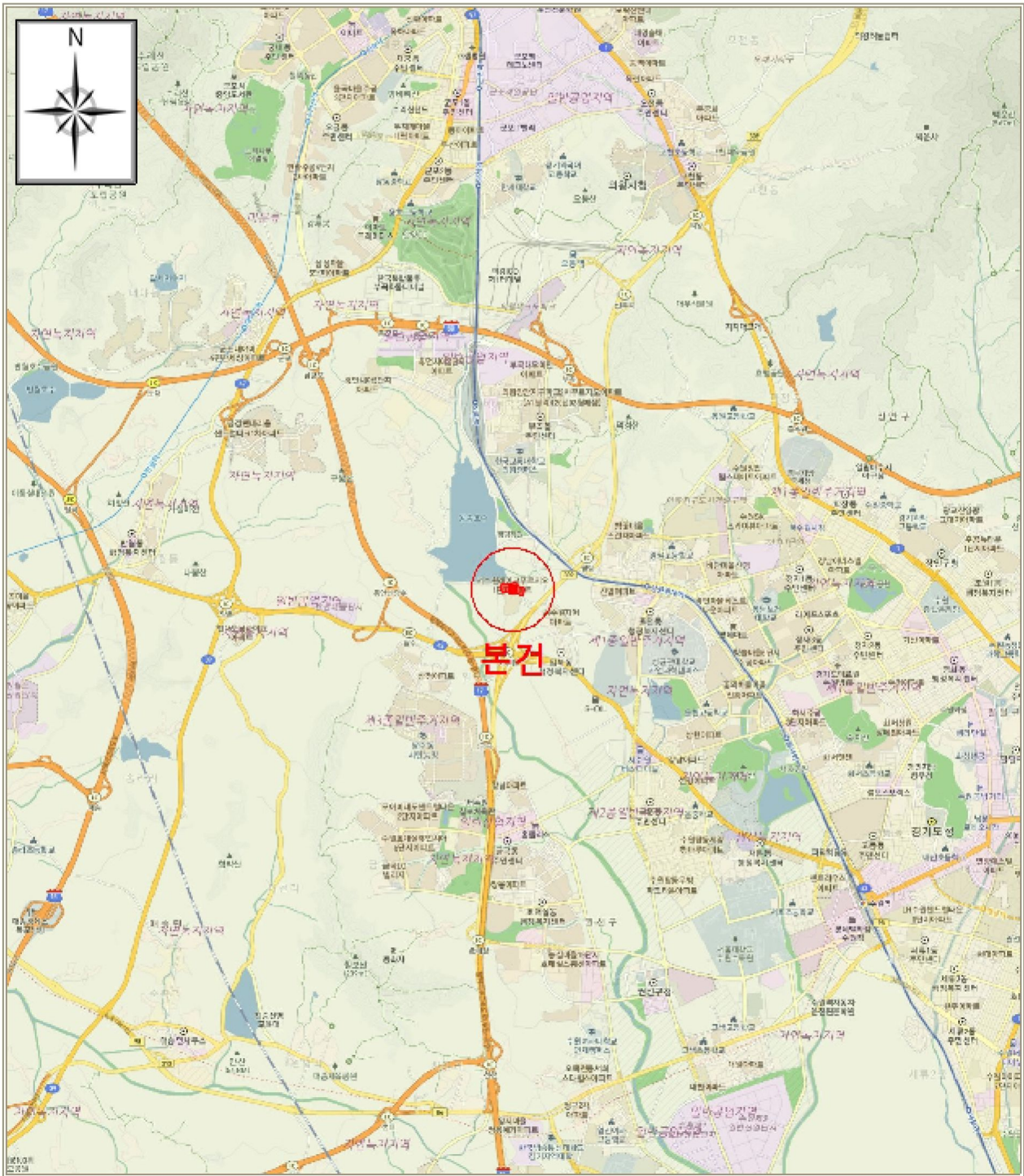
없 음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

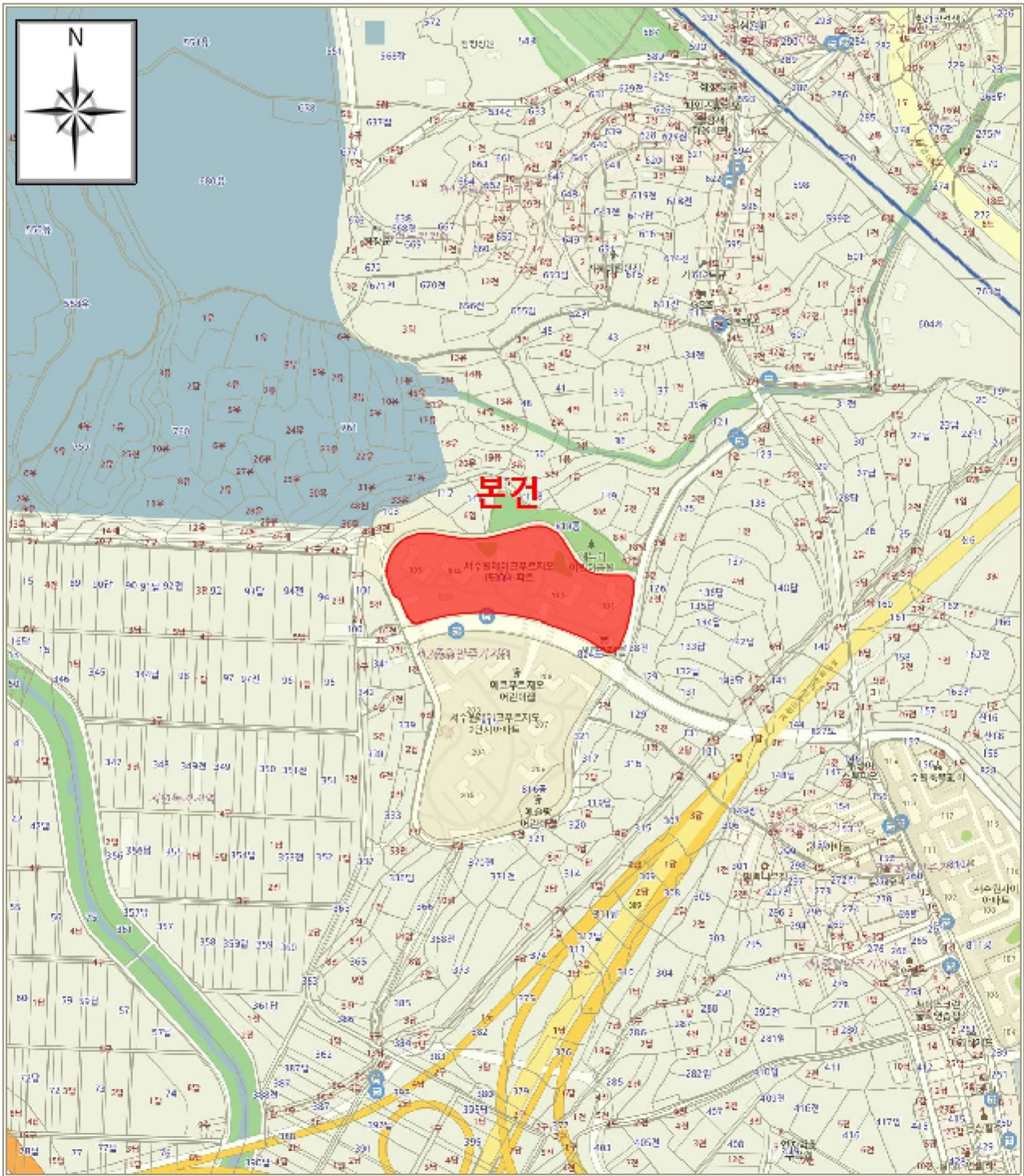
광역 위치도

소재지	경기도 수원시 권선구 입북동 814 서수원레이크푸르지오1단지 104동 25층 2502호
-----	---

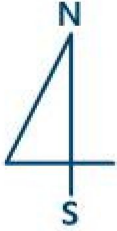


가 격 참 고 도

소재지	경기도 수원시 권선구 입북동 814 서수원레이크푸르지오1단지 104동 25층 2502호
-----	---



건물 내부 구조도



서수원레이크푸르지오1단지 104동 25층 2502호
(호별배치도 및 내부구조도)

FREE
SCALE



[호별배치도]



[내부구조도]

사 진 용 지

소재지	경기도 수원시 권선구 입북동 814 서수원레이크푸르지오1단지 104동 25층 2502호
-----	---



본건 건물 전경



본건 건물 전경



본건 건물 전경



본건 전경(현관)

수수료 청구서

감정평가서번호 : 240206-05-014

수원지방법원 사법보좌관 강경래 귀하

육십칠만칠천육백원정 (₩677,600.-)

2024-02-06 자 귀 제 『2024타경1209』호로 의뢰하신 『배운서 외 2명 소유물건(2024타경1209)』 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역 -

구분		산출근거	금액
감정평가 수수료		$(376,000,000 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.7$ = 391,020	391,020 원
실비	자료	토지조사비	—
		물건조사비	【물건조사비】1동 x 10,000원
	공부발급비	등기사항전부증명서 외	
	수집비	기타 실비	사진용지
		특별응역비	—
여비			212,000 원
합계		천원미만 절사	616,000 원
정산액		부가가치세 포함	677,600 원

* (주)하나감정평가법인 남부지사 남부지사 사업자등록번호 : 135-85-35535

송금처

◆ 신한은행 영화동지점 : 100-022-139960 예금주 [(주)하나감정평가법인남부지사]

(주)하나감정평가법인 남부지사

지사장 서상업

(Tel : 031-267-4111 Fax : 031-267-4112)

하나 감정평가법인

하 나 : 제240206-05-014호
수 신 : 경매17계
제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

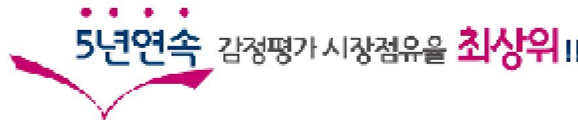
2024-02-06자 귀 『2024타경1209』호로 의뢰 하신 『배윤서 외 2명 소유물건(2024타경1209)』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정료의산정기준등에관한예규"에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

감정료 산정 기준

구 분	산 출 방 식			금 액
기 본 감 정 료	감 정 가 격	감 정 료		391,020
	186,363,636	240,000		
	5억원까지	(평가가액 * 1만분의11 + 95,000원) * 0.7		
	10억원까지	(평가가액 * 1만분의 9 + 195,000원) * 0.7		
	50억원까지	(평가가액 * 1만분의 8 + 295,000원) * 0.7		
	9,578,571,428	(평가가액 * 1만분의 7 + 795,000원) * 0.7		
	9,578,571,428	6,000,000		
수 수 료	(376,000,000x(11/10,000)+145,000) * 0.7 =391,020			391,020
초과 감정료				
소급 감정료	1. 2년 이상 전의 시가등을 연도별로 가정하는 경우 기본감정료의 초과감정료에 5할 가산			
	2. 현시가등 감정과 소급감정을 동시 에 하는 경우	3회 이하	기본감정료의 2배	
		5회 이하	기본감정료의 3배	
		6회 이하	기본감정료의 4배	
기타 실비				2,000
공부발급비				1,900
물건조사비	【물건조사비】1동 x 10,000원			10,000
여 비				212,000
공급 가액				677,600
부 가 세				61,600
합 계				₩677,600.-

붙임 : 1. 감정평가서

(주)하나감정평가법인 남부지사



HANA (주) 하나감정평가법인

문서번호 : 하나 240206-05-014
시행일자 : 2024-02-13
수 신 : 수원지방법원 사법보좌관 강경래
참 조 : -
제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 남부지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 02. 06자 귀 제 2024타경1209로 의뢰하신 "배윤서 외 2명 소유물건(2024타경1209)"건에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별	1. 감 정 평 가 서	2 부
첨	2. 청 구 서	1 부
	3. 공 부 서 류	1 부
	끝 .	

(주)하나감정평가법인 남부지사
지 사 장 서 상 업

담당감정평가사 : 이 경 원

우편 16236 경기도 수원시 팔달구 효원로 249번길 46-12 무비하임 201

TEL 031-267-4111 FAX 031-267-4112 <http://www.haac.co.kr>

(회계팀) 전화(031)267-4111 FAX (031)267-4112 E-mail : hanavat5@hanmail.net

