

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래
건명	고완석 소유물건(2024타경94126)
감정서번호	진흥2024-110101

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.

진흥감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

신시균

감정평가액	이억이천육백만원정 (₩226,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매17계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	고완석 (2024타경94126)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.07	2024.11.06 ~ 2024.11.07	2024.11.08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1호	구분건물	1호	-	226,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩226,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 수원시 팔달구 고등동에 위치하는 “수원여자고등학교” 동측 인근에 소재하는 공동주택(다세대주택) 테라타워빌 에이동 5층 503호에 대하여, 수원지방법원에서의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

가, 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가 하였습니다.

나, 본건 평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 11월 07일입니다.

3. 감정평가의 조건

-

4. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 수원시 팔달구 고등동 16-4.			
도로명주소	경기도 수원시 팔달구 고화로 72번길25.			
건물명,층,호수	테라타워빌 에이동 5층 503호{철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층}			
용도	도시형생활주택(단지형다세대)	사용승인일	2020.07.02.	
면적	전유부분(m ²)	공용부분(m ²)	합계(m ²)	대지권(m ²)
	47.15	6.33	53.48	403.9 x 32.734/403.9

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5, 기타 참고 사항

- 가. 본건 공동주택은 수요성, 환가성 및 감정평가 목적등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였으며, 건물의 구분소유권과 그 대지권을 일체로 하여 일괄 평가하되, 귀 원 평가명령에 의하여 집합건물의 일반적인 토지, 건물의 배분 비율 등을 참작하여 토지 및 건물의 배분 가액을 구분건물 감정평가 명세표에 표시 하였습니다.
- 나. 본건은 현장조사시 관계인의 부재및 폐문으로 인하여 건물의 내부확인이 불가능하여, 건물의 이용상태, 호별위치 등은 관계인 탐문, 건축물 현황도와 외부 관찰 등으로 확인 및 표준적인 이용상황을 상정하여 평가 하였는바, 경매진행 및 입찰 참여시 참고하시기 바랍니다.

II. 감정평가액 산출근거

1, 감정평가 방법의 적용

가. 평가방법

감정평가 방법에는 「감정평가에 관한규칙」 등 관계 법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 아래와 같은 감정평가 3방식(원가방식 ,비교방식, 수익방식)이 있습니다.

(ㄱ) 원가방식

기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법임.

(ㄴ) 비교방식

대상부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정등을 가하여 가격을 산정하는 방법임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(ㄷ) 수익방식

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인 하여 기준시점에서의 평가가격을 산정하는 방법임.

나. 감정평가 방법의 적용

본건은 도시형생활주택(다세대주택)으로서, 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 따라, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권, 대지권을 일체로한 거래사례에 의거, 평가방법중 비교방식인 거래사례비교법으로 시산가액을 산정 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용 하는것이 곤란 하므로, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정 하였습니다.

2. 구분건물 감정평가액 산출.

1). 거래사례 등 참고가격자료

(경기도 수원시 팔달구)

(※자료출처:감정평가정보체계)

순위	소재지	건물명	동.층/ 호	전 유 면적(m ²)	대지권 (m ²)	매매금액 (원)	거래시점 (사용승인일)	비고
①	고등동 16-49	테라파워빌	비동 2**호	50.46	41.974	242,000,000 (@4,795,878)	2024.08.08. (2020.06.17)	적용
②	고등동 16-11	909ville	2층 2**호	61.22	26.848	265,000,000 (@4,328,650)	2024.10.21. (2018.10.18))	-
③	고등동 16-20	그린 캐슬	2층 2**호	36.71	27.681	157,000,000 (@4,276,764)	2023.06.02. (2012.12.21)	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2). 거래사례비교법에 의한 시산가격

가. 비교사례의 선정

본건 공동주택의 평가를 위한 비교사례는 대상건물의 인근에 위치하며, 물적 유사성이 있어 비교 가능한 거래사례 중 순위 ① 사례를 비교사례로 선정하였음.

나. 사정보정

정상적인 거래사례로 추정되므로 사정보정은 불요한 것으로 판단됨 (보정치 : 1.00).

다. 시점수정

㉠ 연립 다세대주택의 거래가격 지수

본건 도시형생활주택(다세대주택)이 소재하는 경기도 수원시 팔달구의 주거용 다세대 주택가격 변동지수는, 한국부동산원이 발표하는 유형별 주거용 건물 매매가격지수 중 경기 경부2권 수원시 팔달구 연립주택 거래가격지수를 적용하였습니다.

연 도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024	99.5	99.4	99.3	99.3	98.9	98.7	98.4	98.5	98.3	-	-	-

㉡ 시점수정치 결정

거래시점 : 2024년 08월 08일으로 2024년 07월 지수 를 적용함.

기준시점 : 2024년 11월 07일으로 2024년 09월 지수를 적용함

사례의 거래시점(2024.08.08) 매매 가격지수	98.4	2024년 07월 지수 적용
본건 기준시점(2024.11.07) 매매 가격지수	98.3	2024년 09월 지수 적용
시점수정치	0.99898	$98.3/98.4 \approx 0.99898$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

㉔ 시점수정치

기호 1	0.99898
------	---------

라. 가치형성요인 비교

㉑ 가치형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의배치(조망, 경관등)
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)단지내 통로 (복도식/계단식)등
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도등에의한 소음등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인.

㉒ 가치형성요인 격차율

기호	비교사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	계
1	㉑	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
비교사례는 본건과 인접하여 소재하는 다세대주택으로, 본건과 제반 가치형성요인이 대등함.						

마. 거래사례 비교법에 의한 시산가격

기호	거래사례 순위	거래가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교 (m ²)	시산가격 (원)	결정가격 (원)
1	㉑	242,000,000	1.00	0.99898	1.00	47.15 / 50.46	225,895,000	226,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3). 참고가격 자료

가. 유사부동산의 가격 수준

본건 도시형생활주택(다세대주택)이 소재하는 경기도 수원시 팔달구 고등동 소재 및 인근의 본건과 유사규모 다세대주택의 거래호가 수준은, ₩210,000,000 ~ ₩230,000,000으로 조사되나, 각 개별 세대의 관리상태, 층, 건축년도 및 위치 별 효용등에 따라 차등이 있는 것으로 조사됨.

나. 인근 유사물건의 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가 정보시스템)

기호	소재지	건물명	층.호	전유 면적(m ²)	대지권 (m ²)	평가 목적	평가가격	기준시점 (사용승인일)	비고
④	고등동 16-4	테라타 워빌	에이동 5층502호	46.53	32.31	법원 경매	223,000,000 (@4,792,607)	2024.09.23. (2020.07.02.)	-
⑤	고등동 16-4	테라타 워빌	에이동 5층501호	51.75	35.94	법원 경매	256,000,000 (@4,946,860)	2024.09.25. (2020.07.02.)	-
⑥	고등동 16-4	테라타 워빌	에이동 4층402호	46.53	32.31	법원 경매	235,000,000 (@4,314,230)	2024.09.23. (2020.07.02.)	-

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

본건 도시형생활주택(다세대주택)의 감정평가액, 상기 거래사례비교법에 의하여 산정된 시산가액과, 인근 유사물건의 평가가격을 고려하고, 부대시설 등을 포함하여 토지의 소유권(대지권) 및 건물을 일체로한 가액 ₩226,000,000. 으로 평가가격을 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 팔달구 고등동에 위치하는 "수원여자고등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 근린생활시설, 단독주택 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건이 속한 건물까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건 내 5층 503호로서
(사용승인일: 2020.07.02.),

외벽: 치장벽돌 및 인조석붙임 등 마감.

내벽: 벽지 등 마감.

창호: 하이새시 창호임.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 '도시형생활주택(단지형다세대주택)'으로 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) | |

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 보안설비, 주차장설비 등의 설비임.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형인 토지로서, 도시형 생활주택건물(다세대주택)의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측 및 동측으로 노폭 약 4~6미터의 포장 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 소로3류(폭 8m 미만)(접함)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> , 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법> , 역사문화환경보존지역(3구역(수원시 도시계획 조례 등 관련법령에 따라 처리))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률> , 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

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)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상임.
- 2) 내부이용상황은 건축물대장 및 건축물현황도면, 탐문조사 등을 참고하였으며, 설비내용은 동유형 건물의 일반적인 설비상황을 기준으로 하였음.

광역위치도



소재지	경기도 수원시 팔달구 고등동 16-4 테라타워빌에이동 5층 503호
-----	---------------------------------------



위치도



소재지

경기도 수원시 팔달구 고등동 16-4 테라타워빌에이동 5층 503호



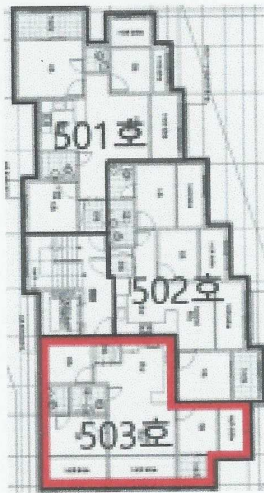
내부구조도



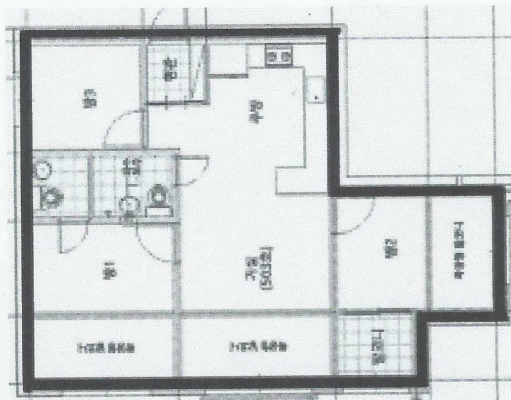
소재지 경기도 수원시 팔달구 고등동 16-4 테라타워빌에이동 5층 503호



None Scale



< 테라타워빌 에이동 5층 호별 배치도 >



< 테라타워빌 에이동 5층 503호 내부구조도 >



(5 503)



(5 503)

