

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 최원학
건명	원점복 소유물건(2024타경104160)
감정서번호	L2501-1-001



감정평가사협동사무소

알이엠 프로퍼티

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.

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

이 회 정

감정평가액	일억사천만원정 (₩140,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 최원학		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매17계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	원정복 (2024타경104160)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.01.17	2025.01.16 ~ 2025.01.17	2025.01.20	
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	140,000,000
	합 계					₩140,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자 : 감 정 평 가 사			(인)		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 팔달구 매향동 소재 “삼일고등학교” 남측 인근에 위치하는 구분건물로서, 수원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항 규정에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 01. 17일이고, 실지조사는 2025. 01. 16 ~ 2025. 01. 17일에 시행하여 대상물건의 황을 직접 확인하였음.

6. 그 밖의 사항

- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로는 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바 토지, 건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 “구분건물감정평가명세표” 상에 기재하였으니 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 본건 현장 방문시 거주자의 폐문부재로 내부 현황조사를 하지 못한 바, 외관측측 및 탐문 조사 등을 기준으로 평가하였는 바, 업무에 참고하시기 바람.

II. 대상 물건의 개요

1. 건물개요

소재지	경기도 수원시 팔달구 매향동 126-7			
건물명·동	구조	전체 층수	용도	사용승인일
지석빌라 에이동	철근콘크리트조 슬래브지붕	지상 4층 지하 1층	다세대주택	1994. 11. 29

2. 대상물건 현황

구분		면 적			
기호	해당 층·호수	전유면적(㎡)	주거공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	4층 501호	56.72	4.92	61.64	36.07

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 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 산정함.

2. 거래사례의 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 유사성이 높은 거래사례인 <거래사례 #A>를 선정하였음.

일련 번호	소재지	해당 층 및 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	자료출처	거래시점
A	매향동 1***	2층 20*호	40.59	23.45	113,000,000	감정평가 정보체계	2024.05.30
B	매향동 1***-***	*동 2층 *호	55.14	49	152,000,000	감정평가 정보체계	2024.10.05

- 개인정보보호를 위하여 세부지번은 * 처리하였음.(이하 동일)

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 정상적으로 거래된 것으로 보임.(1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “연립다세대 매매가격지수(경기 경북2권)를 활용하여 산정하였으며, 기준시점 당시 가격지수가 공시되지 않은 경우 가장 최근의 가격지수를 적용하였음.

- 본건의 기준시점 당시 가격지수(2024년 12월지수) : 98.4
- 사례의 매매시점 당시 가격지수(2024년 04월지수) : 99.3
- 시점수정치 : $98.4 / 99.3 = 0.99094$

5. 가치형성요인 비교

- 지역(일반)요인 : 대상물건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 유사함(1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 개별요인

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건은 사례 대비 외부요인에서 대등/유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 층치, 경관 등)			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례 대비 내부요인에서 대등/유사함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성 및 통로구조(계단식/복도식)			
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용	1.00	0.90	본건은 사례 대비 대지사용권의 크기 등에서 우세하나, 층별효용 등에서 열세하여 전체적으로 호별요인에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례 대비 기타요인에서 대등/유사함.
개별요인 비교치		1.000	0.900	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가액

기호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)
1	113,000,000	1.000	0.99094	0.900	56.72/ 40.59	140,826,856	140,000,000

- 최종가격은 백만원 단위에서 반올림하여 결정하였음.

IV. 참고 가격자료

1. 인근지역 평가사례(출처:한국감정평가사협회)

소재지	층 및 호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가목적	기준시점
지동 2**-***	2층 30*호	36.31	21.75	100,000,000	시가참고	2024.01.20
지동 1**-***	3층 30*호	42.88	39.73	125,000,000	경매	2024.09.23

2. 인근지역 유사부동산 가격수준

인근지역에 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 140,000,000 원 내외인 것으로 탐문조사 되었음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 결정

본건에 대한 감정평가액 결정은 본건이 소재하는 인근지역의 상황과 입지조건, 교통 및 접근 조건, 건물의 구조, 용재, 시공의 정도, 층별·향별·위치별 효용도와 인근지역의 동형 또는 유사형 구분건물의 정상적인 가격수준과 임대수준 등을 종합적으로 고려하였음.

인근지역의 평가선례, 거래가능가격수준 등을 검토해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바 비준가액을 기준으로 다음과 같이 결정하였음.

기호 1	140,000,000원
------	--------------

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.	1동의 건물의 경기도 수원시 팔달구 매향동	표시 126-7 지석빌라 에이동	다세대주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 1층 ~ 4층	각 118.23		140,000,000	비준가액
	[도로명주소] 경기도 수원시 팔달구 창룡대로 103번길 115			지하	120.15			
	전유부분의	건물의	표시	4층 501호 철근콘크리트조	56.72	56.72		
	대지권의 토지의 표시:	목적인	토지의	표시				
	①. 경기도 수원시 팔달구 매향동	126-7	대	제1종일반주거지역	364			
	②. 동소	127-13	대	제1종일반주거지역	7			
	③. 동소	127-21	대	제1종일반주거지역	231			
	④. 동소	127-23	대	제1종일반주거지역	29			
	⑤. 동소	156-3	대	제1종일반주거지역	54			
	대지권의 종류:			①~⑤. 소유권				
대지권의 비율:			①~⑤. 685분의	36.07	36.07			
					토지 · 건물			
					토 지 :	84,000,000		
					건 물 :	56,000,000		
						배분내역		
						₩140,000,000.-		
	합 계							

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 매향동 소재 "삼일고등학교" 남측 인근에 위치하고, 주변은 단독/다세대주택, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역으로 일반적인 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 통행이 가능하고, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 건 내 501호로서,
외벽 : 치장벽돌 마감 등
창호 : 새시창 등임.

(4) 이용상태

본건은 다세대주택 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

본건은 기본적인 급배수/위생설비, 난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 부정형 평지로 다세대주택 부지 등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 서측으로 폭 약 8M 포장도로에 접함.

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) | |

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 ①(매향동 126-7), ⑤(매향동 156-3)은 공히 제1종일반주거지역 , 지구단위계획구역(화성지구(4층이상 단독주택, 공동주택 등은 허가가 제한될 수 있음)), 가축사육제한구역, 역사문화환경보존지역, 상대보호구역(매향중학교), 상대보호구역(삼일고등학교(수원교육지원청문의)), 상대보호구역(삼일공업고등학교(수원교육지원청문의)), 상대보호구역(삼일중학교(수원교육지원청문의)), 비행안전제6구역(전술), 도시교통정비지역, 역사문화환경보존지역(2-3구역(평지붕 14m이하, 경사지붕 18m이하)), 과밀억제권역, 중점경관관리구역(수원화성 역사문화중점경관관리구역)이고,
 기호 ②(매향동 127-13), ③(매향동 127-21), ④(매향동 127-23)은 공히 제1종일반주거지역 , 지구단위계획구역(화성지구(4층이상 단독주택, 공동주택 등은 허가가 제한될 수 있음)) , 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역, 역사문화환경보존지역, 상대보호구역(매향중학교), 상대보호구역(삼일고등학교(수원교육지원청문의)), 상대보호구역(삼일공업고등학교(수원교육지원청문의)), 상대보호구역(삼일중학교(수원교육지원청문의)), 비행안전제6구역(전술), 도시교통정비지역, 역사문화환경보존지역(2-3구역(평지붕 14m이하, 경사지붕 18m이하)), 과밀억제권역임.

(9) 공부와의 차이

—

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 본건의 임대관계 미상임.
- 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장 상 현황도면 및 외관탐문 등에 의하여 표준적인 상황을 기준하였음.

광역위치도



소재지	경기도 수원시 팔달구 매향동 126-7외 4필지 지식빌라 에이동 4층 501호
-----	---



위 치 도



소재지	경기도 수원시 팔달구 매향동 126-7외 4필지 지식빌라 에이동 4층 501호
-----	---



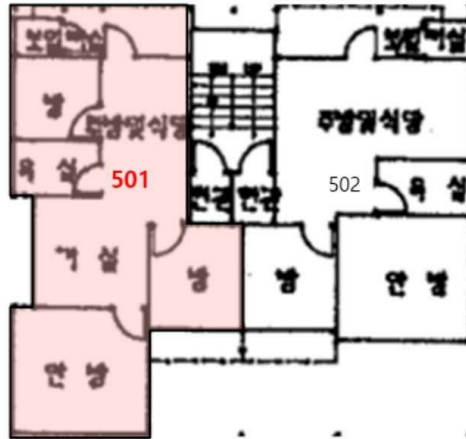
호 별 배치도 및 내부구조도



소재지 경기도 수원시 팔달구 매향동 126-7외 4필지 지식빌라 에이동 4층 501호

반경 및 축척 등을

호 별 배치도



본건

내부구조도







1



4

