

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 소병길 소유물건
(2024타경66701)

의뢰인: 수원지방법원
사법보좌관 정진욱

감정평가서번호: 24-0501

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

보경감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

김경만

(인)

감정평가액	이억원정(₩200,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 정진욱		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	소병길 (2024타경66701)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.09	2024.05.08 ~ 2024.05.09	2024.05.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	200,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩200,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 수원시 권선구 장지동 소재 전철1호선 '세류역' 북동측 인근에 위치하는 「세류팰리스」 제3층 제305호로서, 수원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 '시장가치'를 기준으로 하여 평가하였으며, 기준시점은 2024년 05월 09일임.

3. 감정평가 방법

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

4. 기타

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.
- 2) 본건 내부이용상황은 관계인부재 및 폐문으로 집합건축물대장상 도면에 의거 도시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 본건 등기사항전부증명서상 주택임차권이 설정되어 있음.

- 임차보증금 : 금200,000,000원
- 임대차계약일자 : 2021.08.19.
- 주민등록일자 : 2021.08.19..
- 확정일자 : 2021.07.29.
- 임차권자 : 강재구

4) 본건에 대한 거래사례 및 평가전례에 대해서는 개인정보보호차원에서 일부 지번을

* 처리 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지		경기도 수원시 권선구 세류동 1588- 30 [도로명주소 : 경기도 수원시 권선구 정조로 398번길 11- 14]					
건물명, 층, 호수		[세류팰리스] 제3층 제305호					
건물주용도		공동주택, 업무시설		사용승인일		2019.08.14.	
구조지붕		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		층수		지하1층/지상9층	
층호 면적	본건 기호	층/ 호별	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	용도	2024.1.1. 공동주택 가격
	1	3층/ 305호	24.5	11.815	9.366 /491.2	도시형 생활주택 (원룸형)	104,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

본건이 소재하는 인근지역내 유사 건물의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례 ‘가’를 선정함.

[경기도 수원시 권선구]

(감정평가정보체계)

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적 단가(원)	거래시점
가	세류동 1158-27	라운빌	3층/ 3**호	22.18	190,000,000	8,566,275	2022. 02.07.
나	세류동 1158-30	세류 팰리스	4층/ 4**호	29	198,000,000	6,827,586	2022. 06.13.
다	세류동 1158-30	세류 팰리스	2층/ 2**호	32.93	220,000,000	6,680,838	2022. 08.02.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단되어 사정보정요인이 없는 것으로 판단됨. (1.00)

5. 시점수정

본건은 도시형생활주택으로서 한국부동산원에서 발표하는 경기도 경부2권 집합건물 (연립·다세대주택)의 변동률을 활용하여 시점수정코자함.

※ 시점수정치 산정

- 거래시점(2022.02.07.)의 변동지수 : 102.0(2022년 01월지수)
- 가격시점(2024.05.09.)의 변동지수 : 99.3(2024년 03월지수)
- 시점수정치 : $99.3/102.0=0.97353$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

(1) 요인 비교항목

구 분	
조 건	세항목
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성 (가로폭, 구조 등) 등
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교치 산정

본건 기호	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치
1	0.98	1.00	1.00	1.00	0.980

※ 본건이 단지외부요인(차량이용의 편의성) 등에서 다소 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 시산가격

기 호	층 /호별	사례가격 단가(원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	산출가격 단가(원)	전유 면적 (㎡)	산정가격 (원)	결정가격 (원)
1	3층/ 305호	8,566,275	1.00	0.97353	0.980	8,172,735	24.5	200,232,007	200,000,000

※ 결정가격 십만단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	본건이 소재하는 건물의 경우 위치에 따라 다르나 본건과 유사한 도시형생활주택 건물의 경우 전유면적당 @7,000,000~@8,500,000원/㎡ 내외 수준으로 조사 되었음.
------	--

2. 인근 평가전례

(경기도 수원시 권선구)

소재지	건물명	층 / 호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가금액 (㎡당 단가)	가격 시점	비고
세류동 1158- 30	세류 팰리스	2층 / 2**호	24.5	경매	201,000,000 (@8,204,082)	2022. 03.22.	
세류동 1158- 30	세류 팰리스	2층 / 2**호	32.93	경매	218,000,000 (@6,602,103)	2022. 07.15.	

3. 등기사항전부증명서상 본건 2021.09.03. \ 200,000,000에 매매되었음.

- 2021.09.03.(2021.08.매매가격지수) : 100.2
- 2024.05.09.(2024.03.매매가격지수) : 99.3
- 시점수정치 : $99.3/100.2=0.99102$
- 시점수정한 가격 : $200,000,000*0.99102 \approx 198,000,000$ 원.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 200,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 매매사례, 평가전례 등)에 의한 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

(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 장지동 소재 "세류역(전철1호선)" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 다세대주택, 오피스텔, 숙박시설 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입은 가능하며, 인근에 버스정류장 및 전철역(1호선 세류역)이 소재하여 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상9층 건물 내 3층 305호로서
 (사용승인일 : 2019.08.14.)
 외벽 : 석재붙임 마감 등
 내벽 : 인테리어 마감.
 창호 : 새시창호임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(원룸형)으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 옥내소화전, 화재경보설비 등이 갖추어져 있음.

(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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 평지 토지로서 공동주택 및 업무시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 남측으로 폭약 4~6미터의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 소로3류(폭 8m미만)(접합), 가축사육제한구역, 비행안전제5구역(전술), 군용비행장 소음대책구역 제3종구역, 도시교통정비지역, 과밀억제권역임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 등기사항전부증명서상 주택임차권 설정되어 있음.

- 임차보증금 : 금200,000,000원
- 범위 : 건물의 전부
- 임대차계약일자 : 2021.07.24.
- 주민등록일자 : 2021.08.19.
- 점유개시일자 : 2021.08.20.
- 확정일자 : 2021.07.29.
- 임차권자 : 강재구.

광역위치도



소재지	경기도 수원시 권선구 세류동 1158-30 세류팰리스 3층 305호
-----	---------------------------------------



위치도



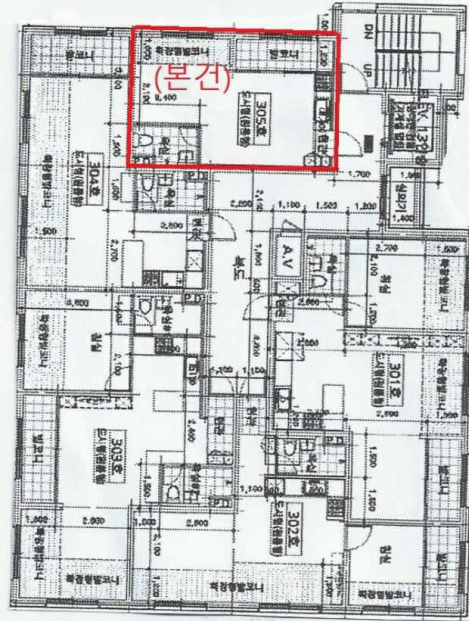
소재지	경기도 수원시 권선구 세류동 1158-30 세류팰리스 3층 305호
-----	---------------------------------------



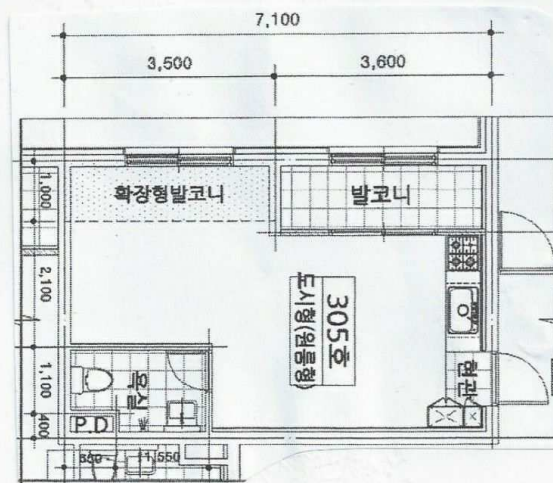
건물개황도

호별배치도

[경기도 수원시 권선구 세류동 1158-30 세류펠리스 3층]



내부구조도



세류펠리스 3층 305호





3 305



1

