

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 권용범 소유물건(2024타경95761)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 채주석

감정서번호: 대원241118-01

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.

대원감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
류성우

류성우 (인)

감정평가액	일억사천만원정 (₩140,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 경매11계		
소유자 (대상업체명)	권용범 (2024타경95761)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건			
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.29	2024.11.28 ~ 2024.11.29	2024.12.02	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	140,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩140,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 팔달구 인계동 소재 '수원시청' 북측 인근에 위치하는 구분 건물(엘리시아) 제7층 제706호(전유면적 : 24.16㎡)로서, 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가조건

없음.

### 4. 실지조사기간 및 내용, 기준시점

#### 가. 실지조사기간 및 내용

본건에 대한 실지조사기간은 2024년 11월 28일부터 2024년 11월 29일까지이며, 실지조사시 대상물건의 존재여부, 공부 및 목록과 현황과의 부합여부, 대상물건의 특성, 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였음.

#### 나. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사완료일인 2024년 11월 29일로 하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가 기준

본건은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 2. 감정평가방식의 적용 규정

#### 1) 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

**제11조(감정평가방식)** 감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### 2) 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

**제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)** 감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

# **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

## **3. 대상물건에 적용된 주된 방법**

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

## **4. 그 밖의 사항**

### - 토지 건물의 가격배분

구분소유건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 구분건물과 토지를 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 어려움이 있으나 귀원 요청에 의거 대상부동산의 평가가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

### - 본건 내부구조도는 현장조사시 이해관계인 탐문조사 및 집합건축물대장등본상 건축물 현황도 등에 의거하여 작성하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 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. 대상물건의 개요

소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 1019-6 [경기도 수원시 팔달구 경수대로466번길 33]				
건물명,동,호	엘리시아 제7층 제706호				
사용승인일, 용도	2018.01.12. 아파트, 업무시설, 판매시설				
면적(m <sup>2</sup> )	전용면적	공용면적	공급면적	대지권면적	용도
	24.16m <sup>2</sup>	29.49m <sup>2</sup>	53.65m <sup>2</sup>	8.63m <sup>2</sup>	공동주택 (도시형생활주택-원룸형)

※ 단지 규모 : 상가 및 오피스텔 18호, 도시형원룸 104세대

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례의 수집 및 비교 거래사례의 선정

[출처: 부동산통합정보(KAIS), 등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명	층 /호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
									사용 승인일
#1	인계동 1019-6	엘리시아	9층 /000호	중심상업 지역	22.94	8.20	115,000,000	5,013,077	2024.11.26
									2018년
#2	인계동 1019-6	엘리시아	9층 /000호	중심상업 지역	23.79	8.50	144,000,000	6,052,963	2023.10.27
									2018년
#3	인계동 1019-6	엘리시아	6층 /000호	중심상업 지역	24.16	8.63	129,000,000	5,339,403	2023.07.14
									2018년
#4	인계동 1019-6	엘리시아	7층 /000호	중심상업 지역	24.16	8.63	134,000,000	5,546,357	2022.08.05
									2018년

본건과 유사한 거래사례로서 대상물건과 면적 및 내부구조 등이 유사하고, 시간적으로 최근의 사례인 <사례 #1>를 비교 거래사례로 선정함.

## 4. 사정보정

상기 거래사례#1은 비교적 최근의 거래사례로서 정상적인 거래로 판단되나, 최근 주변 유사 구분건물의 거래가 희소하고 주변 매물의 호가수준 등을 고려할 때, 다소 저가로 거래된 것으로 판단되는 바, 사정보정 요인을 약 10% 상향 적용함.

(사정보정 적용배율 : 1.10)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 "수원시 팔달구 아파트매매가격지수"를 활용하여 산정하였음.

(2020년 06월지수 = 100)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	109.3	109.1	108.9	108.6	108.6	108.4	108.2	107.6	106.9	105.6	103.6	101.0
2023년	97.9	96.0	94.0	93.2	93.292.9	92.9	92.6	92.6	93.0	93.5	93.9	93.8
2024년	93.5	93.3	93.2	93.2	93.3	93.5	93.0	94.6	95.0	95.1		

### - 시점 수정치 산출

- ▶ 사례#1의 2024.11.26 매매 가격지수 (적용:2024년 10월) : 95.1
- ▶ 본건의 2024.11.29 매매 가격지수 (적용:2024년 10월) : 95.1
  
- ▶ 시점수정치 :  $95.1/95.1 \approx 1.00000$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인비교

- 수원시 팔달구 인계동 1019-6 엘리시아 7층 706호

(비교사례#1: 인계동 1019-6 엘리시아 9층 000호)

구 분		격차율		비고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건은 비교사례 대비 도로접면상태 및 획지의 상태 등 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 비교사례는 동일 건물로서, 건물의 구조 및 상태, 경과연수 등 노후도 등 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.05	본건은 비교사례 대비 향별 및 위치별 효용성 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.00	1.050	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 비준가격

기호	거래사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적	비준가격
1	5,013,077	1.10	1.00000	1.050	24.16m <sup>2</sup>	140,000,000

## Ⅲ. 참고가격자료

### 1. 인근 아파트 가격수준

본건 공동주택(도시형생활주택)의 경우 층, 위치 등에 따라 가격차이가 있으며, 본건과 유사한 부동산의 경우 약 130,000,000원 ~ 140,000,000원 내외 수준으로 탐문조사됨.

### 2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층 /호수	전유 면적	용도 지역	기준시점	평가금액(원)	평가단가 (원/m <sup>2</sup> )	평가 목적
인계동 1019-6	엘리시아	11 /0000	23.79m <sup>2</sup>	중심 상업	2024.07.23	145,000,000	6,094,998	경매
인계동 1019-6	엘리시아	5 /000	29.71m <sup>2</sup>	중심 상업	2022.09.07	155,000,000	5,217,099	시가 참고

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액의 결정

본건은 거래사례비교법에 의한 시산가격 및 상기 참고자료 등을 종합 참작하여 아래와 같이 가격 결정함.

기호	소재지	전유 면적	소유권 대지권	평가금액(원)
1	경기도 수원시 팔달구 인계동 1019-6 엘리시아 제7층 제706호	24.16㎡	8.63㎡	140,000,000



# 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 인계동 소재 '수원시청' 북측 인근에 위치하며, 부근은 공동주택, 상업 및 업무용건물, 근린생활시설 등이 혼재하는 상업 및 업무지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 자유로우며, 북측 인근으로 간선도로(인계로)와 버스정류장, 남동측 인근으로 수인분당선 수원시청역이 소재하는 등 제반 교통환경은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지1층, 지상13층건 내 제7층 제706호로서,  
(사용승인일자: 2018.01.12)  
외벽: 외장용 석재타일 및 몰탈위페인팅 등,  
내벽: 벽지마감 및 일부 타일마감 등,  
창호: 샷시창호임.

## (4) 이용상태

도시형생활주택-원룸형으로 이용중임.(별첨 내부구조도 참조)

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스 및 개별난방설비, 화재탐지 및 소화설비, 승강기설비, 주차장설비(지1층~4층) 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) |

정방형의 토지로서, 인접 토지대비 등고평탄하며, 현황 아파트, 업무시설 및 판매시설 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 동측 및 남측으로 로폭 약 10미터의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(일반), 지구단위계획구역(시청지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접함)이며,

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

없음,

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상임.
- 2) 본건은 현장조사시 이해관계인 부재 등으로 인하여 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장 현황도면 및 외부관찰 등에 의거 확인하였음.

# 광역위치도



소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 1019-6 엘리시아 7층 706호
-----	-------------------------------------



# 위 치 도



소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 1019-6 엘리시아 7층 706호
-----	-------------------------------------

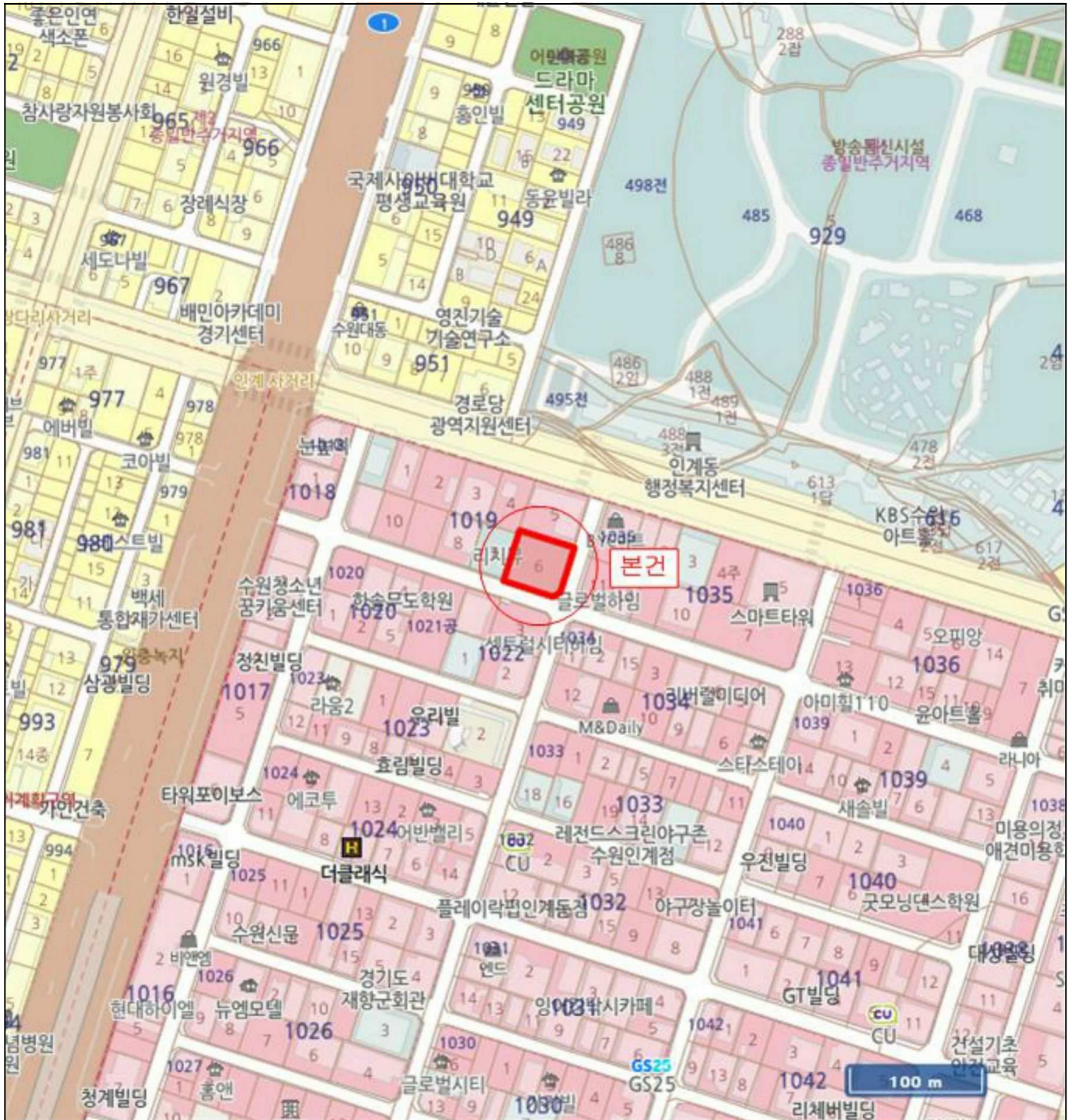


# 지 번 약 도



소재지

경기도 수원시 팔달구 인계동 1019-6 엘리시아 7층 706호



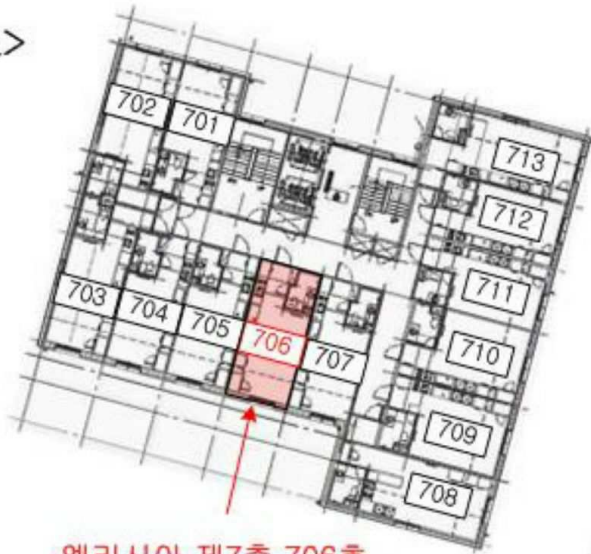
# 내부구조도



소재지

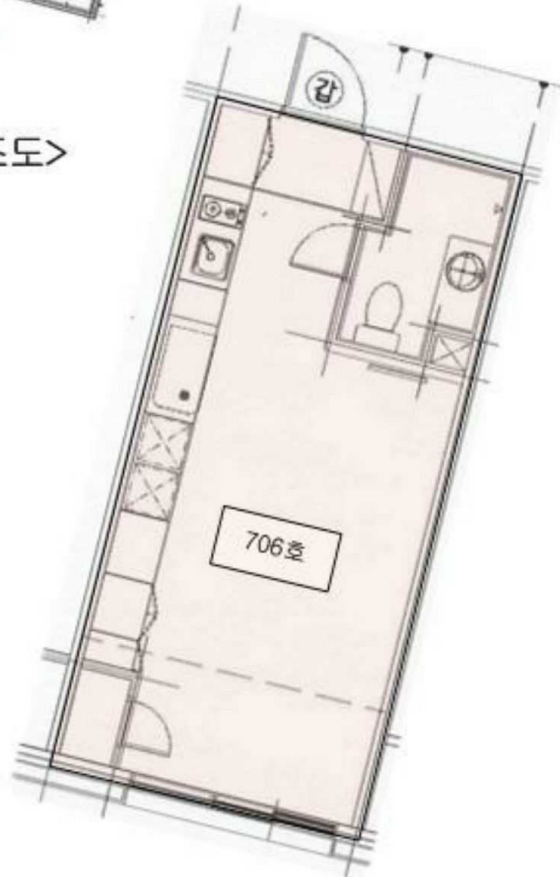
경기도 수원시 팔달구 인계동 1019-6 엘리시아 7층 706호

<호별배치도>



엘리시아 제7층 706호

<내부구조도>





( )



( )



1





1



1



7 706



7