

감정평가서

| | |
|-------|------------------------|
| 의뢰인 | 수원지방법원 사법보좌관 채주석 |
| 건명 | 고완석 소유물건(2024타경102126) |
| 감정서번호 | J2241205 |

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.

온전감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
탁재열

(인)

| | | | | | | |
|----------------------------|----------------------------|-------------|------------|-------------------------|--------------|-------------|
| 감정평가액 | 이억사천오백만원정 (₩245,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 수원지방법원 사법보좌관 채주석 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 수원지방법원 경매11계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 고완석 (2024타경102126) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024.12.24 | 2024.12.23 ~ 2024.12.24 | 2024.12.26 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 공동주택 | 1개호 | 공동주택 | 1개호 | -- | 245,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합계 | | | | ₩245,000,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 팔달구 고등동 소재 “수원여고” 남동측 인근에 위치하는 공동주택 (테라타워빌) 비동 3층 303호로서, 법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

| | | | |
|------------|-----------------------|---------|------------|
| 소재지 | 경기도 수원시 팔달구 고등동 16-49 | | |
| 건물명, 층, 호수 | 테라타워빌 비동 3층 303호 | | |
| 용도 | 도시형생활 단지형 다세대주택 | 사용승인일 | 2020.06.17 |
| 면적 | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | 대지권면적(㎡) |
| | 51.1 | 6.84 | 42.502 |

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 24일임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

2) 감정평가조건

-

5. 기타 참고사항

본건 내부구조도는 현장조사시 거주인 부재로 집합건축물대장상의 “건축물현황도” 등에 의거 하였는 바 참고바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

- 1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법은 아래와 같음.
 - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,
 - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.
- 2) 본 평가에 있어서는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 산출과정

- 1) 감정평가방법
대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 거래사례의 선정

① 같은 공동주택의 거래사례(출처:한국부동산원 실거래자료) 중 본건과 물적유사성이 있는 사례(#2)를 선정함.

| 기호 | 소재지 | 건물명 동/층/호 | 전유면적 (㎡) | 대지권 면적(㎡) | 거래금액(원) | 거래시점 |
|----|--------------|-------------------|-------------|--------------|-------------|------------|
| | | | | | | 사용승인일 |
| #1 | 고등동 16-49 | 테라타워빌 비동/2/2** | 51.10 | 42.502 | 245,000,000 | 2021.10.21 |
| | | | | | | 2020.06.17 |
| #2 | 고등동 16-49 | 테라타워빌 비동/2/2** | 50.46 | 41.974 | 242,000,000 | 2024.08.08 |
| | | | | | | 2020.06.17 |

3) 사정보정

상기 거래사례(#2)는 주변시세 및 평가전례등으로 보아 정상적인 거래사례로 판단됨 (1.000).

4) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 경부2권 연립,다세대주택매매가격지수”를 활용하여 산정함.

(2021년 06월 = 100.0)

| 구분 | 적용시점 | 매매가격지수 | 산식 (본건/사례) | 시점수정치 |
|----|---------|--------|---------------|---------|
| 본건 | 2024.11 | 98.4 | 98.4/98.4 | 1.00000 |
| 사례 | 2024.07 | 98.4 | | |

※ 본건은 기준시점 현재 2024년 12월 이후 가격지수가 미발표되어 2024년 11월 지수를 적용함.

※ 사례(#2)는 거래시점(2024.08.08)까지 발표된 2024년 07월 지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 가치형성요인 비교

| 구분 | | 격차율 | | 비고 |
|--------|--------------------|---------|-------|--|
| 조건 | 세항목 | 사례 (#2) | 대상 | |
| 외부요인 | 가로조건 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | 접근조건 | | | |
| | 환경조건 | | | |
| | 획지조건 | | | |
| | 행정적조건 | | | |
| | 기타조건 | | | |
| 건물요인 | 설계, 설비, 시공상태의 양부등 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | 노후도 | | | |
| | 전용률 | | | |
| | 공용시설의 규모, 구성, 상태 등 | | | |
| 개별적 요인 | 층별, 위치별 차이 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | 다용도실, 발코니등의 크기 | | | |
| | 전유면적대비 대지권의 크기 | | | |
| 누 계 | | 1.000 | 1.000 | $1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.000$ |

6) 시산가격 결정

| 사례가격 (원) | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형성 요인비교 | 면적 비교 | 산출가격 (원) | 시산가격 (원) |
|-------------|-------|---------|-----------|------------|-------------|-------------|
| 242,000,000 | 1.000 | 1.00000 | 1.000 | 51.1/50.46 | 245,069,362 | 245,000,000 |

※ 십만단위에서 반올림 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준

본건 공동주택(전용 약 51㎡) 가격수준 : 240,000,000원 ~ 250,000,000원.

2. 인근 유사 공동주택의 평가사례

| 소재지 | 건물명 동/층/호 | 전유면적 (㎡) | 대지권 면적(㎡) | 사례 구분 | 평가가액(원) | 기준시점 |
|-------------|-------------------|-------------|--------------|----------|-------------|------------|
| 고등동 16-4 | 테라타워빌 에이/3/303 | 47.15 | 32.73 | 경매 | 249,000,000 | 2024.11.04 |
| 고등동 16-4 | 테라타워빌 에이/4/402 | 46.53 | 32.30 | 경매 | 235,000,000 | 2024.09.23 |

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 : 245,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료에 의해 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 팔달구 고등동 소재"수원여고"남동측 인근에 위치하고, 본건 주위는 단독주택 및 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 주택까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통여건 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 콘크리트구조지붕 5층 건물 내 3층 303호로서
 외벽 : 치장벽돌 쌓기 마감 등.
 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등으로 탐문 조사됨.
 창호 : 하이새시 이중창호임.

(4) 이용상태

도시형생활주택 단지형다세대주택(후첨 "내부구조도" 참조)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급.배수설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 난방설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사지에 평탄 조성된 부정형 토지로서 공동주택 건부지로 이용 중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭8m미만)(접함), 가축사육제한구역, 비행안전제 6구역(전술), 도시교통정비지역, 문화재(현상변경허용기준9구역(평지붕47m이하/경시지붕 51m이하)), 역사문화환경보존지역, 과밀억제권역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



| | |
|-----|--|
| 소재지 | 경기도 수원시 팔달구 고등동 16-49 테라타워빌 비동 3층 303호 |
|-----|--|



상세위치도



| | |
|-----|--|
| 소재지 | 경기도 수원시 팔달구 고등동 16-49 테라타워빌 비동 3층 303호 |
|-----|--|







1

