

# 감정평가서

건명	홍명규 소유물건 (2024타경 12223)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상
감정서번호	k20240453

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.

김학열감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김학열

감정평가액	일억팔천만원정 (₩180,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매1계		
소유자 (대상업체명)	홍명규 (2024타경12223)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.22	2024.11.18 ~ 2024.11.22	2024.11.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	-  백	180,000,000
	합계					₩180,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 권선구 입북동 소재 "입북초등학교" 북서측 인근에 위치하는 편백나무 타운하우스 에이동 3층 301호로서, 수원지방법원의 경매를 위한 평가임.

### 2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하며, 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 11월 22일임.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 대상물건의 개요

소재지	경기도 수원시 권선구 입북동 300,299-1 (경기도 수원시 권선구 입북로59번길 37)
건물명칭 구조 동, 층, 호수	편백나무 타운하우스 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 에이동 3층 301호

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

용도	도시형생활주택 (단지형다세대주택)	사용승인일	2015.03.27
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)
	46.858	7.3963	24.75

### 2. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가함.

### 3. 거래사례의 선정

#### (1). 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
1	입북동 ○○○	○○○	3/○○	46.964	24.81	185,000	등기사항 전부증명서	2022.01.14
								2015.03.27
2	입북동 ○○○	○○○	1/○○	35.685	25.23	100,000	등기사항 전부증명서	2022.02.21
								1989.05.30
3	입북동 ○○○	○○○	3/○○	36.24	28.6875	140,000	등기사항 전부증명서	2022.09.15
								1992.05.30
4	입북동 ○○○	○○○	3/○○	52.26	30.62	170,000	등기사항 전부증명서	2024.08.07
								2015.03.27

#### (2). 비교대상사례의 선정

상기 사례는 유사물건의 거래사례로서 대상물건과 같은 동 내 같은 층에 소재하고 있어 유사성이 있는 기호(1)을 비교대상사례로 선정함.

### 4. 사정보정

비교대상사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

### 5. 시점수정

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (1). 한국부동산원에서 발표하는 경기 경부2권 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정함.
- (2). 경기 경부2권 연립다세대 매매가격지수(기준월:2021.06=100)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2021년	98.4	98.8	99.1	99.2	99.5	100.0	100.1	100.2	101.3	101.5	101.9	101.9
2022년	102.0	101.9	102.0	102.0	101.8	101.6	101.6	101.6	101.5	101.5	101.2	100.9
2024년	99.5	99.4	99.3	99.3	98.9	98.7	98.4	98.5	98.3	98.4	-	-

- (3). 시점수정치 산출

비교대상사례(기호1) 거래시점의 매매가격지수: 101.9(2022.01.14)

본건 기준시점의 매매가격지수: 98.4(2024.11.22)

시점수정치:  $98.4 / 101.9 \approx 0.96565$

### 6. 가치형성요인 비교

- (1). 개별요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적요인	층별, 향별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- (2). 개별요인 비교치 결정

본건(기호1)은 비교대상사례(기호1)와 같은 동 내 같은 층에 소재하고 있어 외부요인, 건물요인 등에서 유사하고 위치 등 개별적요인에서 우세하며 기타요인에서 유사하여 개별요인은 우세함.(1.01)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 시산가액의 산정

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)	산정가격(원)
185,000,000	1.00	0.96565	1.01	46.858/ 46.964	180,024,459

## III. 참고 가격자료

### 1. 유사부동산의 가격수준

유사부동산의 전유면적을 기준한 가격수준은 3,600,000원/㎡~3,800,000원/㎡ 정도로 조사됨.

### 2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액(원)	평가목적
							가격시점
1	입북동 ○○○	○○○	2/○○	46.964	24.81	194,000,000	경매
							2024.03.18
2	입북동 ○○○	○○○	2/○○	52.26	30.62	200,000,000	경매
							2024.06.27
3	입북동 ○○○	○○○	5/○○	46.858	24.75	180,000,000	경매
							2024.07.22

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

거래사례, 평가전례 및 유사부동산의 가격수준 등 제반사항을 종합 참작하면 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액

기호	소재지	건물명칭	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	입북동 300 299-1	편백나무 타운하우스	에이동 3층 301호	46.858	24.75	180,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 그 밖의 참고사항

1. 본건은 현장조사에 임하였으나 폐문부재로 내부확인이 불가능하여 내부구조, 이용상황 등은 집합건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰, 탐문 등에 의하였으며 표준적인 상황을 기준하였으므로 현황과 차이가 있을 수 있기 때문에 확인하는 등 유의하시기 바랍니다.
2. 본건 대지권의 목적인 토지 중 일부의 지목이 제시목록(299-1번지:임야, 300-5번지:대)과 토지대장(299-1번지:대, 300-5번지:도로)이 차이가 있음.
3. 본건 건물과 토지의 대지권(소유권) 가격 배분은 아래와 같음.

건물 : 108,000,000원

토지 : 72,000,000원

합계 : 180,000,000원



# 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 입북동 소재 "입북초등학교" 북서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 아파트, 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설, 종교시설, 공장, 창고, 학교, 농경지, 임야 등이 소재하고 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 대중교통수단 이용은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건 내 3층 301호로서,  
외 벽 : 석재, 벽돌, 드라이비트 등 마감.  
내 벽 : 벽지, 타일 등 마감.  
창 호 : 새시 창호 등.

## (4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대주택)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재경보설비, 가스(LPG)설비 등이 되어 있으며, 개별난방임.

## (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)

인접하고 있는 토지 및 도로와 고저차가 있는 부정형의 토지로서 공동주택(단지형 다세대주택)용 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

북동측으로 포장된 경사진 세로에 접하며 도로상태는 보통임.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)~(4):  
 도시지역, 제1종일반주거지역, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 본건이 소재하는 1동의 건물 외벽에"편백나무 타운하우스 A동"으로 표시되어 있음.
- 본건이 소재하는 1동의 건물과 인접하여 명칭이 동일한 건물 2개동(비(B)동, 씨(C)동)이 소재하며 경계의 구분이 없이 단지의 형태를 이루고 있음..
- 본건과 인접하고 있는 씨(C)동의 남서측에 LPG가스탱크가 소재하고 있으며 배관이 3개동으로 연결되어 있으며 LPG가스를 이용하는 것으로 탐문되므로 확인하시기 바람.

## 구분건물 감정평가요항표

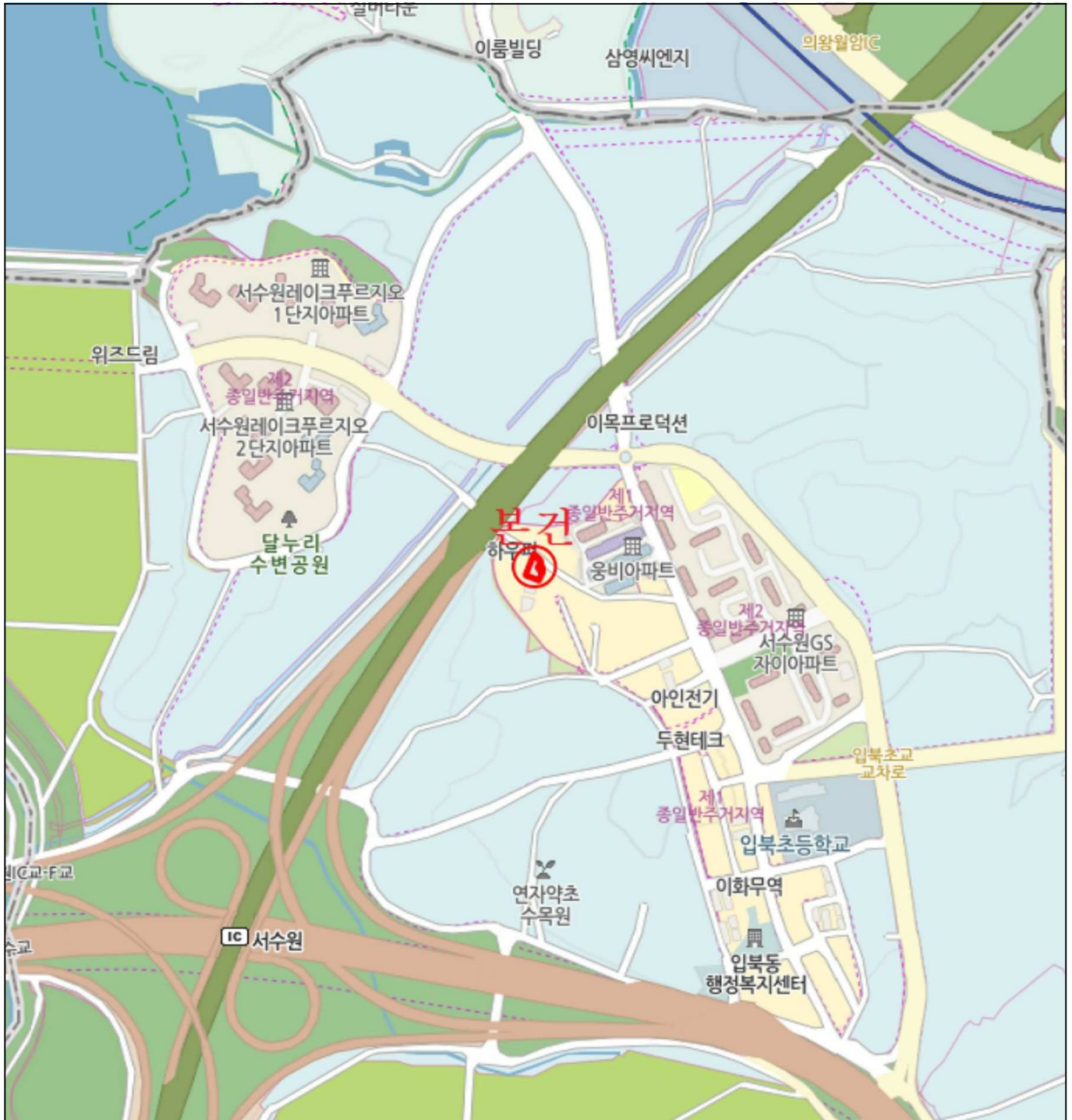
- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

-본건의 거실 창호 외부에 투시형난간이 설치되어 있음.

# 광역위치도



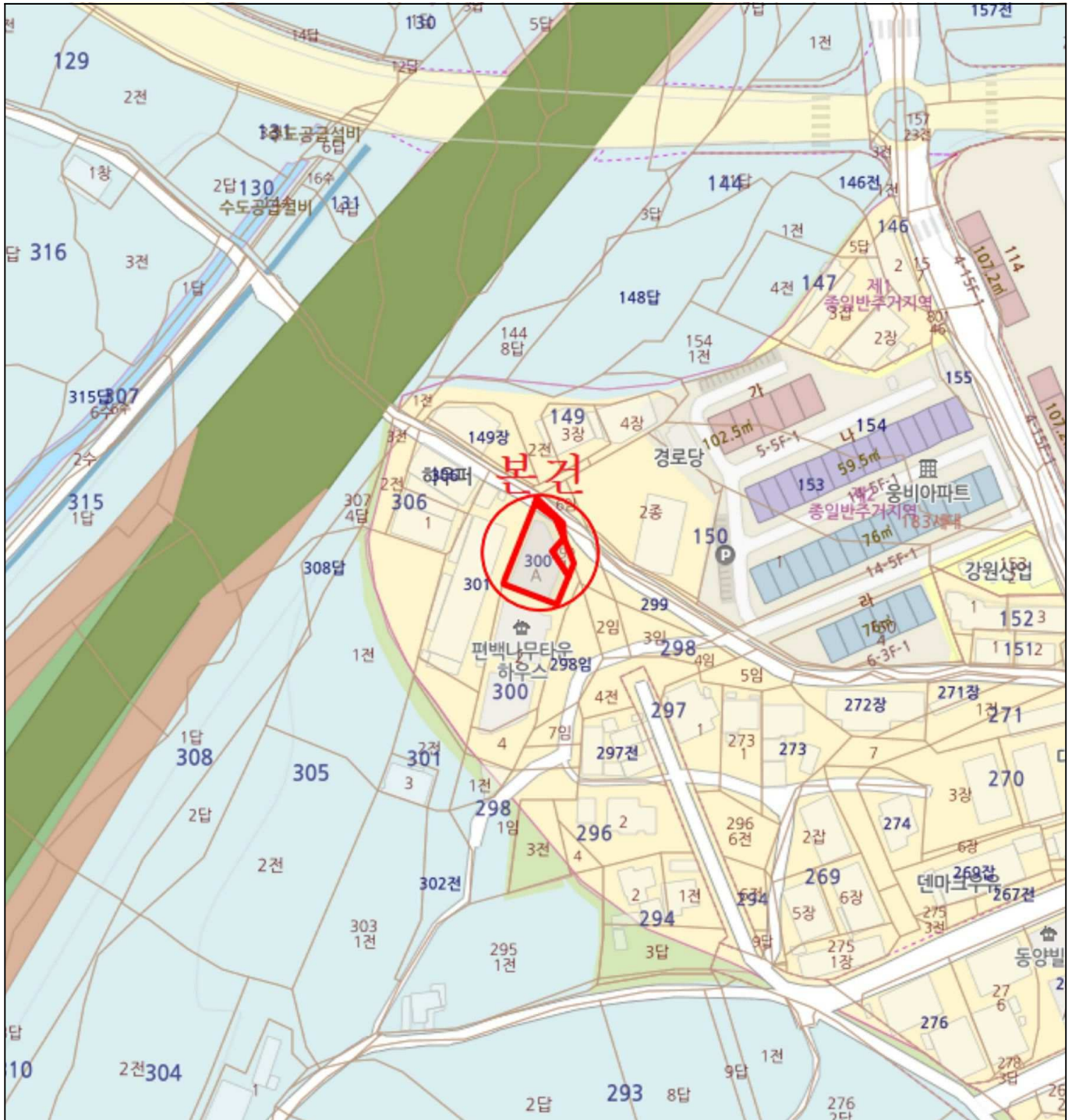
소재지	경기도 수원시 권선구 입북동 300 외 편백나무 타운하우스 에이동 3층 301호
-----	--



# 위치도



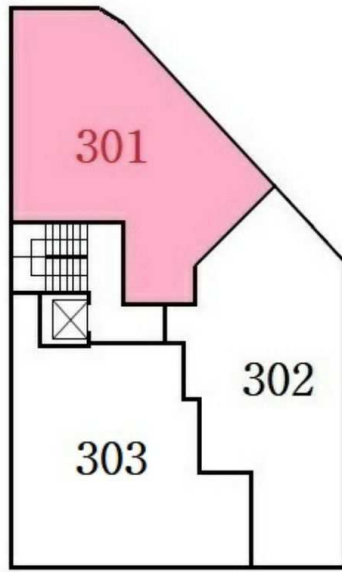
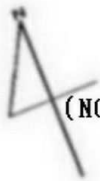
소재지	경기도 수원시 권선구 입북동 300 외 편백나무 타운하우스 에이동 3층 301호
-----	--



# 내부구조도



소재지 경기도 수원시 권선구 입북동 300 외 편백나무 타운하우스 에이동 3층 301호



## 호별배치도(에이동 3층 301호)



## 내부구조도







