

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 윤채원 소유물건(2024타경87111)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김치상

감정평가서번호: 한백24-0960

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.

한백감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
고기옥

(인)

감정평가액	일십억구천만원정(₩1,090,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	윤채원 (2024타경87111)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.13	2024.09.10 ~ 2024.09.13	2024.09.13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호 이	아파트 하	1개호 여	- 백	1,090,000,000
	합계					₩1,090,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 수원시 영통구 이의동 소재 '신풍초등학교' 남측 인근에 위치하는 아파트 (광교에듀포레 제5001동 제10층 제1003호)로서, 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건 개요

물건소재지	경기도 수원시 영통구 이의동 1370 [도로명주소: 경기도 수원시 영통구 에듀타운로 7]							
건물명 동호수	광교에듀포레 제5001동 제10층 제1003호							
구 조	철근콘크리트구조 철골조경사지붕 29층			건물의 사용승인일		2014.06.26		
구분	전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	공급 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	공동주택 가격 (2024년)	용도		
기호	층/호수					공부	현황	
1	제10층/ 제1003호	75.74	26.486	102.226	57.57	518,000,000	아파트	아파트

※ 공급면적은 전유면적과 공용면적(주 부분)의 합계면적임.

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 가격 조사 완료일자인 감정평가표상의 일자로 하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 감정평가표상의 조사기간 내에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장 가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황 (불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

나. 일괄 감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

다. 토지와 건물의 일괄 감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야 함.

다만, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니함.

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식의 적용이 곤란함.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- (1) 본건 구분소유 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청(평가명령)에 따라 대상 부동산의 감정평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하였으니 참고하시기 바람.
- (2) 본건의 소재지, 지번, 구조, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 가액을 산출함.

2. 비교사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원:KAIS]

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (단위:천원)	거래시점	기타
가	경기도 수원시 영통구 이의동 1370, 광교에듀포레	제5003동/ 제9층/ 제90*호	75.74	14,391,338	1,090,000	2024. 08.23	-
나	경기도 수원시 영통구 이의동 1370, 광교에듀포레	제5002동/ 제8층/ 제80*호	75.75	14,389,438	1,090,000	2024. 08.23	-
다	경기도 수원시 영통구 이의동 1370, 광교에듀포레	제5001동/ 제7층/ 제70*호	75.74	13,467,124	1,020,000	2024. 02.16	-

나. 비교사례의 선정

상기 거래사례는 대상부동산과 인근에 위치하며, 대상물건과 물적 유사성이 높은 거래 사례인 바 그 중 가장 최근에 거래된 기호 (가)를 선정하여 비교함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

가. 자가변동률(경기도 수원시 영통구 주거지역)

기 간	변동률(%)	비고
2024.08.23. ~ 2024.09.13	0.128 (1.00128배)	사례 (가)

나. 매매가격지수

아파트

지역 : 경기도 수원시 영통구(24.08.23~24.09.13)

거래시점 : 2024.08.23, 2024년07월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.09.13, 2024년08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로
2024년07월 지수를 적용함

2024.08.23 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 92.3

2024.09.13 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 92.3

시점수정치 : $92.3/92.3 \approx 1.00000$

다. 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하는바, 본건의 경우 아파트로서 대상 부동산의 특성 및 가격추이가 반영된 아파트 매매가격지수(경기 경부2권 수원시 영통구)를 시점수정치로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교치

가. 가치형성요인 비교항목

구 분	조 건	항 목
외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의 상태 등
	행정조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등
건물 요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등
	설계, 설비	설계에 따른 구조상의 양부와 각종 설비의 유무 종류 등
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과년수 및 잔존내용년수
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등
	규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각평형별 구성비 등
	건물의 용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재이용상태 등
	관리체계	관리의 체계 및 관리현황
개별 요인	층별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 난방 등
	위치별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 프라이버시 보호 등
	향별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 프라이버시 보호 등
	공용부분의 전용 사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등
	관리상태	배관, 내부 마감재 수선유지상태

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인비교치

구분		외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
본건 기호	사례 기호					
1	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
의견						
외부요인		본건과 거래사례는 동일 단지내에 소재하여 제반 외부요인 유사함.				
건물요인		본건과 거래사례는 단지내 유사건물내에 소재하는 바 제반 건물요인 유사함.				
개별요인		본건은 거래사례대비 층별, 위치별 효용도 등 제반 개별요인 유사함.				
기타요인		제반 기타요인 유사함.				

6. 거래사례비교법에 의한 산출단가

기호	구분	사례 전유 면적당 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	동/층/호수						
1	제5001동/ 제10층/ 제1003호	14,391,338	1.00	1.00000	1.000	14,391,338	14,400,000

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	구분	전유면적 (㎡)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	산출가액 (원)
	동/층/호수			
1	제5001동/ 제10층/ 제1003호	75.74	14,400,000	1,090,656,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 시세 수준

본건 유사 아파트 (전유면적기준)	본건 주변의 시세 탐문결과 유사 규모 아파트는 위치, 노후도 등에 따라 전유면적당 14,000,000원/㎡~ 14,500,000원/㎡내외 수준으로 조사됨.
-----------------------	----------------------------------------------------------------------------------------

2. 인근 감정평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기 호	소재지	동/층/ 호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가금액 (단위:천원)	기준 시점	평가 목적
a	경기도 수원시 영통구 이의동 1370, 광고에듀포레	제5002동/ 제7층/ 제70*호	75.55	13,765,718	1,040,000	2023. 12.26	경매
b	경기도 수원시 영통구 이의동 1370, 광고에듀포레	제5001동/ 제23층/ 제230*호	84.89	13,546,943	1,150,000	2023. 10.23	담보
c	경기도 수원시 영통구 이의동 1370, 광고에듀포레	제5001동/ 제2층/ 제20*호	75.55	16,796,823	1,269,000	2022. 03.25	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

기호	구분	전유면적 (㎡)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
	동/층/호수				
1	제5001동/ 제10층/ 제1003호	75.74	14,400,000	1,090,656,000	1,090,000,000

2. 감정평가액 결정 의견

거래사례비교법에 의한 시산가액과 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 거래사례 등)를 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 상기와 같이 결정하였음.

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		
	경기도 수원시 영통구 이의동	1370 광교 에듀포레 5001동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 철골조경사지붕 29층				
	[도로명주소] 경기도 수원시 영통구 에듀타운로 7			1층	338.48			
				2층	325.54			
				3층	325.54			
				4층	325.54			
				5층	325.54			
				6층	325.54			
				7층	325.54			
				8층	325.54			
				9층	325.54			
				10층	325.54			
				11층	325.54			
				12층	325.54			
				13층	325.54			
				14층	325.54			
				15층	325.54			
				16층	325.54			
				17층	325.54			
				18층	325.54			

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	1. 경기도 수원시 영통구 이의동	1370	대	19층		325.54		1,090,000,000	비준가액
				20층		325.54			
				21층		325.54			
				22층		325.54			
				23층		325.54			
				24층		325.54			
				25층		325.54			
				26층		237.29			
				27층		237.29			
				28층		237.29			
				29층		237.29			
				지1		83.97			
				제3종일반주거지역		13,581.1			
				(내) 철근콘크리트구조 10층1003호		75.74	75.74		
1. 소유권대지권	13,581.1x-----	57.57	57.57						
	13,581.1								
토지·건물							배분내역		
토 지 :							545,000,000		
건 물 :							545,000,000		
합 계							₩1,090,000,000.-		

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 영통구 이의동 소재 ‘신풍초등학교’ 남측 인근에 위치하며 주변은 아파트단지, 학교, 공공기관, 판매시설 및 근린생활시설, 공원 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 용이하고 북측으로 영동고속국도 동수원IC, 용서고속국도 광고상현 IC가 위치하고 인근에 버스정류장과 북서측으로 신분당선 광고중앙역이 소재하여 제반 교통 사정은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철골조경사지붕 29층 공동주택(아파트) 내 10층 1003호로서,
외벽: 몰탈 위 페인팅, 일부 석재 및 벽돌붙임 마감 등.
내벽: 벽지 및 일부 타일붙임 마감 등.
창호: 샷시 창호 등 임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.(후첨 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 지역난방설비, 화재탐지 및 소화설비, 승강기설비, 공동현관보안개폐 설비, 지하주차장설비 등이 되어있음.

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

북동 하향 완경사지에 평탄하게 조성한 장방형의 토지로서 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 내 도로가 북측 및 북동측 외부 공도와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제3종일반주거지역 , 지구단위계획구역(광고지구) , 종로1류(폭 20m~25m) (2012-01-05)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호 구역(수원다산중학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(신평초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(아주대학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(합동신학대학원대학교) <교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(수원다산중학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법 >, 택지개발지구<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 수원시 영통구 이의동 1370 광고에듀포레 501동 10층 1003호
------------	--------------------------------------------



위치도



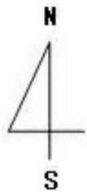
소재지	경기도 수원시 영통구 이의동 1370 광고에듀포레 5001동 10층 1003호
-----	---------------------------------------------



내부구조도



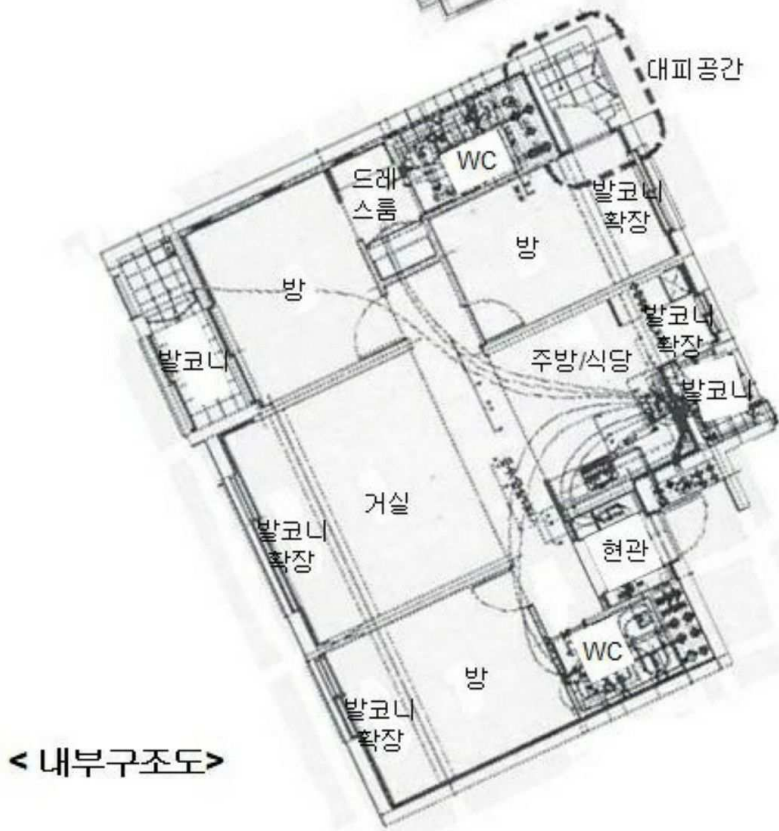
소재지 경기도 수원시 영통구 이의동 1370 광고에듀포레 5001동 10층 1003호



S : Non scale



<호별배치도>



<내부구조도>



5001

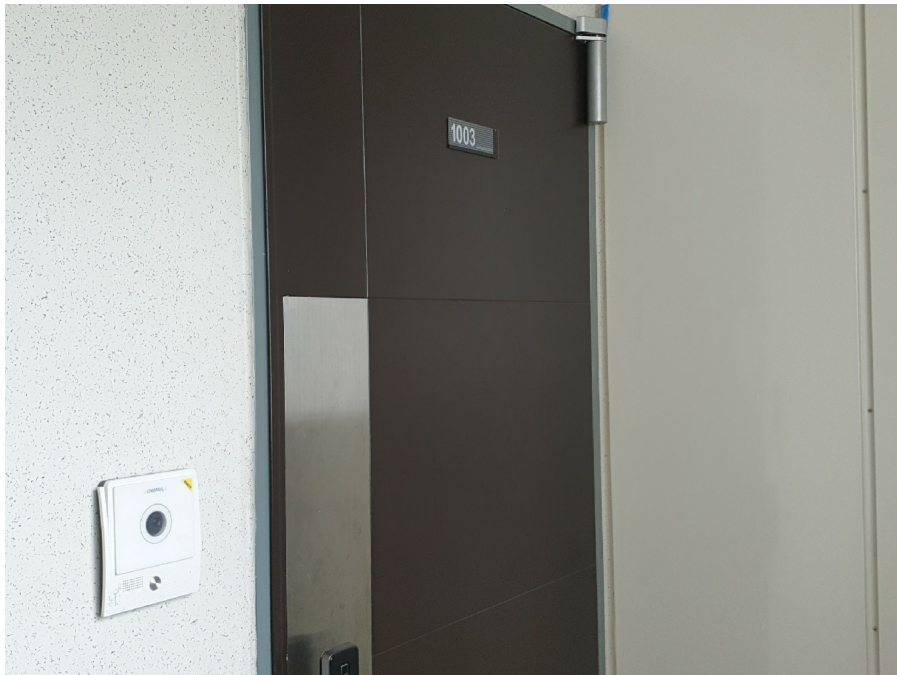


50





5001 1



1003

