

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 서태호 소유물건(2023타경13434)

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 백인석

감정서번호 : S53-06122823



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

강산감정평가사사무소

TEL. 070-8821-0863

FAX. 070-4236-0865

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

박 상 목

감정평가액	일억삼천팔백만원정(₩138,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 백인석	감정평가목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	서태호 (2023타경13434)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.01.09	2024.01.09	2024.01.10		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	도시형생활 주택	1개호	도시형생활 주택	1개호	-	138,000,000
	합계					₩138,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 팔달구 인계동 소재 “수원시청” 북동측 인근에 위치하는 아임홈 6층 603호로서 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 가치기준 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며 기준시점은 가격조사 완료일인 2024.01.09일임.

3. 감정평가방법

『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고자료를 통하여 감정평가가액을 결정하였음.

4. 그 밖의 사항

본건은 현장 조사시 이해관계인의 부재로 인하여 내부구조 및 이용상태 등은 집합건축물대장상의 도면 및 탐문조사 등에 의거 작성하였으며 일반적인 구조 및 마감재, 표준적 이용상황을 상정하여 평가하였는 바, 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례나 평가사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

(자료출처: 한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	건물명	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
A	인계동 1036-9	아임홈 4층 40*호	16.19	125,000,000	2023.03.20
B	인계동 1036-9	아임홈 3층 30*호	17.59	112,000,000	2022.01.14

(2) 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 거래사례 A를 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

거래사례(A)는 매도, 매수인간의 정상 거래사례로 판단되어 별도의 보정 요인은 없음 (1.00).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “경기도 경부2권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정하였음.

◆ 월별 경기도 경부2권 연립다세대 매매가격지수

(기준 월:2021.06=100)

구 분	2023년 02월(거래시점)	2023년 11월(기준시점)
가격지수	100.3	99.8

※ 거래시점 : 2023.03.20.는 시점일 지수 발표 전으로서 2023년 02월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2024.01.09.는 가장 최근에 발표한 2023년 11월 지수를 적용함.

※ 시점 수정치 산출

- ▶ 사례(A)의 거래시점 가격지수 : 100.3(2023.02)
- ▶ 본건 기준시점 적용 가격지수 : 99.8(2023.11)
- ▶ 시점수정치 : $99.8 / 100.3 \approx 0.99501$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가격형성요인 비교

(1) 가격형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등
건물요인	시공업체 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감 상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등
개별적요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용의 내부 평면방식, 내부이용상태, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가격형성요인 비교치 (거래사례/평가대상)

평가대상	외부요인	건물요인	개별적요인	기타요인	개별요인 비교치
6층 603호	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020
본건은 사례 대비 내부 평면방식 등에서 다소 우세함.					

6. 시산가격

평가 대상	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적 비교	산출가격 (원)	시산가격 (원)
기호1	125,000,000	1.00	0.99501	1.020	17.59 /16.19	137,834,083	138,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

평가 대상	명칭·동호	층·호별	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	감정가액(원)
기호1	아임홈	6층 603호	17.59	6.661	138,000,000
합 계					138,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사 구분건물 평가전례 등) 검토시 거래사례비교법에 의한 시산 가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가명세서표

소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 1036-9 아임홈 6층 603호
건물명	서태호 소유물건(2023타경13434)

일련 번호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
			공 부	사 정		
1.	[1동의 건물의표시] 경기도 수원시 팔달구 인계동 1036-9 아임홈 [도로명주소] 경기도 수원시 팔달구 권광로 207번길 26 철근콘크리트구조 평슬래브지붕 6층	공동주택 (도시형생활 주택 원룸형) 근린생활시설 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층			138,000,000	거래사례 비교법
	[전유부분의 건물의 표시] 6층 603호 철근콘크리트구조		17.59	17.59		
	[대지권의 목적인 토지의 표시] 토지의 표시 : 1. 경기도 수원시 팔달구 인계동 1036-9	대		254.5		
	대지권의 종류 : 1. 소유권 대지권의 비율 : 1.		6.661			
			-----	6.661		
			254.5			

구분건물 감정평가명세서표

소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 1036-9 아임홈 6층 603호
건물명	서태호 소유물건(2023타경13434)

일련 번호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
			공 부	사 정		
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 41,400,000 96,600,000	
	합 계				₩138,000,000.-	
		이	하	여	백	

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" 북동측 인근에 위치하며 주위는 각종 상업용 점포, 음식점, 휴식업소, 위락시설, 숙박업소, 오피스텔 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건은 차량 접근이 용이하고, 인근에 버스 정류장 및 지하철역이 소재하여 대중교통 편의도는 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 6층 건내 6층 603호로서
외벽 : 콘크리트노출, 벽돌 치장쌓기 및 목재 인테리어 등 마감,
창호 : 샷시 이중 창호임.

(4) 이용상태

복층형 원룸 도시형생활주택(별첨'내부구조도'참조.) 임.

(5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 난방설비, 승강기설비, 소화설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 평탄한 토지로서 공동주택 및 근린생활시설 건물 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 남측으로 소로1류와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(일반), 지구단위계획구역(시청지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합) 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

-.

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 등기사항전부증명서상 2023.03.16일자로 주택임차권 등재 되어 있음.

광역 위치도



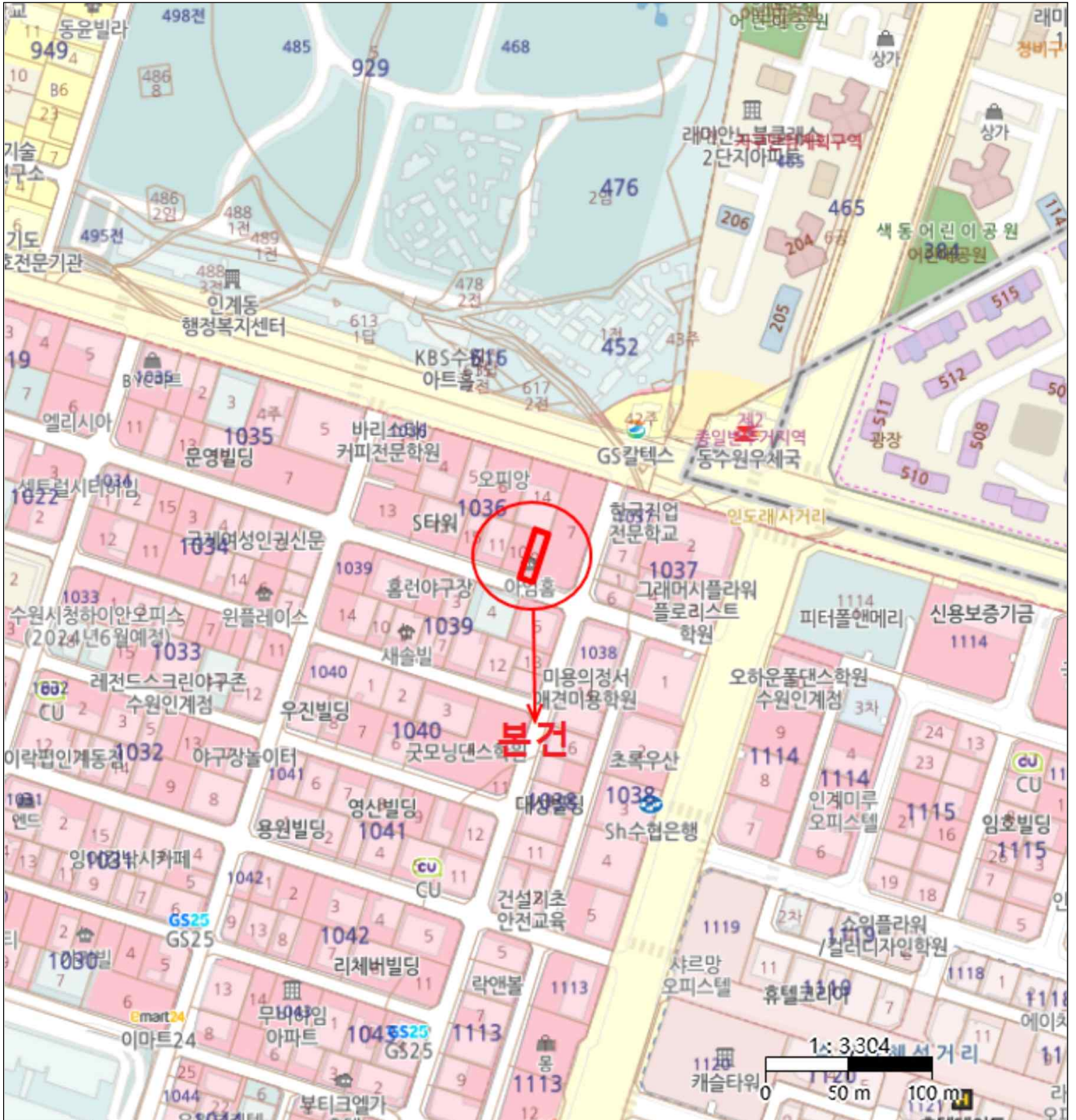
소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 1036-9 아이홈 6층 603호
-----	------------------------------------



위 치 도



소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 1036-9 아임홀 6층 603호
-----	------------------------------------



내부구조도



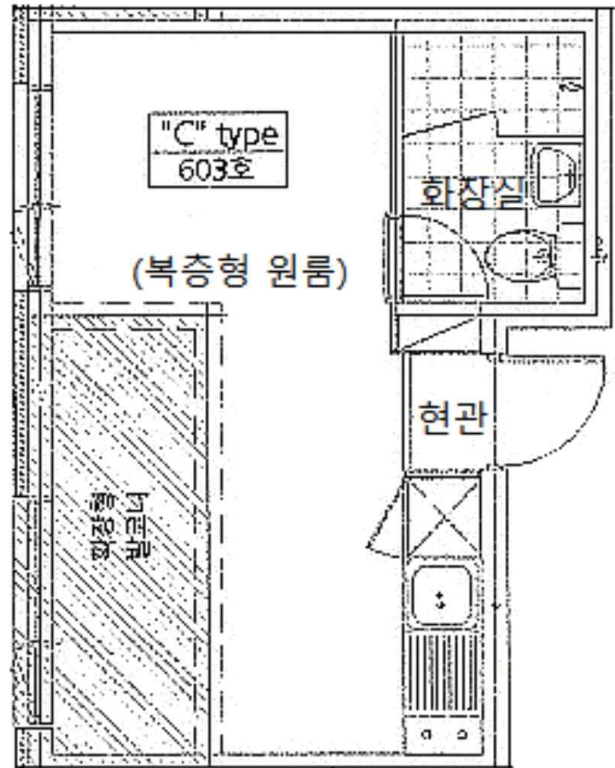
소재지

경기도 수원시 팔달구 인계동 1036-9 아임홈 6층 603호

No Scale



<호별배치도>

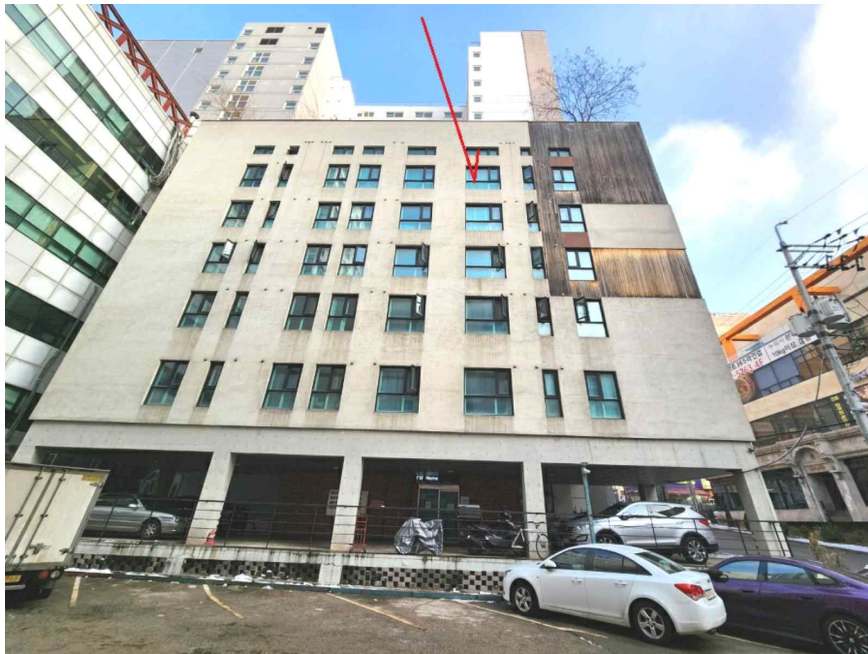


<내부구조도>

사 진 용 지

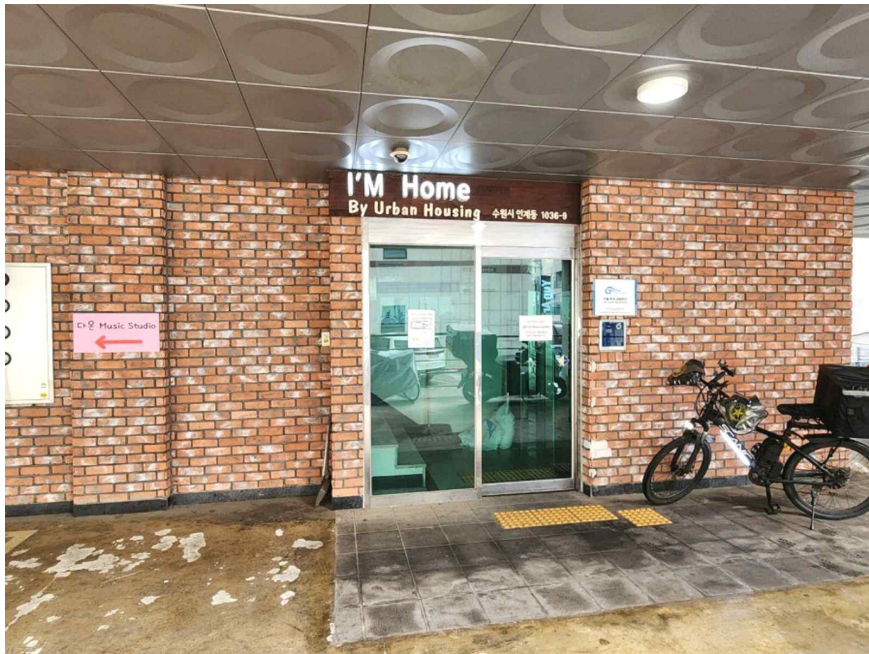


남서측에서 촬영

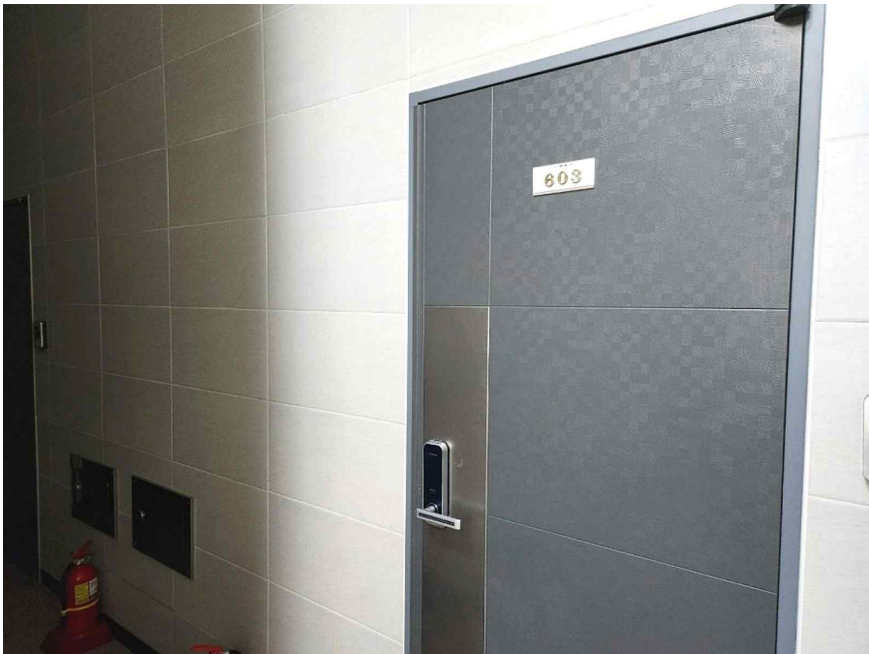


서측에서 촬영

사 진 용 지



1층 공동 출입구



본건 현관문