

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 이영환 소유물건
(2024타경91233)

의뢰인 : 수원지방법원
사법보좌관 김택창

감정서번호 : GS041004001



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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

GS감정평가사사무소

TEL. 031-265-1125 FAX. 031-266-1135

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

최강섭

(인)

감정평가액	칠천만원정 (₩70,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이영환 (2024타경91233)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2024. 10. 25	2024. 10. 04 ~ 2024. 10. 25	2024. 10. 25	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	70,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩70,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 수원시 권선구 권선동 소재 '씨즈 더원' 내에 위치하는 제5층 제506호에 대한 수원지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 10월 25일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 10월 14일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 본건의 소재지, 지번, 층, 호수, 면적등은 감정평가 의뢰목록 및 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등에 근거하였음.
2. 토지 및 건물의 가격배분은 토지가격과 경과년수에 따른 건물가격 등을 고려하여 배분하였음.
3. 본건은 현지조사시 거주자의 부재로 내부구조 및 이용상황 확인은 집합건축물대장상 "건축물현황도" 및 인근 탐문조사 등에 의거하였는바, 경매참여시 참고바람.(별첨, 건축물 현황도' 참조)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 수원시 권선구 권선동 1011-9 씨즈 더원 제5층 제506호		
도로명주소	경기도 수원시 권선구 효원로220번길 17		
주용도	공동주택 228개호	주구조	철근콘크리트구조
사용승인	2015.03.13	주차대수	127대
건물규모	층수	지하 2층/지상 14층	
	연면적	7,270.08 m ²	
대지면적	1,393.6m ²	용도지역	중심상업지역

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	-/ 5/506	아파트	12.95	11.9292	24.8792	5.6832	52.05
합계 (1개호)			12.95	11.9292	24.8792	5.6832	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 **거래사례비교법**으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	대지권			
#1	권선동 1011-9	13/1302	도시형 생활주택	12.95	5.68	70,000,000 (@5,410,000)	2024.02.14 (2015.03.13)	-
#2	권선동 1011-9	6/607	도시형 생활주택	14.39	6.32	70,000,000 (@4,860,000)	2023.08.31 (2015.03.13)	-
#3	권선동 1011-9	4/406	도시형 생활주택	12.95	5.68	60,000,000 (@4,630,000)	2023.08.26 (2015.03.13)	-
#4	권선동 1011-9	10/1006	도시형 생활주택	12.95	5.68	81,000,000 (@6,250,000)	2022.12.03 (2015.03.13)	-

(출처: 한국부동산원, 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #3 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#3

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2023.08.26/ 2024.10.25	
경기 경부2권 수원시 권선구 아파트	1.950% (1.01950)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.07	92.3
			기준시점 당시 지수	2024.09	94.1
		산식		$1 + (94.1 - 92.3) / 92.3$ ≈ 1.0195	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ [일련번호 (1) / 비교사례 #3]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건은 사례대비 접근성, 환경 등 외부요인에서 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건은 사례대비 경과연수 등 내부요인에서 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.15	본건은 사례대비 층, 향, 위치, 대지권 등 호별요인에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.15	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	5/506	12.95	#3	4,630,000	1.000	1.01950	1.150	5,430,000	70,318,500	70,000,000
합계		12.95	-	-	-	-	-	-	-	70,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
			5,000,000 ~ 6,000,000	

본건 지역의 거래수준은 약보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	대지권			
(1)	권선동 1011-9 2/219	도시형 생활주택	12.95	5.68	79,000,000 (@6,100,000)	2024.04.02 (2015.03.13)	법원 경매
(2)	권선동1011-9 10/1010	도시형 생활주택	12.95	5.68	86,500,000 (@6,680,000)	2024.01.18 (2015.03.13)	법원 경매
(3)	권선동1011-9 6/615	도시형 생활주택	12.95	5.68	80,000,000 (@6,180,000)	2023.07.21 (2015.03.13)	법원 경매
(4)	권선동1011-9 9/906	도시형 생활주택	12.95	5.68	91,000,000 (@7,030,000)	2022.03.31 (2015.03.13)	담보
(5)	권선동1011-9 5/514	도시형 생활주택	14.39	6.32	85,000,000 (@5,910,000)	2021.05.18 (2015.03.13)	취득 처분
(6)	권선동1011-9 5/520	도시형 생활주택	14.39	6.32	85,000,000 (@5,910,000)	2021.05.18 (2015.03.13)	취득 처분

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 수원시 권선구 2023년 10월 ~ 2024년 09월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	51,804,100,000	42,229,922,494	81.5	560	178	31.8
아파트	29,813,000,000	25,830,226,322	86.6	148	68	45.9
오피스텔	965,000,000	765,453,333	79.3	13	5	38.5
오피스텔(주거)	2,395,000,000	1,859,472,790	77.6	89	13	14.6
주상복합(주거)	382,000,000	366,800,000	96.0	2	1	50.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제5층 제506호			
	합계	12.95	5.6832	70,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

구분건물 감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 수원시 팔달구 권선동 내 '씨즈더원' 건물내에 위치하며, 인근으로 수원시청, 올림픽공원, 권선초등학교 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(수원시청역)이 소재하여 대중교통등 제반교통상황은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평지붕) 14층 건 중 5층 506호로서,
외벽 : 몰탈위페인트 및 일부 돌붙임 등.
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등.
창호 : 하이샷시 이중창 등.

(4) 이용상태

도시형 생활주택으로 이용중임. (침실, 주방, 욕실겸화장실 등)

※ 별첨 '내부구조도' 참조

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스설비, 냉·난방설비, 승강기설비, 화재경보설비 등이 되어 있음.

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접도로와 등고 평탄한 정방형 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 서측으로 소로(10~12m)와 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<도시교통정비 촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

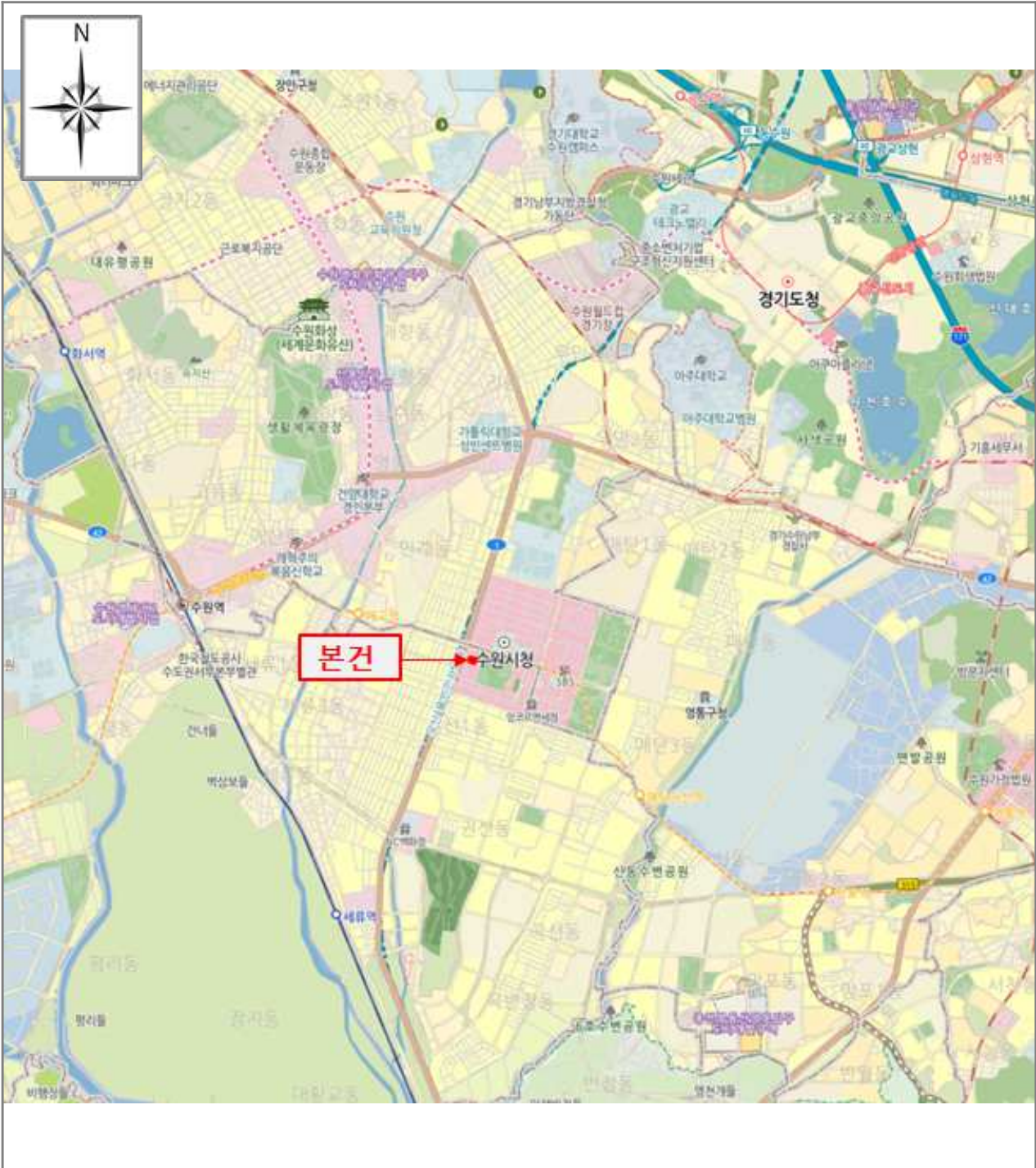
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도

소재지	경기도 수원시 권선구 권선동 1011-9 씨즈 더원 제5층 제506호
-----	--



[범례]

■ 본건

■ 평가전례

■ 거래사례

상세 위치도

소재지	경기도 수원시 권선구 권선동 1011-9 씨즈 더원 제5층 제506호
-----	--



[범례]

■ 본건

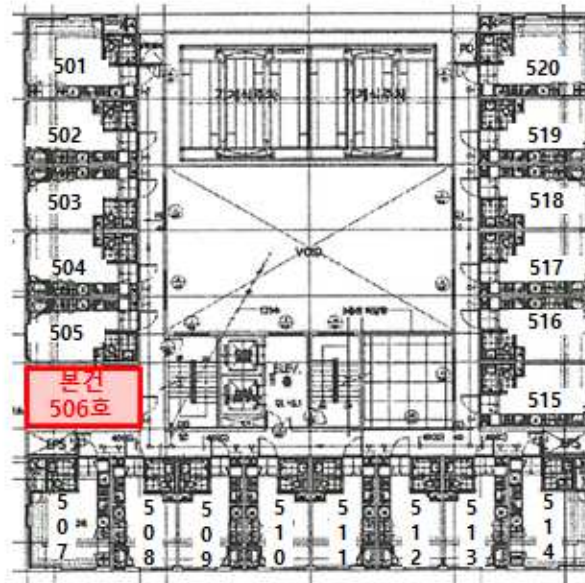
■ 평가전례

■ 거래사례

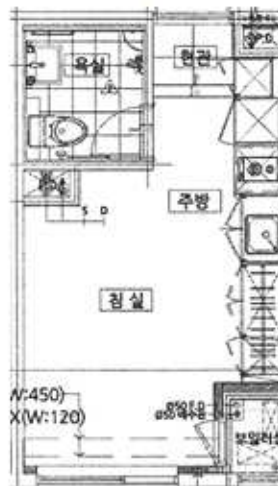
내부구조도

소재지	경기도 수원시 권선구 권선동 1011-9 씨즈 더원 제5층 제506호
-----	--

NO SCALE



< 호별배치도 >



< 내부구조도 >

사 진 용 지

소재지	경기도 수원시 권선구 권선동 1011-9 씨즈 더원 제5층 제506호
-----	--



씨즈더원 전경(북서측)



씨즈더원 전경(남서측)

사 진 용 지

소재지

경기도 수원시 권선구 권선동 1011-9 씨즈 더원 제5층
제506호



씨즈더원 근경(서측전면)

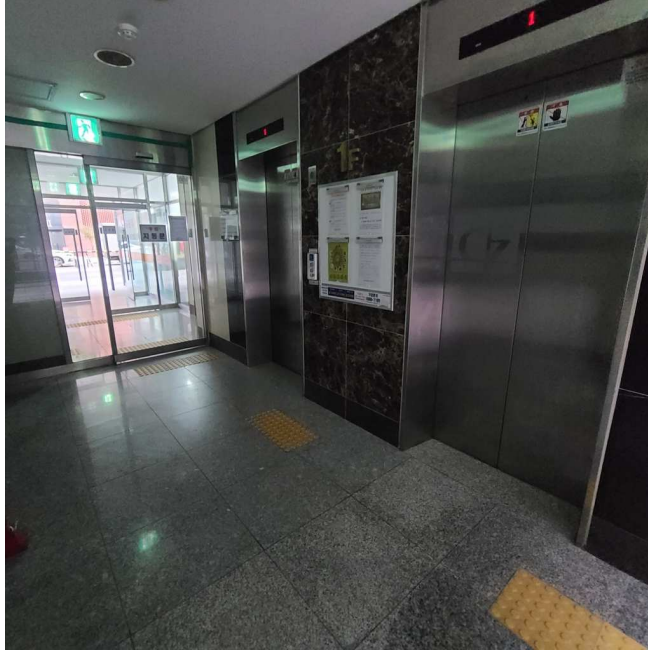


1층 공동현관

사 진 용 지

소재지

경기도 수원시 권선구 권선동 1011-9 씨즈 더원 제5층
제506호



1층 엘리베이터실 등



5층 엘리베이터

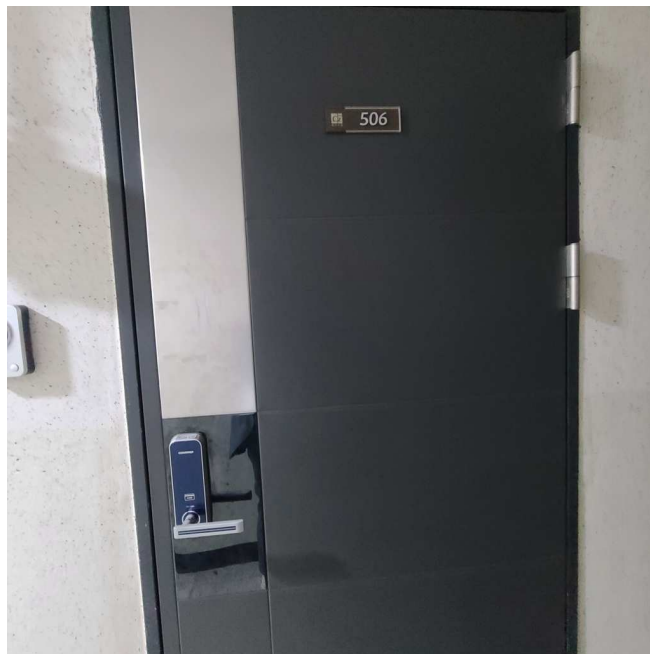
사 진 용 지

소재지

경기도 수원시 권선구 권선동 1011-9 씨즈 더원 제5층
제506호



본건 506호 복도



본건 506호 현관