

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 양근형 소유물건(2024타경84440)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김경환

감정평가서번호: 240823-07-3101

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

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기지사



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
최규열

최

규



(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기지사 지사장 최규열

(서명또는인)

감정평가액	일억사천구백만원정 (₩149,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	양근형 (2024타경84440)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.09.04	2024.09.04 ~ 2024.09.04	2024.09.04

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	149,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩149,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

최

영

석



심사확인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 수원시 팔달구 인계동에 소재하는 수원시청 북측 인근의 공동주택(도시형 생활주택(원룸형))으로서 수원지방법원의 부동산강제경매(2024타경84440)목적으로 의뢰된 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

### 3. 감정평가조건

없음.

### 4. 감정평가 방법

가. 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

나. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 09월 04일임.

## 6. 기타사항

가. 본건의 내부구조 및 이용상황은 건축물현황도와 건축물대장등을 기초로 작성하였는바 경매진행 시 참고 바람.

나. 본건 소재지, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하였으며, 실지조사일은 2024년 09월 04일로 귀 의뢰목록에 따라 대상물건을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 1022-3(인계로108번길-18)		
건물명 동·호수	센트럴하임 12층 1209호		
용도	공동주택-도시형생활주택 (원룸형)	사용승인일	2021.03.17
기호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	
1	18.57	7.17	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

기 호	소재지	건물명	층	호	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	매매금액 (원)	거래시점
								사용승인일
가	인계동 1022-3	센트럴하임	8	80*	18.4	7.1	147,000,000	2024.01.31
								2021.03.17

※출처 : 한국부동산원, 국토교통부 실거래가 공개시스템

#### 2) 비교사례의 선정

본건과 동일 단지 내의 최근 거래사례로 물적 유사성이 높은 <사례 #가> 선정함.

### 3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 위치가 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 아래의 매매가격지수를 활용하여 산정함.

※ 월간 '아파트' 매매가격지수 (경기도 수원시 팔달구)

2023년 12월	2024년 01월	2024년 02월	2024년 03월	2024년 04월	2024년 05월	2024년 06월	2024년 07월
93.76	93.46	93.28	93.17	93.21	93.27	93.50	93.96

- 거래시점 : 2024.01.31 통계작성변경 이후로서 거래시점 직전 달인 2023년 12월 지수를 적용함
- 기준시점 : 2024.09.04. 통계작성변경 이후로서 기준시점 직전 최근달인 2024년 07월 지수를 적용함. (기준시점 현재 2024년 8월 이후 지수 미발표)
- 시점수정치 :  $93.96/93.76 \approx 1.00213$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

조건	구분 세항목	격차율		비고
		사례	대상	
외부 요인	가로 및 접근조건	1.00	1.00	유사함.
	환경 및 획지조건			
	행정 및 기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	유사함.
	단지규모, 노후도, 관리상태			
	전용률 등			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 호별 효용도	1.00	1.01	대상은 사례대비 전유면적과 대지권면적이 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
가치형성요인 비교치 계		1.010		-

## 6. 비준가격

기호	거래가액 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출가액(원)	비준가액(원)
1	147,000,000	1.00	1.00213	1.010	148,786,241	149,000,000

※비준가액은 반올림하여 백만원 단위까지 표시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정의견

### 1. 인근 유사물건의 가격수준

본건과 인근 유사물건의 가격수준은 150,000,000원 전후임.

### 2. 감정평가액

기호	대상물건	감정평가액
1	경기도 수원시 팔달구 인계동 1022-3(인계로108번길-18) 센트럴하임 12층 1209호	149,000,000

### 3. 결정의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 참고가격자료(인근 부동산 가격수준, 평가 사례, 거래사례 등)에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 본건 감정평가목적 등을 감안하여 적정한 것으로 판단됨.



# 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 인계동에 소재하는 수원시청 북측 인근에 위치하며 주위는 상가, 오피스텔, 업무시설, 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며 인근에 노선버스등 대중교통을 이용할 수 있음.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 12층 건물로서

외벽: 인조석 마감 등.

내벽: 몰탈 위 페인트 마감 등.

바닥: 몰탈 위 페인트 및 타일 마감 등.

창호: 강화유리 및 샤시창호 마감 등.

## (4) 이용상태

도시형생활주택으로 사용중임

## (5) 설비내역

위생, 급배수시설, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 주차시설 등이 되어있음.

## (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) |          |

가장형의 평지로서 판매시설(제2종근린생활시설) 및 공동주택-도시형생활주택(원룸형) 부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건은 북측으로 경수대로466번길과 동측으로 인계로108번길에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

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

### (9) 공부와의 차이

없음.

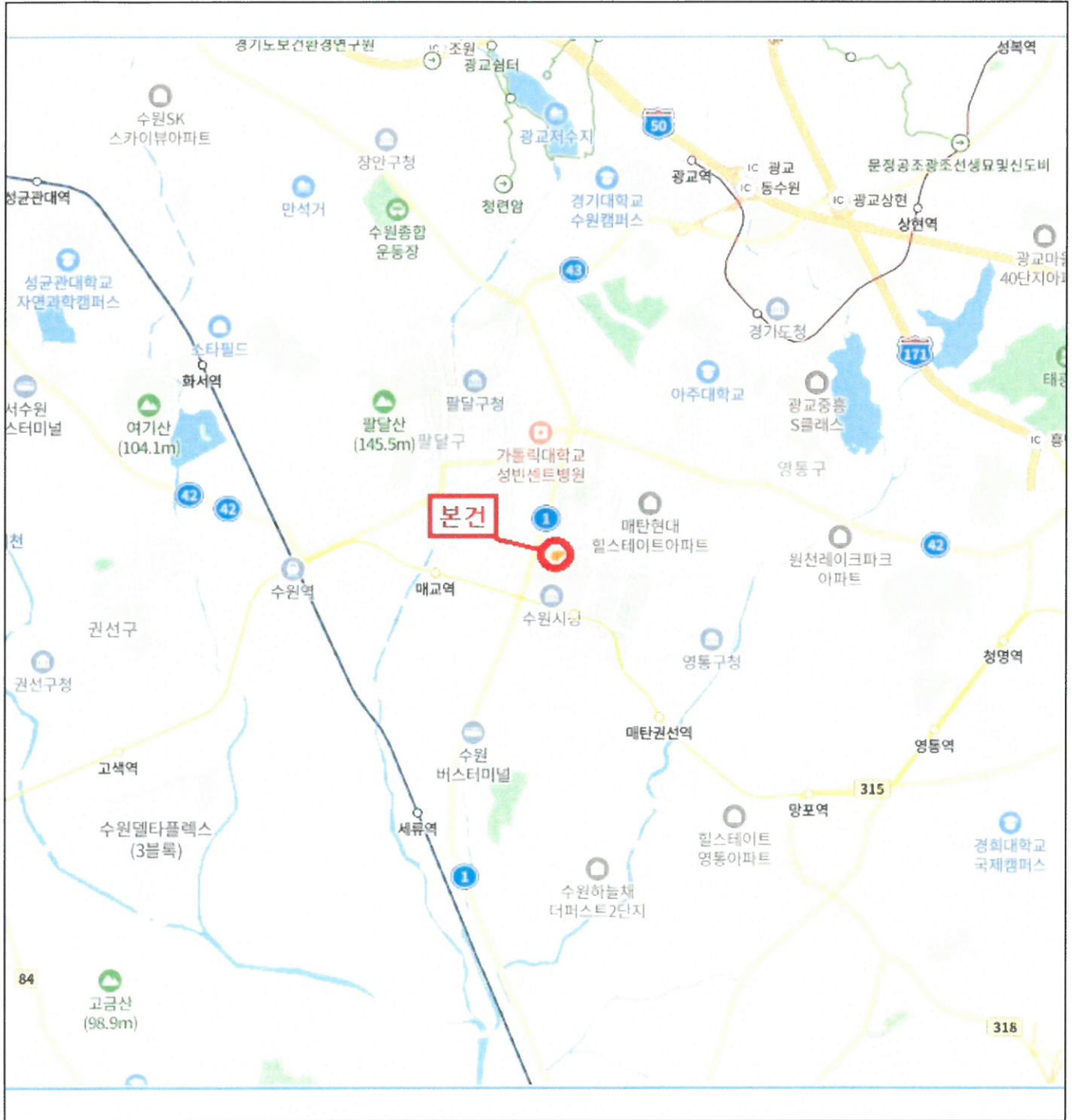
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계미상.

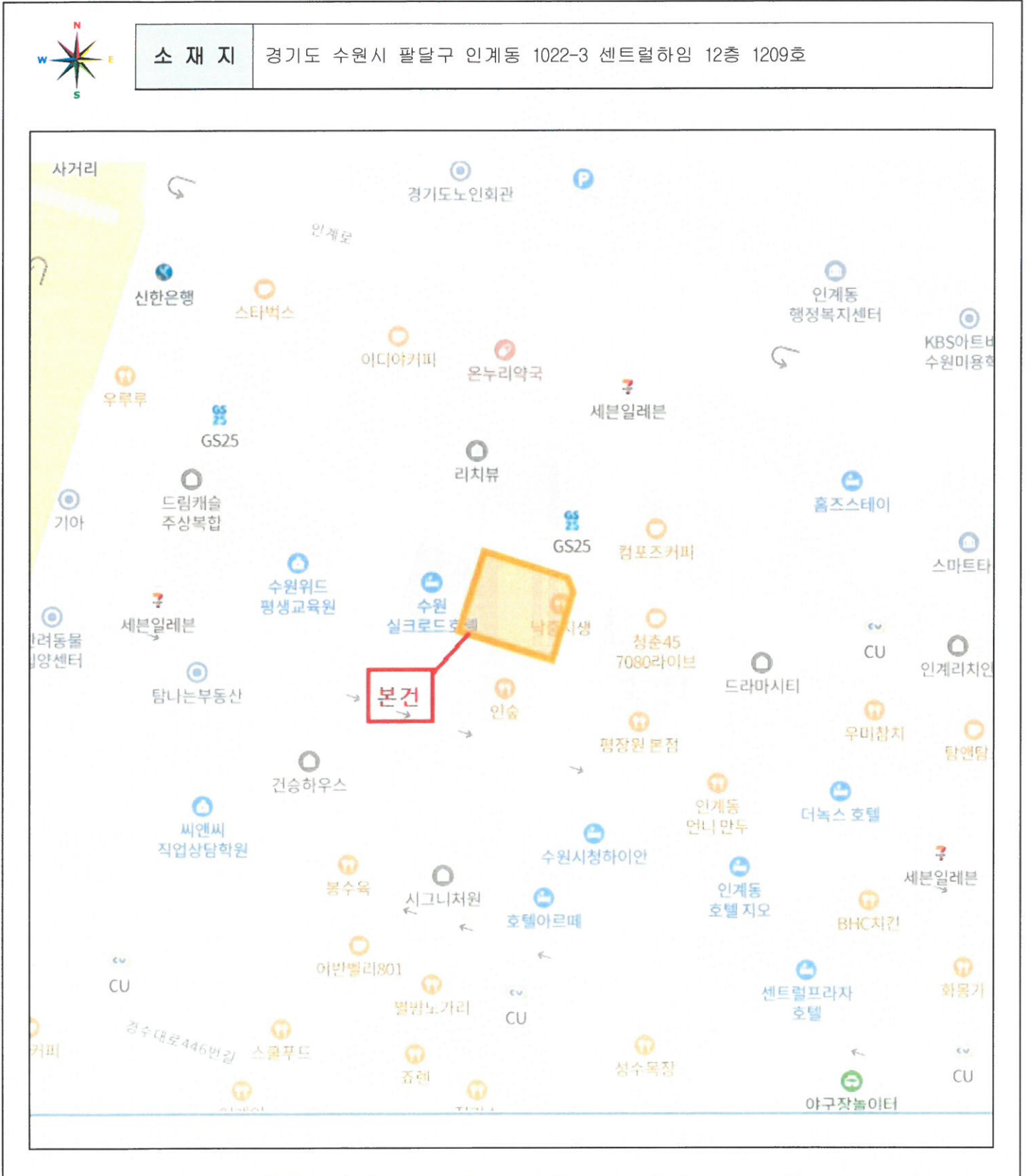
# 광역위치도



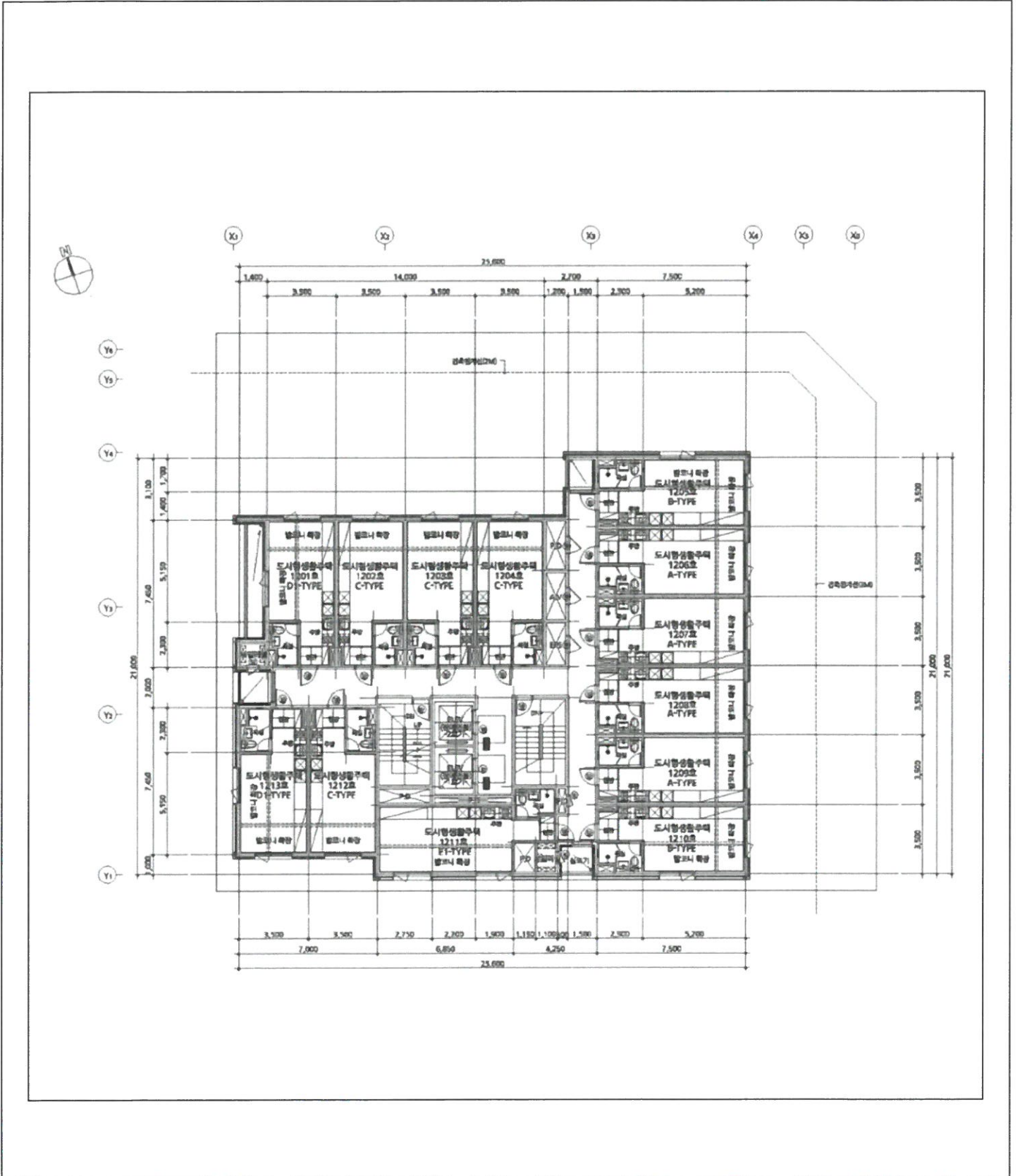
<b>소재지</b>	경기도 수원시 팔달구 인계동 1022-3 센트럴하임 12층 1209호
------------	--



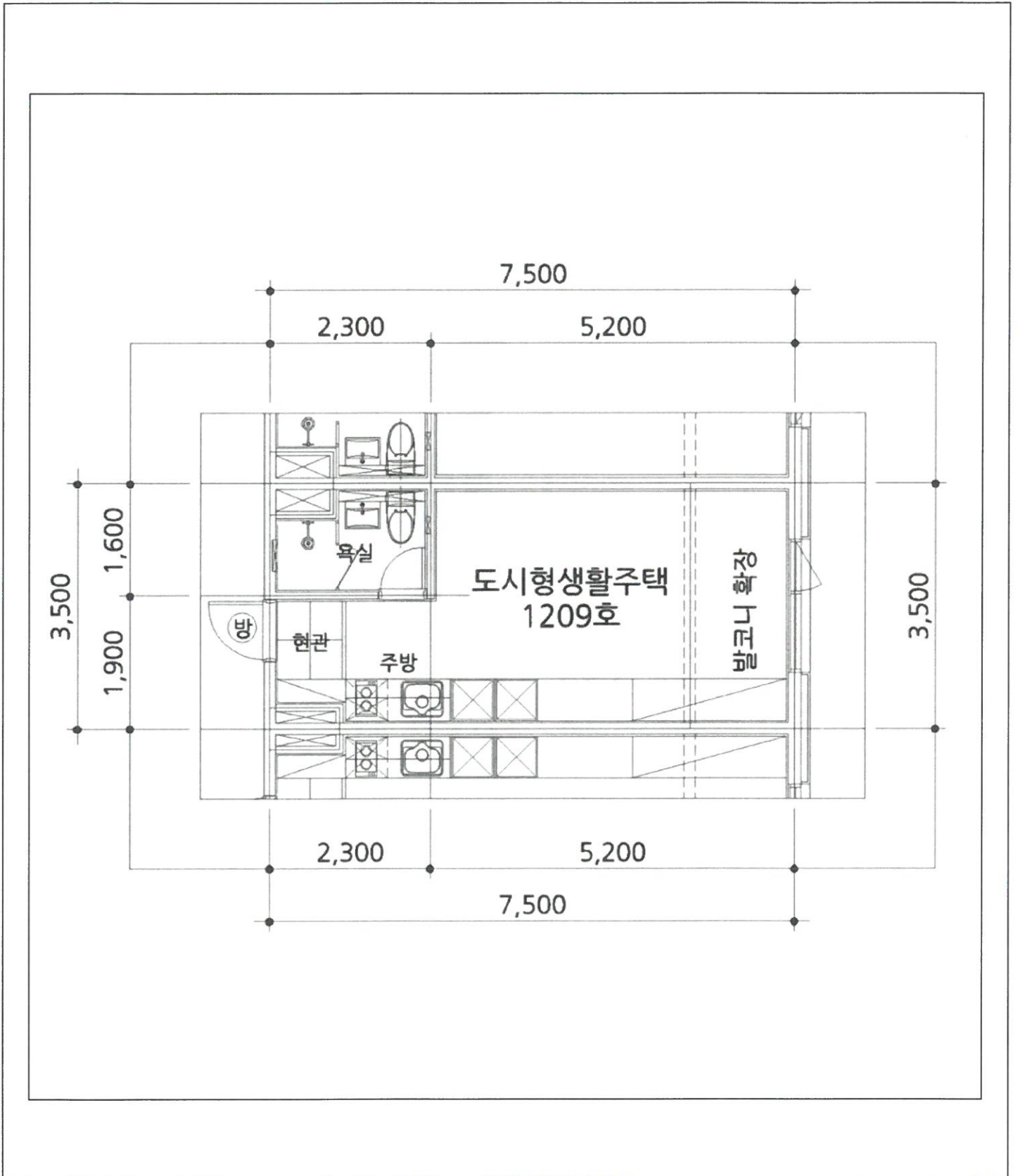
# 위치도



# 12층 평면도



# 1209호 평면도



# 사 진 용 지



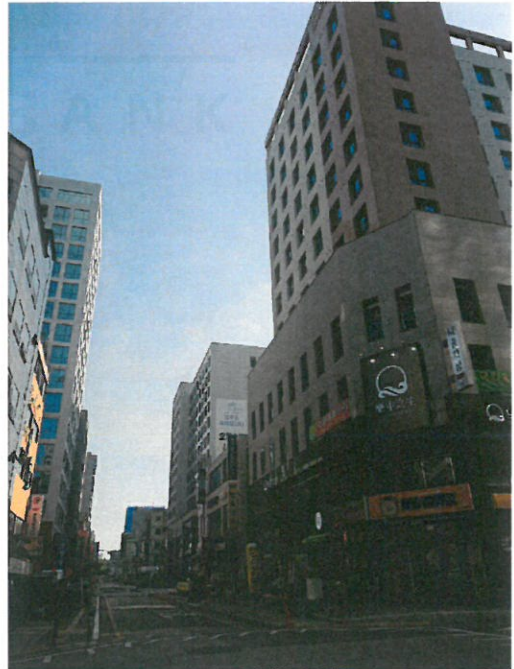
현관



1층 출입구



동건물 전경



주위환경

# 대법원 연계물건

문서번호 : 2024타경84440

소재지 : 경기도 수원시 팔달구 인계동

물건명 : 양근형 소유물건(2024타경84440)

번호	소재지	물건분류	감정가격
1	경기도 수원시 팔달구 인계동 1022-3	건물>주거용건물>주상복합	149,000,000

총 감정가격 : 149,000,000