

# 감정평가서

건명	김병호 소유물건 (2024타경63313)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 윤기원
감정서번호	수원29-2024

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

수원감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

조장행

감정평가액	오천구백만원정 (₩59,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 윤기원		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김병호 (2024타경63313)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.04.15	2024.04.11 ~ 2024.04.15	2024.04.18	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1호	다세대주택	1호	-	59,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩59,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 평가개요

### 1. 평가목적

본건은 경기도 수원시 장안구 정자동 소재 “수성고등학교” 남측 인근에 위치하는 다세대주택인 수성빌라 지하층 비101호(전용:35.52㎡)로서 수원지방법원의 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 평가 관련 제 법령 및 감정평가일반이론에 의거하였습니다.

### 3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 4. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 조사 완료일인 2024년 04월 15일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 평가방법

- 1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한법률」 의한 구분건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 평가하였습니다.
- 2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하여 평가하되 주거용 구분건물의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.
- 3) 본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 인근 동류형 다세대주택의 거래 사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 거래사례비교법에 의한 비준가액으로 평가하였습니다.

## 6. 평가대상 물건 개요

소재지 및 명칭	경기도 수원시 장안구 정자동 70-7 수성빌라			건물 용도	다세대주택		
건물의 구조	벽돌조 슬래브지붕 2층				사용승인일	1991.02.11	
층·호수	지하층 비101호	전유면적	35.52㎡	공유면적	5.16㎡	대지권면적	23.625㎡

## 7. 기타 참고사항

본건 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의거하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액의 산출근거(거래사례비교법)

### 1. 산출개요

본건은 인근 동류형 다세대주택의 거래사례를 기준으로 사정보정 및 시점수정 후 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 관리상태 등을 종합참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 비준가액으로 평가하였습니다.

### 2. 인근 거래사례 및 사례의 선정

#### 가. 인근 지층 거래사례

[출처:KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지번	층·호수	건물전유면적(㎡)	거래가격(전유㎡당가)	거래시점	사용승인일	건물명칭(대지지분)
A	수원시 장안구 정자동	38-8	지하층 10*호	34.92	30,000,000 (859,107)	2023.12.11	1990.12.26	평화빌라 (17.03㎡)
B		39-42	지하층 10*호	41.94	40,000,000 (953,743)	2023.09.23	1991.07.05	원일빌라 (26.90㎡)
C		37-45	지하층 비10*	44.64	50,000,000 (1,120,072)	2023.08.05	1991.11.14	(신형빌라) (26.625㎡)
D		37-5	지하층 10*호	45.05	60,000,000 (1,331,853)	2023.06.08	1990.09.27	(진빌라) (24.6㎡)
E		35-44	지하층 비10*	46.52	43,500,000 (935,082)	2023.05.24	1990.12.28	청도주택 (23.59)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 본 건물 거래사례

[출처:KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	소재지 지번	명칭	층· 호수	건물전유 면적(㎡)	거래가격 (전유㎡당가)	거래시점	사용승인일	비고
F	수원시 장안구 정자동 70-7	수성 빌라	1층 10*호	35.52	85,000,000 (2,393,018)	2022.06.06	1991.02.11	
G			2층 20*호	35.52	90,000,000 (2,533,784)	2022.01.19	1991.02.11	
H			지층 비10*	35.52	60,000,000 (1,689,189)	2021.10.24	1991.02.11	
I			1층 10*호	35.52	80,500,000 (2,266,329)	2021.07.04	1991.02.11	
J			지하 비10*	35.52	90,000,000 (2,533,784)	2021.06.28	1991.02.11	본건
K			지하 비10*	35.52	80,000,000 (2,252,252)	2021.03.15	1991.02.11	

## 다. 비교사례 선정 및 사유

대상물건과 유사한 동류형 상기 사례 중 동일건물 내 동일 층의 가장 최근 거래인 사례(H)를 비교사례로 선정하였습니다.

## 3. 사정보정

선정된 사례는 인근 다세대주택의 정상적인 가격수준에 부합되는 거래로서 매도자와 매수자 사이에 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되지 않은 정상적인 거래로 판단됩니다 (1.00).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 시점수정

사례의 거래시점으로부터 평가 기준시점까지의 시점수정치는 한국부동산원이 발표하는 연립·다세대주택의 지역별/월별 매매가격지수(경기 경부2권)를 적용하되 기준시점인 2024.04월의 지수 미발표로 거래시점과 기준시점 각각 전월의 지수를 적용하였습니다.

- 사례(H)의 거래시점 전월 지수 : 101.3(2021년09월)
- 본건의 기준시점 전월 지수 : 99.3(2024년03월)
- 시점수정치 :  $99.3/101.3 \approx 0.98026$

### 5. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등합니다.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 개별요인 비교

### 가. 비교 항목

요인	항목
단지외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성
	단지 내 통로구조(복도식/계단식 등)
호별요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면 방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 비교치

기호	외부요인	건물요인	호별요인	기타	격차율
본건/ 사례(H)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
- 본건과 사례가 동일 건물 동일 층으로 제반 개별요인이 대등시 됩니다.					

### 7. 감정평가액 결정

사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액
1,689,189	1.00	0.98026	1.00	1.000	1,655,844	35.52	59,000,000

※ 감정평가액은 십만원단위에서 사사오입하여 결정하였습니다.

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1  가	(1동의 건물의 경기도 수원시 장안구 정자동  [도로명주소] 경기도 수원시 장안구 장안로90번길 22-10	표시) 70-7 수성빌라	다세대주택	벽돌조 슬래브지붕 2층  1층 2층 지하	162.72 162.72 162.72			
	(대지권의 경기도 수원시 장안구 정자동	목적인 70-7	토지의 대	표시) 제2종일반주거지역	283.7			
	(전유부분의 건물의	표시) 제지하층 제비 101호	벽돌조	35.52	35.52	59,000,000	비준가액	
	(대지권의	표시)	1. 소유권 대지권	23.625 ----- 283.7	23.625			
<b>합 계</b>							토지·건물 배분내역 토 지 : 46,000,000 건 물 : 13,000,000 <b>₩59,000,000.-</b>	
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 장안구 정자동 소재 '수성고등학교' 남측 인근에 위치하며 부근은 일반주택지대로서 소규모 아파트, 단독주택, 다세대주택, 학교, 근생시설 등이 혼재함.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근 가능하며 시내간선도로 인근으로 교통사정 무난함.

## (3) 건물의 구조

1991.02.11일 사용승인된 벽돌조 슬래브지붕 2층건 중 지하1층 비101호로서  
외벽: 연와조 쌓기 마감  
내벽: 벽지, 타일 등 마감  
창호: 목재 및 사쉬 2중창임.

## (4) 이용상태

다세대주택(방2, 주방, 화장실, 발코니, 현관 등)임.

## (5) 설비내역

세대별 위생설비, 난방설비, 도시가스설비 등 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

세로장방형 평지로서 다세대주택부지로 이용 중임.

# 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) |          |

## (7) 인접 도로상태등

폭 약 4미터 포장도로와 북동측으로 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역<국토의 계획 및 이용에 관한법률>,  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
상대보호구역, 절대보호구역<교축환경 보호에 관한 법률>  
도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.  
내부조사 불가하여 건축물대장상 도면으로 내부 도시하고 주민탐문사항 및 평가선례 등을  
참조하였음.

# 광역 위치도

소재지 경기도 수원시 장안구 정자동 70-7 수성빌라 제지하층 제비101호

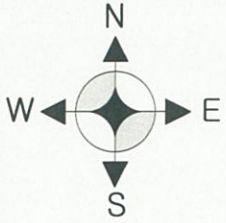


# 상세위치도

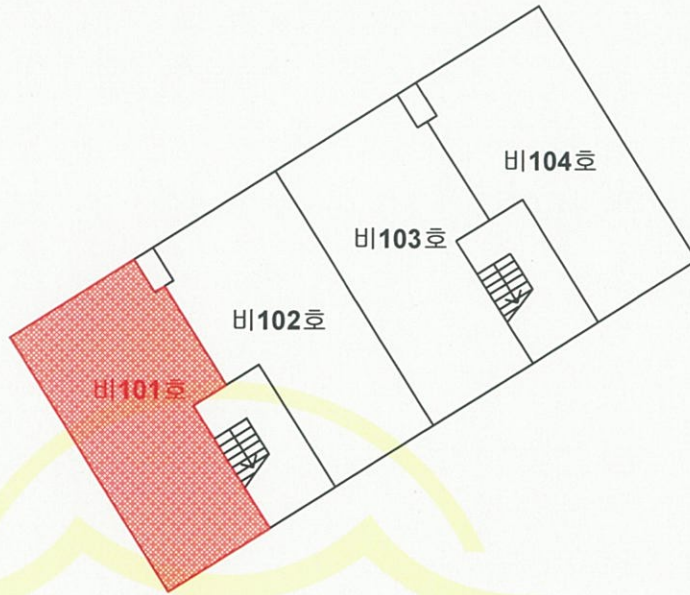
소재지 경기도 수원시 장안구 정자동 70-7 수성빌라 제지하층 제비101호



# 건물개황도



< 호별배치도 >



< 장안구 정자동 70-7 수성빌라 제지하층 제비101호 >

< 내부구조도 >



# 사 진 용 지



부근상황  
(북측에서 촬영)



본 건물 전측면

# 사 진 용 지



본 건물 후측면



현관 입구 진입부분

# 사 진 용 지



1,2라인 출입문



비101호 출입문