

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환
건명	김미란 소유물건(2025타경57389)
감정서번호	250819-401986-0001

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

박근주감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
박근주

(인)

감정평가액	이억칠천육백만원정 (₩276,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매12계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김미란 (2025타경57389)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서外		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.08.26	2025.08.25 ~ 2025.08.26	2025.08.28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	276,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩276,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 수원시 인계동 소재 “인계초등학교” 남측 인근에 소재하는 부동산 (원하우스 3층 302호)에 대한 수원지방법원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

나. 본건의 평가는 수요성, 환가성 및 감정평가목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하되, 건물의 구분소유권과 그 대지권을 일체로하여 일괄평가하였으며, 귀 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 일반적인 기준으로 배분하여 표기하였으므로 참고바랍니다.

다. 본건 평가의 기준시점은 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 08월 26일임.

3. 감정평가의 조건

-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 969-13 (도로명: 경기도 수원시 팔달구 장다리로233번길 20-12) “원하우스” 3층 302호		
용도지역	제2종일반주거지역		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층		
용도	공동주택(다세대주택)		
구분	전유면적	공용면적	대지권
3층 302호	60.57	11.45	34.9
사용승인일	2016.06.17		

5. 기타 참고사항

가. 임대 및 기타사항

본건은 폐문 및 이해관계인의 부재로 임대 및 기타 상세사항은 미상이며, 건물의 내부 구조, 설비 내역 및 이용상황 등은 건축물현황도, 평가전례 및 탐문조사 등으로 외부에서 확인, 일반적인 이용 상황 등을 상정하였으므로 유의하시기 바랍니다.

나. 2023.02.27. 수원지방법원의 임차권등기명령(2023카임20205)

임차보증금 금240,000,000원

범 위 전유전부

임대차계약일자 2021.01.31.

주민등록일자 2021.03.02.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

점유개시일자 2021.02.26

확정일자 2021.02.01.

임차권자 김지완

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 평가방법

평가방법에는 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 원가방식이 있으며, 대상부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 가격을 산정하는 비교방식, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 수익방식이 있음.

나. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 인근지역의 동류형 또는 유사형 구분건물의 거래시세와 위치,교통, 접근성, 이용상황 및 성숙도 등 입지조건, 토지의 상황, 건물의 구조, 규모, 시공상태, 부대설비, 관리상태, 층·향·위치별 효용도 등을 종합 참작하여 토지의 소유권·대지권과 건물을 일체로한 비교방식(거래사례비교법)으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례 등 참고가격자료

가. 인근지역 거래사례(감정평가정보체계)

구분	소재지	명칭 및 종별 층.호수	전유면적 (㎡)	시점	거래가액(원) (전유면적기준)	사용승인일
1	인계동 970-1*	아침캐슬 3층 301호	49.87	2025.03.25	228,000,000 (@4,571,887원/㎡)	2016.01.11 세로가
2	인계동 822-2*,-2*	드림하우스 3층 302호	35.62	2024.11.11	162,000,000 (@4,548,006원/㎡)	2016.05.02. 소로한면
3	인계동 970-1*	휴림빌 4층 402호	44.37	2024.06.20	189,000,000 (@4,259,634원/㎡)	2016.05.11. 세로가
4	인계동 989-1*	센트럴하우스 5층 501호	30.79	2024.06.15	162,000,000 (@5,261,448원/㎡)	단지형다세대 2016.06.13

나. 인근지역 평가사례 (감정평가정보체계)

구분	소재지	명칭 및 종별 층.호수	전유면적 (㎡)	시점	평가가액(원) (전유면적기준)	사용 승인일
1	인계동 970-1*,-1*	신영빌 3층 303호	30.91	2025.04.28	140,600,000 (@4,548,690원/㎡)	매입 2015.07.03
2	인계동 987-1*	그린빌 3층 301호	36.05	2024.10.24	181,000,000 (@5,020,804원/㎡)	경매 2016.03.14
3	인계동 1008-*,-*	3층 301호	30.83	2024.01.26	140,000,000 (@4,541,031원/㎡)	경매 2017.02.20

3. 거래사례비교법에 의한 시산가격

가. 비교사례의 선정

본건과 위치적·물적 유사성이 있고 사례의 거래시점과 본건의 기준시점 사이의 시점수정이 가능하여 가치형성요인에서 비교 가능성이 높다고 판단되는 거래사례 1)을 비교사례로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 사정보정

상기 사례만으로는 파악하기 곤란하나 가격수준과 관련자료 등을 고려하면 정상적인 거래사례로 판단됨.

다. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 지역의 매매가격지수를 적용함.

① 경기도 경부2권 연립다세대 매매가격지수

○ 2025년 03월 25일 매매가격지수 : 100.0

2025년 02월 지수를 적용함.

○ 2025년 08월 26일 매매가격지수 : 99.8

2025년 07월 지수를 적용함.

○ 시점수정치 $99.8 / 100.0 = 0.99800$

*거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미 발표 시 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 가치형성요인 비교

구 분	
요인 구분	세부항목
외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치,도심지 및 상업·업무시설과의 접근성,차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등
건물 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조(복도식, 계단식) 등
호별 요인	층별·향별·위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	장래의 동향, 기타 가치에 영향을 미치는 요인
누 계	

마. 가치형성요인 비교치

기호	외부 요인	내부 요인	호별 요인	기타 요인	비교치	비 고
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	비교사례 대비 대등함.

바. 거래사례비교법에 의한 시산가격

구분	비교거래사례 단가(원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	단위면적당 가액	면적	시산가액	감정평가액
1	4,571,887	1.00	0.99800	1.00	4,562,743	60.57	276,365,344	276,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한, 인근의 가격수준, 평가선택 등을 종합적으로 참작하고 평가목적 및 시산가격의 합리성을 감안하여 감정평가액을 상기와 같이 결정 함.

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	경기도 수원시 팔달구 인계동 [도로명주소] 경기도 수원시 팔달구 장다리로 233번길 20-12	969-13 원하우스	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층 공동주택 (다세대주택)					
							19.27		
							178.04		
							140.36		
							132.31		
							19.27		
							314		
	1. 동 소	969-13	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호 1. 소유권대지권	60.57	60.57	276,000,000	비준가액	
					34.9/314	34.9			
							토지·건물 토 지 : 138,000,000 건 물 : 138,000,000	배분내역	
	합 계						₩276,000,000.-		
			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 "인계초등학교" 남측 인근에 소재하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 아파트 및 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대로 주위환경 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 자유스러우며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕 5층건물 내 3층 302호로
외벽: 치장벽돌쌓기에 일부 석재판재 붙힘
내벽: 내부 인테리어마감
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

공동주택(다세대주택)(방3, 거실, 주방, 욕실2, 발코니, 현관 등)으로 이용중임.

(5) 설비내역

급.배수 위생설비, 난방설비, 승강기설비, 주차장설비 등이 구비되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형의 평지로 다세대주택 건부지로 이용중임.

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

서측으로 세로가 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 소로3류(폭 8m 미만)(접합)
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> ,
 상대보호구역(수원공업고등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률> ,
 상대보호구역(인계초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률> ,
 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> ,
 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법> , 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

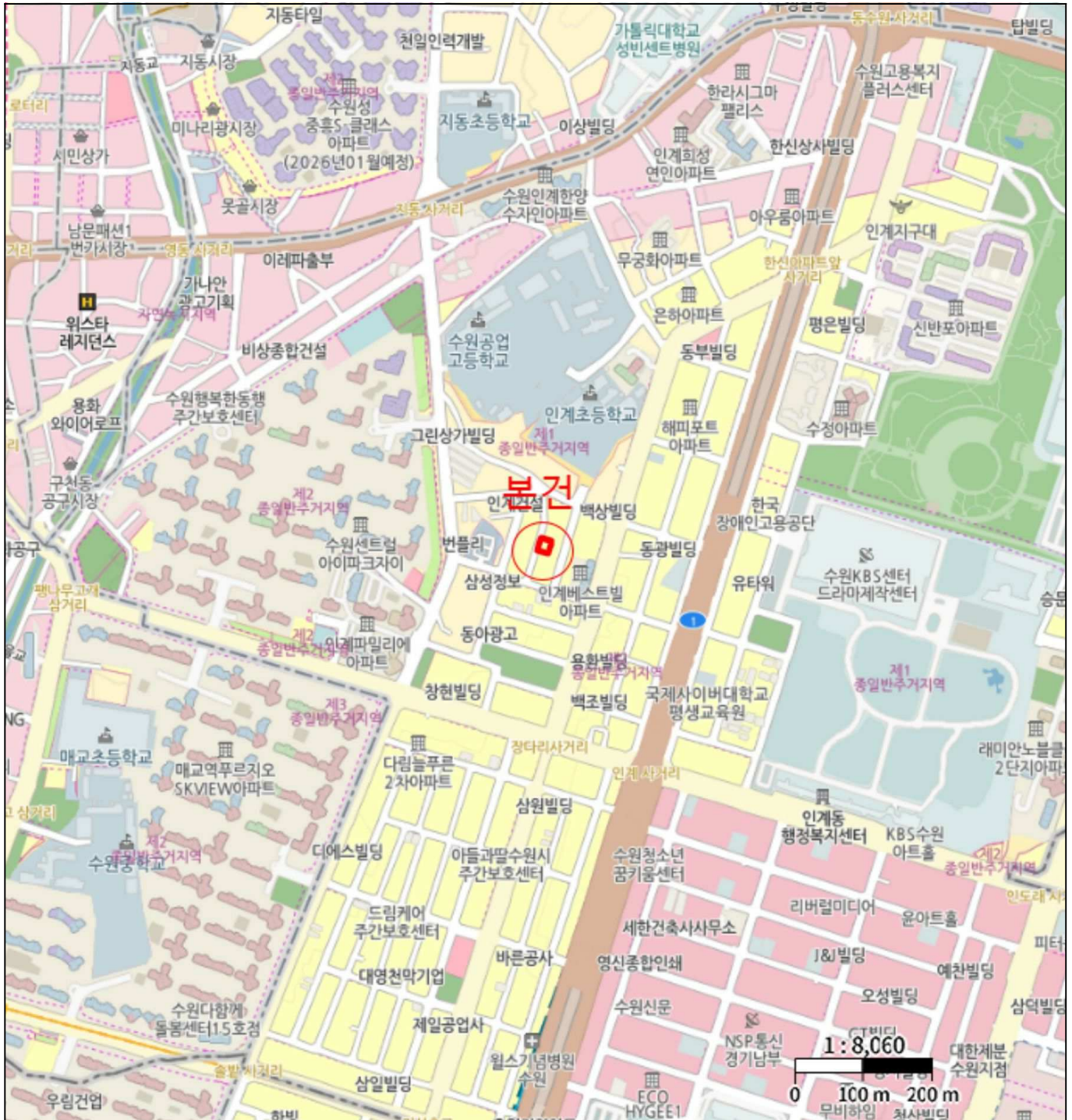
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 및 기타 상세사항은 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 969-13 원하우스 3층 302호
-----	-------------------------------------



위치도



소재지

경기도 수원시 팔달구 인계동 969-13 원하우스 3층 302호



내부구조도



소재지

경기도 수원시 팔달구 인계동 969-13 원하우스 3층 302호





()



()





302