

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박기준 소유물건(2024타경12568)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 채주석

감정평가서번호: GI-0161-241210-01

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)공인감정평가법인



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이용석

이응석

(주)공인감정평가법인 대표이사 주인환

(서명날인)



감정평가액	일억육천일백만원정 (₩161,000,000.-)		
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석	감정평가 목적	법원경매
제출처	수원지방법원 경매10계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	박기준 (2024타경 12568)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2024. 12. 13	2024. 12. 12 ~ 2024. 12. 13 2024. 12. 13

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	161,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩161,000,000	

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

심사자 : 감정평가사
김훈주

김훈주



감정평가 요약

1. 감정평가의 대상물건

소재지 도로명주소	경기도 수원시 권선구 탑동 300-14 [도로명주소] 경기도 수원시 권선구 상탑로53번길 8-10				
건물명, 동, 층, 호	선우행복한집 12차 제4층 제402호				
건물의 개황	용도	층수		주구조	사용승인일
		지하	지상		
	다세대주택	-	5	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	2004.03.23

2. 감정평가액

기호	건물명/층/호수	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)	비고
가	선우행복한집 12차 제4층 제402호	75.64	2,131,470	161,224,391	161,000,000	-
	소계	-	-	-	161,000,000	

3. 시세분석자료

용도	본건 유사 평형 거래가격수준	조사처
다세대주택	기준시점 당시 본건과 동일한 규모 기준으로 가격수준은 층별 효용, 향별 효용 등에 따라 전유면적 기준 2,000,000원/㎡ ~ 2,200,000원/㎡ 내외로 탐문 되었음.	인근 부동산 공인중개업소

※ 최근 부동산 시장 국면 등에 따라 가격 차이가 발생할 수 있으니 유의 바람.

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	-
-----------	---



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 수원시 권선구 탑동 소재 “탑동초등학교” 남동측 인근에 위치하는 구분건물(“선우행 복한집 12차” 제4층 제402호)의 감정평가로서, 수원지방법원의 2024타경12568 법원경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 등 제반 관계법령 및 감정평가 실무기준 등 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 본건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 13일임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024년 12월 12일부터 2024년 12월 13일까지 실지조사를 하여 본건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법의 적용

- 1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 동칙 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 물건으로서, 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물이므로, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 “거래사례비교법”으로 시산가액을 산정하여 평가하였음.
- 2) 본건은 구분건물로서, 건물과 토지의 소유권대지권이 일체로 시장에서 거래되므로 “원가법”의 적용이 적절하지 아니하고, 본건이 다세대주택임을 고려할 때 “수익환원법”의 적용도 적절하지 아니한바, 본건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 인근 유사부동산의 감정평가사례, 가격수준 등 참고 가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하였음.

2. 감정평가조건

해당사항 없음.

3. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적, 호수 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.
- 2) 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 현황 도면 및 현황 점유부분에 의거하였음.
- 3) 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의 2 법률에 따른 요건에 부합하며, 견고한 벽체로 되어있음.
- 4) 본건의 내부 확인은 방문 시 폐문부재 등의 사유로 확인이 불가하여 내부구조 및 이용상황 등은 현장 조사 시 외부 관찰 및 탐문조사, 건축물 현황도 등을 통하여 확인하였음.
- 5) 구분소유 물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 ‘구분건물 감정평가명세표’에 기재하였으니 경매 진행 시 참고 바람.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 산출의견

1. 대상 물건 개요

소재지 도로명주소	경기도 수원시 권선구 탑동 300-14 [도로명주소] 경기도 수원시 권선구 상탑로53번길 8-10				
건물명, 동, 층, 호	선우행복한집 12차 제4층 제402호				
건물의 개황	용도	층수		주구조	사용승인일
		지하	지상		
	다세대주택	-	5	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	2004.03.23

기호	위생	급·배수	난방	화재탐지	비고
가	○	○	○	○	-

기호	층 / 호	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)
가	제4층 제402호	290 × $\frac{36.465}{290}$	75.64	6.86

※공용면적은 집합건축물대장(전유부, 갑)의 구분상 “주” 부분의 면적을 적시함.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 산출개요

본건은 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
						사용승인일
A	경기도 수원시 권선구 탑동 ***-*	세종빌라 제*층 제***호	76.71	165,000,000	2,150,958	2024.05.20
						2003.04.09
B	경기도 수원시 권선구 탑동 ***-*	주암빌라 제*층 제***호	72.19	150,000,000	2,077,850	2024.05.16
						2003.11.15
C	경기도 수원시 권선구 탑동 ***-*	대림빌라 제*층 제***호	76.27	170,000,000	2,228,924	2024.03.12
						2004.08.24

나. 선정사유

인근지역 거래사례 가격자료 중 거래 사정이 정상이라고 인정되고, 기준시점에서의 시점수정이 가능하며, 대상물건과 위치적 및 물적 유사성이 있어 가치형성요인 비교가 가능한 「거래사례 A」를 비교사례로 선정하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화하는 작업임.

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임 (1.000).

4) 시점수정

본건은 다세대주택으로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 “연립다세대 매매가격지수(경기 경부2권)”를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

[출처 : 한국부동산원 (2021.06 = 100)]

구분	2024년 04월 (거래시점)	2024년 10월 (기준시점)
매매가격지수	99.3	98.4

구분	대상 기준시점	연. 월	매매가격지수	시점수정치
	사례 거래시점			
대상(가)	2024.12.13	2024.10	98.4	0.99094
사례A	2024.05.20	2024.04	99.3	

※ 기준시점 : 2024.12.13. 2024년 11월 지수를 적용하여야 하나, 발표 이전이므로 2024년 10월 지수를 적용함.

※ 거래시점 : 2024.05.20. 2024년 04월 지수를 적용함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목 (주거용)

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대 수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등.
개별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 가치형성요인 비교

가치형성요인		거래 사례	비교치	비교내용
항 목	세부항목			
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)			
	공공시설, 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)			
개별요인	층별 효용	1.00	1.00	대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용			
	전유부분의 면적 등			
	내부 평면방식(복층구조 등)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		1.000	1.000	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 기타 참고자료

가. 인근지역 가격수준

용도	본건 유사 평형 거래가격수준	조사처
다세대주택	기준시점 당시 본건과 동일한 규모 기준으로 가격수준은 층별 효용, 향별 효용 등에 따라 전유면적 기준 2,000,000원/㎡ ~ 2,200,000원/㎡ 내외로 탐문 되었음.	인근 부동산 공인중개업소

※ 최근 부동산 시장 국면 등에 따라 가격 차이가 발생할 수 있으니 유의 바람.

나. 인근 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (㎡/원)	기준시점
								사용승인일
ㄱ	경기도 수원시 권선구 탑동 ***-*	보람빌라	제*층 제***호	68.20	법원 경매	162,000,000	2,375,367	2024.06.10
								2004.06.04
ㄴ	경기도 수원시 권선구 탑동 **-**	통칭 대진맨션	제*층 제***호	66.28	법원 경매	140,000,000	2,112,251	2024.09.12
								2007.04.24



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 전유면적당 시산단가의 결정

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)
가	2,150,958	1.000	0.99094	1.000	2,131,470

VI. 감정평가액의 결정

기호	건물명 동 / 층 / 호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)	비고
가	선우행복한집 12차 제4층 제402호	75.64	2,131,470	161,224,391	161,000,000	-
소계		-	-	-	161,000,000	

상기의 방법에 의한 시산가액을 검토해본 바 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 거래사례비교법에 의해 시산가액을 산출하였으며, 이를 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 주거용 부동산의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요하고, 감정평가사례, 거래사례 및 인근지역의 가격자료, 시장상황, 다세대주택의 거래량 추이 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 적정성이 인정되므로 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.



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 권선구 탑동	300-14 선우 행복한집 12차	다세대 주택	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 5층				
	[도로명주소] 경기도 수원시 권선구 상탑로53번길 8-10			1층	10.92			
				2층	162.2			
				3층	162.2			
				4층	162.2			
				5층	158.63			
	동 소	300-14	대	제2종일반주거지역	290			
				(내) 철근콘크리트조 제4층 제402호	75.64	75.64	161,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권대지권	36.465			
				290x----- 290	290x----- 290	36.465		
	합 계						배분내역 토 지 : 96,600,000 건 물 : 64,400,000 ₩161,000,000.-	
			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 권선구 탑동 소재 "탑동초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 주상용 및 근린생활시설 등이 소재하는 정비된 주택지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 용이하며 인근에 버스정류장이 소재하여 주변 교통시설과의 연결 및 이용이 무난하므로 제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 5층 내 제4층 제402호로서,
 사용승인 일자: 2004년 03월 23일
 외벽: 벽돌 치장 마감 등.
 내벽: 벽지 붙임 및 페인팅 마감 등
 창호: 샷시 창호 마감임

(4) 이용상태

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

(5) 설비내역

본건은 기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비 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) | |

본건은 인접지 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 남측으로 노폭 약 7미터, 10미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용 비행장 소음대책구역 제2종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지

경기도 수원시 권선구 탑동 300-14 선우행복한집12차 제4층 제402호

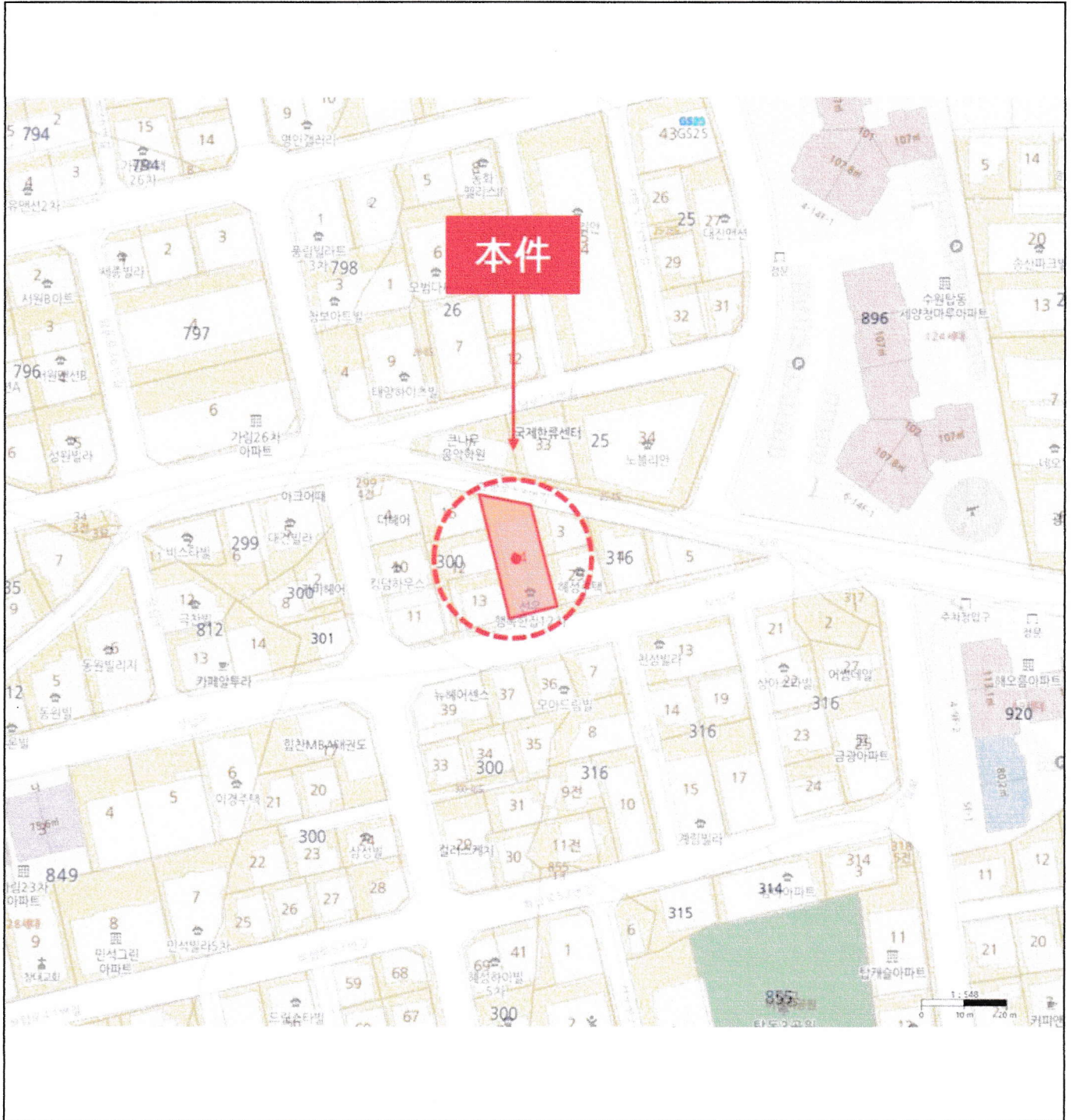


위치도



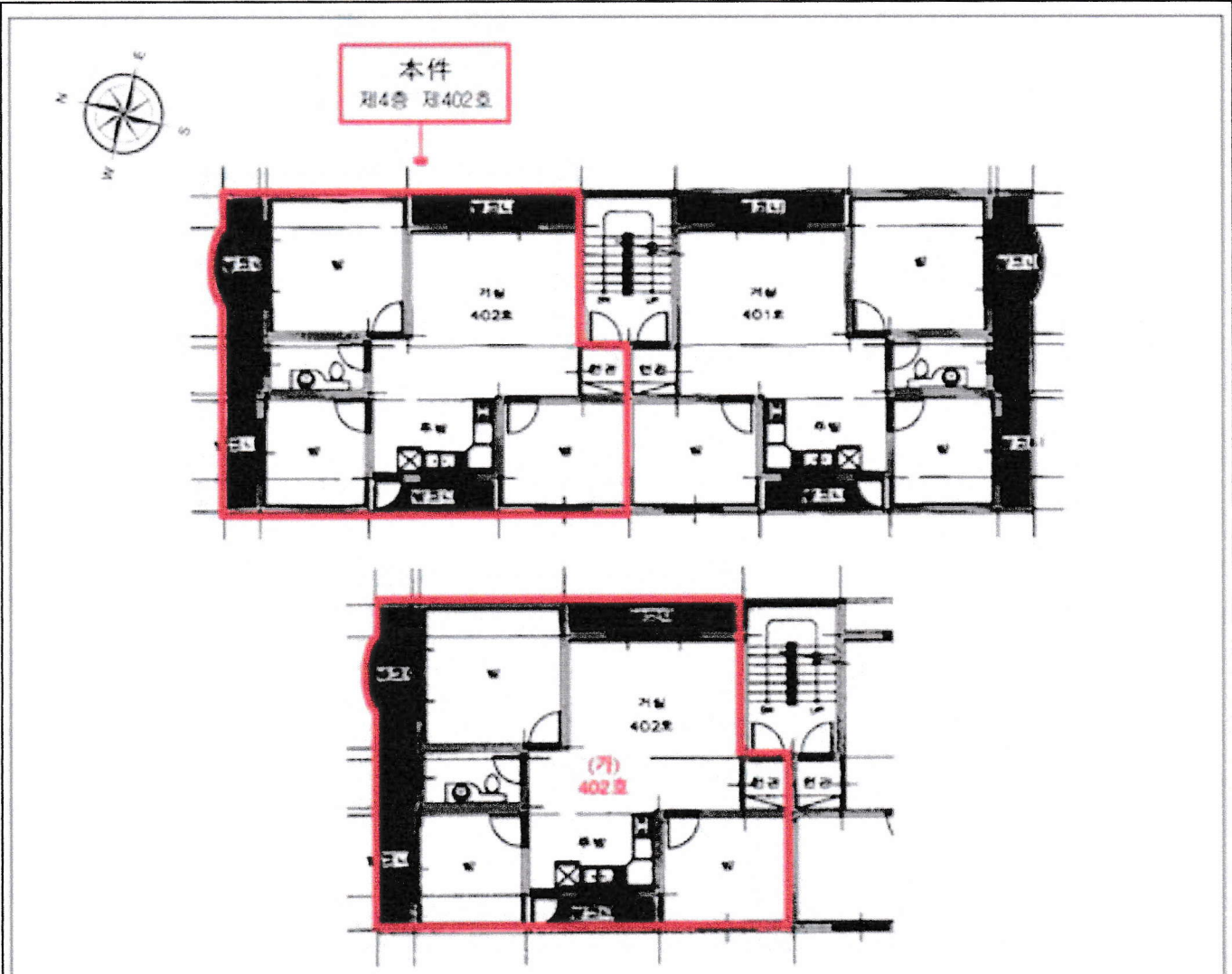
소재지

경기도 수원시 권선구 탑동 300-14 선우행복한집 12차 4층 402호



내부구조도

소재지 경기도 수원시 권선구 탑동 300-14 선우행복한집12차 4층 402호



<층별배치도 및 내부구조도>

<p>법 례</p>		평가대상토지		평가건물1층		제시외건물
		도 로		평가건물2층		
		도시계획선		평가건물3층 이상		

사 진 용 지



본건 전경



주위 환경

사 진 용 지



본건 공동현관 전경



본건 현관