

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 오수원 소유물건(2025타경52747)

의뢰인: 수원지법 배철형

감정평가서번호: 250205-07-3101

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

계



(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기지사 지사장 최규열

(서명또는인)

감정평가액	일억이천오백만원정 (₩125,000,000.-)					
의뢰인	수원지법 배철형		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지법 경매19계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	오수원 (2025타경52747)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.16	2025.02.16 ~ 2025.02.16	2025.02.16	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	125,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩125,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		천영석		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 수원시 인계동에 소재하는 장다리공원 북측 인근에 위치하는 다세대주택으로서 수원지방법원 부동산강제경매(2025타경52747)목적으로 의뢰된 건임.

2. 기준가치

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

3. 감정평가조건

없 음.

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 2025년 02월 16일임.

6. 기타사항

가. 본건 소재지, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하였으며 2025년 02월 16일 실지조사를 통해 확인함.

나. 외관상 “가람하이빌 나동”으로 표기되어 있으니 경매 진행 시 참조하기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 990-17(장다리로195번길13(인계동))		
건물명·호수	가람주택(외관상 가람하이빌 나동) 2층 201호		
용도	다세대주택	사용승인일	2003.09.19
기호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	
1	51.54	199.7분의 25.4	

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

기호	소재지	층	호	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	매매금액 (원)	거래시점
							사용승인일
가	인계동 990-17	4	40*	51.54	25.4	125000,000	2025.01.18
							2003.09.19

※출처 : 한국부동산원, 국토교통부 실거래가 공개시스템

2) 비교사례의 선정

본건과 같은 동건물에 소재한 거래사례인 <사례 #가>를 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 중개거래로서 정상적인 거래사례로 보임. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 매매가격지수 중 본건이 소재한 지역의 가격동향이 잘 반영된다고 판단되는 아래의 매매가격지수를 활용하여 산정함.

※ (월)매매가격지수 '연립/다세대' (경기도 경부2권 - 수원,안성,용인)

24년 07월	24년 08월	24년 09월	24년 10월	24년 11월	24년 12월
98.41	98.45	98.28	98.36	98.42	98.41

(2021년 6월 지수 = 100.0)

- 거래시점 : 2025.01.18. 통계작성변경 이후로서 거래시점 직전 달인 2024년 12월 지수를 적용함
- 기준시점 : 2025.02.16. 통계작성변경 이후로서 기준시점 직전 최근월인 2024년 12월 지수를 적용함. (기준시점 현재 2025년 1월 이후지수가 발표되지 않음)
- 시점수정치 : $98.41 / 98.41 \approx 1.00000$

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	1.00	유사함.
	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		1.000		-

6. 비준가격

기호	거래가액 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출가액 (원)	비준가액 (원)
1	125,000,000	1.00	1.00000	1.00	125,000,000	125,000,000

※비준가액은 반올림하여 백만원 단위까지 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가액

기호	대상물건	감정평가액
1	경기도 수원시 인계동 990-17(장다리로195번길13(인계동)) 가람주택(외관상 가람하이빌 나동) 2층 201호	125,000,000

2. 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 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.	[1동의 건물의 경기도 수원시 팔달구 인계동 [도로명주소] 경기도 수원시 팔달구 장다리로 195번길13 (인계동)	[표시] 990-17 가람주택		철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 5층 공동주택 및 제1종근린생활시설				
				1층(계단실) 2-4층(각2세대) 5층(2세대)	11.40 각113.16 106.06			
	[전유부분의 [대지권의목적 토지의표시: 1. 경기도 수원시 팔달구 인계동 대지권의종류: 1. 소유권 대지권의 비율: 1.	건물의 인토지의 990-17	[표시] [표시] 대	2층201호 철근콘크리트조 제2종일반주거지역	51.54 199.7	51.54	125,000,000	
					25.4 199.7X----- 199.7	25.4		
						배분내역 토 지 : 50,000,000 건 물 : 75,000,000		
	합 계			이 하	여	백	₩125,000,000.-	

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 인계동에 소재하는 장다리공원 북측 인근에 위치하며 주위는 다세대, 근린생활시설, 공원 등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며 인근에 노선버스등 대중교통을 이용할 수 있음.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 건물 내 2층 201로서

외벽: 드라이비트 및 시멘사이딩 마감등

내벽: 샷시창호 등

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

난방, 위생 및 급배수시설 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 평지로서 다세대주택 부지로 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

본건의 북동측으로 장다리로195번길(약8미터폭)에 접해있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

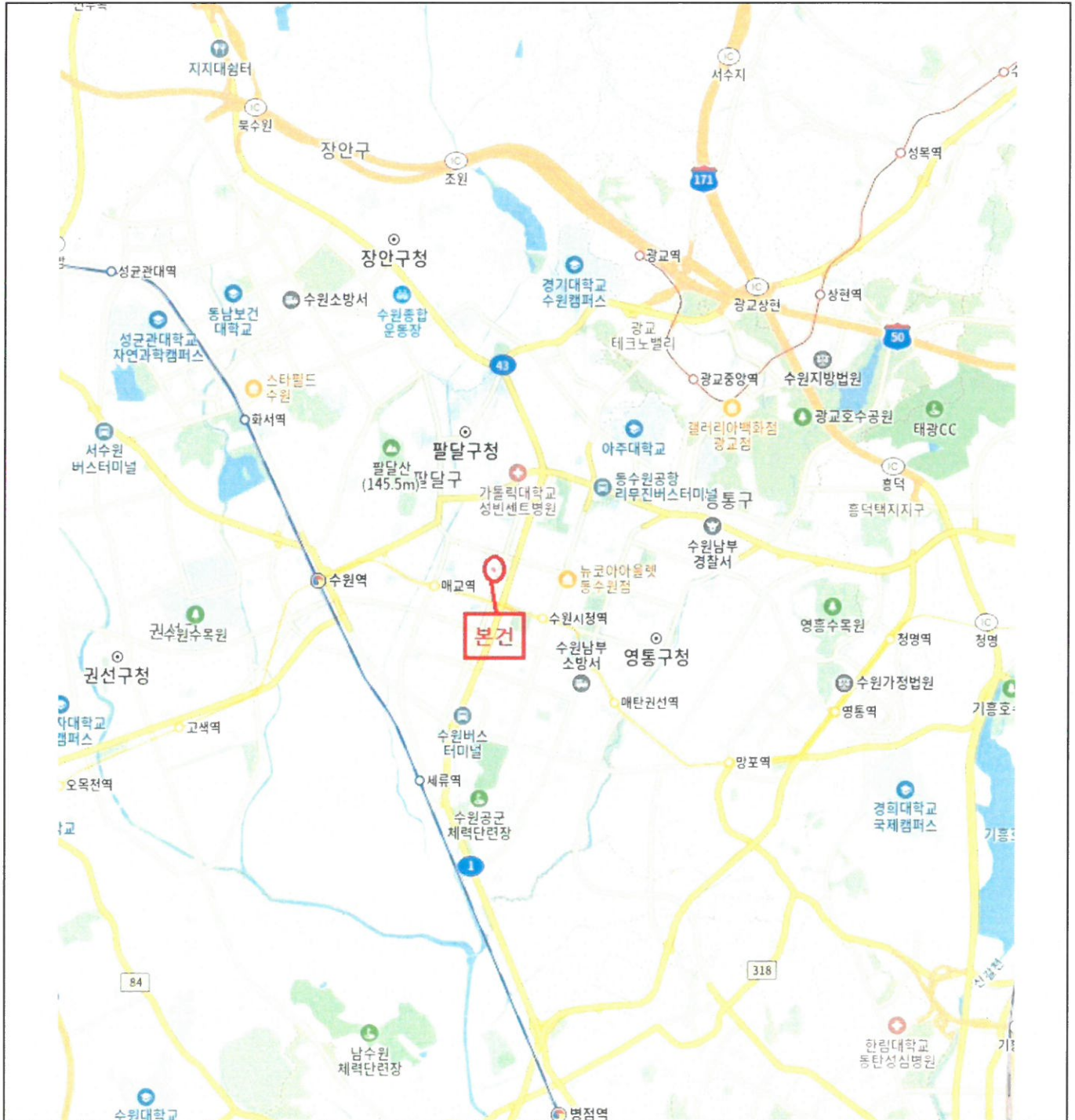
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계미상.

광역위치도



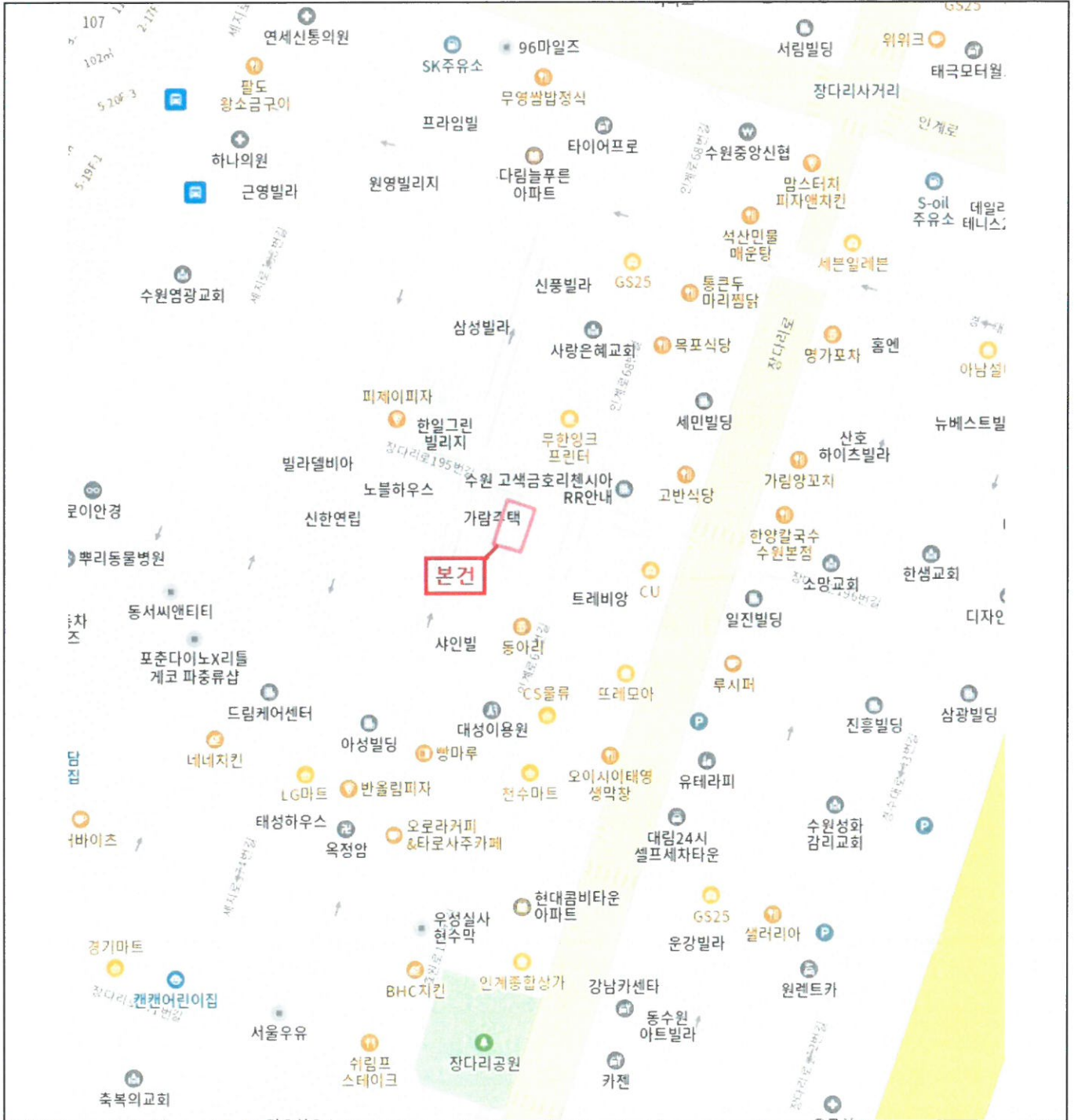
소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 990-17 가람주택 2층 201호
------------	-------------------------------------



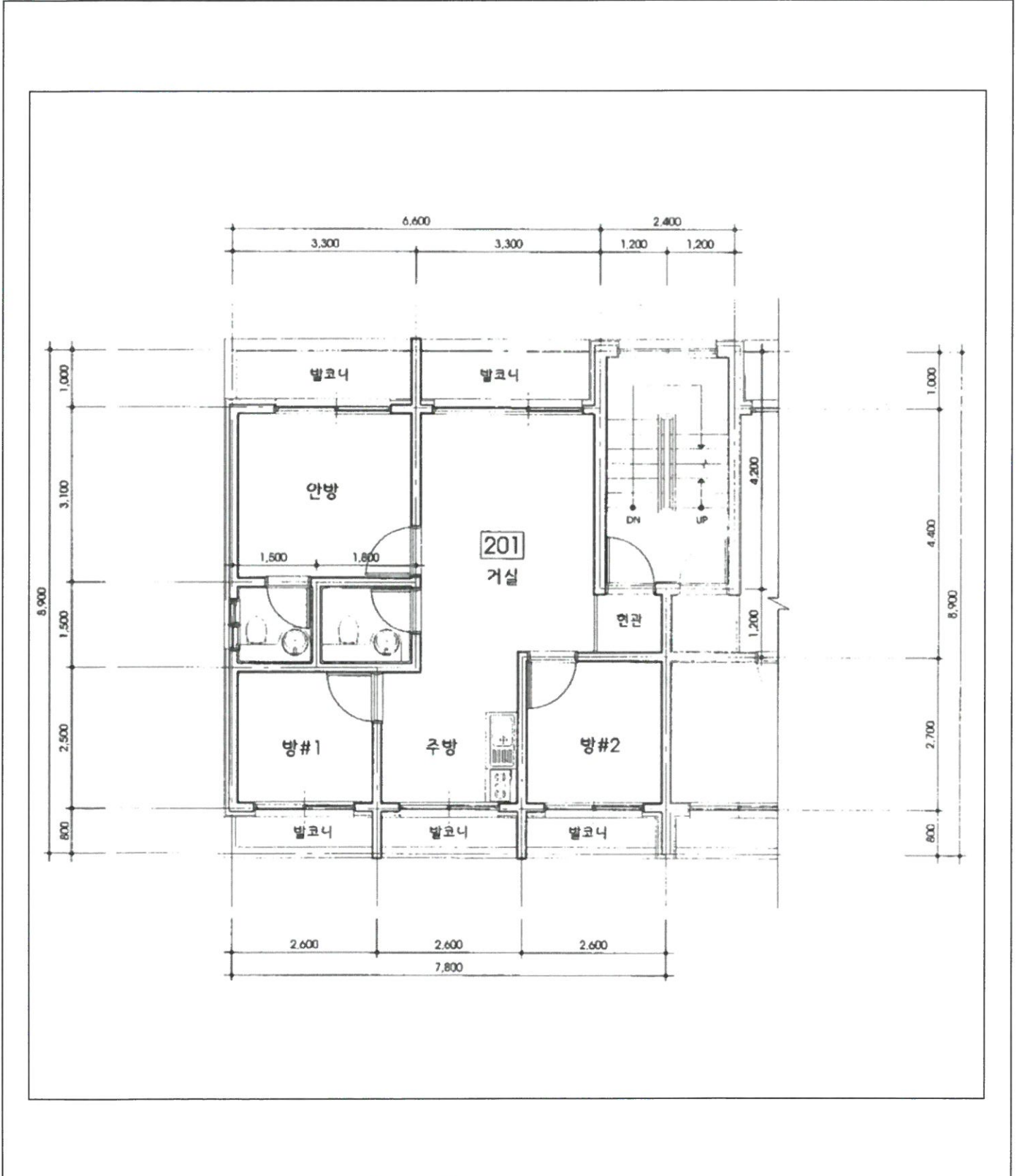
위치도



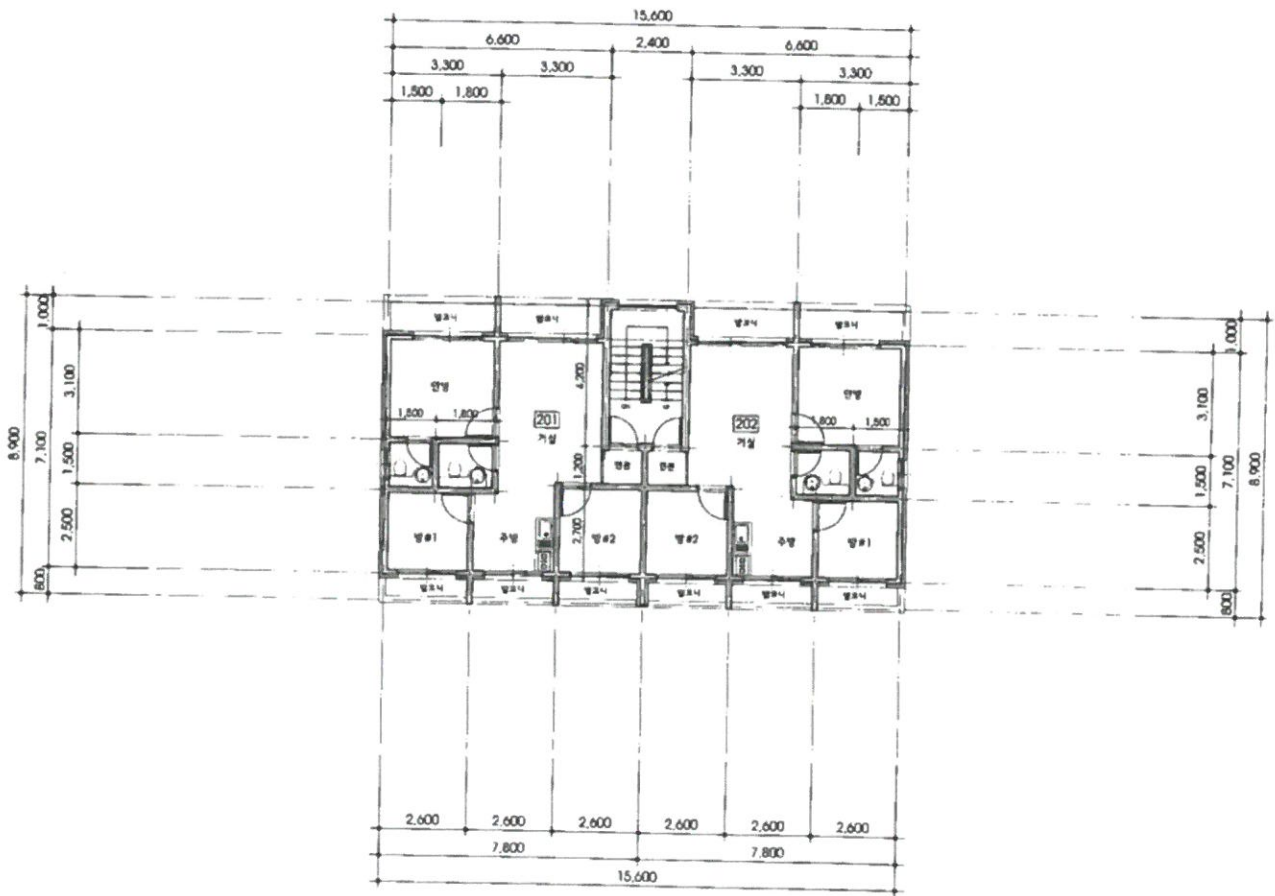
소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 990-17 가람주택 2층 201호
-----	-------------------------------------



201호평면도



2층평면도



사 진 용 지



현관문



1층공동현관



동건물



도로명주소표기판

대법원 연계물건

문서번호 : 2025타경52747

소재지 : 경기도 수원시 팔달구 인계동

물건명 : 오수원 소유물건(2025타경52747)

번호	소재지	물건분류	감정가격
1	경기도 수원시 팔달구 인계동 990-17	건물>주거용건물>다세대주택	125,000,000

총 감정가격 : 125,000,000