

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 곽한 소유물건(2024타경65944)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김택창

감정평가서번호: 240502-4-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전제(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

박규만감정평가사사무소



## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
박규만

차 초 曉 (인)

감정평가액	이억칠천구백만원정 (₩279,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매15계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	곽한 (2024타경65944)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.05.02	2024.05.02	2024.05.10		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	백	279,000,000
	합 계					₩279,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 수원시 팔달구 인계동 소재 “ 동수원사거리” 남서측 인근에 위치하는 도시형생활주택(통칭 아우름) 제4층 제401호로서, 수원지방법원 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 5월 2일을 기준하였음.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사일은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024년 5월 2일이며 귀 제시 목록 및 관련공부 등을 기준하여 대상물건을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가방법

### 가. 감정평가 근거 법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ▣ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별, 향별, 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 비교가능성 있는 임대사례 등을 찾기가 힘들어 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 등을 통해 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

## 6. 기타 참고 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등 관련공부에 의거하였음.
- 나. 본건은 현장 조사 시, 거주자의 부재 및 폐문 등으로 인해 내부구조를 확인하지 못하여 집합건축물대장상 건축물현황도 등을 토대로 내부구조도를 도시하였음.
- 다. 본 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 대상물건의 개요

[ 출처 : 집합건축물대장 ]

소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 953-2 [도로명 주소] 경기도 수원시 팔달구 경수대로 559			
건물명	통칭 아우름 제4층 제401호			
용도	공동주택 제2종근린생활시설(도시형생활주택)		사용승인일	2016-10-19
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	공급면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
	50.659	28.544	79.203	17.02
본건전경				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용 (거래사례비교법)

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 인근 유사부동산 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 ]

기호	소재지	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
가	인계동 953-2	아우름 제12층 제120*호	50.659	2023.10.28	267,000,000	5,270,534
나	인계동 953-2	아우름 제4층 제40*호	35.55	2024.04.13	170,000,000	4,781,997
다	인계동 953-2	아우름 제11층 제110*호	35.55	2022.05.11	205,000,000	5,766,526

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 본 건물 감정평가 전례 (참고)

기호	소재지	건물명칭 층/호수	전유 면적 (㎡)	기준시점	평가금액 (원)	전유 면적당 단가(원/㎡)	비고
①	인계동 953-2	아우름 제4층 제40*호	50.66	2023.05.30	287,000,000	5,665,219	경매
②	인계동 953-2	아우름 제6층 제60*호	51.81	2023.11.21	286,000,000	5,520,170	공매
③	인계동 953-2	아우름 제5층 제50*호	50.66	2023.08.02	289,000,000	5,704,698	경매

## 다. 인근 유사부동산의 가격수준 (참고)

구분	가 격 수 준 (전유면적 기준)
공동주택(도시형 생활주택)	본건과 유사한 규모의 인근 공동주택(도시형생활주택)가격수준은 사용승인일, 층별, 위치별, 전유면적 등에 따라 4,500,000원/㎡~ 5,600,000원/㎡ 내외 수준임.

## 라. 용도별·지역별 매각통계 분석(최근 1년)

구분	낙찰율(%)	낙찰가율(%)
수원지방법원	31.17%	70.61%
경기도 수원시 팔달구	26.67%	41.89%

출처 : 법원경매정보

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 본 건물내 감정평가 전례 및 방매가격의 호가수준등을 감안하여 대상물건 건물내에 소재하며, 층별, 호별 효용이 유사하고 최근에 거래되어 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례 <가>를 선정하였음.

## 3. 사정보정

거래사례 <가>는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000)

## 4. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 적용하여 산정하였으며 기준시점 현재 2024년 5월 지수는 미고시된바 직전 고시된 지수를 연장적용하였음.

- 시점수정치 산정 [경기도 수원시 (23.10.28 ~ 24.05.02)]

○ 거래시점 : 2023.10.28(2023년 09월 지수를 적용함)

○ 기준시점 : 2024.05.02. (2024년 03월 지수를 적용함)

2023.10.28. 매매 가격지수 (적용:2023년 09월) : 98.70

2024.05.02. 매매 가격지수 (적용:2024년 03월) : 98.30

○ 시점수정치 :  $98.30/98.70 \approx 0.99595$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인의 비교

### ■ 본건 / 거래사례(가)

요인구분	세부항목	비교치	비 고
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 거래사례는 동일 단지내에 소재하여 제반 외부요인 동일함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지,상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 거래사례는 동일 동으로 대체로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.05	본건이 층별, 향별 효용에서 다소 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	제반 기타요인 대등함
개별요인 비교치계		1.050	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)
1	5,270,534	1.000	0.99595	1.050	5,511,647	5,500,000	50.659	279,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견 및 결정

### 1. 감정평가액 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액 결정

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적당 결정단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
1	경기도 수원시 팔달구 인계동 953-2	통칭 (아우름)	제4층 제401호	50.659	17.02	5,500,000	279,000,000

# 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 경수대로	953-2	공동주택 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평지붕 12층				
				자1층	151.07			
				1층	116.67			
				2층	424.72			
				3층	328.078			
		4층~12층 각동일	312.698					
	559							
	953-2	대	일반상업지역 제2종일반주거지역  (내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	835.2	50.659	50.659	279,000,000	비준가격
			대지권/소유권	835.2x-----	17.02	17.02		
				835.2				
						배분내역		
					토지 · 건물	139,500,000		
					토 지 :	139,500,000		
					건 물 :	139,500,000		
	합 계						₩279,000,000.-	
			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 "동수원사거리" 남서 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 다세대주택, 오피스텔, 점포 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건은 차량 접근이 용이하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하여 대중교통사정은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 12층 중 4층 401호로서

외벽 : 석재 및 몰탈위 페이팅 마감.

내벽 : 시멘몰탈위 벽지 도배 및 일부 타일 마감.

창호 : 샷시 이중 창호임.

## (4) 이용상태

도시형생활주택으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

급.배수설비, 위생설비, 도시가스설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 평탄한 토지로서 공동주택 및 제2종근린생활시설 부지로 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

본건은 남동측으로 소로3류와 접함

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 일반상업지역 , 제2종일반주거지역 , 방화지구 , 시가지경관지구(일반) , 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 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)

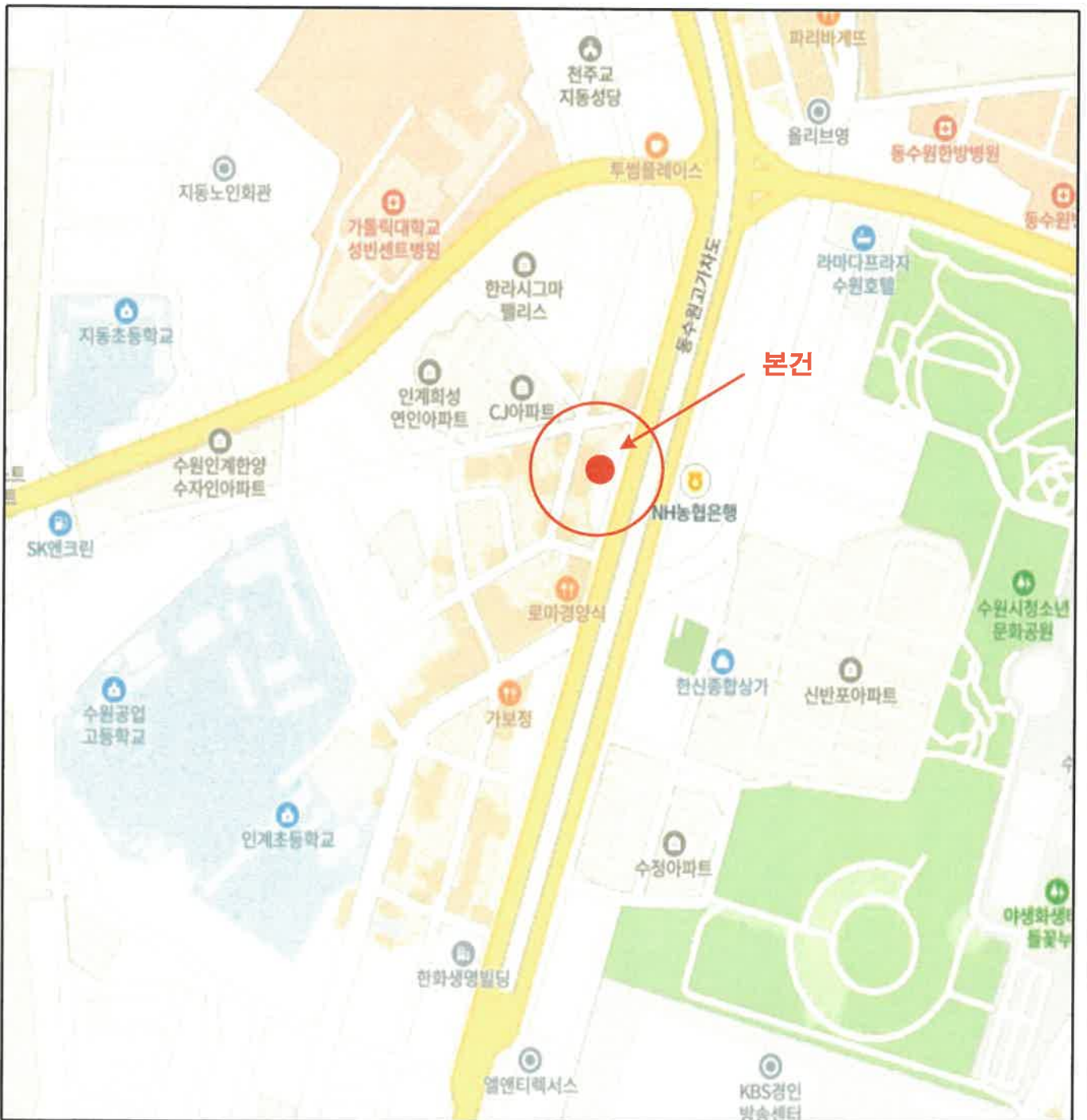
본건 임대관계는 이상임.

# 광역위치도



소재지

경기도 수원시 팔달구 인계동 953-2 제4층 제401호



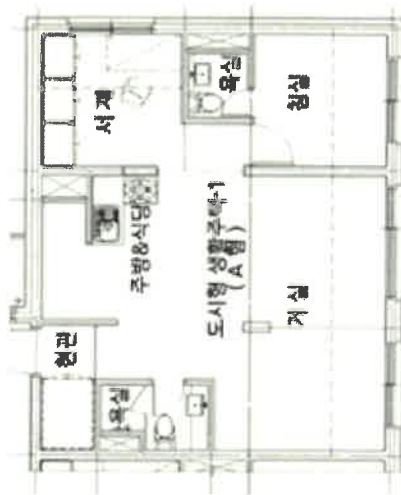
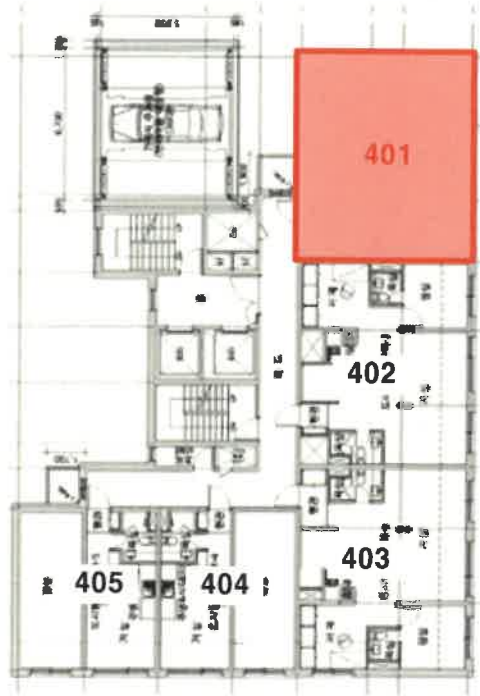
# 상세위치도



소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 953-2 제4층 제401호
-----	---------------------------------



# 호별배치도 및 내부구조도



**[동칭(아우름) 제4층 제401호]**

# 사 진 용 지



본 건물 남측전경



본 건물 동측전경

# 사 진 용 지



본건 동남측 주변환경



본건 1층 출입구

# 사 진 용 지



본건 1층 주차장



본건 401호 현관

# 사 진 용 지



본건 401호 출입문



본건 4층 엘리베이터 입구