

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 한정환 소유물건(2024타경95365)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김택창
(경매15계)

감정평가서번호: 1241102

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.

부강감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

감정평가액	칠억이천만원정 (₩720,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매15계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	한정환 (2024타경95365)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.11.11	2024.11.08 ~ 2024.11.11	2024.11.11	
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
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	720,000,000
	합 계					₩720,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 장안구 조원동 소재 아파트에 대한 법원 경매를 위한 감정평가임.

2. 평가방법 및 기준

가.본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 규정과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나.본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3. 대상물건 개요 등

가.대상물건의 개요(일련번호 1)

소재지	경기도 수원시 장안구 조원동 881 [도로명주소] 경기도 수원시 장안구 경수대로976번길 22		
건물명	수원한일타운 138동		
구조 및 층수	철근콘크리트 벽식구조 박공지붕 22층		
층·호	전유면적 (㎡)	대지권면적(㎡) (전체면적)	용도
14층 1401호	134.958	55.8989 (191,659.9)	아파트
기타사항	▶사용승인일:1999.08.27. ▶공동주택 공시가격(2024.01.01.):439,000,000원		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나.실지조사 및 기준시점

2024.11.08.~11.11.에 걸쳐 공부상 조사 등 사전조사와 현장조사 및 탐문조사 등의 실지조사를 하였으며, 기준시점은 가격조사를 완료한 날짜인 2024.11.11.임.

다.기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 하고 별도의 감정평가 조건은 없음.

4.시산가액 조정 관련사항

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여야 하나, 본건은 주거용으로서 집합건물인 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란한 바 이를 생략하였음.

5.기타사항

구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되나, 귀원의 요청에 의거하여 토지가격과 건물가격을 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

조사된 실거래자료를 분석하여 같은 단지에 위치하는 동일한 유형으로서, 본건의 평가에 적절하다고 판단되는 거래사례(A)를 선정함.

(자료: 한국부동산원 실거래자료, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	건물명	층·호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) (전유면적당 단가)	거래시점 (사용승인)	비고
A	수원시 장안구 조원동 881	수원 한일타운 13*동	18층 180*호	134. 958	55. 8989	670,000,000 (4,965,000)	2024. 02.29. (1999. 08월)	매매

3. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단됨. (1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 아파트 매매가격지수(경기 경부2권 수원시 장안구)를 적용함.

- ▶ 매매당시 지수(직전 월) : 91.7(2024.01월)
- ▶ 본건 기준시점 지수 : 93.4(2024.09월)
- ▶ 시점수정치 : $93.4/91.7 \approx 1.01854$

※본건 기준시점 지수는 최근 발표 지수 적용.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교(거래사례:1.00)

요 인	항 목	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 (조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형,중형,소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.05	최근 매도시세 등 시장상황을 반영하여 상향보정함.
누계치		1.050	

6. 시산가액

일련 번호	거래사례 금액 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교치	면적비교 (㎡)	시산가액 (원)
1	670,000,000	1.00	1.01854	1.050	134.958 /134.958	716,543,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7.참고가격

같은 단지 내 본건과 동일 유형 아파트의 매도시세는 동, 층, 관리상태 등에 따라 6.8 억원~7.3억원 수준인 것으로 조사되었음.

Ⅲ. 감정평가액의 결정

본건 감정평가액의 결정은 시산가액을 기준으로 하되, 같은 단지 내 동일·유사물건의 가격수준, 실거래자료, 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 평가액을 결정하였음.

일련번호	결정가격
1	720,000,000원

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	1동의 건물의 경기도 수원시 장안구 조원동 [도로명주소] 경기도 수원시 장안구 경수대로 976번길 22	표시 881 수원 한일타운 138동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 박공지붕 22층	1층	618.512		
					2층	612.632		
					3층~5층	각 609.608		
					6층~22층	각 606.472		
				지하1층	608.960			
	전유부분의	건물의	표시	14층 1401호 철근콘크리트 벽식구조	134.958	134.958	720,000,000	공용부분 포함 평가
	대지권의 1.경기도 수원시 장안구 조원동	목적인 881	토지의 대	표시	191,659.9			
				1. 소유권	55.8989			
				대지권	191,659.9	55.8989		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 432,000,000 288,000,000	
	합 계						₩720,000,000.-	
				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 장안구 조원동 소재 "장안구청" 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 관공서, 학교, 공원 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 용이하고, 인근에 버스정류장이 소재하고 있음.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 박공지붕 22층 중 14층 1401호로서, (사용승인일: 1999.08.27.)
외벽: 몰탈 위 페인팅 마감,
창호: pvc새시창호.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 지역난방설비, 승강기, 소방설비, 지상 및 지하주차장 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 평지로서, 아파트단지의 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

단지 내 포장도로를 통하여 외곽공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(경기과학고등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(송원초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(수성초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(수일여자중학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(조원고등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(조은유치원(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(한일초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(송원초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(조은유치원(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(한일초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

-

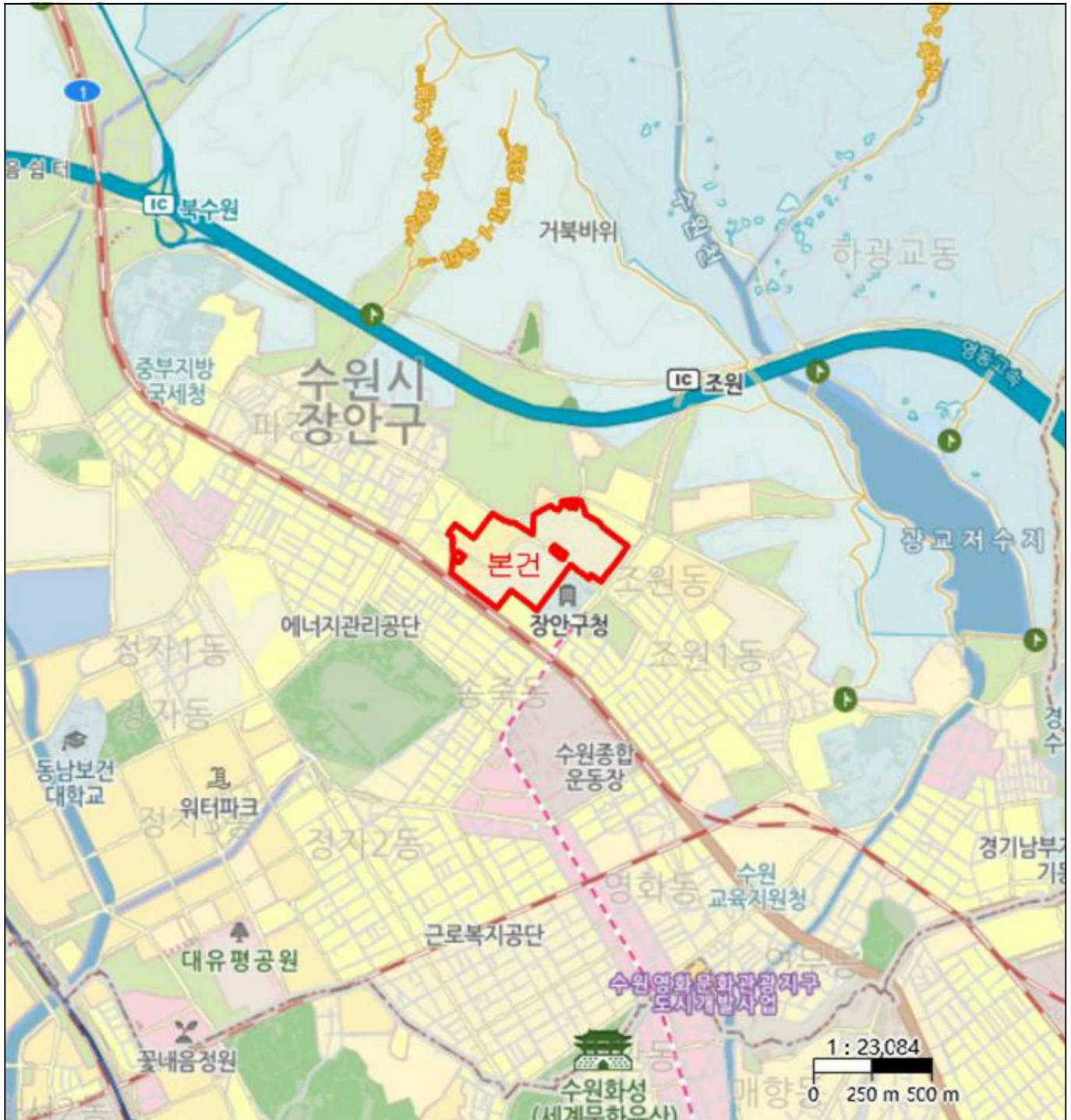
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계는 미상임.
2. 본건 아파트의 이용상태 등은 점유자의 폐문부재로 집합건축물대장의 건축물현황도, 외관조사, 탐문조사 및 일반적, 표준적인 상태를 기준으로 하였으니 경매참가 시 재확인하시기 바람.

위 치 도(1)



소 재 지	경기도 수원시 장안구 조원동 881 수원한일타운 138동 14층 1401호
-------	---



위 치 도(2)



소 재 지	경기도 수원시 장안구 조원동 881 수원한일타운 138동 14층 1401호
-------	---



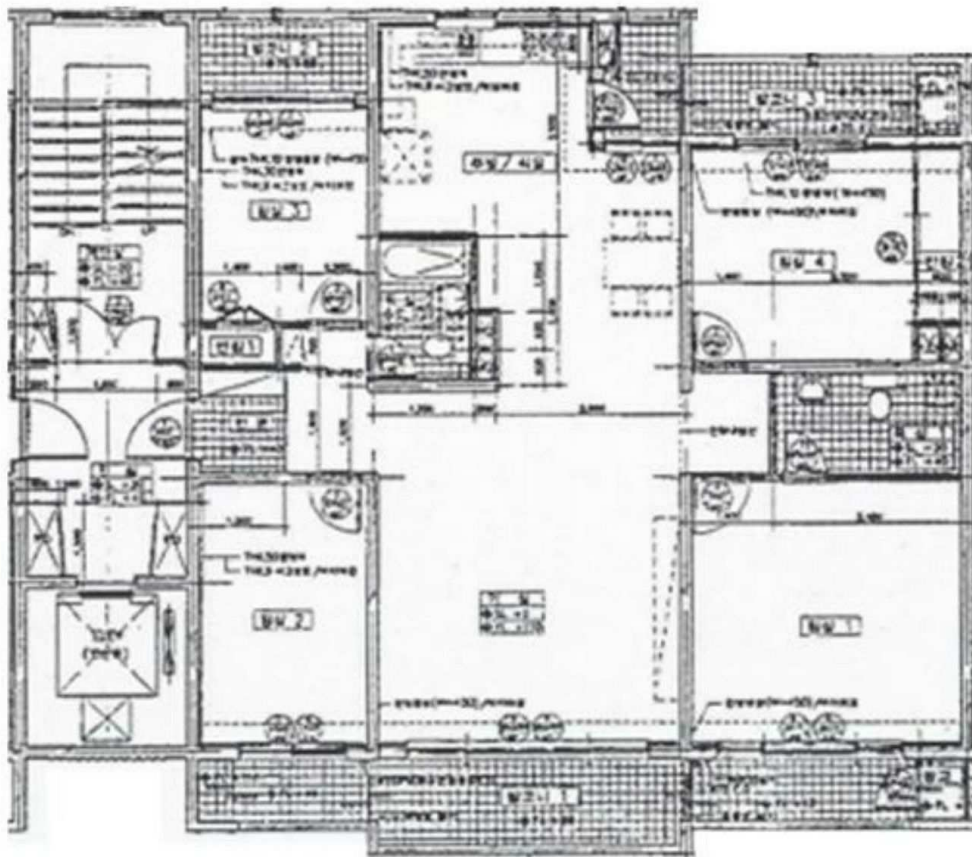
내부구조도

소재지 경기도 수원시 장안구 조원동 881 수원한일타운 138동 14층 1401호

【호별배치도】

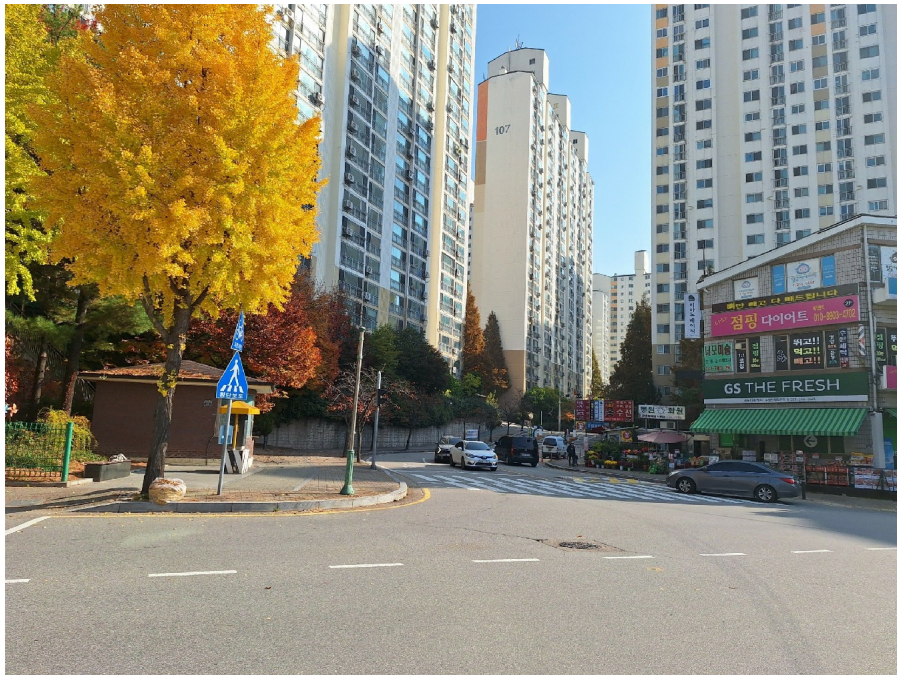
1404	1403	1402	1401
------	------	------	-------------

【내부구조도】





[()]



[()]



[138 (1)]



[138 (2)]



[138 1, 2]



[1401]