

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박윤주 소유물건  
(2024타경100267)

의뢰인: 수원지방법원  
사법보좌관 김택창

감정평가서번호: 1-2412-032

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

한경감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
전영희

(인)

감정평가액	일억사천만원정 (₩140,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매15계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박윤주 (2024타경100267)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.10	2024.12.10	2024.12.11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-  백	140,000,000
	합계					₩140,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 목적

본건은 수원시 권선구 권선동 소재 '곡선중학교' 북서측 인근에 위치하는 구분건물로서, 수원지방법원의 경매를 위한 목적의 감정평가임.

## 2. 감정평가 방법

### (1) 원가법

원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

### (2) 거래사례비교법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

### (3) 수익환원법

수익환원법(收益還元法)이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

## 3. 감정평가 기준 및 조건

(1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제 관련법령에 의거하여 감정평가하였음.

(2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였으며, 대상물건의 특성상 재조달원가 및 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익의 자료수집이 어려워 원가법 및 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 비준가액 및 감정평가사례, 매매가능성, 부동산시장 경기상황 등 참고 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

(3) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였으며, 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.12.10.일을 기준시점으로 함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 대상물건 개요

소재지	경기도 수원시 권선구 세지로66번길 49-16		
건물명, 층, 호수	스위트캐슬 4층 401호		
용도	사용승인일	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)
도시형생활주택	2017.08.14	25.2	16.58

## 5. 감정평가액 산정

### (1) 감정평가방법의 적용

본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정정보, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 감정평가하였음.

### (2) 거래사례 및 감정평가 사례

- 실거래가 사례(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지리적위치	층수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
가	권선동	곡선중학교 북서측 인근	4	30.84	19.6360	157,000,000 (@5,090,791)	2024.03.12
							2016.11.18

- 감정평가 사례(자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	평가목적	소재지	지리적 위치	층수	면적(㎡)		감정평가액(원)	기준시점
					전유	대지권		사용승인일
나	경매	권선동	곡선중학교 북서측 인근	2	30.45	20.03	161,000,000 (@5,287,356)	2024.09.03
								2017.08.14

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 기준시점 현재의 매물

소재지	건물명	층수	전유면적(㎡)	방매금액(원)	자료출처
권선동	곡선중학교 북서측 인근	3	42.36	225,000,000 (@5,311,615)	네이버 부동산

- 사례의 선정

상기의 사례(가)는 본건의 인근지역내 매매사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근 자료이므로 거래사례로 적합하여 선정함.

### (3) 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가치수준으로 정상화하는 작업으로, 상기 사례는 특수한 사정 등이 없는 정상적인 거래사례로 판단하였음.(1.00)

### (4) 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 사례와 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 다음의 자료를 활용하여 산정함.

\* 통계표명 : 월간\_매매가격지수\_연립다세대

분류	2024년 1월	2024년 2월	2024년 3월	2024년 4월	2024년 5월	2024년 6월	2024년 7월	2024년 8월	2024년 9월	2024년 10월
경부 2권	99.5	99.4	99.3	99.3	98.9	98.7	98.4	98.5	98.3	98.4

- 시점 수정치 산출

사례의 거래시점 당시 가격지수 : (2024. 2월)	99.4
본건의 기준시점 당시 가격지수 : (2024.10월)	98.4
시점수정치 :	$\frac{98.4}{99.4} \approx 0.98994$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (5) 가치형성요인비교

구분(주거용)		격차율 (본건/사례)	비고
조건	세항목		
단지 외부 요인	대중교통 편의성, 교육시설 등 배치, 도심지 및 상업·업무시설의 접근성, 차량이용 편리성, 공공 및 편익시설의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대등
단지 내부 요인	시공업체브랜드, 총세대수·최고층수, 건물구조 및 마감상태, 경과연수(노후도), 면적구성(대형, 중형, 소형), 통로구조(복도식/계단식) 등	1.03	본건이 노후도 등 우세
호별 요인	층별·향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.04	본건이 구조 및 대지사용권 크기 등 우세
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등
누계		1.071	

## (6) 비준가액

일련 번호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가액 (원)
1	157,000,000	1.00	0.98994	1.071	25.2	136,014,170 (@5,397,388)
					30.84	

## (7) 합리성의 검토 및 감정평가액 결정

상기의 비준가액 및 감정평가사례, 매매가능성, 부동산시장 경기상황 등 참고 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하고 감정평가목적 등을 감안하여 감정평가액을 ₩ 140,000,000원으로 결정함.

## 6. 유의사항

본건의 위치확인 및 내부이용상황은 집합건축물대장등본상의 도면 및 점유부분을 참조하되 표준적인 상황을 기준하여 감정평가하였음.



# 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 수원시 권선구 권선동 소재 '곡선중학교' 북서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 단독주택 및 소규모 공동주택, 근린시설 등으로 형성된 일반 주거지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 본건 동측 인근에 간선도로가 통과하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건 보통임.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브지붕 5층 건물 중 4층 401호임.

## (4) 이용상태

본건은 공동주택 도시형생활주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

본건은 위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 개별보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있으며, 1층에 주차장시설 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 장방형의 토지로서, 주거용 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

본건 서측으로 로폭 약 6미터의 포장도로가 개설되어 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

본건은 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역(희망뜰유치원), 비행안전제5구역(전술), 도시교통정비지역, 과밀억제권역임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

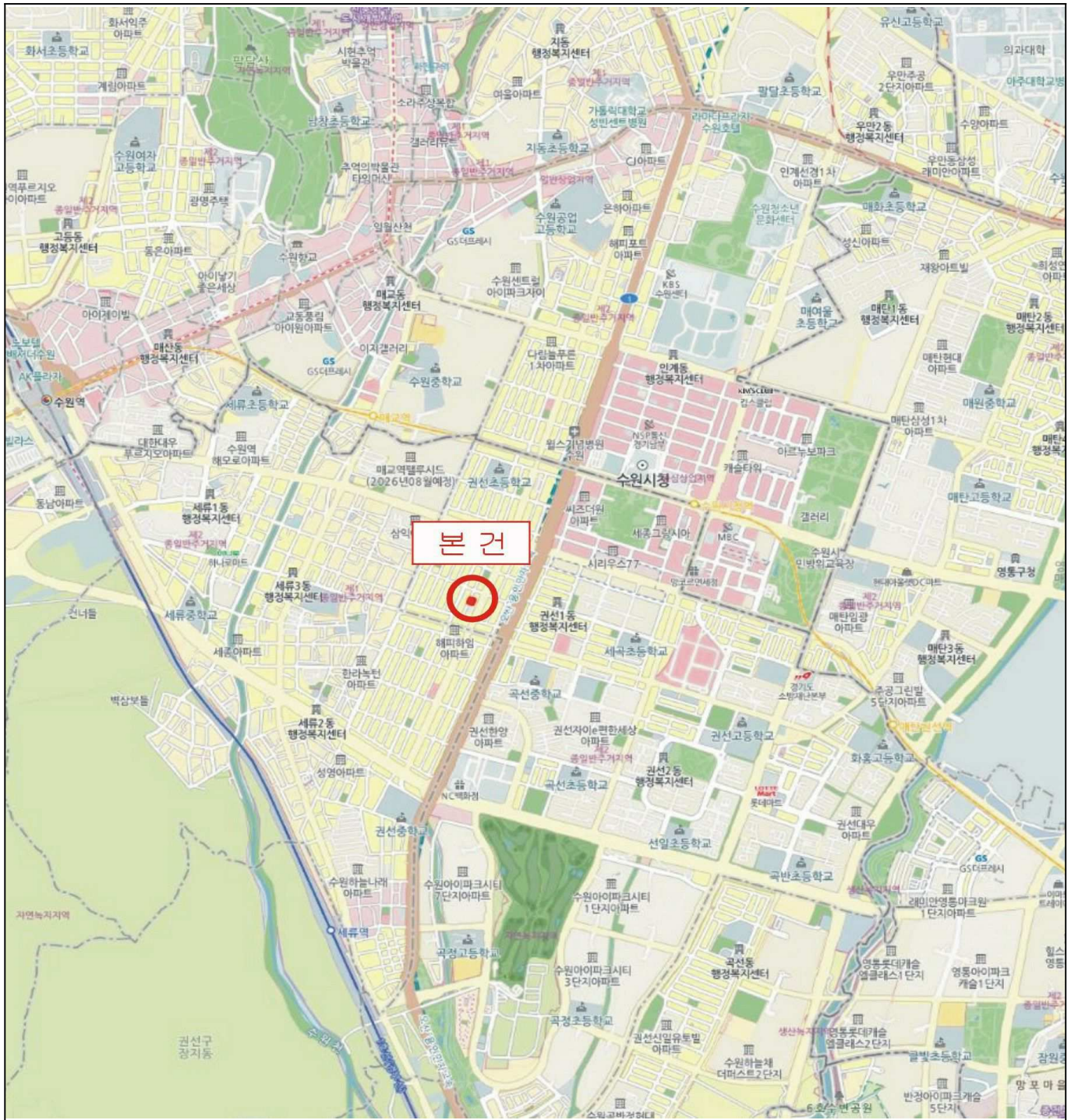
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 임대관계 미상임.

# 광역위치도



<b>소재지</b>	경기도 수원시 권선구 권선동 993-2 스위트캐슬 4층 401호
------------	-------------------------------------



# 위 치 도

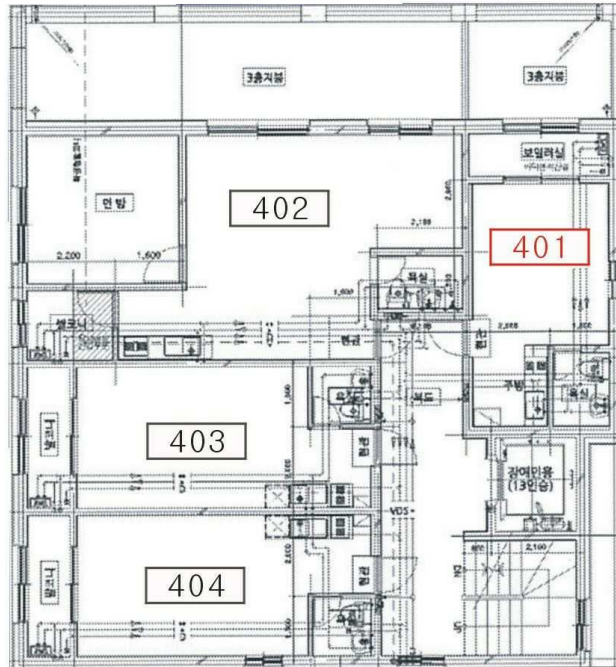


소재지 경기도 수원시 권선구 권선동 993-2 스위트캐슬 4층 401호



# 건물개황도

층척없음



[ 수원시 권선구 권선동 993-2 스위트캐슬 4층 401호 ]



