

감정평가서

건명	망 윤경용의 상속인 박호준 소유물건(2024타경13202)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상
감정서번호	250219-01

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

복정감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
정 기 인

(인)

감정평가액	육억이천만원정 (₩620,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	망 윤경용의 상속인 박호준 (2024타경 13202)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.02.21	2025.02.21	2025.02.21	
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	1개호 이	아파트 하	1개호 여	- 백	620,000,000
	합 계					₩620,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 권선구 권선동 소재 “곡정초등학교” 남측 인근에 위치하는 수원아이파크시티아파트 제505동 2층 204호로서 (전용면적 84.8㎡)로서, 수원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

감정평가에 관한 규칙』 제5조제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점

가격조사 완료날짜인 2025.02.21일임.

4. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준·평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 집합건물은 일반적으로 구분건물과 대지사용권이 일체로 거래됨으로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적상 귀원요청에 의거 토지와 건물로 배분하여 명세표에 표기하였음.
- 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부구조 등은 집합건축물대장의 건축물 도면을 기초로, 표준적 이용을 상정하여 작성한 바, 경매진행시 재확인 바람.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 비교 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

사 례	소재지	건물명	층	면적(㎡)		거래액 (천원)	거래시점 사용승인일	비고
				전유	대지권			
1	권선동 1355	동단지 504동	9	84.8	61.02	600,000	24.12.30 15.08.25	매매
2	권선동 1355	동단지 503동	9	84.8	61.02	610,000	24.10.04 15.08.25	매매
3	권선동 1355	동단지 506동	2	84.8	61.02	599,000	24.08.12 15.08.25	매매
4	권선동 1355	동단지 504동	12	84.8	61.02	630,000	24.05.17 15.08.25	

2) 비교사례의 선정

비교적 최근에 거래된 거래사례로서, 위치적으로 근접하여 있으며, 대상물건과 물적 유사성이 높은 것으로 판단되는 <사례 3> 을 선정함

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 “경기도 수원 시 권선구 아파트 매매가격지수”의 전월지수를 활용하여 산정함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ▶ 본건 가격시점 당시 가격지수 : 94.3 (2024.10월)
- ▶ 비교사례 매매 당시 가격지수 : 93.3 (2024.07월)
- ▶ 시점 수정치 : $94.3 / 93.3 \approx 1.01072$

5. 가치형성요인비교

구분		격차율 대상/사례	비고
조건	세항목		
외부요인	가로조건, 접근조건 환경조건, 획지조건 행정조건, 기타조건	1.00	유사 대등함.
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	유사 대등함
	노후도		
	전용률		
	공용시설의 규모, 구성, 상태등		
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	유사 대등함
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
누계		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가격(시산가격)

거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
599,000,000	1.00	1.01072	1.000	1.00(동일)	605,421,280

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	인근 방매사례 6.0억 ~ 6.8억원 수준
------	-------------------------

IV. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가격을 기준으로 하되, 상기 참고가격 자료 (거래사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등) 및 최근의 부동산 시장 동향 등을 종합 참작하여, 대상부동산의 감정평가액을 620,000,000원으로 결정함

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	< 1동 건물의 표시 >							
	경기도 수원시 권선구 권선동	1355	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상 15층				
	수원아이파크 시티 5단지 505동			1층	426.04			
				2층	462.86			
				3층~15층 각	561.15			
	< 전유부분 건물의 표시 >							
	2층 204호		아파트	철근콘크리트구조	84.8	84.8	620,000,000	
	< 대지권의 목적인 토지 >							
	1. 동 소			2종일반주거지역	37,992			
	토지/건물 배분			1 소유권	61.02			
토지 310,000,000			-----	-----	61.02			
건물 310,000,000			대지권	37,992				
합 계							₩620,000,000.-	
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 권선동 소재 "곡정초등학교" 남측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지, 주상용, 원룸주택 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경은 보통 수준임

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 제반 대중교통사정은 보통 수준임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 내 제2층 204로서,
 사용승인일은 2015.08.25일임

- 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감
- 내벽 : 벽지, 타일 등
- 창호 : 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임 (후첨 "건물개황도" 참고)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 열병합 지역난방설비, 승강기설비, 옥내 소화전설비, 무인경비설비, 지하주차장 등이 되어 있음

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄하며, 대체로 정방형인 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임

(7) 인접 도로상태등

단지내 포장도로가 통하여 북동측 및 북서측으로 대로 및 중로에 접하여 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(권선지구), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 절대보호구역, 비행안전제5구역(전술), 군용비행장 소음대책구역 제3종구역, 도시교통정비지역, 과밀억제권역임

(9) 공부와의 차이

없음

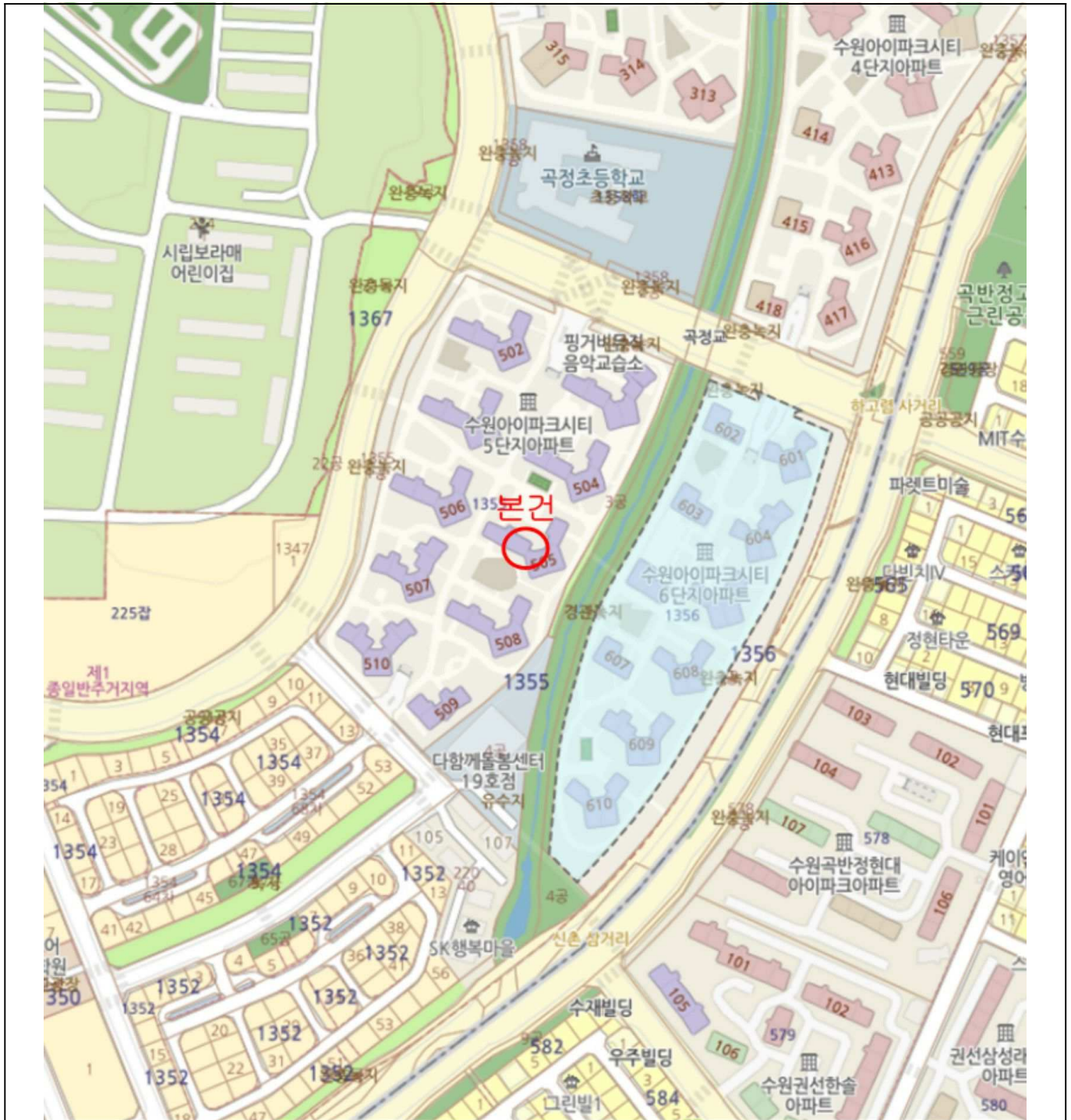
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위 치 도



소 재 지	경기도 수원시 권선구 권선동 1355 수원아이파크시티5단지 505동 2층 204호
-------	---



내부구조도



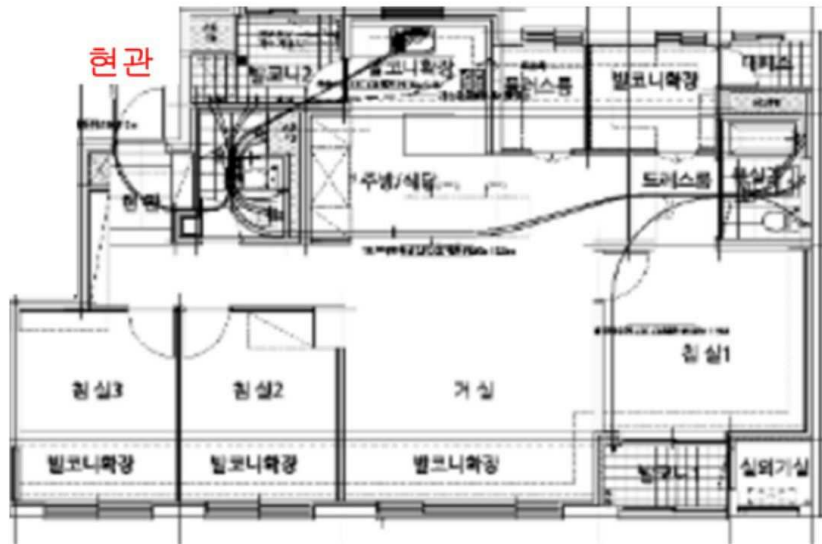
소재지 경기도 수원시 권선구 권선동 1355 수원아이파크시티5단지 505동 2층 204호

S = NON SCALE 4

호별배치도



내부구조도





()



4-5



4-5 1

