

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 김정권
건명 : 정태영 소유물건(2022타경6453)
번호 : J220830204호



< 알림 >

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.



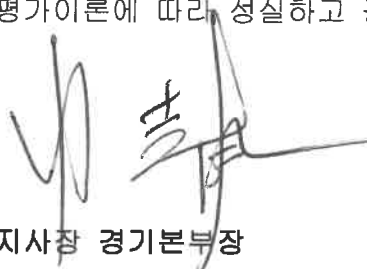
(주)감정평가법인 정명 경기본부

경기도 수원시 영통구 반달로 35번길 19, 제3층 제305호(영통동, 대원빌딩)
TEL. 031-225-0310 FAX. 031-225-0337

(구분건물)감정평가표

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


감정평가사
신규승

 (인)
(주)감정평가법인 정명 경기본부 지사장 경기본부장 (서명또는인)

감정평가액	사익구천구백만원정 (₩499,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김정권	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	정태영 (2022타경6453)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2022.09.02	2022.09.02	2022.09.02

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	499,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩499,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사 **장주연** 

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J220830204호」

감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 수원시 권선구 금곡동 520외 [도로명주소: 경기도 수원시 권선구 금곡로73번길 71] 소재 금곡엘지아파트 제406동 제20층 제2004호에 대한 수원지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 대상의 개요

가. 전체 건물의 개요

소재지	경기도 수원시 권선구 금곡동 520외	도로명주소	경기도 수원시 권선구 금곡로73번길 71
구조	철근콘크리트벽식구조 합각지붕	건물명칭	금곡엘지아파트 제406동
규모	지하1층/지상20층	사용승일일자	1998.11.28
연면적	8,462.264㎡	용도	공동주택

나. 평가대상 구분건물의 개요

기호	층·호수	용도	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
가	제20층 제2004호	아파트	84.990	44.3669	129.3569	45.7788

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J220830204호」

3. 평가기준 및 평가방법

가. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거 평가하였음.

나. 평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 하여 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 평가하였음.

구분건물의 감정평가에 있어 원가방식(원가법)은 대상 구분건물이 토지(대지권)와 건물이 일체로 거래되는 시장현실에 있어 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익방식(수익환원법)은 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에서 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 의거 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준가치 및 기준시점 등

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J220830204호」

나. 기준시점 및 목록표시 근거

- 1). 본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사 완료일인 2022년 09월 02일로 결정하였음.
- 2). 본건의 소재지, 지번, 면적, 이용상황, 구조 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하여 평가하였음.
- 3). 본건 집합건물에 대하여 공부(집합건축물대장)와 현황 집합건물의 면적·구조 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J220830204호」

II

집합건물의 평가

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.
(거래사례비교법 - 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7호)

$$\text{비준가격} = \text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{면적비교}$$

2. 비준가격의 산정

가. 개요

본 평가에서 집합건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동유형·유사형 집합건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였음.

나. 인근거래사례 분석

기호	소재지	건물명·층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	비고
A	금곡동 520 외	금곡엘지아파트 203동 9층 901호	84.42	2022.06.17	495,000,000 (@5,863,539)	적용
B	금곡동 520 외	금곡엘지아파트 406동 14층 1401호	84.99	2021.09.06	550,000,000 (@6,471,349)	참고

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J220830204호」

다. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원) (전유면적㎡당 단가)	비고
C	금곡동 520 외	금곡엘지아파트 408동 1층 102호	99.88	자산재평가	2021.12.31	466,000,000 (@4,665,598)	-
D	금곡동 520 외	금곡엘지아파트 409동 15층 1501호	60.00	담보	2020.04.14	225,000,000 (@3,750,000)	-

라. 인근지역 내 유사부동산의 가격수준

인근지역의 가격수준(전유면적당)	가격조사처
인근 유사 규모 아파트 :6,000,000원 내외 (층별·위치별 효용에 따라 다소 차이가 있음)	인근 공인중개사 사무소

마. 비준가격의 결정

1). 비교 사례 선정

본건과 동일한 집합건물의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성, 위치적 유사성, 최근의 사례인 점 등 비교가능성이 높은 거래사례 기호 (A)를 선정함.

기호	소재지	건물명·층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	비고
A	금곡동 520 외	금곡엘지아파트 203동 9층 901호	84.42	2022.06.17	495,000,000 (@5,863,539)	적용

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J220830204호」

2). 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되며 별도의 사정은 개입되지 않은것은 보임(1.00).

3). 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향지수를 기준으로 시점수정함.

지역	구분	기간	산정내역	비고
경기 경부2권 수원시 권선구	아파트	2022.06.17 ~ 2022.09.02	2022.06.17 매매 가격지수 (적용:2022년05월) : 109.9 2022.09.02 매매 가격지수 (적용:2022년07월) : 108.9 시점수정치 : 108.9/109.9 ≈0.99090	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J220830204호」

4). 가치형성요인 비교

구 분	세항목	비 교		비교치
		거래사례(A)	본건 기호(가)	
외부요인	<ul style="list-style-type: none"> · 가로조건 · 접근조건 · 환경조건 · 행정적조건 · 기타조건 	보통임	유사함.	1.00
건물요인	<ul style="list-style-type: none"> · 시공상태 · 설계, 설비 · 노후도 · 공용시설 · 규모 및 구성비 · 건물의 용도 · 관리체계 	보통임	유사함.	1.00
개별요인	<ul style="list-style-type: none"> · 층별 효용 · 위치별 효용 · 향별 효용 · 공용부분의 전용사용권 유무 · 부지에 대한 지분면적 · 관리상태 	보통임	본건은(20층) 사례(9층) 대비 층별효용에서 우세함	1.01
기타요인	· 기타 가치에 영향을 미치는 요인	보통임	유사함.	1.00
누계치	1.00 × 1.00 × 1.01 × 1.00			1.010

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J220830204호」

5). 대상부동산 비준가격 결정

본건 기호	층호	사례 기호	비교사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	20층 2004호	#A	5,863,539	1.000	0.99090	1.010	5,868,283	84.990	498,745,338	499,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J220830204호」

III

감정평가액 결정

1. 감정평가액

본건기호	층	거래사례비교법에 의한 평가액(원)	비고
(가)	20층 2004호	499,000,000	비준가격

2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가전례 및 거래사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준)를 종합적으로 고려한 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되며, 본 평가는 법원경매 평가로서 구분건물의 시세 등을 종합 고려하여 상기와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

- 끝 -

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 금곡동 소재 '상촌초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 본건주위는 아파트단지, 학교, 임야 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조 합각지붕 20층 건물 내 제20층 제2004호로서,
외 벽: 몰탈위 페인팅마감,
내 벽: 벽지도배 및 일부 타일 붙임 마감 등,
창 호: 샷시창 임.

(4) 이용상태

아파트(방, 욕실, 거실, 주방 및 식당, 발코니, 현관 등)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

난방설비, 급·배수 및 위생설비, 도시가스설비, 승강기설비 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

인접필지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 포장도로 통하여 인접공도를 이용중임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1: 도시지역 , 제3종일반주거지역 , 종로2류(폭 15m~20m)(접합) , 종로3류(폭 12m~15m)(접합) , 상대보호구역(가온누리유치원(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률> , 상대보호구역(꿈내리유치원(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률> , 상대보호구역(상촌중학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률> , 상대보호구역(상촌초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> , 상대보호구역(수원가온초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률> , 절대보호구역(꿈내리유치원(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률> , 절대보호구역(상촌중학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률> , 과밀억제권역<수도권정비계획법>

기호 2: 도시지역 , 제3종일반주거지역 , 대로3류(폭 25m~30m)(접합) , 소로2류(폭 8m~10m)(접합) , 종로2류(폭 15m~20m)(접합) , 종로3류(폭 12m~15m)(접합) , 상대보호구역(가온누리유치원(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률> , 상대보호구역(금곡킹스키즈유치원)<교육환경 보호에 관한 법률> , 상대보호구역(꿈내리유치원(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률> , 상대보호구역(상촌중학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률> , 상대보호구역(상촌초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> , 상대보호구역(수원가온초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률> , 절대보호구역(금곡킹스키즈유치원)<교육환경 보호에 관한 법률> , 절대보호구역(꿈내리유치원(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률> , 절대보호구역(상촌초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> ,

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) | |

절대보호구역(수원가온초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률> ,
과밀억제권역<수도권정비계획법>

기호 3: 도시지역, 제3종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합),
상대보호구역(금곡킹스키즈유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(상촌초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(금곡킹스키즈유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>

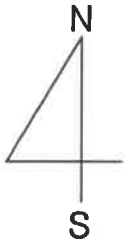
(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

광역 위치도

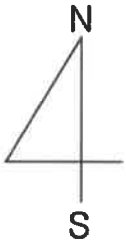


소재지

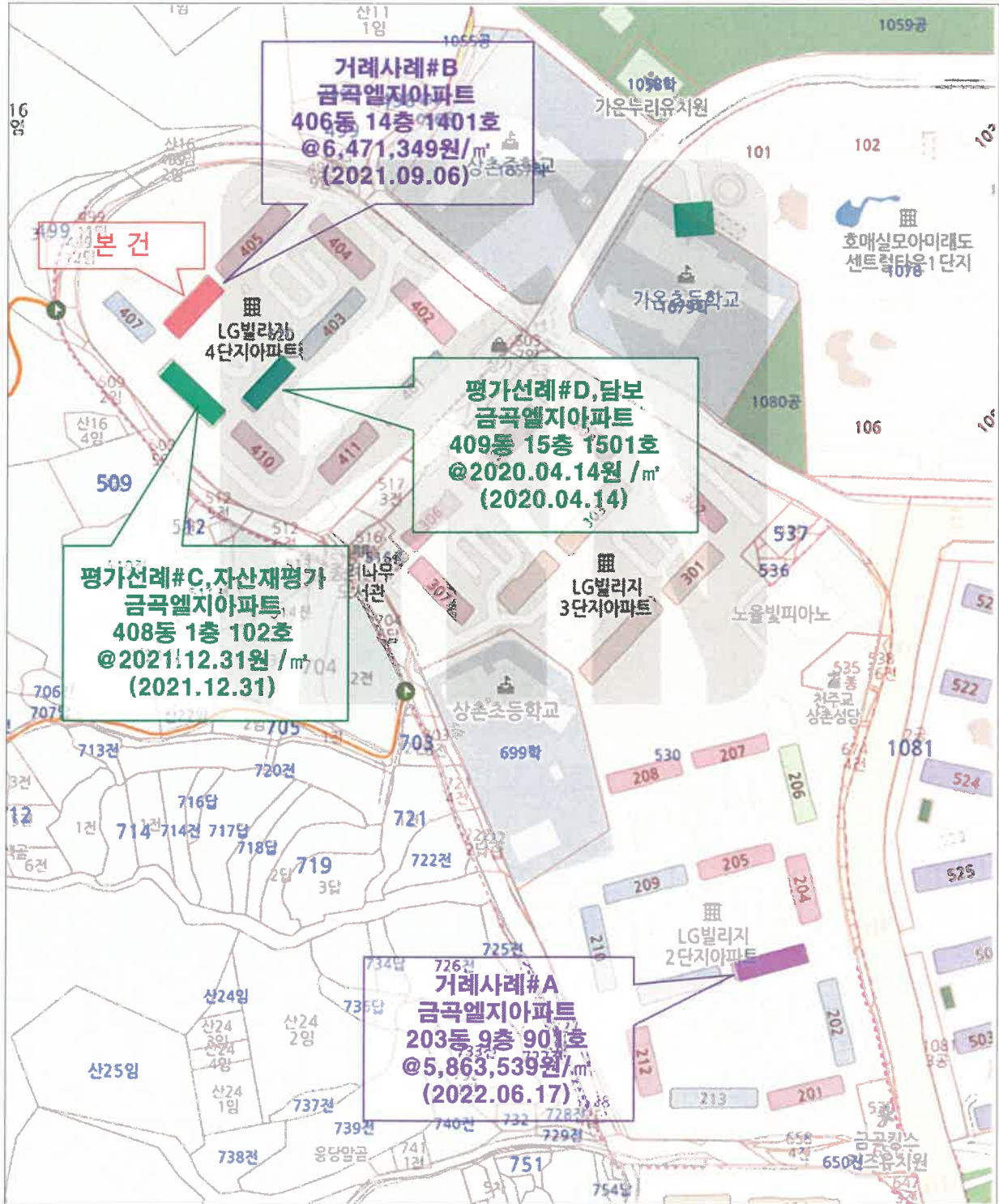
경기도 수원시 권선구 금곡동 520외
금곡엘지아파트 제406동 제20층 제2004호



상세 위치도

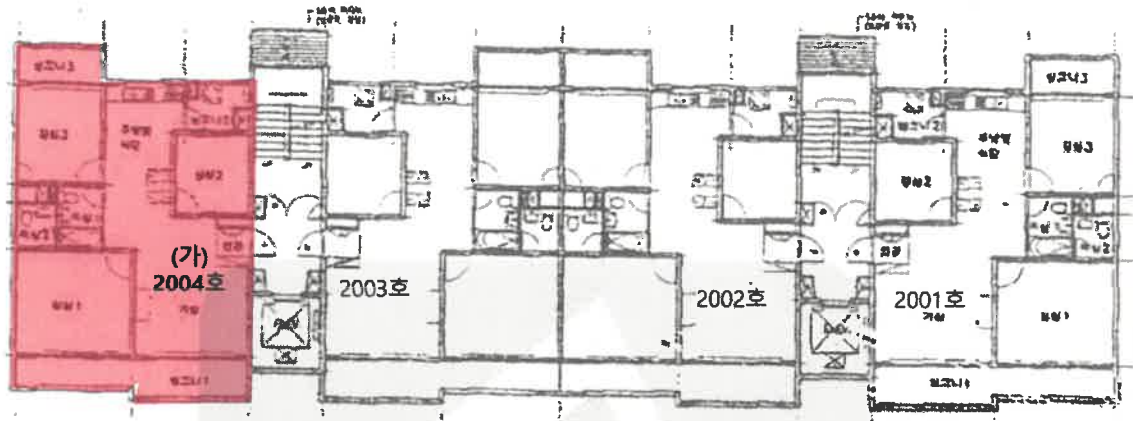


소재지 **경기도 수원시 권선구 금곡동 520외
금곡엘지아파트 제406동 제20층 제2004호**

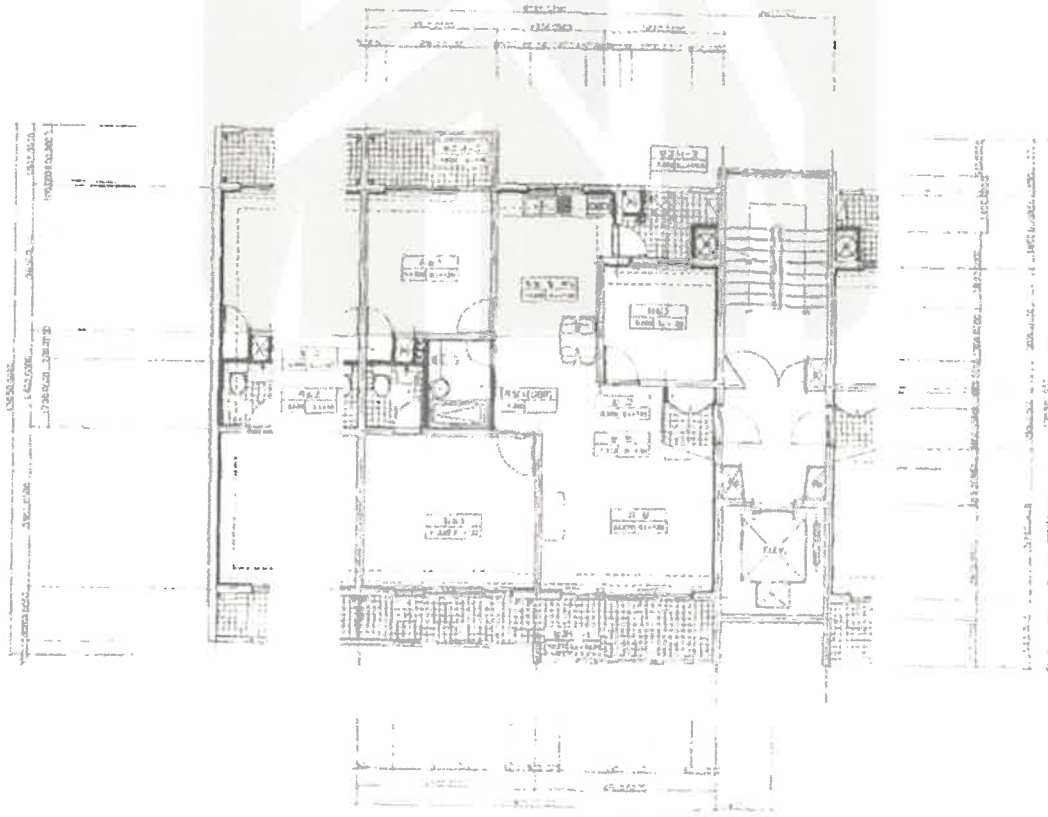


호별배치도 및 내부구조도

NO SCALE



<금곡엘지아파트 제406동 제20층 호별배치도>



<제2004호 내부구조도>

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 출입구



주위 환경