

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 망 김대성의 상속재산관리인 김효정
소유물건(2024타경102577)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김치상

감정평가서번호: 천관2412-1-04

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.

천관감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

나 현 미

| | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------------------|-------------|-------------------------|-------------|--------------|-------------|
| 감정평가액 | 이억이천삼백만원정 (₩223,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 수원지방법원 사법보좌관 김치상 | 감정평가 목적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 수원지방법원 경매18계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 망 김대성의 상속재산관리인 김효정 (2024타경102577) | 감정평가 조건 | - | | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| 기타 참고사항 | - | 2024.12.31 | 2024.12.30 ~ 2024.12.31 | 2024.12.31 | | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1 | 구분건물 | 1 | - | 223,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합계 | | | | ₩223,000,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 수원시 권선구 고색동 소재, “고색역” 북동측 인근에 위치하는 『예담채 2층 202호(전유면적 : 40.16㎡)』로서, 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건 임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

- 가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함.
- 나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.12.31.을 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 대상물건의 감정평가를 위한 실지조사는 2024.12.30~2024.12.31에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 평가방법

- 가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론 등 관련규정에 의거하여 평가하였음.
- 나. 본건은 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법에 의한 비준가격으로 평가하되, 인근지역내 동유형 및 유사형 구분건물의 평가전례, 정상적인 가격수준 등 가격 참고자료 분석에 의한 비준가격의 합리성을 종합적으로 참작, 검토하여 감정평가액을 결정함.

6. 그 밖의 참고사항

- 가. 본건 소재지, 지번, 지목, 구조 및 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였음.
- 나. 토지 및 건물의 가격배분은 토지·건물을 일체로 한 평가액을 공유지분 비율에 의한 토지가격과 전유 및 공유면적에 의한 건물의 적산가격 비율, 그리고 토지·건물이 전체가격에 미치는 영향의 정도 등을 고려하여 구분사정하였음.(한국감정평가협회에서 제시한 토지·건물 배분비율 등을 참고함.)
- 다. 본건은 현장조사 당시 이해관계인의 폐문 등으로 인하여 본건 내부구조 및 이용상황은 건축물현황도면 및 동유형 구분건물의 일반적인 설비상황 등을 기준으로 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례 비교법에 의한 가격산출 내역

1. 대상 물건 개요

| 구분 | 내용 | 구분 | 내용 | | |
|-------|----------------------|-------------|-------------------------------------|--------------|--|
| 소재지 | 경기도 수원시 권선구 고색동 47-7 | 구조 | 철근콘크리트구조 (벽식구조) 철근콘크리트(평지붕)지붕 5층 | | |
| 건물명 | 예담채 | 사용승인일 | 2020.07.28 | | |
| 용도 | 공동주택(단지형 다세대주택) | | | | |
| 구분 | 동, 층, 호수 | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (주,부 포함)(㎡) | 대지권면적 (㎡) | |
| 기호(1) | 2층 202호 | 40.16 | 5.78 | 28.68 | |

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례 및 평가사례

[자료출처 : 한국부동산원 KAIS, 협회전례 등]

| 기호 | 구분 | 소재지 | 동/ 호수 | 전유면적 약(㎡) | 거래금액/ 평가가격 (원) | 전유면적 기준단가 약(원/㎡) | 거래시점/ 기준시점 |
|----|----------|----------|----------|--------------|----------------------|------------------------|---------------|
| 1 | 매매 | 고색동 47-7 | ○○○호 | 51.64 | 290,000,000 | 5,615,801 | 2023.06.19 |
| 2 | 매매 | 고색동 47-7 | ○○○호 | 52.43 | 285,000,000 | 5,435,819 | 2023.02.05 |
| 3 | 경매 | 고색동 47-7 | ○○○호 | 40.16 | 223,000,000 | 5,552,789 | 2024.11.08 |
| 4 | 시가 참고 | 고색동 47-7 | ○○○호 | 40.16 | 228,000,000 | 5,677,291 | 2021.12.06 |

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교거래사례의 선정

인근지역의 유사유형의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교가능성이 높은 <사례 #1>을 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로서 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 가격동향조사 자료 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “연립다세대 매매가격지수, 경기 경부2권”를 활용하여 산정함.

| 구 분 | 지 수 | 비 고 |
|------------------|---------|-------------------------|
| 기준시점(2024.12.31) | 98.4 | 최근 발표된 2024년 11월지수 적용함. |
| 거래시점(2023.06.19) | 99.6 | 2023년 05월지수 적용함. |
| 시점수정치 | 0.98795 | $98.4/99.6=0.98795$ |

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성 요인 비교

| 구분 | | 격차율 | | 비고 |
|---------|---|-------|------|---------------------|
| 조건 | 세부항목 | 사례 | 본건 | |
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | 1.00 | 1.00 | 대체로 대등함 |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식, 계단식) 등 | 1.00 | 1.00 | 대체로 대등함 |
| 호별요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 1.00 | 1.02 | 대체로 대등함 |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 대체로 대등함 |
| 누계 | | 1.000 | | 1.00×1.00×1.00×1.00 |

6. 비준가격 산정

| 거래사례 전유면적당 단가 약(원/㎡) | 사정 보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 전유면적 (㎡) | 산출가격 | 적용가격 |
|----------------------|-------|---------|-----------|----------|-------------|-------------|
| 5,615,801 | 1.00 | 0.98795 | 1.000 | 40.16 | 222,812,925 | 223,000,000 |

◎ 적용가격은 전용면적당 약 5,552,788/㎡ 수준임.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가방법의 적용 및 시산가격 조정

본건은 구분소유건물로서 대상 물건의 특성상 타 감정평가방법으로 적용하는 것이 곤란 및 불필요하다고 판단되는바 시장성의 원리에 기초한 비교방식을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

본건 구분건물은 거래사례비교법에 의한 평가액을 기준으로 하되, 인근지역내 동유형 및 유사유형의 구분건물의 평가선례 및 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 기호(1) 감정평가액은 223,000,000원 으로 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 | 1동의 건물 | 의 표시 | | | | | | |
| | 경기도 수원시 권선구 고색동 | 47-7 예담채 | 공동주택 (도시형 생활주택 (단지형 다세대 주택)) | 철근콘크리트구조 (벽식구조) 철근콘크리트 (평지붕)지붕 5층 | | | | |
| | [도로명주소] 경기도 수원시 권선구 고색로 59 | | | 1층 2층~5층 각층 옥탑1층 | 16.6 160.83 16.6 | | | |
| | 대지권의 목적인 | 토지의 표시 | | | | | | |
| | 1. 경기도 수원시 권선구 고색동 | 47-7 | 대 | 제1종일반주거지역 | 412 | | | |
| | 전유 부분의 | 건물의 표시 | | (내) | | | | |
| | | | | 철근콘크리트구조 제2층 제202호 | 40.16 | 40.16 | 223,000,000 | 비준가격 (공용면적 포함) |
| | | | | 1 소유권대지권 | 28.68 | | | |
| | | | | | ----- 412 | 28.68 | | |
| | | | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | 배분내역 66,900,000 156,100,000 | |
| | 합 계 | | | | | ₩223,000,000.- | | |

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 고색동 소재, "고색역" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 근린생활시설, 공원 등으로 형성되어 있으며, 주위환경은 대체로 보통시됨.

(2) 교통상황

본건은 차량진입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 위치하며, 고색역(수인선)이 소재하는바 교통상황은 대체로 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조(벽식구조) 철근콘크리트(평지붕)지붕 5층 건물 중 2층 202호로서,

외벽 : 외장석 등 마감.

창호 : 새시창호 등 임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.(후첨"호별배치도 등"참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 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

대체로 가장형 토지로서 "공동주택 부지"로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 폭 약 8m의 도로가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10M)(접합), 비행안전제5구역(전술), 군용비행장 소음 대책구역 제3종구역, 도시교통정비지역, 과밀억제권역, 중점경관관리구역임.

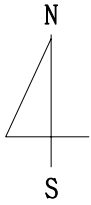
(9) 공부와의 차이

-

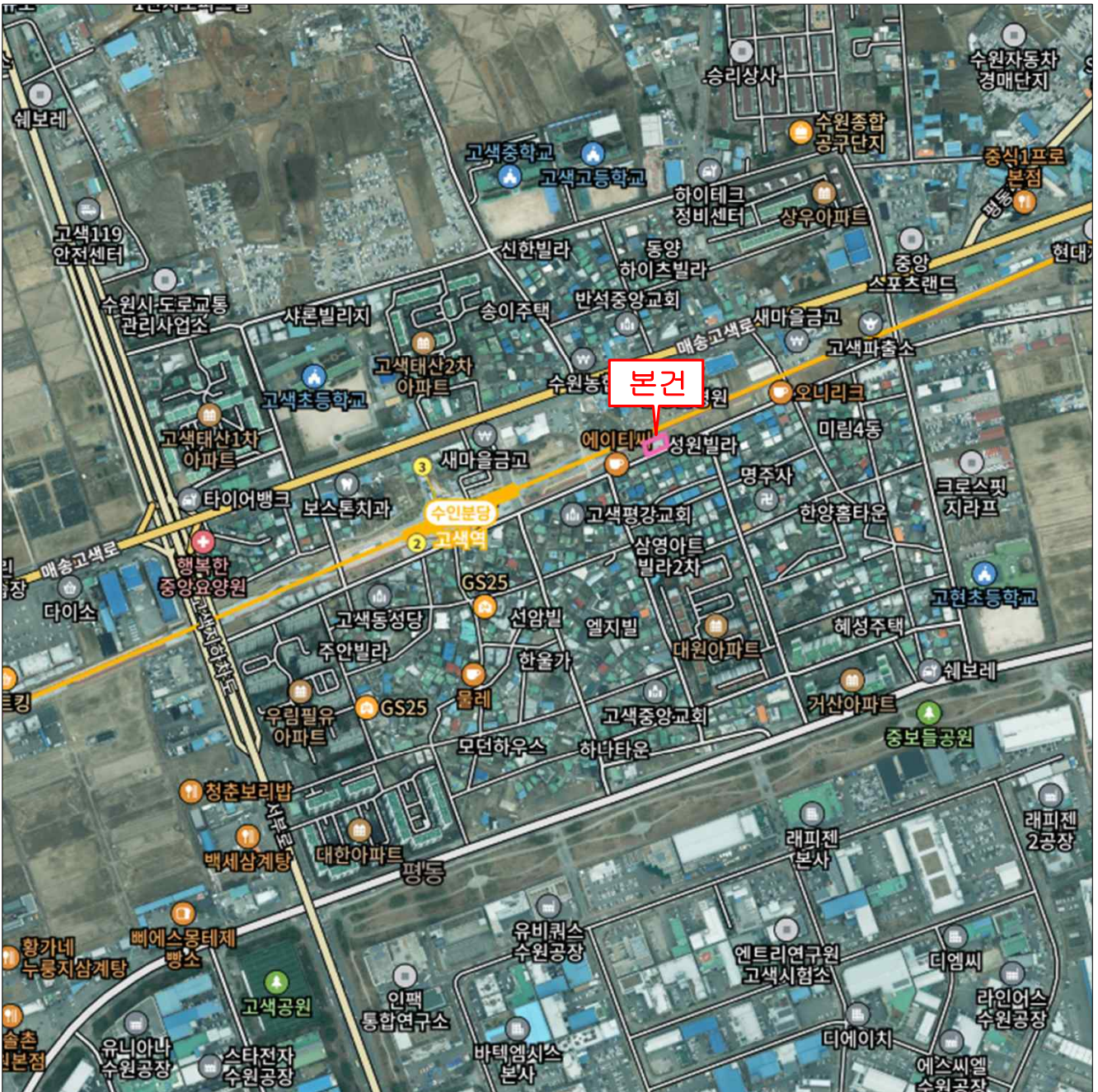
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타사항 : 없음.

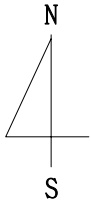
위 치 도



| | |
|-----|--|
| 소재지 | 본건 : 경기도 수원시 권선구 고색동 47-7 예담채 2층 202호 [도로명주소 : 경기도 수원시 권선구 고색로 59] |
|-----|--|



위 치 도

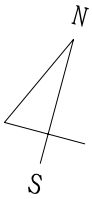


| | |
|-----|--|
| 소재지 | 본건 : 경기도 수원시 권선구 고색동 47-7 예담채 2층 202호 [도로명주소 : 경기도 수원시 권선구 고색로 59] |
|-----|--|

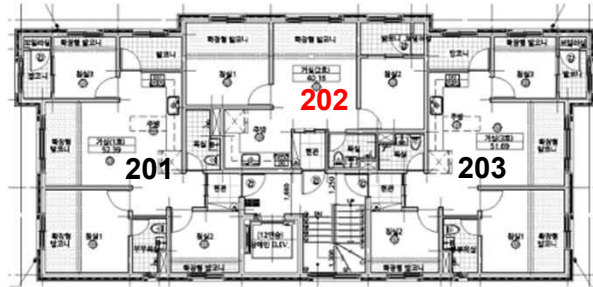


호 별 배 치 도

<호별배치도 등>



NO SCALE



본건 : 경기도 수원시 권선구 고색동 47-7
예담채 2층 202호
[도로명주소 : 경기도 수원시 권선구 고색로 59]



사 진 용 지



본건동 전경



본건동 전경



본건동 전경 및 주위환경

사 진 용 지



본건동 주 출입구 전경



2층 복도 전경



본건(202호) 현관 출입문