

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상
건명	서진영 소유물건(2024타경12018)
감정서번호	권익02-241104-201

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.

(주)감정평가법인 권익 경기지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
권익 (인)

(주)감정평가법인 권익 경기지사 지사장 권익 (서명또는인)

감정평가액	사억이천이백만원정 (₩422,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서진영 (2024타경12018)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.04	2024.11.04	2024.11.06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	422,000,000
	합계					₩422,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 김재호					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 수원시 권선구 권선동 소재 “권선2동행정복지센터” 남서측 인근에 위치하는 신우아파트 제706동 제2층 제201호로서, 수원지방법원의 임의경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가방법

1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.11.04.을 기준으로 평가함.

3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024.11.04.에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 그 밖의 사항

- 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등에 따라 전유부분(건물)과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 ‘감정평가명세표’에 기재하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.
- 본건의 명세표상 토지·건물의 가액배분은 집합건물 구분평가 시 「토지건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 배분비율표 등에 의거 배분하였으며, 지역 사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 경매진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II . 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 대상부동산의 특성, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 대상물건의 개요

소재지		경기도 수원시 권선구 권선동 1263 [도로명주소] 경기도 수원시 권선구 권중로 82				
동, 층, 호수		신우아파트 제706동 제2층 제201호				
사용승인일		1996.04.25	구조	철근콘크리트 벽식구조 평슬래브지붕	단지 규모	8개동 518세대
일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	이용상황
가	제2층/ 제201호	84.93	12.51	97.44	48.0945	아파트

* 공용면적에 지하주차장 등 면적 제외됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래 사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	본건 동일 단지 내 705동		1층 101호	84.93	48.0945	408,000	4,803,956	2024.07.19
								1996.04.25

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일 단지 내에 소재하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 거래사례 "A"를 선정함.

4. 사정보정

본건 거래 시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고 된 사례로 인근 지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

거래사례의 거래시점 (2024년 06월)가격지수	대상물건의 기준시점 (2024년 09월)가격지수	시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)
92.9	94.1	1.01292

※ 자료출처 : 한국부동산원, 아파트 매매가격지수(경기도-경부2권-수원시 권선구) 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

조건	세 부 항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 통로구조(복도식/계단식)
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교요인치 산정

일련번호	단지외부요인	단지내부요인	개별적요인	격차율
가	1.00	1.00	1.02	1.020

본건은 비교거래사례 대비 개별적요인(층별 효용 등)에서 우세함.

7. 비준가액

일련번호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
가	408,000,000	1.00	1.01292	1.020	84.93 /84.93	421,536,787	422,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고자료

1. 인근 지역 유사부동산의 가격수준

가격수준	380,000,000 ~ 425,000,000원 수준
------	-------------------------------

2. 인근 평가사례

(출처: 감정평가정보센터-한국감정평가사협회)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가 목적	평가시점
								사용승인일
1	본건 동일 단지 내 701동		11층 1102호	84.93	48.0945	443,000	경매	2024.10.21
								1996.04.25
2	본건 동일 단지 내 701동		5층 507호	84.93	48.0945	408,000	경매	2024.01.29
								1996.04.25

3. 인근 거래사례

(출처: 감정평가정보체계-한국부동산원)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	본건 동일 단지 내 702동		8층 804호	84.93	48.0945	456,000	5,369,128	2024.10.10
								1996.04.25
2	본건 동일 단지 내 701동		1층 108호	84.93	48.0945	400,000	4,709,761	2024.06.12
								1996.04.25
3	본건 동일 단지 내 701동		7층 704호	84.93	48.0945	430,000	5,062,993	2024.07.08
								1996.04.25
4	본건 동일 단지 내 704동		4층 402호	84.93	48.0945	427,000	5,027,670	2024.06.21
								1996.04.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 422,000,000원

일련 번호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	비고
가	경기도 수원시 권선구 권선동 1263 신우아파트 제706동	제2층/ 제201호	84.93	48.0945	422,000,000	-

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	경기도 수원시 권선구 권선동 [도로명주소] 경기도 수원시 권선구 권중로 82	1263 신우 아파트 제706동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 평슬래브지붕 12층	1층~4층(각)	394.8		422,000,000	비준가액 공용면적 포함
					5층~12층(각)	387.24			
					지층	394.8			
					제2종 일반주거지역	24,847.4			
					(내) 철근콘크리트 벽식구조 제2층 제201호	84.93	84.93		
						48.0945			
					1소유권대지권	----- 24,847.4	48.0945		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :		
							배분내역 295,400,000 126,600,000		
							₩422,000,000.-		
	합 계			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

경기도 수원시 권선구 권선동 소재 "권선2동행정복지센터" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 본건 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 평슬래브지붕 12층 건물 내 제2층 제201호로서,
외벽 : 몰탈 위 페인트칠 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 열병합발전에 의한 지역난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비 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

가장형 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 내 포장도로 개설되어 있으며, 외곽공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(권선1지구), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역(곡선초등학교(수원교육지원청문의)), 상대보호구역(새롬유치원), 상대보호구역(예랑유치원(수원교육지원청문의)), 비행안전제5구역(전술), 비행안전제6구역(전술), 도시교통정비지역, 과밀억제권역, 택지개발지구임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

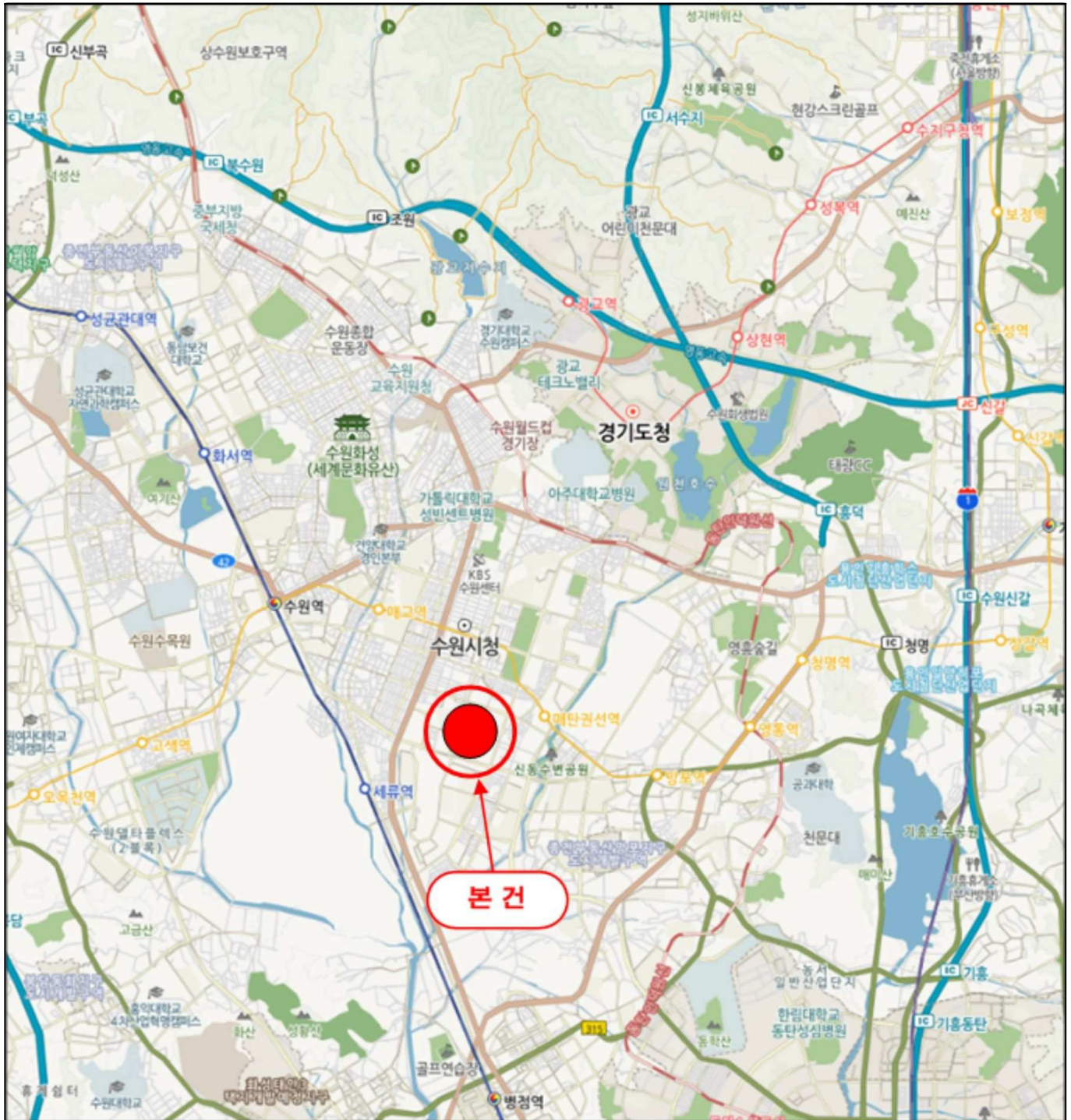
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 수원시 권선구 권선동 1263 신우아파트 제706동 제2층 제201호
------------	--



상 세 위 치 도



소재지 경기도 수원시 권선구 권선동 1263 신우아파트 제706동 제2층 제201호



내부구조도

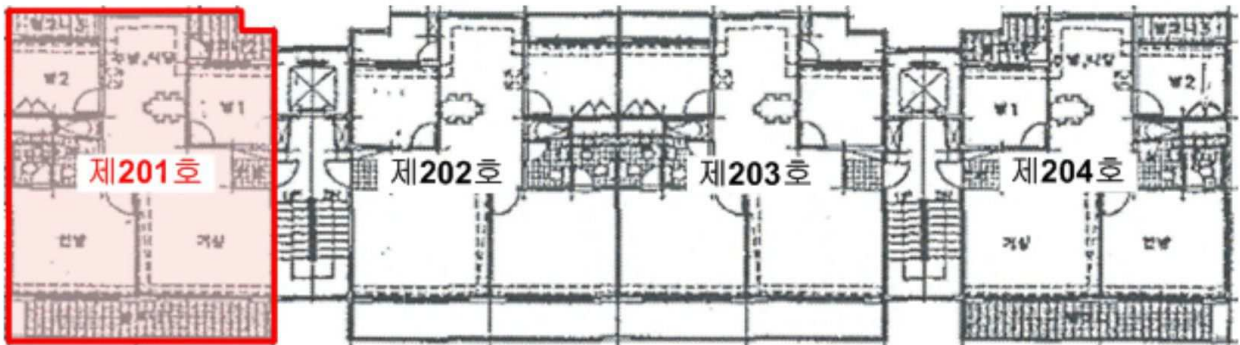


소재지

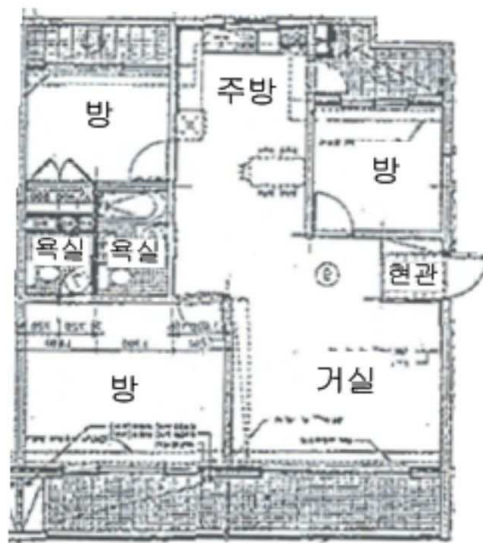
경기도 수원시 권선구 권선동 1263 신우아파트 제706동 제2층 제201호



No Scale



《 권선동 1263 신우아파트 제706동 제2층 호별배치도 》



《 제706동 제2층 제201호 내부구조도 》





1

