

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이효숙 소유물건(2024타경103129)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김치상

감정평가서번호: 24122701-01

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.

대명감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이 석 수

감정평가액	삼억일천일백만원정(₩311,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이효숙 (2024타경103129)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.08	2024.12.30 ~ 2025.01.08	2025.01.08	
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 하	1세대 여	- 백	311,000,000
	합계					₩311,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 권선구 당수동 소재 "당수초등학교" 북서측 인근에 위치하는 인정프린스아파트 102동 20층 2004호에 대한 수원지방법원의 경매목적의 감정평가건임.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 수원시 권선구 당수동 287 [도로명주소 : 경기도 수원시 권선구 당진로15번길 53]		
동/층/호수	인정프린스아파트 102동 20층 2004호		
용도	아파트	사용승인일자	1998.11.09
면적 (집합건축물대장)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡) (주차장포함)	대지권면적(㎡)
	84.99	44.6137	41.43

3. 기준시점 결정 및 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사완료일자인 2025. 01. 08일로 함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사기간은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 대상물건의 자료수집 및 확인일자로 2024. 12. 30. ~ 2025. 01. 08일임.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

본건의 내부구조는 건축물현황도, 외관 관찰 및 탐문조사 등을 참고하여 작성하였는바 실제와 상이 할 수 있으니 경매참여시 재확인바람.

II. 기준가치 및 감정평가의 조건

1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가조건

없음.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권은 일체성을 지니므로 토지와 건물을 일체로 하여 거래되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀 원의 요청에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 표기하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

2. 감정평가액 산출과정

(1) 거래사례의 선정(자료출처 : 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(천원)	전유면적(㎡)단가	거래시점
							사용승인일
1	당수동 287	인정프린스 1**	9/**	84.99	323,000	3,800,447	2024.03.20
							1998.11.09

※인근 거래사례로 대상물건과 물적 유사성 등을 고려 최근 <사례1>을 선정함.

(2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 보임.(비교치 1.00)

(3) 시점수정

한국부동산원에서 제공하는 주요지역별 주택가격지수중 본건과 물적 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 경기도 수원시 권선구(경부2권) 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정함.

거래시점 : 2024.03.20, 2024년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.01.06, 2024년12월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년11월 지수를 적용함

2024.03.20 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 93.0

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2025.01.06 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 94.4

시점수정치 : $94.4/93.0 \approx 1.01505$

(4) 가치형성요인비교

요인구분	세부항목	격차율	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대등함.
단지내부요인	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	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.95	본건은 사례 대비 호별요인에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
개별요인비교치		0.950	

(5) 비준가격

거래사례(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적	비준가격
3,800,447	1.000	1.01505	0.950	84.99	311,468,083

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 인근 평가전례 (자료출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보센터)

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	기타 사항
당수동 287	인정프린스 102	6	84.99	2023.09.14	325,000,000	경매

2. 인근 실거래 사례

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	기타 사항
당수동 287	인정프린스 1**	5	84.99	2024.03.14	323,000,000 (@3,800,447)	실거래
당수동 287	인정프린스 1**	6	84.99	2024.10.11	285,000,000 (@3,353,335)	실거래

2. 감정평가액의 결정

상기 참고자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가격을 종합 참작하고 최근 부동산 가격 동향 등을 감안하여 대상부동산의 감정평가액을 311,000,000원으로 결정함.

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	1동의	건물의	표시					
	경기도 수원시 권선구 당수동	287 인정 프린스 아파트 102동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 아스팔트 싱글기와지붕 20층				
	[도로명주소]			지층	397.36			
	경기도			1층	401.56			
	수원시			2층	401.56			
	권선구			3층	401.56			
	당진로15번길			4층	398.76			
	53			5층	398.76			
				6층	398.76			
				7층	398.76			
				8층	398.76			
				9층	398.76			
				10층	398.76			
				11층	398.76			
				12층	398.76			
				13층	398.76			
				14층	398.76			
				15층	398.76			
				16층	398.76			
				17층	398.76			
			18층	398.76				
			19층	398.76				
			20층	398.76				
	전유부분의	건물의	표시	20층2004호 철근콘크리트 벽식구조	84.99	84.99	311,000,000	비준가액 공용면적 포함평가
	대지권의 토지의 표시 :	목적인	토지의	표시				
	1.경기도 수원시 권선구							

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		
	당수동	287	대		17,792			
	대지권의종류 :	1.		소유권				
	대지권의비율 :	1.		17,792분의	41.43	41.43		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	217,700,000	
						건 물 :	93,300,000	
	합 계						₩311,000,000.-	
			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 당수동 소재 "당수초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는바 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조 아스팔트싱글기와지붕 20층건내 20층 2004호로서

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로, 아파트 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

단지내 도로를 통하여 외곽 공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 상대보호구역(해담유치원(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

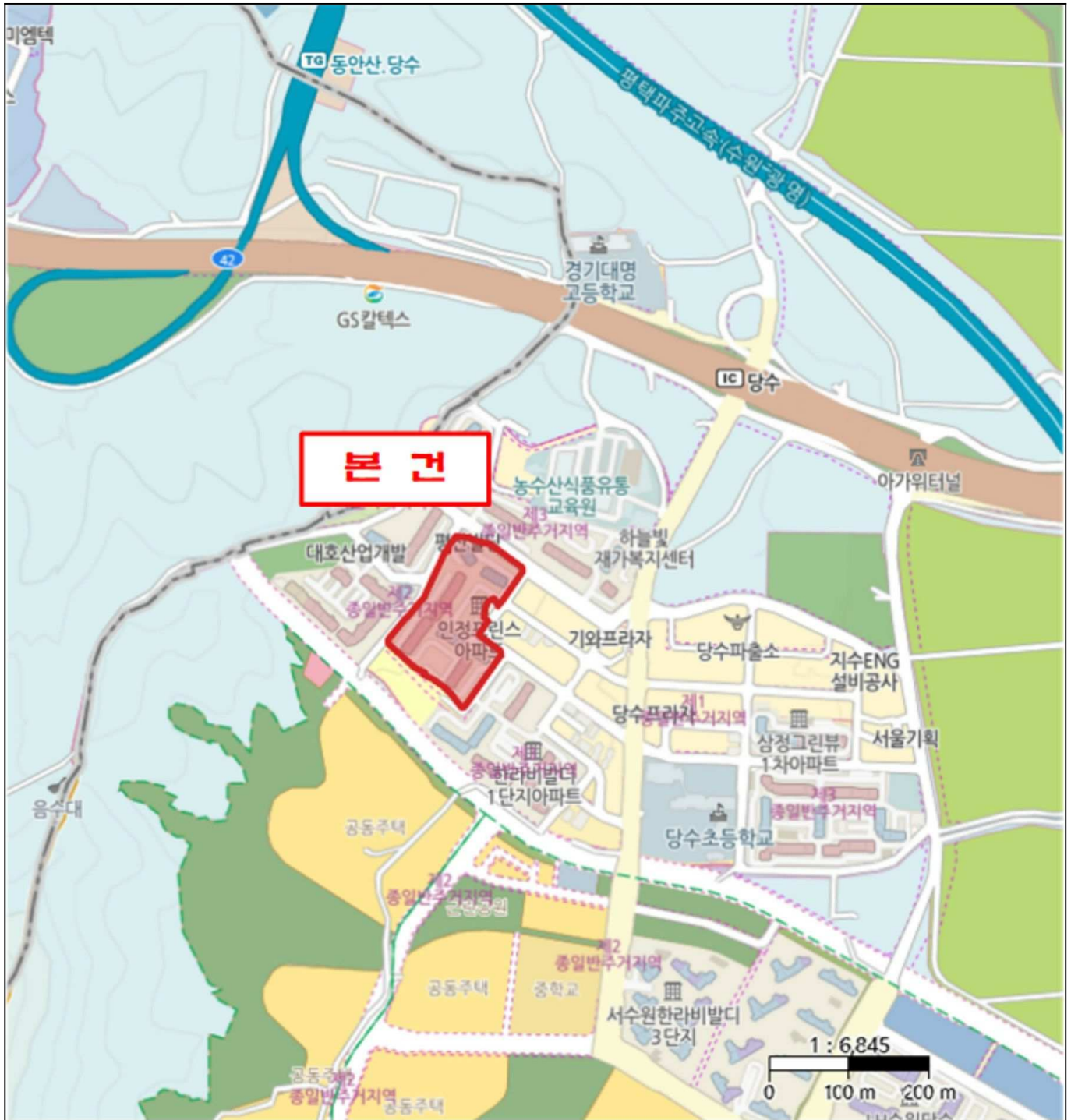
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 수원시 권선구 당수동 287 인정프린스아파트 102동 20층 2004호
-----	---



위치도



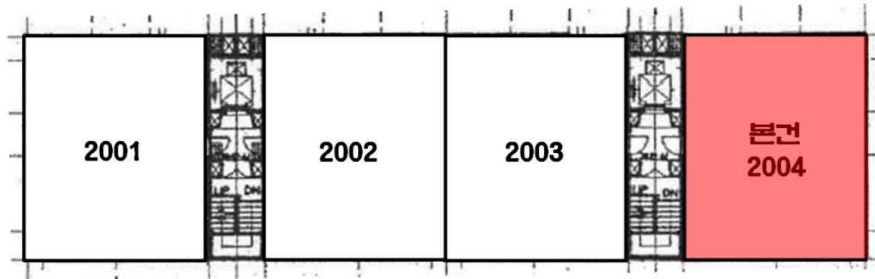
소재지	경기도 수원시 권선구 당수동 287 인성프린스아파트 102동 20층 2004호
------------	---



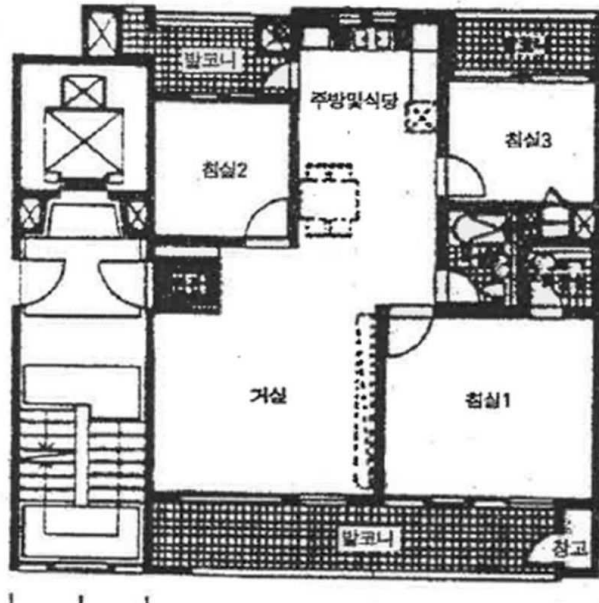
내부구조도



소재지 경기도 수원시 권선구 당수동 287 인정프린스아파트 102동 20층 2004호



[호별배치도]



[내부구조도]



1



2



3



