

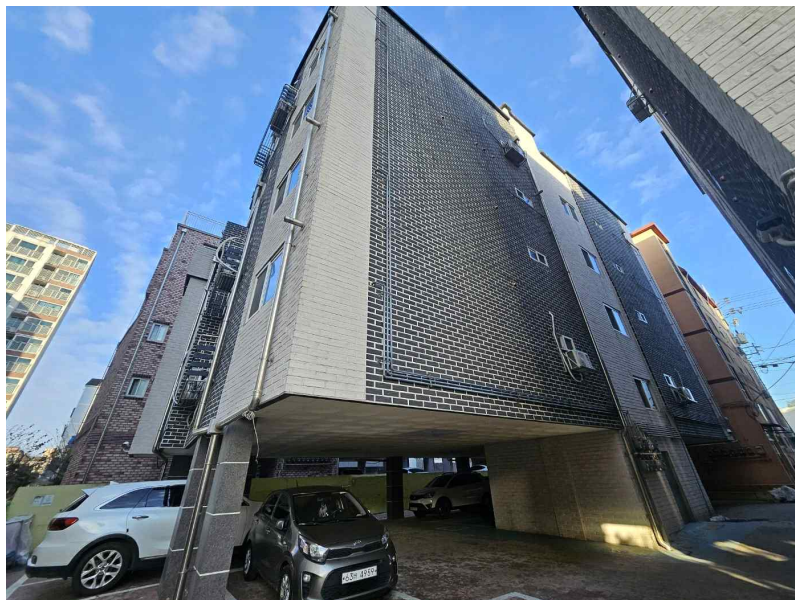
# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 이범섭 소유물건(2024타경99596)

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 채주석

감정서번호 : Y2412-1-002



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

**엠제이 감정평가사사무소**

TEL. 031-454-1311

FAX. 070-8848-4301

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

양 미 진

(인)

감정평가액	일억칠천육백육십만원정 (₩176,600,000.-)					
의 퇴 인	수원지방법원 사법보좌관 채주석		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	수원지방법원 경매11계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	이범섭 (2024타경99596)		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.12.07	2024.12.07 ~2024.12.07	2024.12.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	1	구분건물	1	-	176,600,000
	합 계					₩176,600,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 경기도 수원시 권선구 탑동 소재 “탑동초등학교” 남동측 인근에 위치하는 네오빌 에이동 제2층 제202호에 대한 경매(수원지방법원 제출용) 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 평가기준 및 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 평가하였음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 07일로 함.

### 4. 실지조사기간 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대한 실지조사기간은 2024년 12월 07일(1일간)에 실시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 5. 평가방법

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

2) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하기 바람.

## 6. 기타사항

가. 본건의 소재지 및 지번, 구조, 면적, 순서 등 물건의 표시는 귀 제시목록에 의거함.

나. 본건의 내부확인은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 시건장치 등으로 인하여 내부확인을 하지 못하여 ‘집합건축물대장상 건축물현황도면’ 등에 의거 내부도시 하였으니, 추후 경매진행 및 입찰시 재확인바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 가격산출근거

### 1. 대상 부동산 개요

구분	내용					
소재지	경기도 수원시 권선구 탑동 23-7 (경기도 수원시 권선구 서둔로 231-3(탑동))					
명칭	네오빌 에이동 제2층 제202호					
사용승인일자	2018년 11월 19일					
주용도	공동주택(도시형생활주택-단지형다세대 10세대)					
일련번호	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)	공부상 용도
1	2	202	41.23	6.916	25.37	도시형생활주택 단지형다세대

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

자료출처: 한국감정원 감정평가정보체계

기호	소재지 층/호수	용도	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	탑동 3*-1* 제4층 제40*호	다세대주택	49.25	25.275	205,000,000	4,162,436	2024.11.14
							2017.11.03
B	탑동 3**-2* 제4층 제40*호	다세대주택	67.535	35.99	315,000,000	4,664,248	2024.03.30
							2020.05.13

- 개인정보보호를 위하여 세부지번은 \* 처리하였음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 비교사례선정

대상물건의 인근지역에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적·시간적 유사성 등 비교가능성이 인정되는 사례를 비교사례로 선정하였음.

일련번호	사례
1	A

## 3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

## 4. 시점수정

[ 출처: 한국부동산원, 경기 경부2권 연립.다세대 매매가격지수 ]

구분	적용년월	매매가격지수	비교
기준시점 (2024.12.07.)	2024년 10월	98.4	a
사례A 거래시점 (2024.11.14.)	2023년 10월	98.4	b
시점수정치		1.00000	a/b

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인비교

구분		일련번호 1 / 사례A	
조건	세항목	비교치	비고
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건은 사례와 외부요인에서 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	1.05	본건은 사례 대비 노후도 등에서 건물요인 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별요인	층별 효용	0.98	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 개별요인 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.029	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 비준가격 산정

기호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가격	비준가격
1	4,162,436	1.000	1.00000	1.029	4,283,147	41.23	176,594,150	176,600,000

## 7. 인근지역 내 유사물건의 평가전례

기호	평가 목적	소재지 건물명 층/호수	용도	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
a	경매	탑동 4- 제5층 제50*호	다세대 주택	48.36	36.16	199,650,000	4,128,412	2024.10.15
								2014.12.26
b	경매	탑동 7**-* 제5층 제50*호	다세대 주택	39.7	20.55	194,000,000	4,886,650	2023.12.04
								2016.12.29
c	경매	탑동 3**-* 제4층 제40*호	다세대 주택	49.08	25.55	200,000,000	4,074,980	2024.01.25
								2019.08.26

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정

기호	층	호	전유면적(㎡)	평가금액	비고
1	2	202	41.23	176,600,000	-

### 2. 결정의견

대상물건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 의거하여 비교 방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 원가법이나 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하되 인근 유사구분건물의 거래사례, 평가전례 등을 종합적으로 검토하여 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

# 구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1  건-1	경기도 수원시 권선구 탑동  [도로명주소] 경기도 수원시 권선구 서둔로 231-3	23-7 네오빌 에이동		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층 공동주택(도시형 생활주택-단지형 다세대 10세대)				
					1층	18.24		
					2층	187.96		
					3층	187.96		
					4층	136.68		
					5층	105.51		
					제2종 일반주거지역	685		
					내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	41.23	41.23	176,600,000
					1.소유권 -----	25.37	25.37	
					대지권	685		
			<b>토지·건물</b> 토 지 : 70,640,000 건 물 : 105,960,000 <b>배분내역</b>					
<b>합 계</b>							<b>₩176,600,000.-</b>	
			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 탑동 소재 "탑동초등학교" 남동측 인근에 위치하며 주위는 다세대주택, 아파트단지 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건은 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스 정류장이 소재하여 대중교통사정은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 5층 건내 2층 202호로서

외벽 : 석재붙임 및 몰탈위페인팅 등 마감.

내벽 : 몰탈위 벽지 도배 및 일부 타일 등 마감.

창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택(후첨 '내부구조도' 참조)로 이용 중임.

## (5) 설비내역

급.배수설비, 위생설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 가장형의 평탄한 토지로서 다세대주택 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건은 동측으로 노폭 약 3미터 내외의 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 비행안전제2구역(전술)(군사기지 및 군사시설 보호법), 군용비행장 소음대책구역 제2종구역(군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률), 도시교통정비지역(도시교통정비촉진법), 과밀억제권역(수도권정비계획법).

## (9) 공부와의 차이

-.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## 구분건물 감정평가요항표

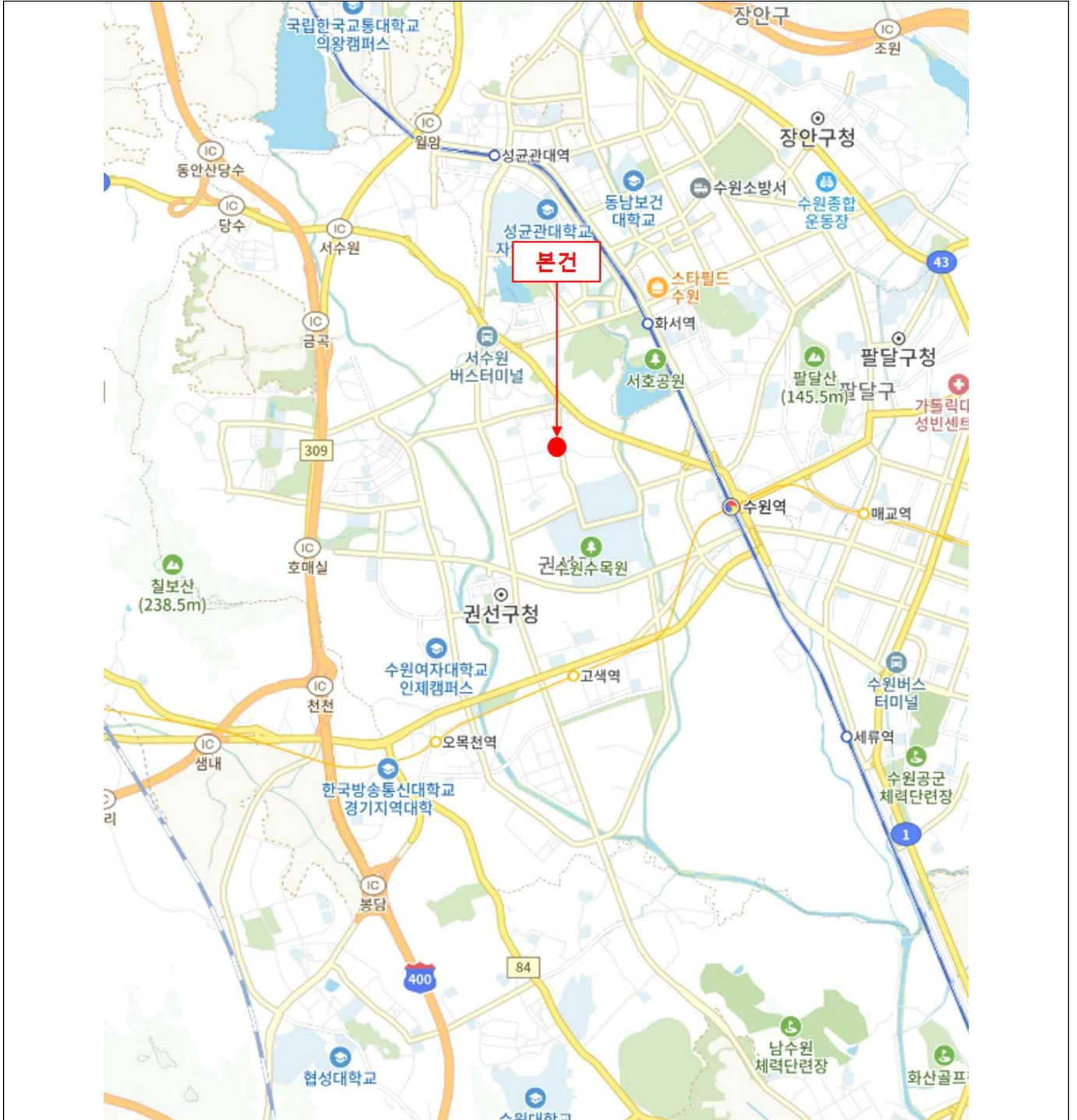
- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



<b>소재지</b>	경기도 수원시 권선구 탑동 23-7 네오빌 에이동 2층 202호
------------	-------------------------------------

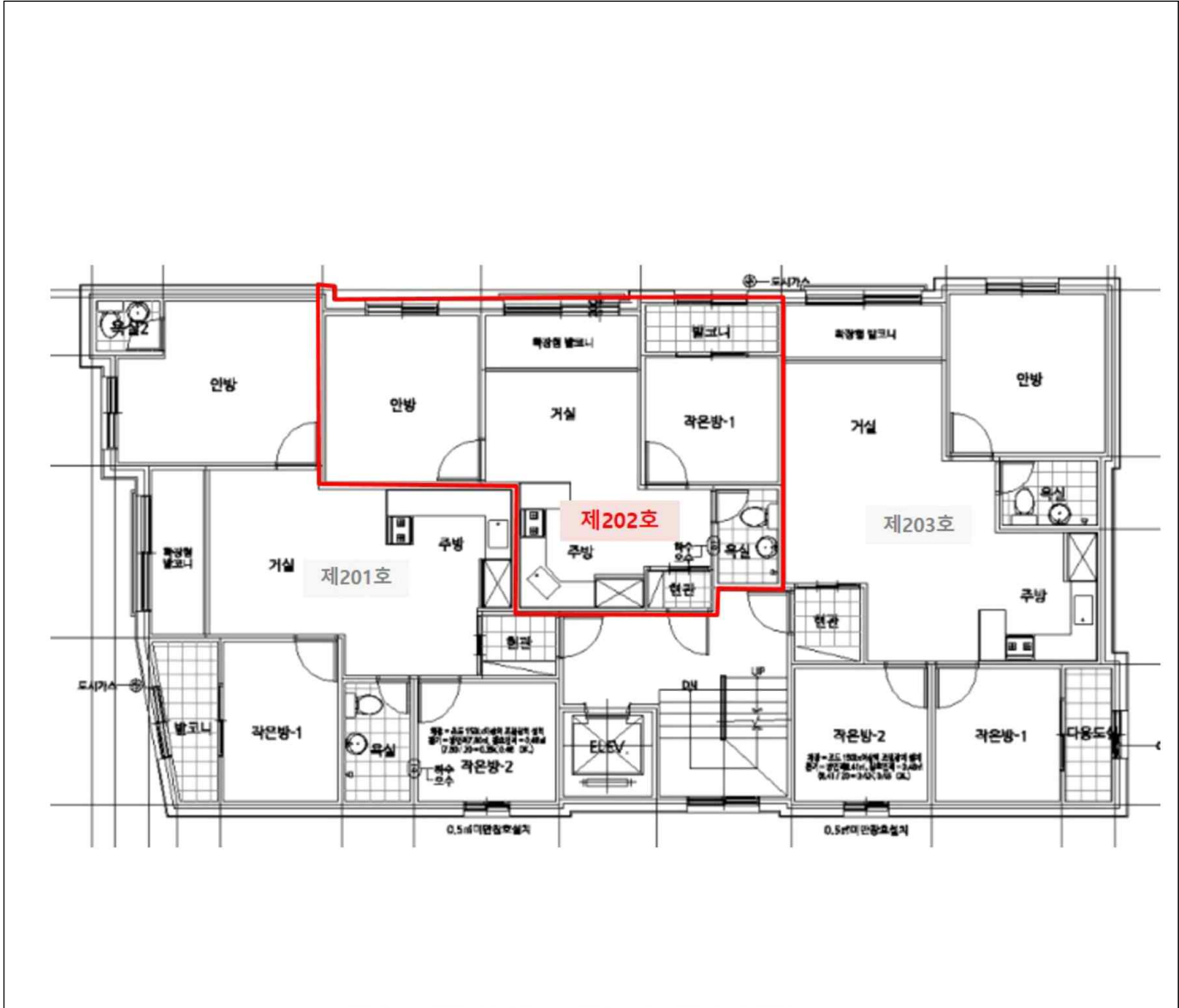




# 호별배치도 및 내부 평면도

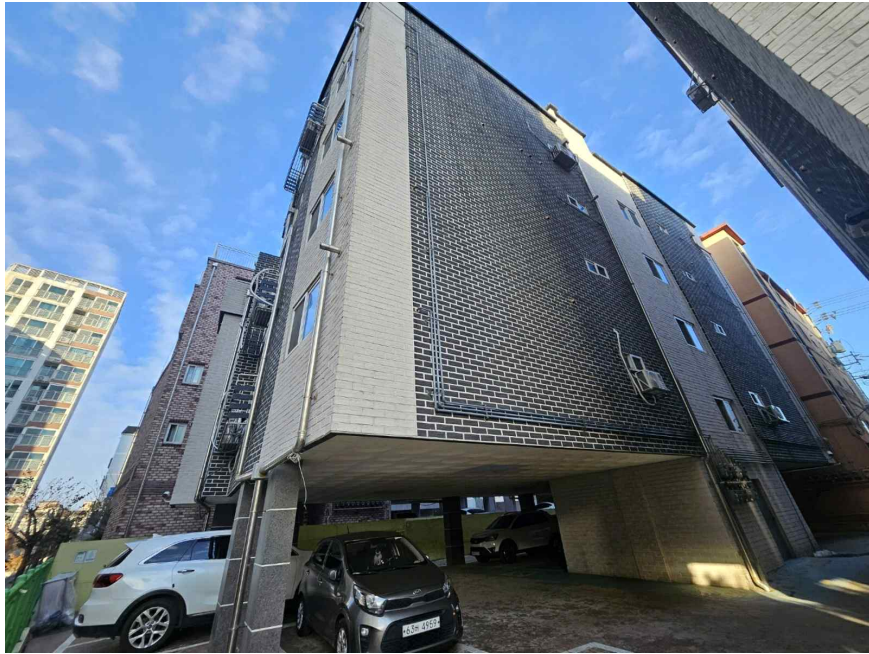


소재지 경기도 수원시 권선구 탐동 23-7 네오빌 에이동 2층 202호



제2층 호별배치도 / 제202호 내부평면도

# 사 진 용 지



본건전경

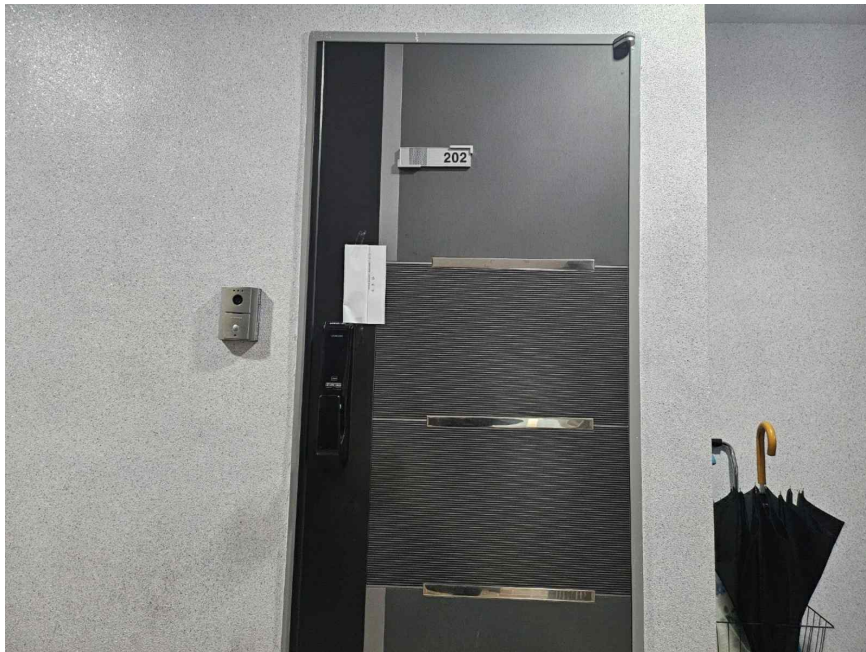


본건전경

# 사 진 용 지



진입로



현관출입구