

감정평가서

건명	이이슬 소유물건(2024타경3761)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수
감정서번호	서부24-08023

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.

서부감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
정 진 건

(인)

감정평가액	칠억사백만원정 (₩704,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이이슬 (2024타경3761)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.02	2024.09.02 ~ 2024.09.02	2024.09.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2 이	구분건물	2 하 여	- 백	704,000,000
	합계					₩704,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본 건은 경기도 안성시 당왕동 소재 "비룡초등학교" 북측 인근에 위치하는 안성당왕지구삼정 그린코아더베스트 104동 303호 및 110동 603호에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매(임의) 목적의 감정 평가임.

2. 감정평가방법

1. 부동산가격공시및감정평가에관한법률과 감정평가에관한규칙 등 관련 제 법령에 의거하여 평가하였고 본 건 집합건물의 시가는 이용도, 가로조건, 및 교통상황, 물건 현황 등 집합 건물로서의 제반 가격형성요인과 인근지역 및 동일수급권 내 유사물건의 정상적인 거래가격 최근의 시장동향, 평가전례 등을 종합 참작하여 토지, 건물을 일체로 한 시장가치 (비준 가격)로 평가하였음.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 대상 물건 현황(집합건축물대장상 면적 내역)

기호	동/층/호수	면적(㎡)		용도	사용승인일
		전유	대지권		
1	104/3/303	84.9857	49.7429	아파트	2019.03.11
2	110/6/603	84.9857	49.7429	아파트	2019.03.11

3. 거래사례의 선정

본건 집합건물 내의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 크고 비교성이 높으며 비교적 최근에 거래된 <사례#8>을 선정하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산출함.

거래사례

(자료출처:국토교통부)

사례	소재지	건물명	동/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래가액(원)	거래시점	사용승인일
#1	당왕동 584	안성당왕지구상정 그린코아더베스트	109/903	84.95	49.72	390,000,000	2023.08.23	2019.03.11
#2	당왕동 584	안성당왕지구상정 그린코아더베스트	104/502	84.95	49.72	355,000,000	2024.04.18	2019.03.11
#3	당왕동 584	안성당왕지구상정 그린코아더베스트	107/702	84.95	49.72	390,000,000	2023.11.25	2019.03.11
#4	당왕동 584	안성당왕지구상정 그린코아더베스트	110/703	84.99	49.74	360,000,000	2024.05.18	2019.03.11
#5	당왕동 584	안성당왕지구상정 그린코아더베스트	109/304	84.99	49.74	370,000,000	2023.06.28	2019.03.11
#6	당왕동 584	안성당왕지구상정 그린코아더베스트	106/803	84.95	49.72	362,000,000	2024.04.01	2019.03.11
#7	당왕동 584	안성당왕지구상정 그린코아더베스트	104/902	84.95	49.72	350,000,000	2024.05.24	2019.03.11
#8	당왕동 584	안성당왕지구상정 그린코아더베스트	109/802	84.99	49.74	383,000,000	2023.07.11	2019.03.11

평가사례

사례	소재지	구조/층/호	용도	면적(㎡)	평가금액(원)	기준일자
가	당왕동 584	철근콘크리트구조 7/703	아파트	84.95	378,000,000	2023.03.09
나	당왕동 584	철근콘크리트구조 6/603	아파트	84.99	380,000,000	2023.07.19
다	당왕동 584	철근콘크리트구조 1/101	아파트	84.99	343,000,000	2024.05.20

4. 사정보정

인근 유사 아파트의 가격수준으로 보아 정상거래로 판단됨.

5. 시점수정

KB 통계부서가 발표하는 “지역별아파트매매가격지수”를 활용하여 시점 수정함.

-시점수정치 산출

- ▶ 사례#4의 매매 당시 가격지수(2023.07) : 94.1
 - ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수(2024.08) : 90.2
- 2024.09 지수 미발표로 08 지수 적용

- ▶ 시점수정치 : 90.2/94.1 ≙ 0.9585

6. 가치형성요인 비교

(1) 비교항목

조 건	항목	세항목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지상태 등
	행정조건	행정상의 규제 정도 등
	기타조건	평가목적, 장래동향 등

조 건	항목	세항목
건물요인	시공상태의 양부 등	시공의 질, 기술 등
	구조, 설계, 설비 등	구조, 설계, 설비의 조화성, 적절성 등
	노후도	물리적, 경제적 내용년수 등
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등	전용면적 대비 공용시설 구성의 적절성, 효용성 등
	규모 구성비	건물 규모에 따른 제반 설비 구성의 적정성 등
	건물용도	현재 이용상태 등
	관리체계	관리체계 및 관리현황 등
개별적 요인	층별효용	일조, 조망, 난방, 접근성 등
	위치별 효용	일조, 조망, 엘리베이터 등 접근성, 프라이버시 등
	전용률	분양면적 대비 전유면적의 비율
	공용부분의 전용사용권 유무	주차장 등 공용부분 전용사용권 등
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류, 크기 등
	관리상태	배관, 내부 마감재, 수선유지상태 등
	규모	규모에 따른 거래 가능성 등

(2) 비교치

구분	외부요인	건물요인	개별적요인	시점수정	비교치	비고
사례#8	1	1.00	1.00	0.99	0.9585	0.99 층수 열세임
	2	1.00	1.00	1.00	0.9585	1.00 제반 요인 유사함

7. 비준가격

기호	거래사례(원)	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가격 (원)	비준가격 (원)	비고
1	383,000,000	0.9585	0.99	84.99/84.99	363,434,445	363,000,000	3층
2	383,000,000	0.9825	1.00	84.99/84.99	367,105,500	367,000,000	6층

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

인근 유사물건 가격수준	₩370,000,000 내외 수준
-----------------	--------------------

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : (1) ₩363,000,000
(2) ₩367,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(거래사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 부동산 통계 등)의 비교 검토를 통하여 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 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	경기도 안성시 당왕동 안성당왕지구 삼정그린코아 더베스트 [도로명주소] 경기도 안성시 고수2로 70 1. 경기도 안성시 당왕동	584 제104동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상31층 1층 2 ~ 31층 각층	246.4467		363,000,000	비준가격		
					328.726					
		584	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호 대지권(1. 소유권)	72,117.3				84.9857	84.9857
									49.7429	49.7429
					토지·건물 토 지 : 108,900,000 건 물 : 254,100,000					
2	경기도 안성시 당왕동 안성당왕지구 삼정그린코아 더베스트 [도로명주소] 경기도 안성시 고수2로 70 1. 경기도 안성시 당왕동	584 제110동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상30층 1층 2 ~ 29층 각층 30층	372.343		363,000,000	비준가격		
					443.6393					
		584	대	제2종일반주거지역 (내)	72,117.3				221.0993	

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		
				철근콘크리트구조 제6층 제603호 대지권(1. 소유권)	84.9857 49.7429 ----- 72,117.3	84.9857 49.7429	367,000,000	비준가격
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 110,100,000 256,900,000	
합 계							₩730,000,000.-	
			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 안성시 당왕동 소재 "비룡초등학교" 북측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 근린공원, 학교, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 남측 인접 도로(남파로) 변에 노선버스 정류장이 위치하여 대중교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 지상 30층 및 31층 아파트 중 3층 303호 및 6층 603호로서

- 외벽 : 노출콘크리트 위 페인팅 마감
- 내벽 : 시멘트몰탈위 벽지 및 일부 타일 마감
- 창호 : 샷시창호임

(4) 이용상태

아파트 용지로 이용 중임.

(5) 설비내역

급배수설비, 소화설비, 승강기설비, 개별난방시설 등이 구비됨.

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

부정형 평지로서 아파트 용 건물 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

부지 서북측으로 대로3류 및 중로1류에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종이반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 대로3류(접함), 중로1류(접함), 가축사육제한구역, 준보전산지, 성장관리권역, 상대보호구역, 절대보호구역임.

(9) 공부와의 차이

해당없음.

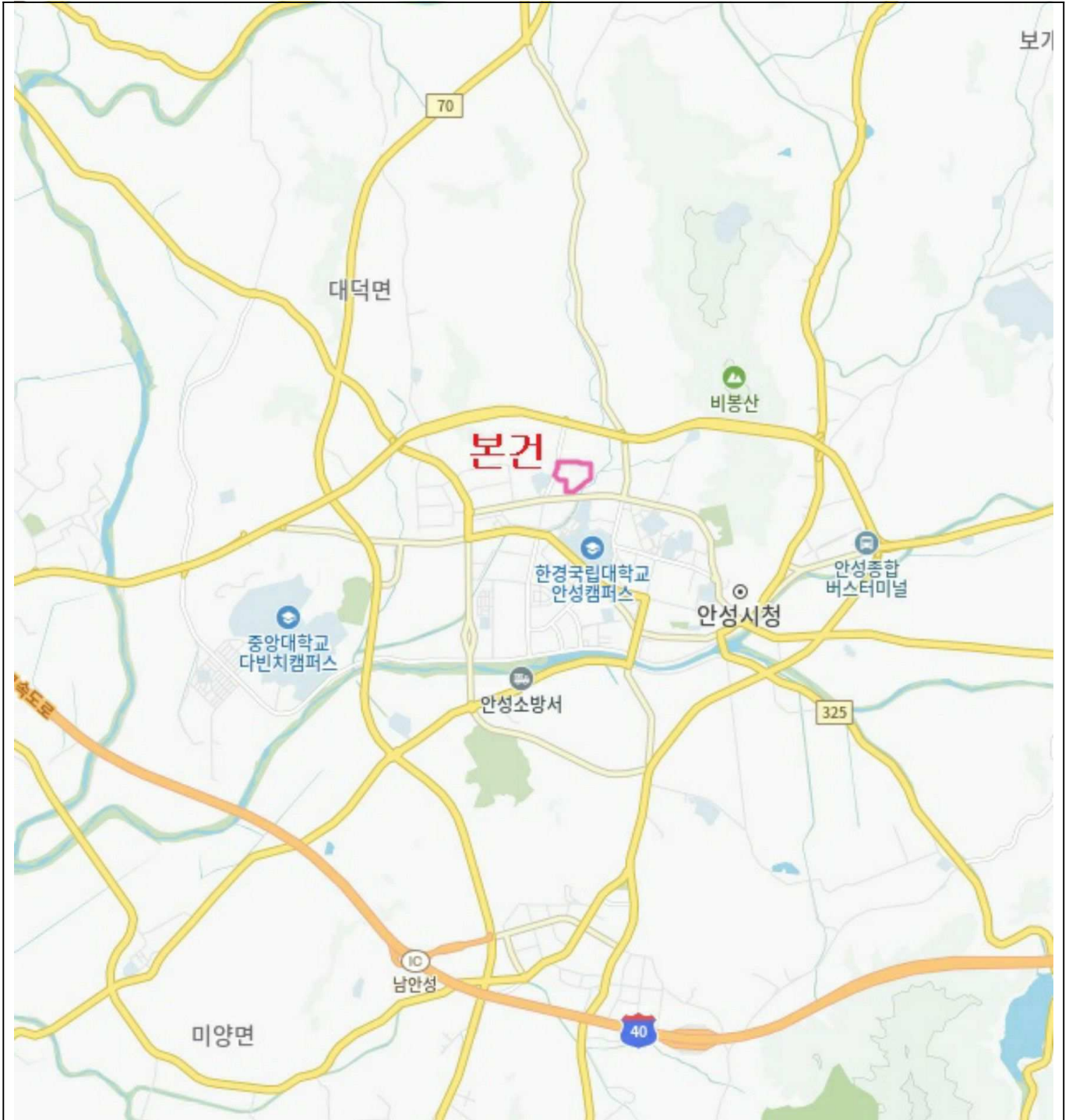
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

물건조사시 이해관계인 부재로 임대사항은 미상이며 내부구조도는 집합건축물대장 및 현황조사에 의하여 도시한 것임을 참고하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지	경기도 안성시 당왕동 584 안성당왕지구삼정그린코아더베스트 104동 3층 303호
-----	---

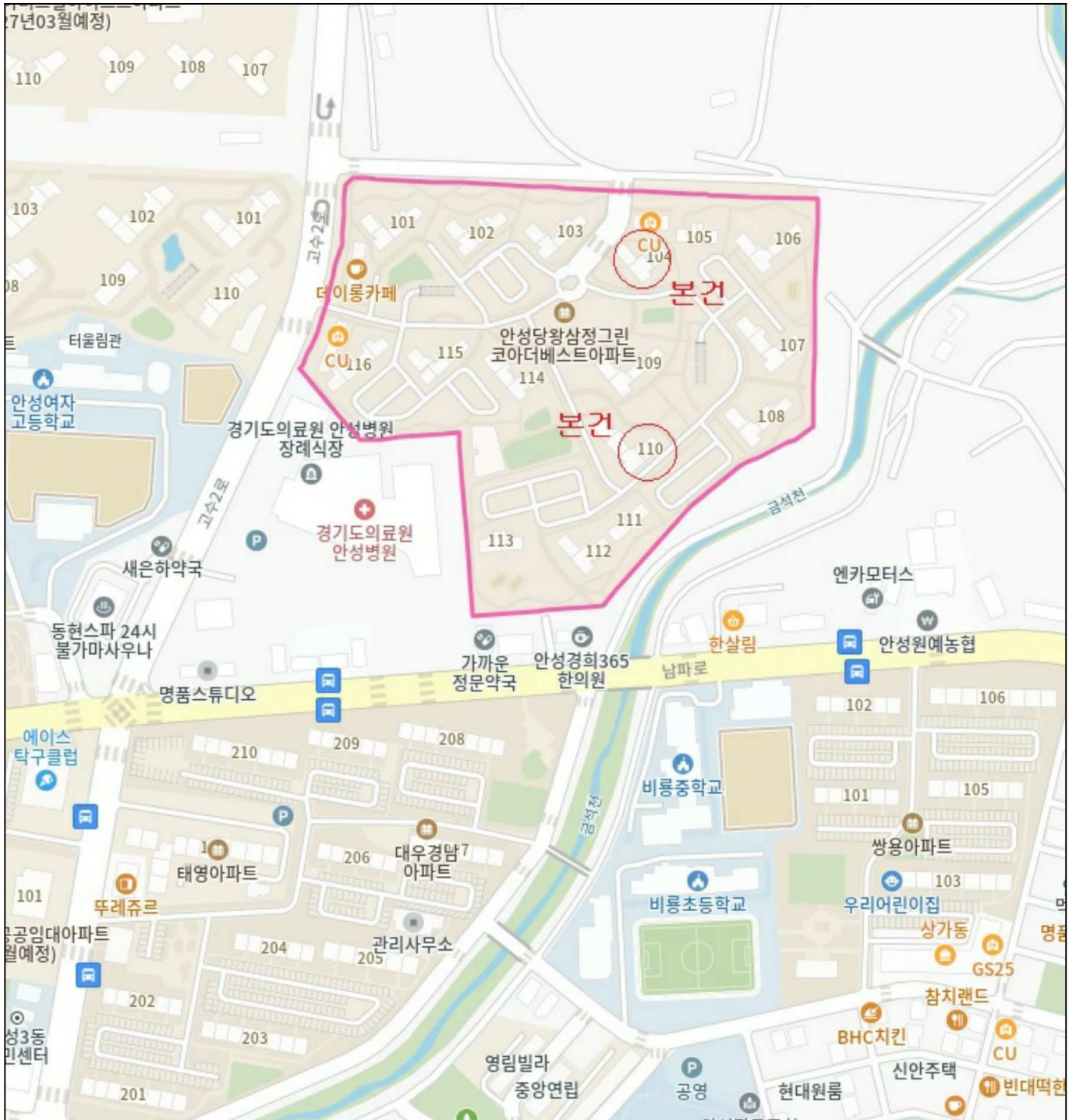


위치도



소재지

경기도 안성시 당왕동 584 안성당왕지구삼정그린코아더베스트 104동 3층 303호

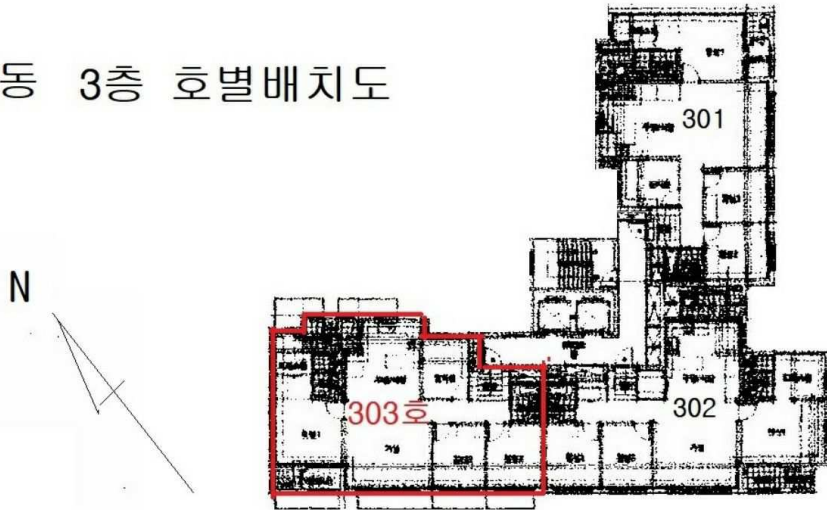


내부구조도



소재지 경기도 안성시 당왕동 584 안성당왕지구삼정그린코아더베스트 104동 3층 303호

104동 3층 호별배치도



104동 303호 내부구조도

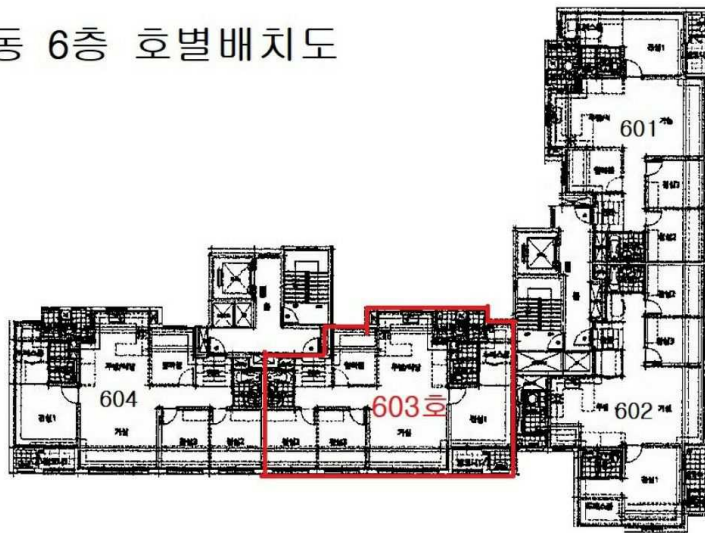


내부구조도

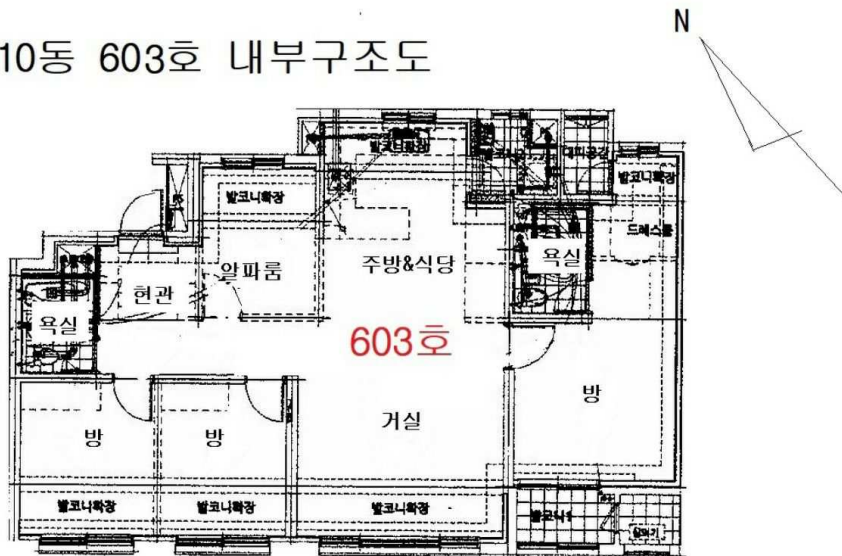


소재지 경기도 안성시 당왕동 584 안성당왕지구삼정그린코아더베스트 104동 3층 303호

110동 6층 호별배치도



110동 603호 내부구조도









회 보 서

우)13638 경기도 성남시 분당구 구미로 16 (구미동) (성우스타우스 557호)
E-Mail : chin5@KAPALAND.CO.KR

TEL. 031-711-1533
FAX. 031-716-4450

문서번호 : 서부24-08023

시행일자 : 2024-09-03

수 신 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처	리	과	공		
담	당	자	람		

1. 저희 서부감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.08.28자 귀 제 『2024타경3761』 호로 의뢰하신 『이이슬 소유물건(2024타경3761)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

서부감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 031-711-1533, FAX: 031-716-4450)

문서번호 : 서부24-08023

수신 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.08.28 자 귀 제 『 2024타경3761 』 호로
의뢰하신 『 경기도 안성시 당왕동 584 안성당왕지구삼정그린코아더베스트 104동 3층 303호 』 에
대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	721,600	
실비	301,600	(695,000+230,000,000 x 9/10,000)x 0.8배 ≒ 721,600
여비	-	
토지조사비	20,000	
물건조사비	4,000	
공부발급비	5,000	
기타 실비	330,600	
비소계		
특별용역비	-	
공급가액	1,052,000	1,000원 미만 절사
부가세	105,200	
합계	1,157,200	
기납부 착수금	-	
정산청구액	1,157,200	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

신한은행 평촌역금융센터 : 100023-197870(예금주:정진건)

주민등록번호 : 430508-1011218

서부감정평가사사무소