

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 최진용 외 1명 소유물건(2024타경7818)

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 강경래

감정평가서 번호 : 2024-0730-A01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

비단길감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

강주희

감정평가액	일십칠억칠천만원정(₩1,770,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최진용 외 1명 (2024타경7818)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.07	2024.08.05 ~ 2024.08.07	2024.08.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	1,770,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩1,770,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 중동 "초당초등학교" 북동측에 위치하는 집합건물(용도:단독주택)에 대한 수원지방법원의 경매목적의 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성의 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 08월 07일을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

본건은 이해관계인의 부재로 인하여 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장의 건축물현황도를 참조하고, 외부관찰하여 표준적인 이용상황을 기준으로 작성하였으므로, 경매 진행 시 유의 및 별도확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 용인시 기흥구 중동 1006 [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 동백1로 42		
건물명, 동, 호수	동백라폴리움1단지 107동 1호		
용도	단독주택	사용승인일	2009.06.30.
면적	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)
	276.29	124.4	536.29

※ 상기 공용면적은 집합건축물대장상 "주" 부분의 합산면적임(지1층 : 지하주차장 및 필로티).

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

소재지	건물명	동, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	거래시점
						사용승인일
중동 1***	동백 라폴리움 2단지	2**동 1호	239.58	444.78	1,520,000,000	2022.01.27.
						2009.06.30.

(2) 비교사례의 선정

본건 인근에 소재하는 거래사례 중 가격형성요인의 비교가능성이 높으며, 비교적 최근의 사례인 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적인 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실 거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래사례로 판단 됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

(1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “경기도 경부2권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격 지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

(2) 시점수정치 산정

구 분	가격지수
본건의 기준시점 가격지수	98.7
거래사례의 거래시점 가격지수	101.9
시점수정치 : 기준시점 / 거래시점 지수	0.96860

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인

구 분		비교치	비 고
조 건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 동일단지에 소재하고 있어 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 단지 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지,상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 동일단지에 소재하는 부동산으로 시공업체, 구조, 마감, 신축연도 등 제반 단지내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감생태		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.04	본건은 사례 대비 대지권의 면적(정원)등이 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계		1.040	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)

거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
1,520,000,000	1.000	0.96860	1.040	276.29 / 239.58	1,765,777,577	1,770,000,000

Ⅲ. 가격참고자료

(출처 : 한국부동산원)

소재지	건물명	동, 호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (평가금액)	거래시점 (기준시점)	비고
중동 1***	동백라폴리움	2**동 1호	239.58	1,200,000,000	2023.04.28.	매매
중동 1***	동백라폴리움	1**동 1호	250.01	1,440,000,000	2021.02.04.	매매
중동 9**_*	동연재	*동 3**호	241.56	1,215,000,000	2023.06.19.	매매
중동 9**_*	동연재	*동 3**호	241.81	1,300,000,000	2022.01.15.	매매
중동 1***	세종그랑시아	1**동 1호	302.78	1,750,000,000	2022.02.23.	매매
중동 1***	동백라폴리움	2**동 1호	239.58	1,480,000,000	2024.03.13.	경매
중동 1***	세종그랑시아	1**동 1호	302.78	1,740,000,000	2023.09.26.	담보

Ⅳ. 감정평가액의 결정

상기의 참고가격자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 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 용인시 기흥구 중동 [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 동백1로 42	1006 동백 라폴리움 1단지 107동	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층	지층	154.4					
					1층	160.14					
					2층	86.15					
					9,440.7						
		1006	대	철근콘크리트구조 1호	지층	30	276.29	1,770,000,000	공용부분 및 발코니포함		
					1층	160.14					
					2층	86.15					
					1. 소유권대지권					536.29	536.29
										9,440.7	
합 계		이 하		여 백		₩1,770,000,000.-					
						토지·건물 토 지 : 885,000,000 건 물 : 885,000,000	배분내역 885,000,000				

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 용인시 기흥구 중동 "초당초등학교" 북동측 인근에 소재하며 주위는 단독주택, 아파트, 타운하우스, 전원주택 및 임야등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며 인근에 노선버스 정류장 및 남서측으로 초당역(에버라인)이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 단독주택 중 107동 1호로서

외벽 : 치장벽돌 및 복합판넬 마감등

창호 : 샷시 창호등임.

(4) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비 및 주차장등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형의 완경사지로서 단독주택 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 외곽공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(특수도로(보행자전용도로))(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

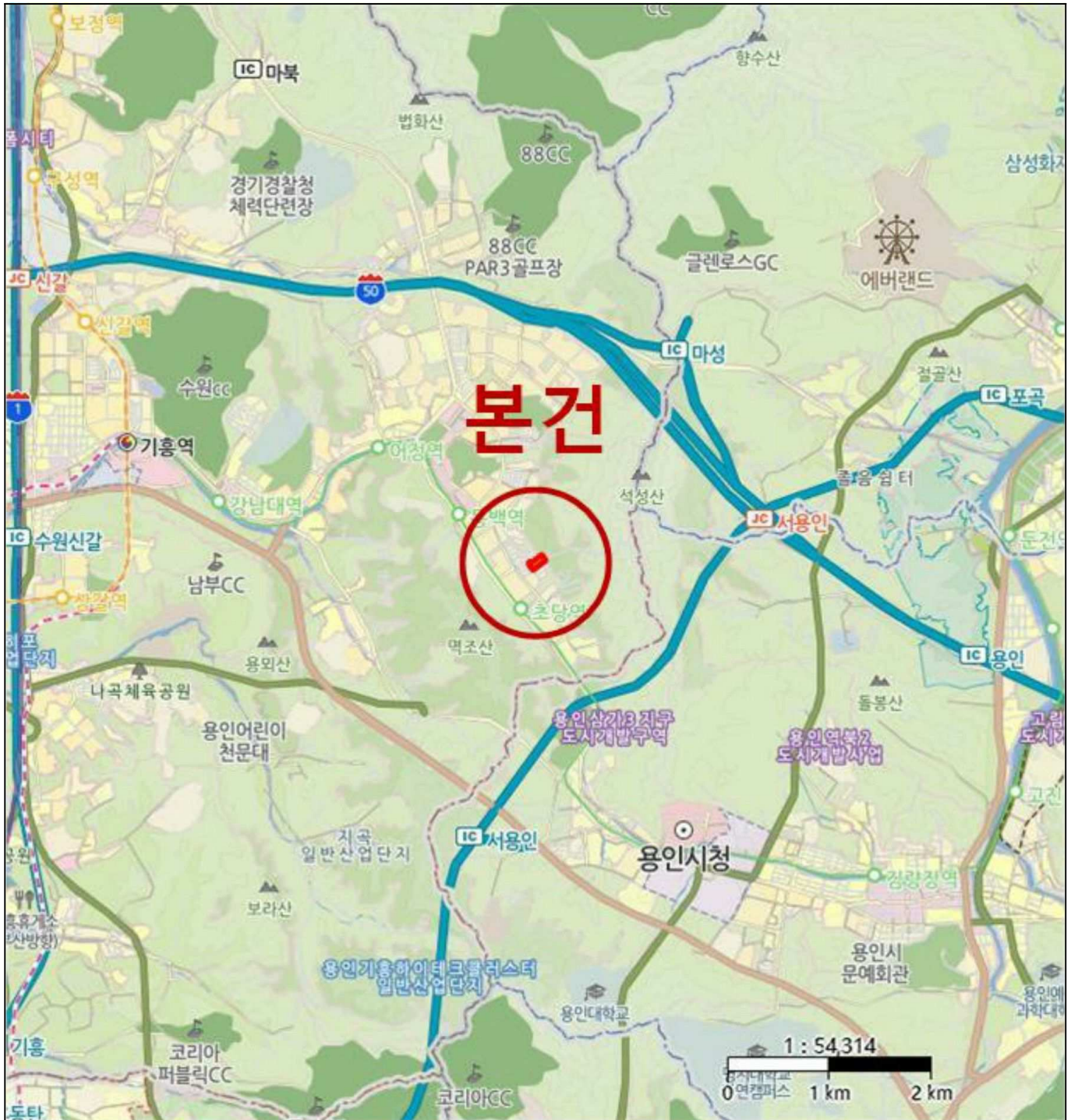
기 타 :

- ① 본건은 집합건축물대장(전유부)에 "위반건축물"로 기재되어 있음.
- ② 기흥구청 관할 부서에 문의한 결과 1층 약 17㎡(경량철골조)가 불법증축임을 확인함.
- ③ 불법증축 부분의 위치는 후첨 "내부구조도" 및 "사진용지" 참조

광역 위치도



소재지	경기도 용인시 기흥구 중동 1006 동백라폴리움1단지 107동 1호
-----	---------------------------------------



위치도



소재지	경기도 용인시 기흥구 중동 1006 동백라폴리움1단지 107동 1호
-----	---------------------------------------



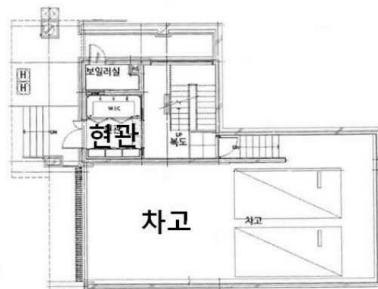
내부 구조도



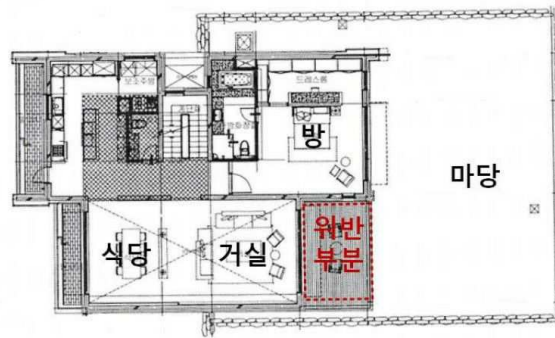
소재지

경기도 용인시 기흥구 중동 1006 동백라폴리움1단지 107동 1호

< 지층 >



< 1층 >



< 2층 >







