

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래
건명	정현주 외 1명 소유물건(2024타경85610)
감정서번호	H24090602

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.

한양감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
홍 성 락

(인)

감정평가액	일십일억오천만원정(₩1,150,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정현주 외 1명 (2024타경85610)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.09	2024.09.06 ~ 2024.09.09	2024.09.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1	아파트	1	-	1,150,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,150,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 화성시 반송동 93-3 (도로명주소 : 화성시 동탄반석로 172) 동탄 파라곤 18층 102-1802호 아파트 집합건축물대장상 전유면적 201.35㎡ 에 대한 수원지방법원의 경매진행을 위한 감정평가건임.

2. 평가기준

본건은 '감정평가 및 감정평가사에 관한 법률', '감정평가에 관한 규칙' 및 '감정평가 실무기준' 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거 평가하였음.

3 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 ‘감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)’인 시장가치를 기준으로 평가하였음.

4. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

5. 기준시점 및 현장조사일

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 09월 09일이며, 현장조사일은 2024년 09월 09일임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 평가방법

본건은 아파트로서의 입지조건, 주위환경, 단지규모, 건물의 구조, 시공 및 관리상태, 위치별·동별·호별효용성, 기타 가치형성상의 제요인등과 인근 동유형 아파트의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 구분건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로한 비준가격으로 평가하되, 귀 요청에 의거 토지 및 건물가격을 배분 표시 하였음.

7. 기타 참고사항

본건의 호별위치와 내부구조도 및 이용상태는 집합건축물대장의 도면과 현지에서 탐문조사한 사항 및 표준적인 이용상태 등을 참조하여 개략적으로 작성하였음.

II. 감정가격 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

본건은 대상물건과 제반가치 형성요인이 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 「거래사례비교법」을 적용 평가하였음.

2. 본건의 개황 및 가격자료

소재지	건물명 및 동,호수	구 조	사용승인일	시세수준(원)	단지규모
반송동 93-3	동탄파라곤 18층 102-1802호	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	2010.11.12	1,110,000,000 ~1,200,000,000	3개동 278세대

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례, 평가전례 등 사례채택

기호	소재지	건물명 (동, 호수)	거래시점 기준시점	면적(m ²)		사용승인일	거래금액 평가금액	사례유형
				전유면적	대지권			
A	반송동 93-3	동탄파라곤 41층 10*-410*호	2024.07.16	201.35	28.47	2010.11.12	1,110,000,000	한국부동산원 실거래자료
				28.47				
B	반송동 93-3	동탄파라곤 20층 10*-200*호	2024.03.14	201.35	28.47	2010.11.12	1,100,000,000	등기사항 전부증명서
				28.47				
C	반송동 93-3	동탄파라곤 37층 10*-370*호	2021.08.28	201.35	28.47	2010.11.12	1,270,000,000	등기사항 전부증명서
				28.47				
D	반송동 93-3	동탄파라곤 24층 10*-240*호	2023.12.02	201.35	28.47	2010.11.12	1,200,000,000	경매평가 협회자료
				28.47				

* 대상물건과 제반 가치형성요인이 유사한 아파트이 최근 매매사례인 매매사례 기호A를 사례자료로 채택하였음.

4. 사정보정 (1.00)

매매사례(A)는 정상적인 거래로 사정보정은 요하지 않는 것으로 판단됨

5. 시점수정 (1.00216)

- ‘한국부동산원’ 발표 경기도 화성시 아파트 매매가격지수 적용
- 2024년 06월 : 92.8 2024년 07월(최근) : 93 - 시점수정치 : $93 \div 92.8$

6. 지역요인 비교 (1.00)

대상물건과 매매사례는 동일 아파트단지에 소재하므로 제반 지역요인은 동일함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 개별요인 비교

* 대상물건 / 매매사례(A)

구분	세부항목	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성 등	1.00	제반 외부요인 동일함
	교육시설, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경 (조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수	1.00	제반 내부요인 동일함
	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성 (대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.03	층별, 위치별 효용성 다소 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등	1.00	대등함
개별요인 누계	$1.00 \times 1.00 \times 1.03 \times 1.00$	1.03	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 평가가액 산정내역

사례	사례가격	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	면적비교	산정가액	비고
A	1,110,000,000	1.00	1.00216	1.00	1.03	201.35 ----- 201.35	1,150,000,000	

* 반올림하여 유효숫자 3자리 10,000,000원 단위까지 산정하였음.

9. 인근 유사물건의 매매사례 및 평가전례

기호	소재지	건물명 (동, 호수)	거래시점 기준시점	면적(m ²)		사용승인일	거래금액 평가금액	사례유형
				전유면적	대지권			
A	반송동 93-3	동탄파라곤 41층 10*-410*호	2024.07.16	201.35	28.47	2010.11.12	1,110,000,000	한국부동산원 실거래자료
				28.47				
B	반송동 93-3	동탄파라곤 20층 10*-200*호	2024.03.14	201.35	28.47	2010.11.12	1,100,000,000	등기사항 전부증명서
				28.47				
C	반송동 93-3	동탄파라곤 37층 10*-370*호	2021.08.28	201.35	28.47	2010.11.12	1,270,000,000	등기사항 전부증명서
				28.47				
D	반송동 93-3	동탄파라곤 24층 10*-240*호	2023.12.02	201.35	28.47	2010.11.12	1,200,000,000	경매평가 협회자료
				28.47				

10. 감정평가액 결정에 관한 의견

「거래사례비교법」에 의거 산정한 평가가격은 인근 유사물건의 매매사례 및 평가전례 등과도 합리적인 균형을 유지하고 있으므로 「거래사례비교법」에 의거 평가한 가격으로 감정평가액을 결정하였음.

* 감정평가액 : 1,150,000,000원

(아파트)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 화성시 반송동 동탄파라곤 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄반석로 172 (반송동)	93-3	공동주택 (아파트), 업무시설 (오피스텔) 판매시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 44층 지6층 지5층 지4층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층~26층 각 27층 28층 29층 30층 31층 32층~39층 각 40층 41층 42층 43층 44층				
1	반송동	93-3	대	중심상업지역	2,364.1			
2	반송동	93-4	대	중심상업지역	2,404.3			
1	반송동	93-11	대	중심상업지역 (내) 18층 102-1802호 철근콘크리트구조 1,2,3. 소유권 /대지권	5,555.1 201.35 28.47 / 10,323.5		1,150,000,000	'비준가격'
						201.35 28.47		
					토지, 건물 토 지 건 물	배분내역 287,500,000 862,500,000		
	합 계						₩1,150,000,000.-	

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 화성시 반송동 소재 '동탄복합문화센터' 북서측 인근에 위치하며, 주위 일대는 업무시설, 상업시설 및 아파트 등이 혼재하는 동탄신도시내 대규모아파트단지로 주위환경은 양호함.

(2) 교통상황

본건 건물 북서측으로 '동탄반석로', 남동측으로 '동탄지성로'가 통과하고 인근에 버스 정류장이 위치하고 있어 대중교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

2010. 11. 12. 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 44층건내 18층 102-1802호로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅, 하단부 대리석 마감, 내벽 : 벽지도배 마감,
창호 : 하이샷시 이중창임.

(4) 이용상태

아파트(방4, 거실, 가족실, 주방/식당, 욕실3, 현관, 발코니 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비 및 열병합지역난방에 의한 난방설비 등 되어있음.

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

3필지 일단의 사다리형 평지의 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 대로(동탄반석로), 남동측으로 종로(동탄지성로)에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 지구단위계획구역(동탄1지구), 종로1류(폭 20m~25m)(접함), 가축사육제한 구역(전부제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 성장관리권역(수도권정비계획법)

(9) 공부와의 차이

없음.

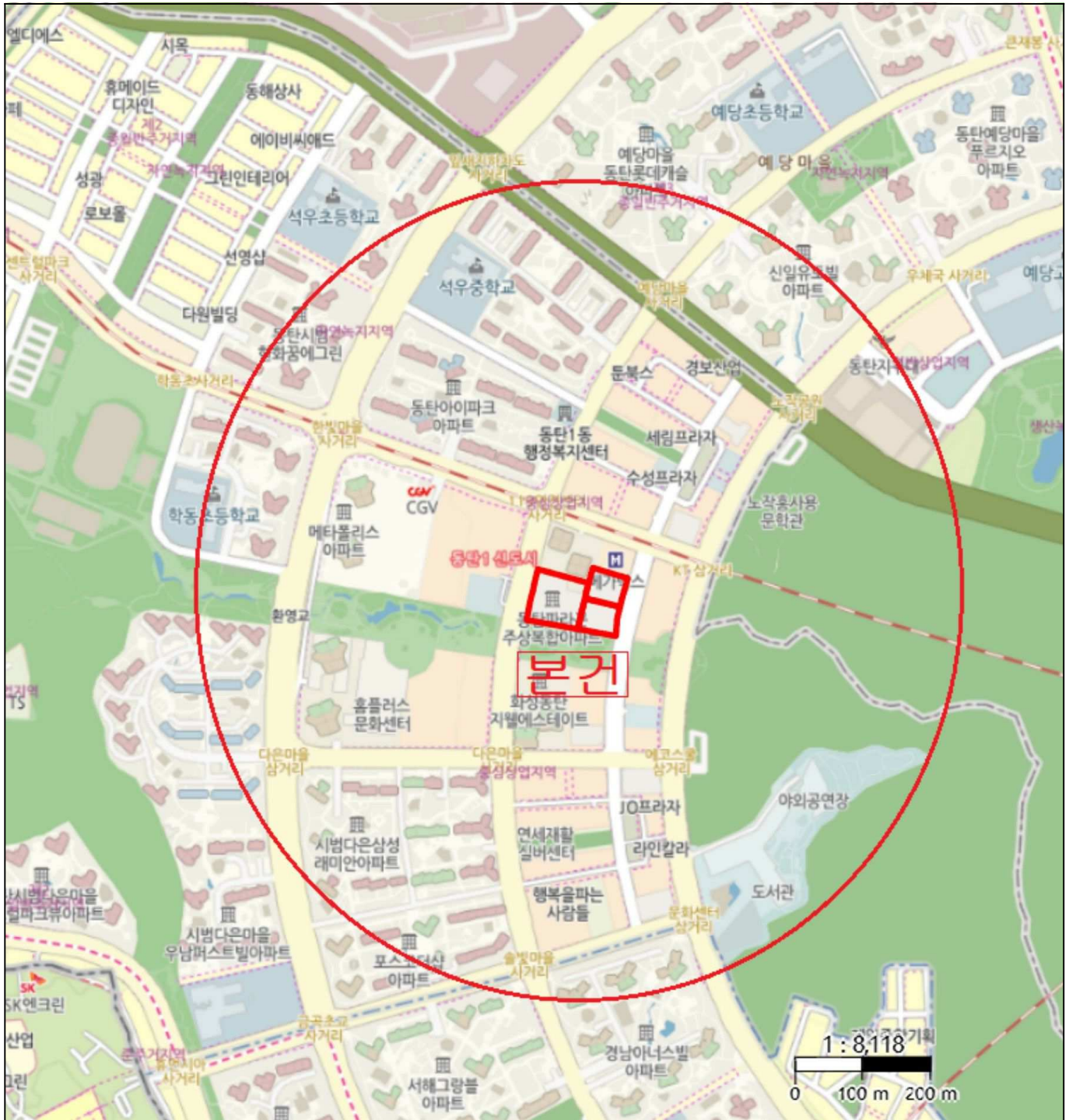
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 화성시 반송동 93-3 동탄파라곤 18층 102-1802호
-----	--------------------------------------





()



()



()