

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정동성 소유물건
(2024타경3786)

의뢰인: 수원지방법원
사법보좌관 이재민

감정평가서번호: GS240329001



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.

GS감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

최 강 섭

| | | | | | | |
|----------------------------|----------------------------|--------------|--------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액 | 구억오천육백만원정 (₩956,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 수원지방법원 사법보좌관 이재민 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 수원지방법원 경매18계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 정동성 (2024타경3786) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024.04.16 | 2024.04.02 ~ 2024.04.16 | 2024.04.17 | |
| 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 | 1세대 이 | 아파트 하 | 1세대 여 | - 백 | 956,000,000 |
| | 합 계 | | | | | ₩956,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

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 수지구 신봉동 소재 "동일하이빌아파트 3단지내"에 위치하며, 주변은 아파트단지(푸르지오, 동부센트레빌, 동일하이빌2차단지), 학교(신복초, 신일초, 동천초, 신봉중학교, 성북고등학교), 신봉동주민센터 등으로 이루어진 지역으로서, 위치, 환경 등 제반 주위환경 보통시됨.

(2) 교통상황

단지 주위로 소.중로 위치하고, 용인-서울고속도로 "서수지IC"가 근거리 소재하는 등 차량을 통한 접근성 양호시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(경사지붕) 15층 아파트로서,
 외벽 : 석재 및 페인팅 등
 내벽 : 몰탈위 벽지, 타일 등
 창호 ; 하이샷시 2중창 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.(방4, 거실, 주방, 욕실경화장실2, 다용도실, 발코니 등)

※ 별첨 "건축물현황도" 참조

(5) 설비내역

위생급.배수설비, 지역난방(열병합), 승강기설비, 소화전설비, 지하주차장, 공동현관, 보안설비 등이 되어 있음.

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

전체 단지는 부정형 완경사지를 계단식 평탄 조성하여 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 전면으로 20~25m 도로와 접함

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(특수도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-03-28)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(신봉중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(용인신봉초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대중으로 확인됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건 및 감정평가개요

1. 대상물건의 개요

| | | | | | | | | |
|-------------|-------------------------|------------|-------------|------------------|-------------------------|------------|------------|-----|
| 소재지 | 경기도 용인시 수지구 신봉동 985 | | | | | | | |
| 아파트 및 대지권 등 | | | | | | | | |
| 대지면적 | 46,309.1㎡ | | | 용도지역 | 제2종일반주거지역 | | | |
| 건물연면적 | 11,639.67㎡ | | | 단지규모 | 13개동, 594세대, 지상 10층~15층 | | | |
| 주 용 도 | 공동주택(아파트) (3단지-313동) | | | 사용승인일 | 2010.09.17 | | | |
| 본건 건물명 | 동일하이빌 | | | 주요구조 | 철근콘크리트구조 | | | |
| 기호 | 층/호 | 용도 (현황) | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 분양면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 전용율 (%) | 비 고 |
| 가 | 9/902 | 아파트 | 167.8960 | (주거공용) 26.985 | 193.9945 | 100.6534 | 86.5 | |

2. 감정평가 목적 및 근거법규

가. 평가목적

본건은 경기도 용인시 수지구 신봉동 소재 “동일하이빌” 3단지내에 위치한 구분건물(아파트) 제313동 제9층 제902호로서, 수원지방법원 법원경매 목적의 감정평가건임

나. 근거법규

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 관련 제 법규의 규정 및 감정평가 일반이론 등에 근거하여 감정 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 결정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.04.16.임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 현장조사일은 2024.04.15.이며, 조사일에 대상물건의 위치, 동, 호수 등을 확인함.

5. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치” 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 감정평가조건(의뢰인이 제시한 감정평가 조건)

없 음.

6. 그 밖의 사항

가. 본건은 현장조사시 세입자의 협조 곤란으로 내부 확인은 “건축물현황도”에 의거 하였는바, 경매 참여시 유의바람.(별첨 “건축물현황도” 참조)

나. 본건의 소재지, 지번, 층, 호수, 면적등은 감정평가 의뢰목록 및 등기사항전부 증명서 및 집합건축물대장 등에 근거하였음.

다. 토지 및 건물의 가격배분은 토지가격과 경과년수에 따른 건물가격 등을 고려하여 배분하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 근거법규 및 평가방법

1. 감정평가 근거 법규등

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 「감정평가실무기준」 등 관련 제 법규와 감정평가에 관한 일반이론 등에 근거하여 감정평가 하였음.

2. 감정평가 방법(감정평가에 관한 규칙 제2조)

1) 원가법(원가방식)

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

2) 거래사례비교법(비교방식)

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

3) 수익환원법(수익방식)

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

3. 대상물건에 대한 감정평가 방법 (감정평가에 관한규칙 제16조)

본건은 집합건물(아파트)이므로, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법(비교방식)으로 평가하였음.

4 대상물건에 적용한 주된 감정평가방법과 다른 평가방법

1) 주된 감정평가방법 : 거래사례비교법(비교방식)

2) 다른 감정평가방법 : 원가법(원가방식)이나, 수익환원법(수익방식)은 집합건물평가의 특성상 적용하기 곤란하거나, 불필요한 경우에 해당되므로 검토를 생략하였음.(감정평가에 관한 규칙 제12조②항)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법(비교방식)에 의한 가격 산출내역

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 인근지역 비교사례의 선정

아래 매매사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높다고 판단되는 아래의 기호㉔를 비교사례로 선정하였음.

[출처:KAIS 및 등기사항전부증명서]

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 동수 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액 (천원) | 거래단가 (원/㎡) | 거래시점 |
|----|------------|--------------|-----|---------|-------------|------------|--------------|---------------|------------|
| | | 사용승인일 | | | | | | | |
| ㉑ | 신봉동 985 | 동일하이빌 3단지 | 312 | 12/1202 | 167.9 | 100.65 | 870,000 | 5,181,655 | 2023.10.04 |
| | | 2010.09.17 | | | | | | | |
| ㉒ | 신봉동 985 | 동일하이빌 3단지 | 313 | 12/1204 | 167.9 | 100.65 | 840,000 | 5,002,978 | 2023.08.24 |
| | | 2010.09.17 | | | | | | | |
| ㉔ | 신봉동 985 | 동일하이빌 3단지 | 313 | 11/1104 | 167.9 | 100.65 | 935,000 | 5,568,791 | 2023.05.19 |
| ㉓ | 신봉동 987 | 동일하이빌 2단지 | 204 | 2/202 | 167.9 | 101.25 | 778,865 | 4,638,838 | 2023.09.15 |
| | | 2010.06.22 | | | | | | | |
| ㉕ | 신봉동 987 | 동일하이빌 2단지 | 204 | 13/1302 | 167.9 | 101.25 | 807,690 | 4,810,541 | 2023.07.03 |
| | | 2010.06.22 | | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

상기 비교(거래) 사례◎는 정상시세 수준으로 거래된 것으로 판단됨.(1.00)

4. 시점수정

비교사례의 매매시점은 2023.05.19.이며, 본건 평가 기준시점은 2024.04.16.인바, 시점 차이로 인한 가격변동을 반영하여 시점수정 하였음.

1) 집합건물 시점수정

경기도 용인시 수지구 “공동주택(아파트) 매매가격지수” 에 의거하여 시점수정 하였음.

[출처 : KAPA HUB]

| 지역 | 2023 4월 | 2023 5월 | 2023 6월 | 2023 7월 | 2023 8월 | 2023 12월 | 2024 1월 | 2024 2월 | 시점 수정치 | 비 고 |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------|------------|-----------|-------------------------------|
| 용인시 수지구 | 88 | 88.4 | 88.7 | 89.1 | 89.3 | 90.6 | 90.3 | 90.0 | 1.02273 | $\frac{90.0}{88.0} = 1.02273$ |

2) 시점수정치

| | |
|-------|---------|
| 시점수정치 | 1.02273 |
|-------|---------|

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

| 구분 | 조 건 | 세항목 | 비교치 (본건/사례) | 비 고 |
|----------|----------------|--|----------------|-----------------------|
| 외부 요인 | 가로조건 | 가로의 폭 | 1.00 | 동일단지 같은동으로 대등함. |
| | 접근조건 | 도심과의 거리, 교통시설 등 상가의 배치상태 공공 및 편익시설의 배치상태 | | |
| | 환경조건 | 기상, 자연환경, 사회환경 획지의 상태 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 재해 및 공해발생의 정도 행정상의 규제 | | |
| 건물 요인 | 시공상태 | 건물의 구조, 방습, 방음, 단열, 안정성 등 | 1.00 | 동일단지 같은동으로 대등함. |
| | 노후도 | 준공시점, 경과년수 | | |
| | 공용시설 | 주차시설, 놀이시설 등 | | |
| | 규모및구성 | 층수, 총세대수, 평형별 구성비 | | |
| | 용 도 | 주거용, 주상복합등 | | |
| 개별 요인 | 층별 및 위치별 효용 | 일조, 조망, 소음, 엘리베이터 등 | 1.00 | 층, 향 등에서 대등시됨. |
| | 향별효용 | 일조, 채광, 조망, 프라이버시등 | | |
| | 공용부분및 대지권 등 | 공용부분 전용사용 유무 대지권의 크기 | | |
| | 관리상태 | 내부마감재 및 수선유지상태 | | |
| 누 계 | | | 1.000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 참고가격 자료

(1) 유사부동산의 가격수준(전유면적 기준)

| | |
|------|--------------------------|
| 가격수준 | 92,000만원 ~ 95,000만원 수준임. |
|------|--------------------------|

(2) 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 동수 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 평가금액 (천원) | 단가 (원/㎡) | 기준시점 | 평가목적 |
|----|------------|--------------|-----|---------|-------------|------------|--------------|-------------|------------|----------|
| | | 사용승인일 | | | | | | | | |
| ① | 신봉동 985 | 동일하이빌 3단지 | 311 | 9/903 | 167.9 | 100.65 | 956,000 | 5,693,865 | 2024.03.18 | 법원 경매 |
| | | 2010.09.17 | | | | | | | | |
| ② | 신봉동 985 | 동일하이빌 3단지 | 311 | 2/201 | 167.9 | 100.65 | 901,000 | 5,366,289 | 2023.05.19 | 법원 경매 |
| | | 2010.09.17 | | | | | | | | |
| ③ | 신봉동 985 | 동일하이빌 3단지 | 312 | 7/704 | 167.9 | 100.65 | 966,000 | 5,753,425 | 2023.02.14 | 법원 경매 |
| | | 2010.09.17 | | | | | | | | |
| ④ | 신봉동 987 | 동일하이빌 2단지 | 204 | 11/1101 | 167.9 | 101.25 | 857,000 | 5,104,229 | 2023.04.28 | 공매 |
| | | 2010.06.22 | | | | | | | | |
| ⑤ | 신봉동 985 | 동일하이빌 3단지 | 313 | 4/401 | 167.9 | 100.65 | 1,074,000 | 6,396,665 | 2022.05.18 | 법원 경매 |
| | | 2010.09.17 | | | | | | | | |
| ⑥ | 신봉동 985 | 동일하이빌 3단지 | 312 | 5/503 | 167.9 | 100.65 | 924,000 | 5,503,276 | 2021.05.17 | 시가 참고 |
| | | 2010.09.17 | | | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 경매낙찰가율

[출처:한국부동산원]

| 지 역 | 기간(12개월) | 종류 | 낙찰율(%) | 비 고 |
|------------|-------------------------|-----|--------|-----|
| 용인시 수지구 | 2023.03 ~ 2024.02 | 아파트 | 82.74 | |

7. 비교방식에 의한 비준가액 산출

| 사례 기호 | 사례가격 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 가치 형성요인 | 산출단가 (원/㎡) | 면적 (㎡) | 비준가액 (원) |
|----------|---------------|------|---------|------------|---------------|-----------|-------------|
| ㉠ | 5,568,791 | 1.00 | 1.02273 | 1.00 | 5,695,370 | 167.896 | 956,229,842 |

8. 감정평가금액의 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액은 시장참여자의 행태를 반영하고 있는 객관적이고 합리적 가격으로, 인근의 평가사례, 경기도 용인시 수지구 경매낙찰가율 등과 비교하여 위의 비준가액의 합리성이 인정되므로, “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 감정평가액을 아래 금액으로 결정함.

| 기 호 | 비준가액 (원) | 감정평가액 (원) | 비 고 |
|-----|-------------|--------------|-----|
| 가 | 956,229,842 | 956,000,000 | |

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 가 | 경기도 용인시 수지구 신봉동 [도로명주소] 경기도 용인시 수지구 신봉3로 25 | 985 신봉마을 동일하이 빌3단지 313동 | 공동주택 (아파트) | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (경사지붕)15층 1층 ~ 15층 각 | 775.978 | | | |
| | 동소 | 985 | 대 | 제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호 | 46,309.1 | 46,309.1 | 956,000,000 | 비준가격 (공용포함) |
| | | | | 1. 소유권 ----- 대지권 | 167.8960 | 167.8960 | | |
| | | | | | 100.6534 | 100.6534 | | |
| 합 계 | | | | | | | ₩956,000,000.- | |
| | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

광역위치도



| | |
|-----|---|
| 소재지 | 경기도 용인시 수지구 신봉동 985 신봉마을동일하이빌3단지 313동 9층 902호 |
|-----|---|



위치도



| | |
|------------|---|
| 소재지 | 경기도 용인시 수지구 신봉동 985 신봉마을동일하이빌3단지 313동 9층 902호 |
|------------|---|



내부구조도

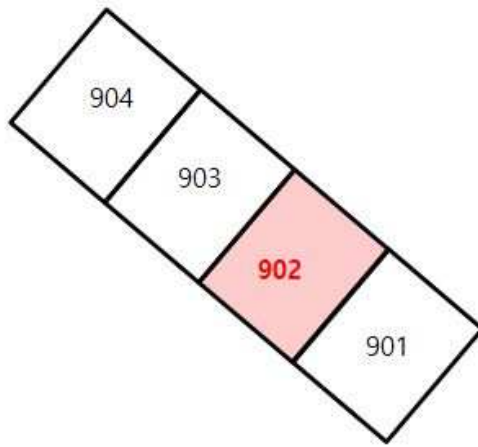


소재지

경기도 용인시 수지구 신봉동 985 신봉마을동일하이빌3단지 313동 9층 902호

1. 제9층, 제902호

NOSCALE



내부구조도

NOSCALE





< 313동 , () >



< 313동 , () >



< 313 , () >



< 313 , () >



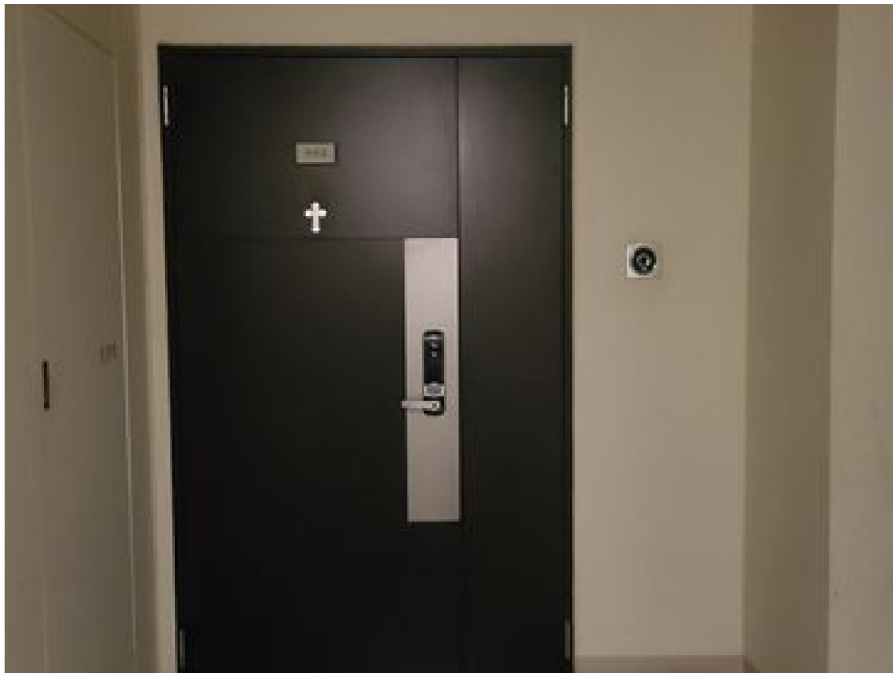
< 313 , 1 , () >



< 313 , , >



< 9 , 902 () >



< 902 , >