

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 임경란 소유물건(2024타경12230)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김치상

감정평가서번호: UB20241111-102

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.

어반감정평가사사무소

(아파트)감정평가표

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

감정평가사

(인)

장유목

감정평가액	팔억오천만원정(₩850,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	임경란 (2024타경12230)		감정평가 조건	'감정평가액의 산출근거 및 결정의견' 참조		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.12	2024.11.11 ~ 2024.11.12	2024.11.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	850,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩850,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 보정동 소재 “이현초등학교” 동측에 위치하는 통칭 “솔미마을 현대홈타운” 제 107동 제 5층 제 501호로서 수원지방법원 법원경매를 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

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

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024. 11. 12.를 기준시점으로 함.

5. 기타사항

본건은 현황조사 시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 건물의 내부구조 및 이용상태 등은 건축물현황도를 기초로 표준적인 이용 상황을 전제로 작성하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음

2. 대상물건의 개요

소재지	[구주소]	경기도 용인시 기흥구 보정동 1169		
	[도로명주소]	경기도 용인시 기흥구 이현로 30번길 3		
건물명	107동 5층 501호			
용도 및 건물개황	공동주택(아파트)	사용승인일	2001.12.20.	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	
	134.578	91.198	32,349분의 82.003	

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래단가(원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	보정동 1169	솔뫼마을 현대홈타운	4층 40*호	134.58	850,000,000	6,316,039	2024.10.15.
							2001.12.20.
B	보정동 1169	솔뫼마을 현대홈타운	9층 90*호	134.58	810,000,000	6,018,725	2024.06.03.
							2001.12.20.

※거래사례 출처 : 감정평가정보체계 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

본건 근린생활시설과 동일수급권 내에 위치하며, 규모, 향 등이 유사하여 비교성이 높다고 판단되어 이를 비교사례로 선정함	기호
	A

4. 거래사례의 선정

본건 거래 시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 특성에 맞는 시점수정치를 적용함에 따라, “경기지역 용인시 기흥구”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매 가격지수가 발표되지 않은 상태일 때는 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2024년 05월)	90.8
대상물건의 기준시점(2024년 09월)	91.5
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	1.00771

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

1) 개별요인의 비교항목

조 건	구 분	
	세부항목	개별요인비교치
단지외부 요인	대중교통의 편의성	1.00
	교육시설 등의 배치	
	도심지, 상업,업무시설과의 접근성	
	차량이용의 편리성	
	공공시설 및 편익시설과의 배치	
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	
단지내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수	
	건물의 구조 및 마감상태	
	경과연수에 따른 노후도	
	단지내 통로구조(복도식/계단식)	
	주차의 편리성	
개별적 요인	층별 효용	1.00
	향별 효용	
	위치별 효용(동별 및 라인별)	
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기	
	내부 평면방식(베이)	
	간선도로 및 철도등에 의한 소음 등	
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00
개별요인 비교치 계		1.00

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례단가(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가(원)
기호1	6,316,039	1.00	1.00771	1.00	6,364,735.66

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근평가전례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가금액(원)	평가목적	기준시점
								사용승인일
가	보정동 1169	솔뫼마을 현대홈타운	4층 40*호	134.58	81.98	801,000,000	법원경매	2024.07.10.
								2001.12.20.
나	보정동 1169	솔뫼마을 현대홈타운	9층 90*호	134.58	81.98	826,000,000	시가참조	2023.03.16.
								2001.12.20.

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 850,000,000원

주소	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	적용단가	감정평가액(원)
경기도 용인시 기흥구 보정동 1169 107동 5층 501호	134.578	32,349분의 82.003	6,364,735	850,000,000
합 계				850,000,000

*감정가액은 1,000,000원 단위에서 반올림 함.

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		
1	경기도 용인시 기흥구 보정동 [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 이현로30번길 7	1169 솔외마을 현대홈타 운 107동	대	철근콘크리트조 경량철골경사지붕 12층 공동주택(아파트)			850,000,000	비준가격
				1층	1024.524			
				2층-12층	986.652			
	지하1층	466.804						
	2종일반주거	32,340.1		32,340.1				
	(내) 철근콘크리트조 제5층 제 501호	134.578		134.578				
1. 소유권 / 대지권	82.003 ----- 32,349	82.003						
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 510,000,000 340,000,000	
합 계							₩850,000,000.-	
					이	하	여	백

아파트 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 보정동 소재 "이현초등학교" 동측인근에 위치하며 인근은 아파트단지, 근린생활시설, 학교 및 농경지 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건단지까지 차량의 출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경량철골경사지붕 12층건 내 5층 501호로
외벽: 몰탈위 페인팅 및 일부 돌붙임 마감 등
내벽: 내부 인테리어 마감 등
청호: 샷시창호 등 임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 화장실2, 드레스룸, 발코니, 현관 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급.배수설비, 난방설비, 소방설비, 승강기, 지하주차장, 출입구 보안설비 등이 구비되어있음.

아파트 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

부정형의 완경사지임.

(7) 인접 도로상태등

내부도로를 이용하여 외부의 공도와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 중로3류(폭 12m~15m)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(용인교육지원청에 별도 문의 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 용인시 기흥구 보정동 1169 솔외마을현대홈타운 107동 5층 501호
-----	---

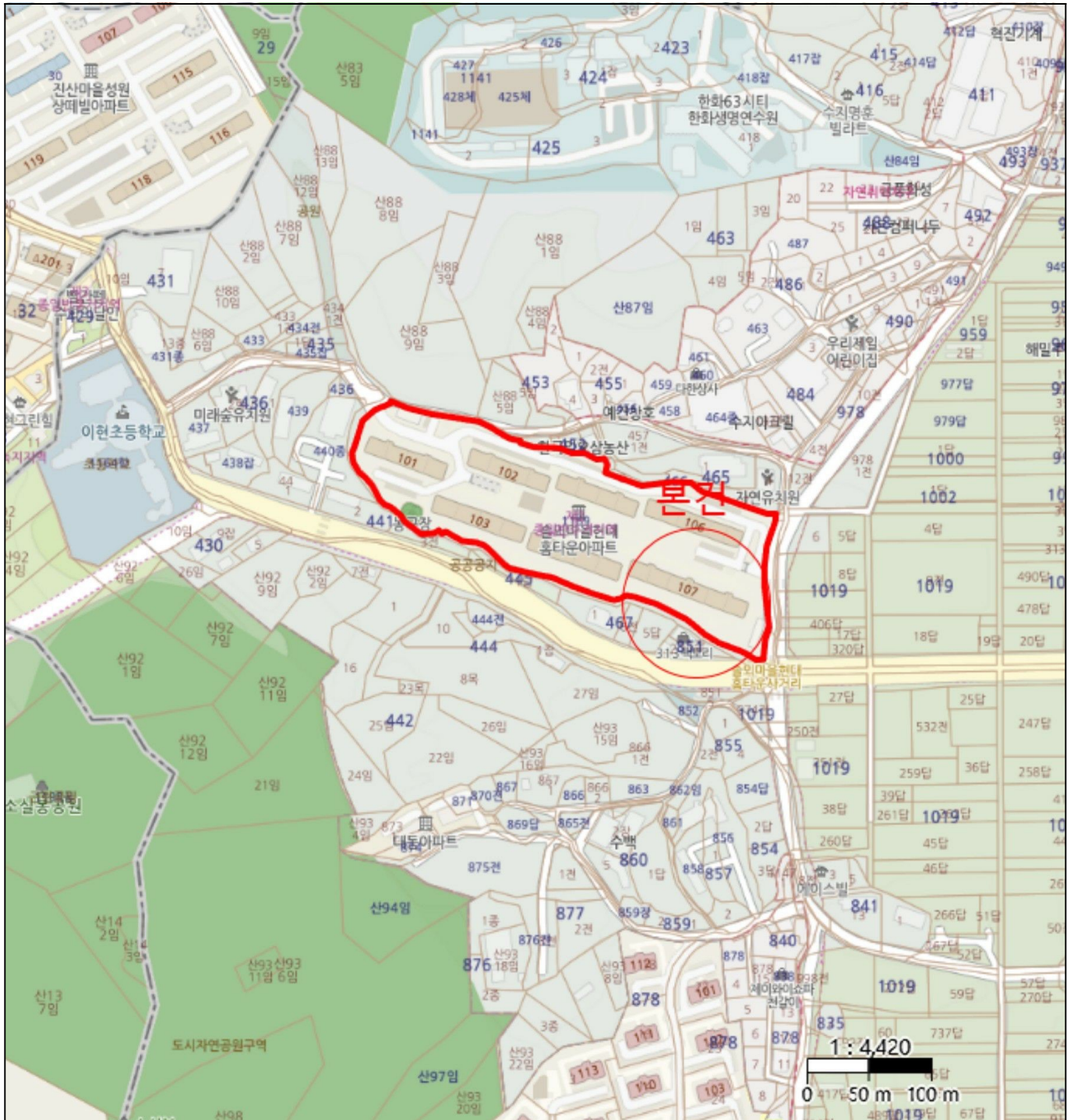


위치도



소재지

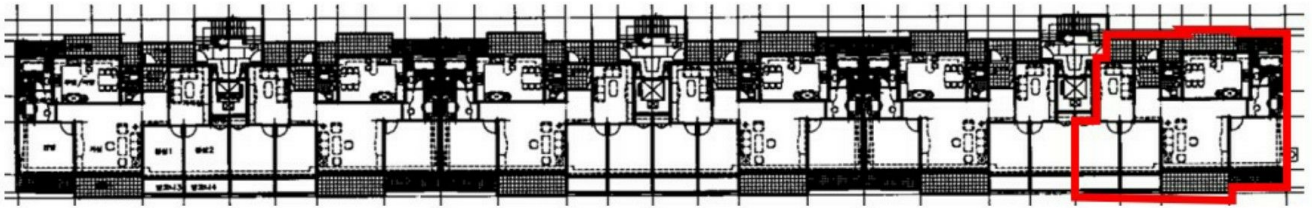
경기도 용인시 기흥구 보정동 1169 솔외마을현대홈타운 107동 5층 501호



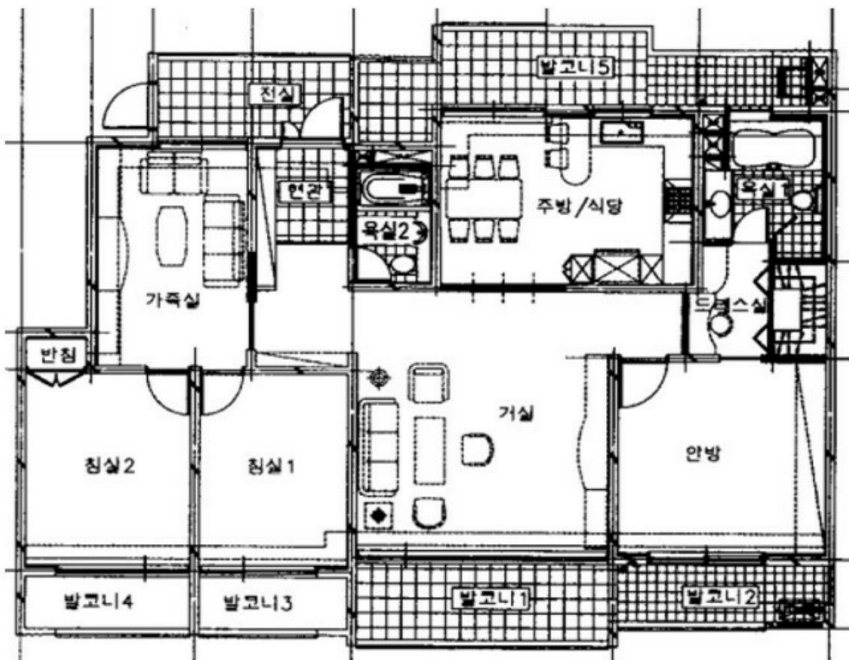
내부구조도



소재지 경기도 용인시 기흥구 보정동 1169 슬외마을현대홈타운 107동 5층 501호



5층 호별 배치도



501호 내부구조도

사 진 용 지



본건전경



본건전경



본건전경



본건전경