

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명:	서지훈 소유물건 (2024타경50539)
의뢰인:	수원지방법원 사법보좌관 이재민
감정평가서번호:	태정240111-01

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.

태정감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이석영

감정평가액	이억이천구백만원정 (₩229,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 이재민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서지훈 (2024타경50539)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.01.12	2024.01.11 ~ 2024.01.12	2024.01.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대 주택	1개호  이	다세대 주택  하	1개호  여	-  백	229,000,000
	합계					₩229,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 서천동 소재 "서천초등학교" 남서측 인근에 위치하는 다세대주택(건우까사미 3층 301호)에 대한 수원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였음.

2) '시장가치'란 감정평가의 대상이되는 토지등이 통상적인시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

3) 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 일자인 2024.01.12을 기준시점으로 함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근유사부동산의 가격 수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 5. 기타사항

- 1) 본건의 내부구조 및 이용상황 등은 관계인 폐문부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도, 건물전유부분면적 및 현지조사사항 등을 참조하여 작성하였음.
- 2) 집합건물은 「집합건물 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등에 따라 전유부분(건물)과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 적정하지 않으나 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 평가목적 등에 의거 대상부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 ‘감정평가명세표’에 기재하였으니 경매진행시 참고바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 용인시 기흥구 서천동 397-2			
건물명, 층, 호수	건우까사미3			
용도	다세대주택	사용승인일	2020.09.25	
면적	전유면적 (㎡)	주 공용면적 (㎡)	합계 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	47.55	8.729	56.279	44.514

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처 : 등기사항증명서 및 KAIS)

사 례	소재지	건물명	층 /호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	사용 승인일	거래 시점
A	기흥구 서천동 397- 2	건우 까사미3	4/ 40*	45.67	42.754	220,000	4,817,166	2020. 09.25	2023. 12.12
B	기흥구 서천동 397- 2	건우 까사미3	4/ 40*	45.67	42.754	238,000	5,211,298	2020. 09.25	2022. 05.11
C	기흥구 서천동 397- 2	건우 까사미3	3/ 30*	47.55	44.514	229,000	4,815,983	2020. 09.25	2021. 02.03
D	기흥구 서천동 404- 3	가온빌A	3/ 30*	36.13	31.46	210,000	5,812,344	2019. 01.11	2023. 06.26

(2) 인근지역내 유사부동산의 거래사례로서 대상물건과 위치적으로 인접하고 물적 유사성이 높은 사례(A)를 비교거래사례로 선정함.

### 4. 사정보정

상기 거래사례는 인근부동산의 당시 거래수준을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "경기도 경부2권 연립주택매매가격지수"를 활용하여 산정하였음.

연립다세대

지역 : 경기 경부2권(23.12.12~ 24.01.12)

거래시점 : 2023.12.12, 2023년11월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.01.12, 2023년12월 지수를 적용하여야 하나

발표이전 이므로 2023년11월 지수를 적용함

2023.12.12 매매 가격지수 (적용:2023년11월) : 99.8

2024.01.12 매매 가격지수 (적용:2023년11월) : 99.8

시점수정치 :  $99.8/99.8 \approx 1.00000$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인 비교 (본건/사례(A))

구 분		격차율	비 고
조 건	세항목		
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치. 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연 환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	유사함.
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수. 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	유사함.
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별). 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
누 계		1.000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 시산가격

거래사례	사정 보정	시점수정	가치형 성요인 비교	면적비교	산정가격	결정가격
220,000,000	1.00	1.00000	1.000	47.55/45.67	229,056,273	<b>229,000,000</b>

\* 비준가격은 유효숫자 셋째자리까지 표기하되 넷째자리에서 반올림하였음.

### III. 참고가격 자료

#### # 인근 평가전례

소재지	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	사용 승인일	평가 목적	감정평가액 (원)	기준 시점
기흥구 서천동 397- 2	건우까사미 3	4/ 40*	47.55	2020. 09.25	법원 경매	242,000,000	2023. 03.09
기흥구 서천동 397- 2	건우까사미 3	4/ 40*	46.14	2020. 09.25	법원 경매	235,000,000	2023. 07.18
기흥구 서천동 397- 2	건우까사미 3	5/ 50*	47.05	2020. 09.25	법원 경매	243,000,000	2022. 12.19

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : **229,000,000원**

2. 결정의견

상기 거래사례 및 평가사례등 참고가격 자료와 최근 부동산 거래동향 등을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기와 같이 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

## (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 서천동  [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 서그내로 53번길 27-26	397-2 건우 까사미3	단지형 다세대 주택	철근콘크리트구조 스라브지붕 5층						
							1층	65.86		
							2층	162.01		
							3층	162.01		
							4층	162.01		
			5층	161.33						
		경기도 용인시 기흥구 서천동	397-2	대	제1종 일반주거지역  (내) 3층 301호 철근콘크리트구조  1.소유권대지권	572				
						47.55	47.55	229,000,000		
						44.514				
						-----	44.514			
	572									
<b>합 계</b>								<b>₩229,000,000.-</b>		
			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 용인시 기흥구 서천동 소재 "서천초등학교" 남서측 인근에 위치하는 다세대주택(건우까사미 3층 301호)로서 부근은 다세대주택, 근린생활시설, 아파트 단지 등으로 형성되어 있는 일반주택지대로 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재하여 제반 교통사정은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스투브지붕 5층건 중 3층 301호로서  
외벽 : 치장석붙임 마감 등  
내벽 : 벽지, 일부타일 등 마감  
창호 : 샷시창호 구조임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.  
(내부구조도 참조)

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수시설, 승강기설비, 도시가스 개별난방설비 등이 구비되어 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

인접지와 등고 평탄한 부정형의 토지로서 다세대주택 건부지로 이용되고 있음.

### (7) 인접 도로상태등

본건 다세대주택 부지 남측으로 폭 약 6미터의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역, 성장관리권역, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.



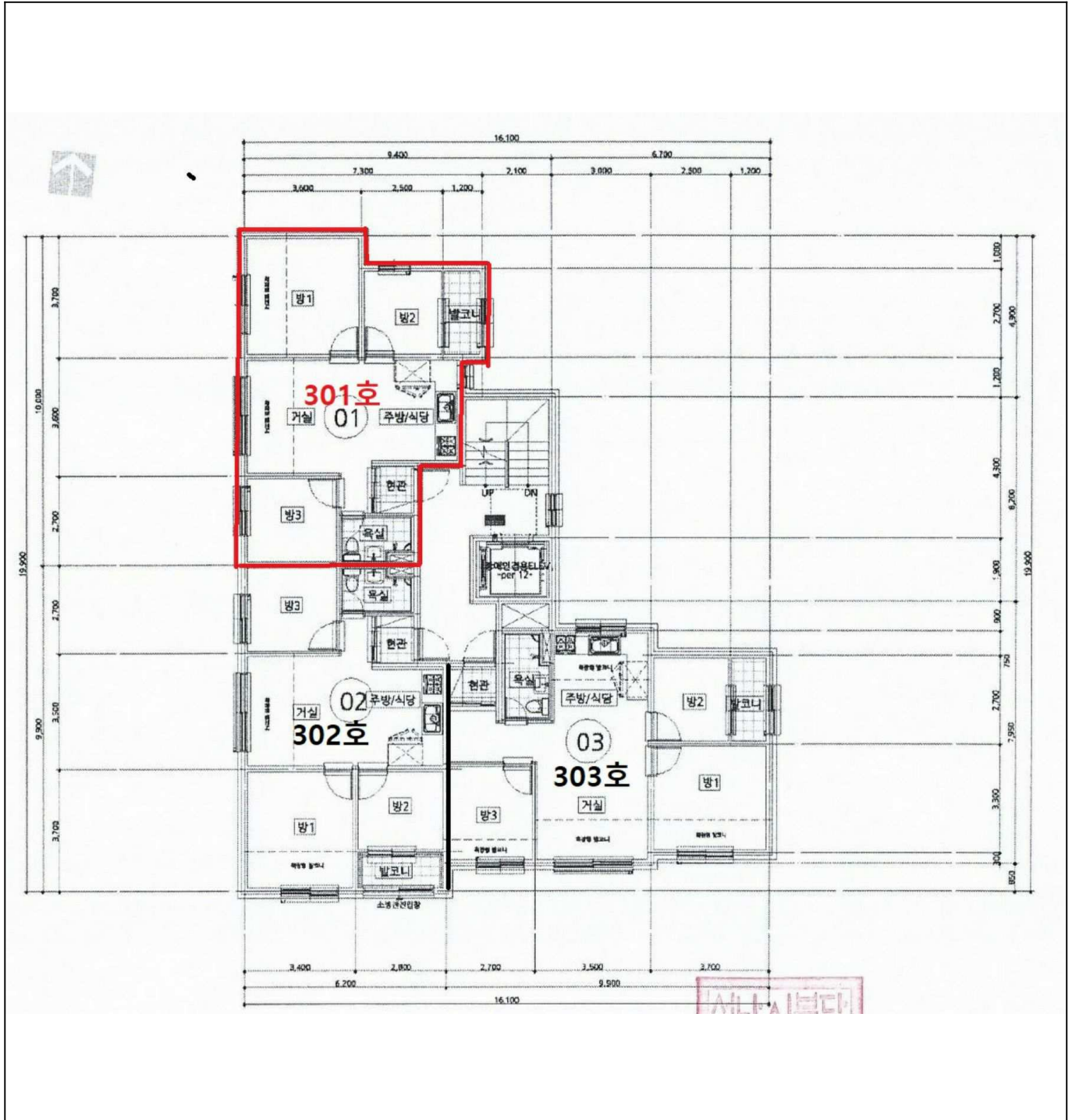
# 위치도



소재지	경기도 용인시 기흥구 서천동 397-2 건우까사미3 3층 301호
-----	--------------------------------------



# 건물개황도

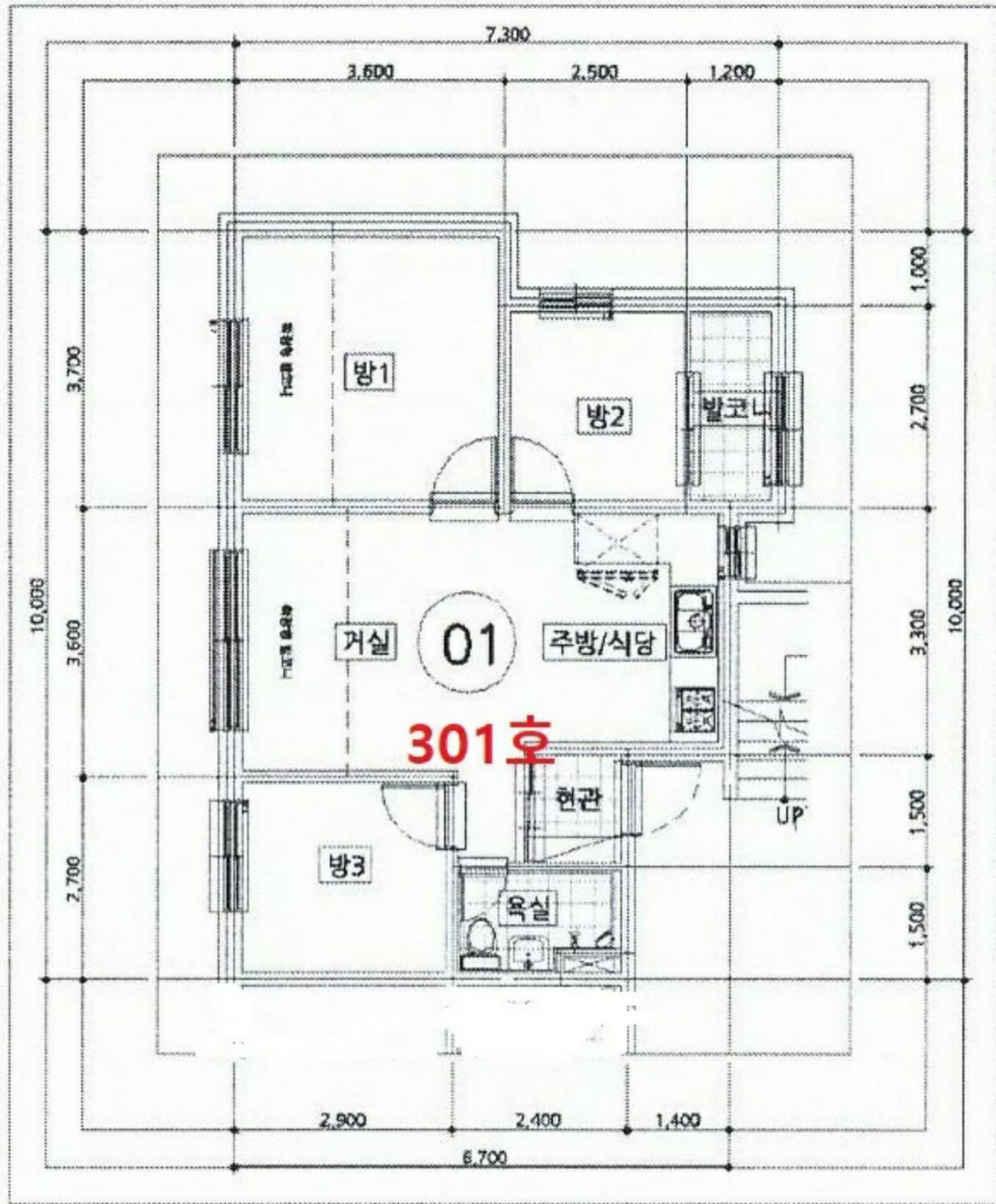


# 내부 구조도



소재지

경기도 용인시 기흥구 서천동 397-2 건우까사미3 3층 301호









E/L

