

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 손미숙 소유물건(2024타경93710)

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 김치상

감정평가서 번호 : 2024-1023-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 | 육억오천만원정 (₩650,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 수원지방법원 사법보좌관 김치상 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 수원지방법원 경매1계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 손미숙 (2024타경93710) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024.10.31 | 2024.10.29 ~ 2024.10.31 | 2024.10.31 | |
| 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 | - | 650,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| 합계 | | | | | ₩650,000,000 | |
| 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 보라동 소재 “나곡초등학교” 서측에 위치하는 공동주택(아파트)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 10월 31일을 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 보라동 660 [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 사은로84번길 10 | | |
| 건물명, 동, 호수 | 용인보라효성해링턴플레이스 110동 17층 1701호 | | |
| 용도 | 아파트 | 사용승인일 | 2019.05.30. |
| 면적 | 전유면적(m ²) | 공용면적(m ²) | 대지권면적(m ²) |
| | 84.7817 | 27.1215 | 50.9177 |

※ 상기 공용면적은 집합건축물대장상 "주" 부분의 합산면적임.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

| 소재지 | 건물명 | 동, 호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액 | 거래시점 |
|------------|-----------------------|--------------|----------|---------|-------------|-------------|
| | | | | | | 사용승인일 |
| 보라동 660 | 용인보라 효성해링턴 플레이스 | 1**동 5**호 | 84.7817 | 50.9177 | 610,000,000 | 2024.06.13. |
| | | | | | | 2019.05.30. |

(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 용인시 기흥구 아파트매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격 지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

(2) 시점수정지 산정

| 구 분 | 가격지수 |
|------------------------|---------|
| 본건의 기준시점 가격지수 | 91.5 |
| 거래사례의 거래시점 가격지수 | 90.8 |
| 시점수정치 : 기준시점 / 거래시점 지수 | 1.00771 |

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 | 1.06 | 본건은 사례 대비 층별효용등이 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 | | 1.060 | |

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) |
|-------------|----------|----------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| 610,000,000 | 1.000 | 1.00771 | 1.060 | 1.000 | 651,585,286 | 650,000,00 |

Ⅲ. 가격참고자료

(출처 : 한국부동산원)

| 소재지 | 건물명 | 동, 호수 | 전유면적 (㎡) | 거래금액 (평가금액) | 거래시점 (기준시점) | 비고 |
|------------|-------------------|---------------|-------------|----------------|----------------|----|
| 보라동 660 | 용인보라효성 해링턴플레이스 | 1**동 5**호 | 84.7817 | 610,000,000 | 2024.08.24. | 매매 |
| 보라동 660 | 용인보라효성 해링턴플레이스 | 1**동 20**호 | 84.7817 | 615,000,000 | 2024.05.04. | 매매 |
| 보라동 660 | 용인보라효성 해링턴플레이스 | 1**동 13**호 | 84.7817 | 630,000,000 | 2024.09.12. | 경매 |

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 보라동 [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 사은로84번길 10 | 660 용인보라 효성 해링턴 플레이스 110동 | 공동주택 (아파트) | 철근콘크리트구조 평지붕 29층 1층 2층 ~ 29층 | 288.6452 (각) 421.1179 | | | |
| | 경기도 용인시 기흥구 보라동 | 660 | 대 | | 45,985.3 | | | |
| | | | | 철근콘크리트구조 17층 1701호 1. 소유권대지권 | 84.7817 50.9177 <hr style="width: 50px; margin: 0 auto;"/> 45,985.3 | 84.7817 50.9177 | 650,000,000 | |
| | 합 계 | | | | | | 토지 · 건물 토 지 : 195,000,000 건 물 : 455,000,000 | 배분내역 ₩650,000,000.- |
| | | | 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 보라동 소재 "나곡초등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 상가주택 및 다세대주택, 근린생활시설, 학교, 공원 등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 29층 중 17층 1701호로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감등.

창호 : 샷시 창호등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비 및 주차장등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 부정형의 평지로서 아파트 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, 제2종일반주거지역(2015-09-09), 지구단위계획구역(보라지구 지구단위계획구역), 소로3류(폭 8m 미만)(2015-07-06)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2015-09-09)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 없음.

광역위치도



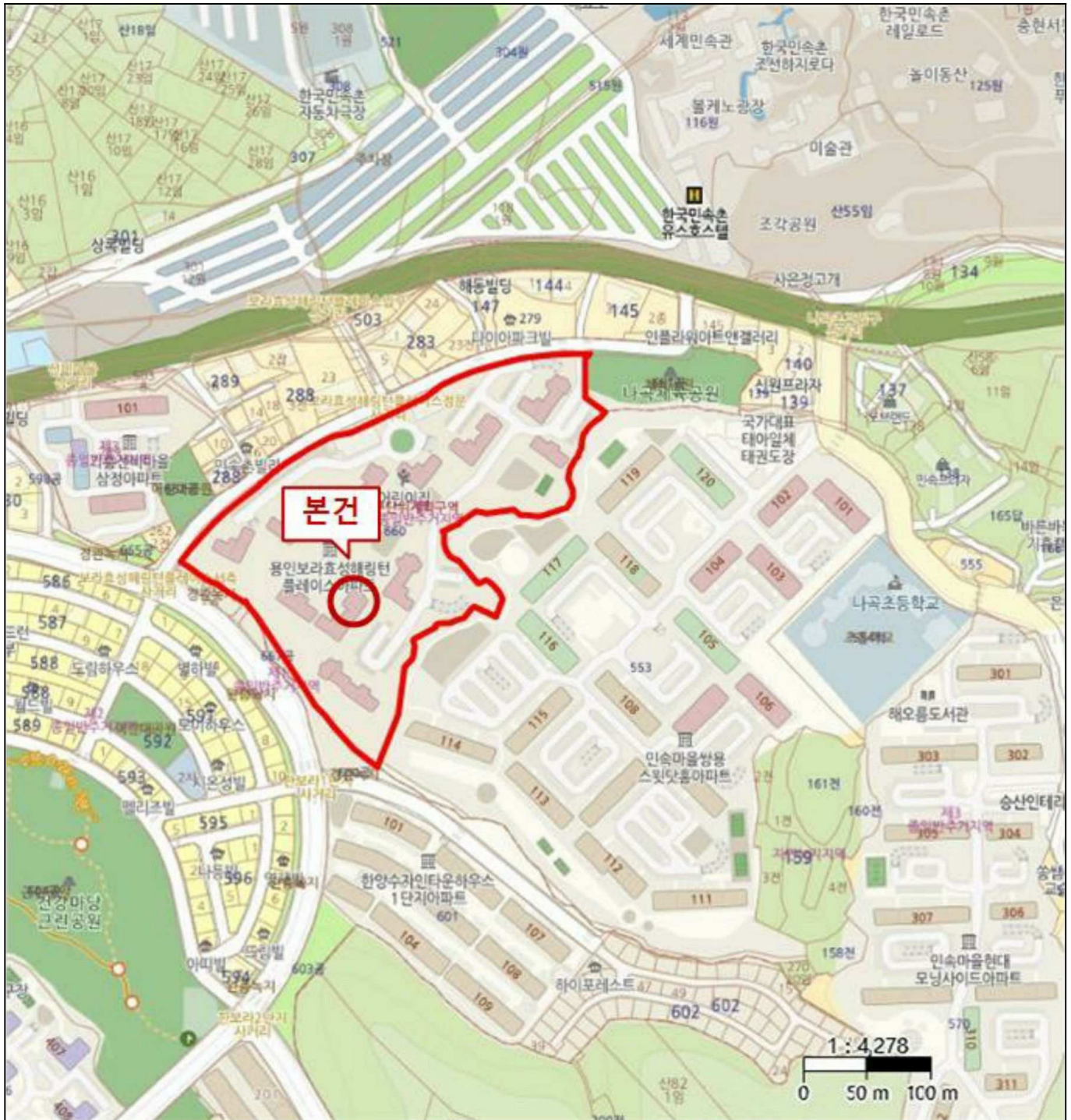
| | |
|------------|-----------------------------------------------------|
| 소재지 | 경기도 용인시 기흥구 보라동 660 용인보라효성해링턴플레이스 110동 17층 1701호 |
|------------|-----------------------------------------------------|



위치도



| | |
|------------|-----------------------------------------------------|
| 소재지 | 경기도 용인시 기흥구 보라동 660 용인보라효성해링턴플레이스 110동 17층 1701호 |
|------------|-----------------------------------------------------|

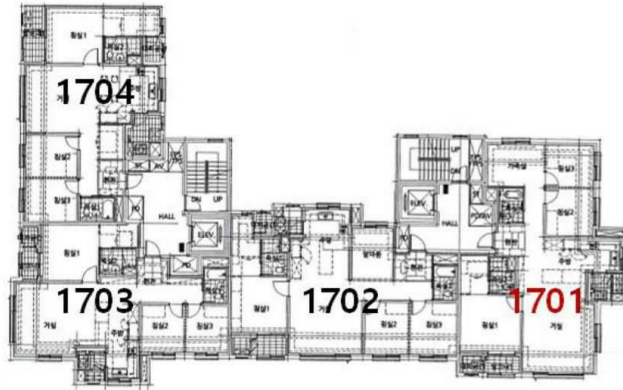


내부구조도

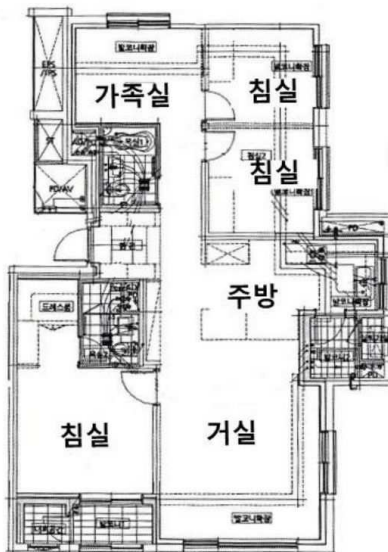


| | |
|-----|--------------------------------------------------|
| 소재지 | 경기도 용인시 기흥구 보라동 660 용인보라효성해링턴플레이스 110동 17층 1701호 |
|-----|--------------------------------------------------|

< 호별배치도 >



< 내부구조도 >





110



110



1701

