

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환
건명	최대현 소유물건(2024타경92045)
감정서번호	24-1018-01

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.

(구분건물)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

김태경

감정평가액	일억칠천만원정 (₩170,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	최대현 (2024타경92045)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.22	2024.10.21 ~ 2024.10.22	2024. 10. 23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	170,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩170,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 처인구 유방동 소재 “유방5동 마을회관” 북서측 인근에 소재하는 “대림스타빌2” 4층 403호로서, 수원지방법원의 “부동산 강제경매” 목적을 위한 감정평가건 임.

2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

가. 감정평가의 기준가치결정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가 하였으며, 본건 평가의 수요성, 환가성 및 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하되, 건물의 구분소유권과 그 대지권을 일체로하여 일괄평가하였으며 귀 평가 명령에 의하여 집합 건물의 일반적인 토지, 건물 배분비율 등을 참작하여 토지, 건물의 가액을 배분하였음.

나. 기준시점

1) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 10월 22일임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 조사일

「감정평가규칙에 관한 규칙 제9조 2항」에 따라 본건 감정평가를 위한 실지 조사는 2024년 10월 21일 - 10월 22일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 감정 조사하였음.

3. 감정평가의 조건

-

4. 기타 참고사항

가. 임대사항

임대관계는 미상임.

나. 기타사항

- 1) 본건은 현장조사시 이해관계인 부재 등으로 인하여 건물의 이용상태는 집합건축물대장상의 건축물 현황도, 평가선례 및 탐문조사 등으로 확인, 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였으므로 실제 이용상황과 다를수 있는바, 경매진행 및 입찰 참여시 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

감정평가 평가방법에는 “감정평가에 관한 규칙”등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 아래와 같은 감정평가 3방식 (원가방식, 비교방식, 수익방식)이 있음.

가. 평가방법

1) 원가방식

원가방식은 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현 가격을 산정하는 방법임.

2) 비교방식

비교방식은 대상부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 가격을 산정하는 방법임.

3) 수익방식

수익방식은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 방법임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 적용 감정평가방법의 결정

본건은 구분건물로서 인근지역의 동류형 또는 유사형 구분건물의 거래시세와 위치, 교통, 접근성, 이용상황 및 성숙도 등 입지조건, 토지의 상황, 건물의 구조, 규모, 시공상태, 부대설비, 관리상태, 층·향·위치별 효용도 등을 종합 참작하여 토지의 소유권·대지권과 건물을 일체로한 비교방식으로 평가하여 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 비교, 검토는 생략하고 인근부동산의 가격수준, 평가전례등 참고가격자료를 통해 시산가액의 적정성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 용인시 처인구 유방동 85-5, 85-15번지 “대림스타빌2” 4층 403호	
용도지역	자연녹지지역	
토지	지목:대	소유권/대지권: 토지면적(728)중 728분의 49.3m ²
건물구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층	
전유부분	37.7	
공용부분	10.605	
유형	다세대주택-도시형생활주택	
사용승인	2019.06.07	
비고	-	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례 등 참고가격자료

가. 인근지역 거래사례

※감정평가정보체계상 거래사례임.

구분	소재지	명칭및종별 층.호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래가액(원)	/㎡당가격 (전유면적 기준)
1	용인시 처인구 유방동 616-5번지	대림스타빌 104동 1층 **호	49.66	2022.12.16	230,000,000	@4,631,494
2	용인시 처인구 유방동 85-5번지	대림스타빌2 2층 **호	37.7	2021.05.05	170,000,000	@4,509,283

※ 상기사례는 본건과 동일단지에 소재하며, 규모, 향 등이 유사하여 비교성이 높다고 판단되어 기호(1)를 비교사례로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 인근지역 평가사례

구분	소재지	명칭 및 종별 층.호수	전유 면적(m ²)	시점	평가가액(원)	/m ² 당 가격	비고
1	용인시 처인구 유방동 85-5번지	대림 스타빌2 2층 **호	37.7	2024.09.27	175,000,000	@4,641,910	경매
2	용인시 처인구 유방동 85-5번지	대림 스타빌2 3층 **호	37.7	2024.10.16	163,000,000	@4,323,607	경매

다. 탐문가격수준

본건의 부동산매매 수요공급은 보통시되며, 인근 부동산의 탐문조사 결과 “대림 스타빌2” 다세대주택 유사평형의 가격수준은 전용면적당 4,300,000원/m² - 4,700,000원/m² 정도로 조사됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 거래사례비교법에 의한 시산가격

가. 비교사례의 선정

본건과 위치적·물적 유사성이 있고 사례의 거래시점과 본건의 기준시점 사이의 시점수정이 가능하여 가치형성요인에서 비교 가능성이 높다고 판단되는 거래사례 ①를 비교사례로 선정함.

나. 사정보정

본건의 거래사례는 조사일 현재의 본건의 가격수준, 평가전례 등을 보아 정상적으로 거래된 사례로 사료됨.(1.00)

다. 시점수정

1) 매매가격지수

지역 : 경기 경부2권(22.12.16~24.10.22)

거래시점 : 2022.12.16, 2022년11월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.10.22, 2024년09월 지수를 적용 함

2022.12.16 매매 가격지수 (적용:2022년11월) : 101.2

2024.10.22 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 98.3

시점수정치 : $98.3/101.2 \approx 0.97134$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 시점수정치의 결정

본건의 시점수정은 건물의 구분소유권과 그 대지사용권을 일체로 평가하는 바, 「감정평가에 관한 규칙」등 제반사항을 종합 참작하여 한국부동산원이 발표하는 아래의 매매가격지수를 시점수정치로 결정함.

시점수정 (경기도 경부2권 - 연립.다세대)	시점수정치 : $98.3/101.2 \approx 0.97134$
-----------------------------	--------------------------------------

라. 지역요인

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인
본건은 거래사례와 동일지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.	1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 개별요인 비교치 산정

구 분		격차율	비 고
조 건	조 건		
단지 외부요인	가로조건	1.00	본건과 대등시됨.
	접근조건		
	환경조건		
	행정조건		
	기타조건		
단지 내부요인	시공상태	1.00	본건과 대등시됨.
	설계/설비		
	노후도		
	공용시설		
	규모/구성비		
	건물용도		
	관리체계		
개별적요인	평형별 효용	1.00	본건과 대등시됨.
	층별 효용		
	위치별 효용		
	향별 효용		
	공용부분의 전용사용권유무		
	부지에 대한 지분면적		
	관리상태		
누 계		1.00	1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 가치형성요인의 결정

가치형성요인 결정의견	가치형성요인
본건과 거래사례는 개별요인 유사한 편임.	1.00

사. 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)

비 교 항 목	거래사례①
	@ 4,631,494원/㎡
사 정 보 정	1.00
시 점 수 정	0.97134
지 역 요 인	1.00
가치형성요인	1.00
시산가격	@ 4,498,755원/㎡

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

아. 거래사례비교법에 의한 시산가격의 결정

기호	전용면적(m ²)	단가(원/m ²)	산출금액	결정금액
1	37.7	4,498,755	169,603,063	170,000,000
합계				₩ 170,000,000

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한, 인근의 가격수준, 평가선례 등을 종합적으로 참작하고 평가목적 및 시산가격의 합리성을 감안하여 감정평가액을 ₩170,000,000원으로 결정하고 귀 요청에 따라 본건 평가대상 부동산의 감정평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분한 배분내역을 구분건물 감정평가 명세표상에 표시하였으니 경매업무에 참고하시기 바랍니다.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의 경기도 용인시 처인구 유방동	표시 85-5 85-15	공동주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 1층 2층 3층 4층		188.92 178.54 178.54 178.54		
	대림스타빌2							
	[도로명주소] 경기도 용인시 처인구 유림로	105						
	(내) 전유부분의	건물의	표시	철근콘크리트구조 4층 403호	37.7	37.7	170,000,000	비준가격
	대지권의 목적 토지의	인 토지 표시:	의 표시					
	1. 경기도 용인시 처인구 유방동	85-5	대		541			
	2. 동 소	85-15	대		187			
	대지권의	종류:	1,2	소유권				
	대지권의	비율:	1,2		49.3	49.3		
				728 x	728			
합 계							₩170,000,000.-	

이 하 여 백

토지·건물	배분내역
토 지 :	85,000,000
건 물 :	85,000,000

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 용인시 처인구 유방동 소재 "유방5동 마을회관" 북서측 인근에 위치하며 부근으로 단독주택 및 다세대주택, 소규모 공장 및 창고, 근린생활시설, 농경지, 임야 등이 소재하며 주거지로서의 제반 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 이용은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층건 공동주택 중 4층 403호로서,

- 외 벽 : 인조석 돌붙임.
- 내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일마감.
- 창 호 : 알루미늄샷시 및 하이샷시 이중창임.

(4) 이용상태

다세대주택(도시형생활주택)으로 이용중임.(후면"내부구조도"참고)

(5) 설비내역

위생 급.배수설비, 개별난방설비, 소방설비, 공동현관보안설비 등임.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

인접도로와 등고 평탄한 2필 일단의 부정형 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 주차장 진입 가능하며 외곽공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2)

도시지역, 자연녹지지역(2023-06-23), 자연취락지구, 성장관리계획구역(주거형)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>

(9) 공부와의 차이

-

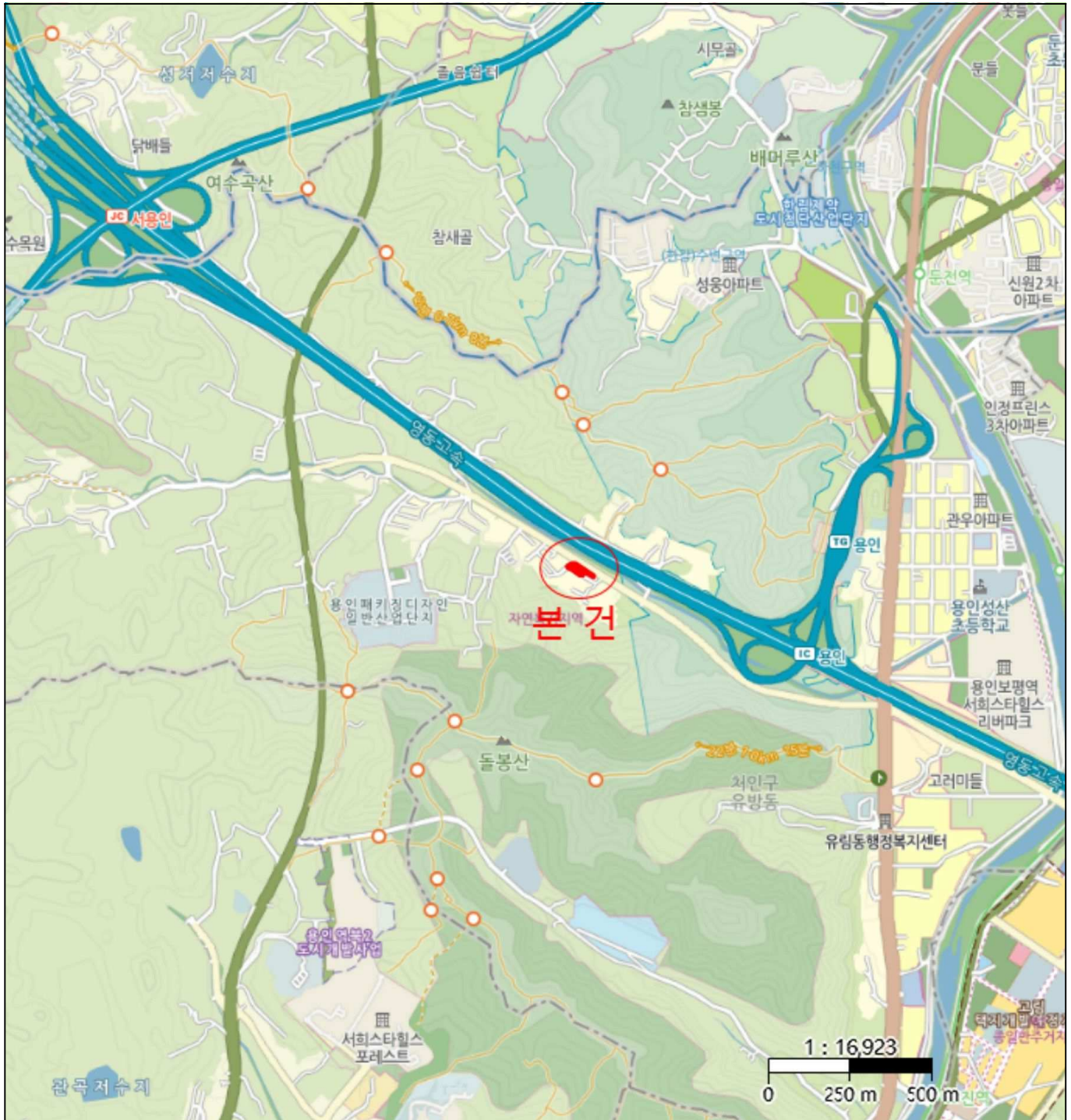
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



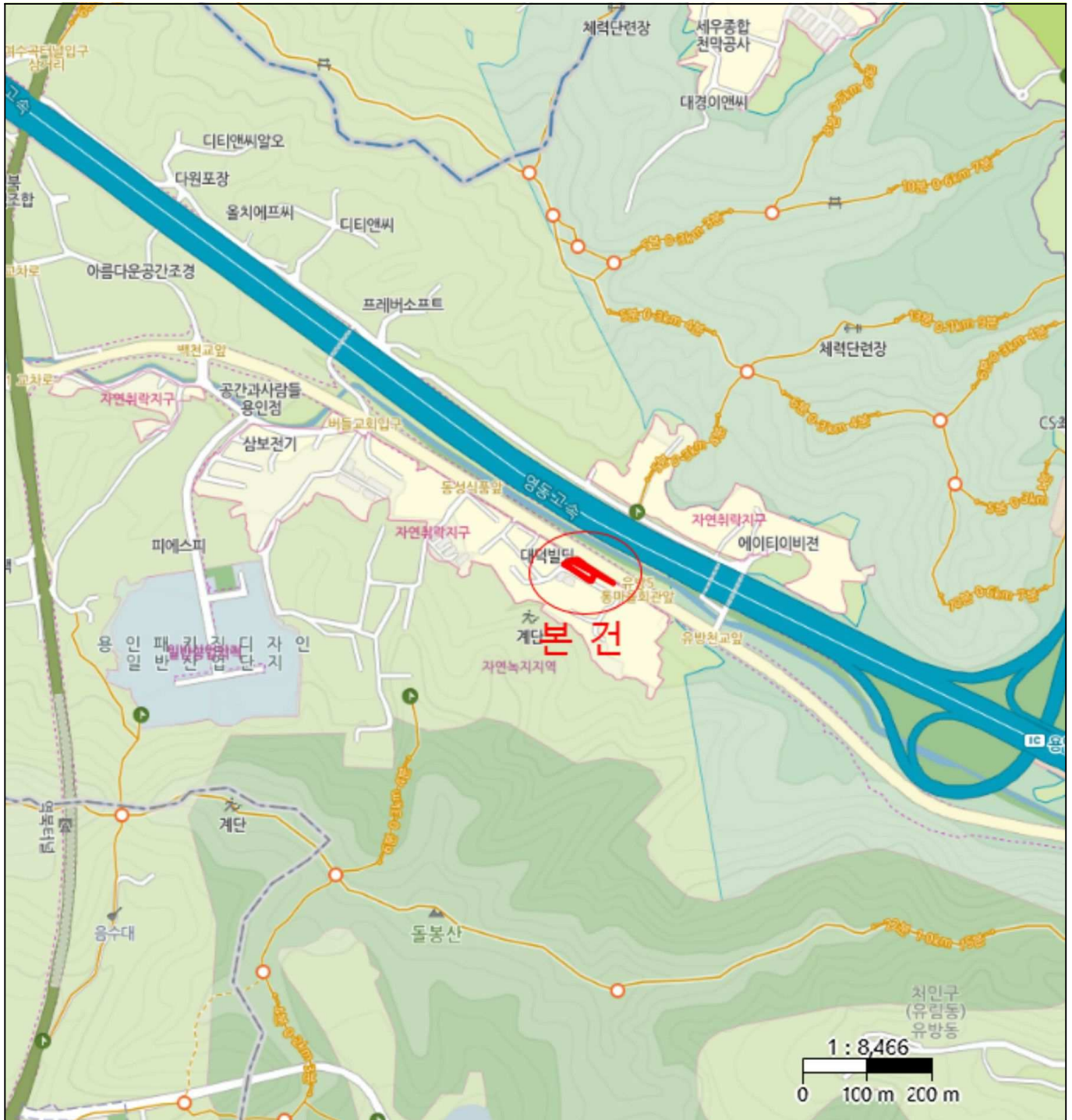
소재지	경기도 용인시 처인구 유방동 85-5 대림스타빌2 4층 403호
-----	-------------------------------------



광역위치도



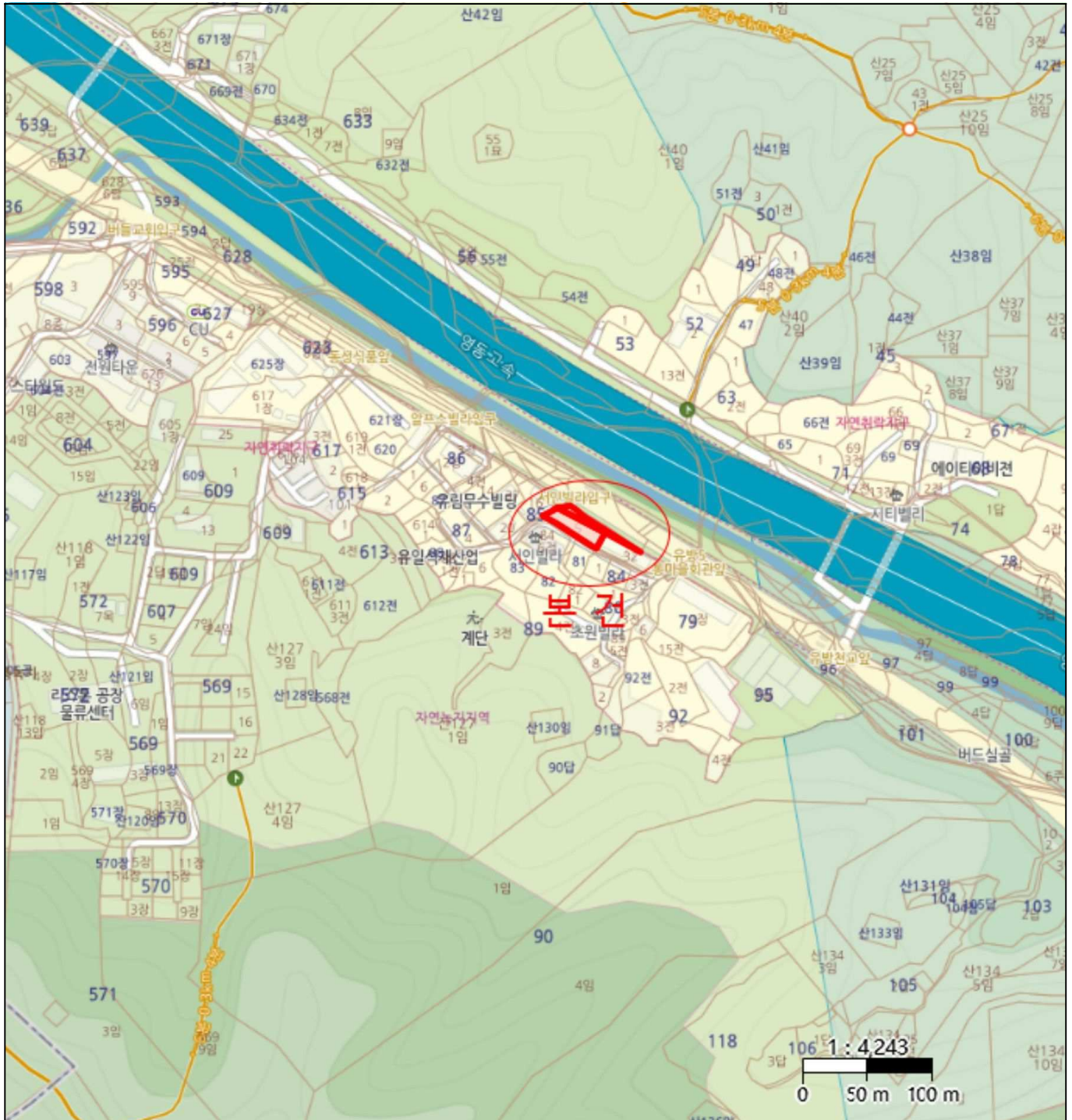
소재지	경기도 용인시 처인구 유방동 85-5 대림스타빌2 4층 403호
-----	-------------------------------------



위치도



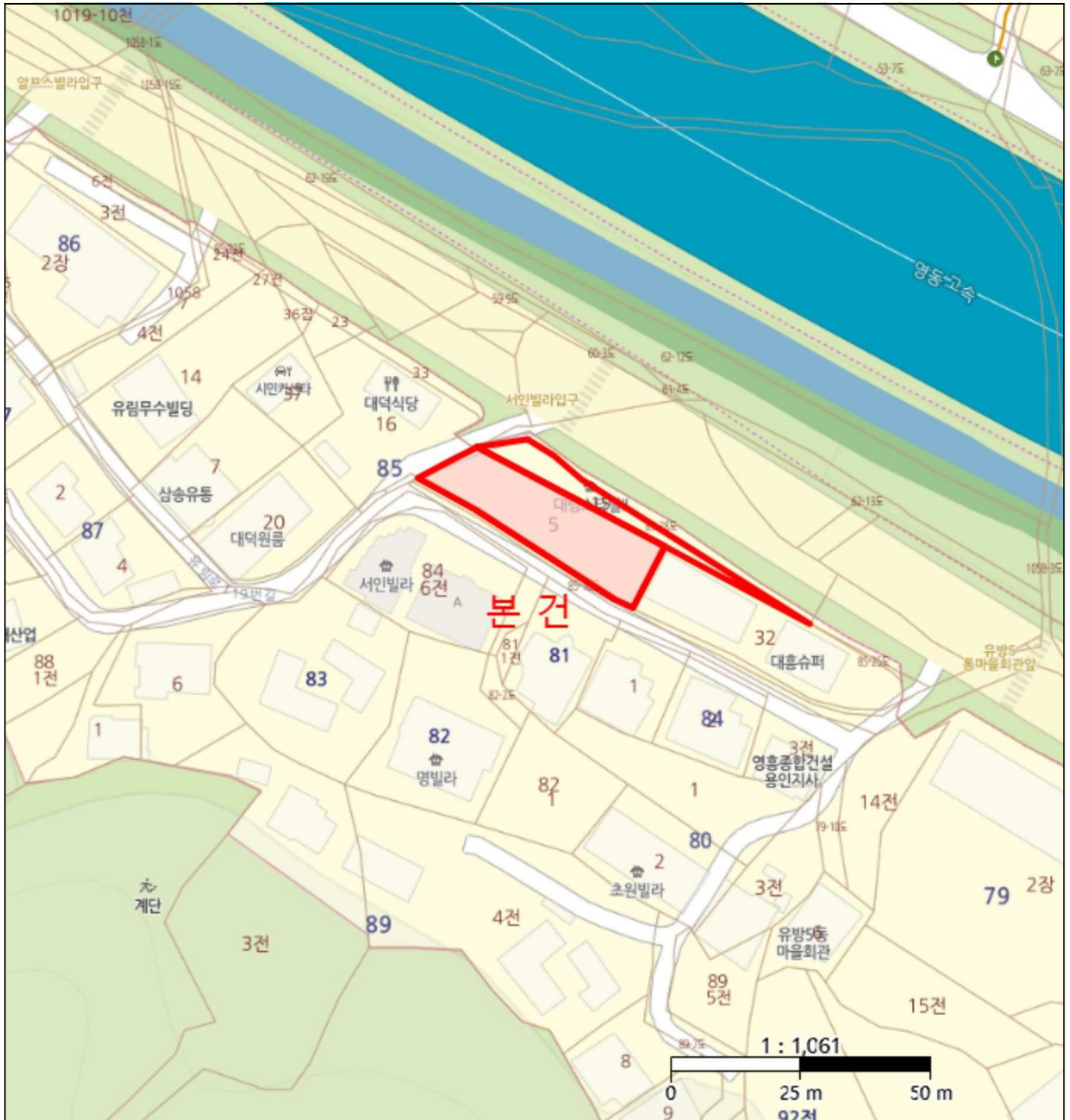
소재지	경기도 용인시 처인구 유방동 85-5 대림스타빌2 4층 403호
-----	-------------------------------------



위치도



소재지	경기도 용인시 처인구 유방동 85-5 대림스타빌2 4층 403호
-----	-------------------------------------



내부구조도



소재지

경기도 용인시 처인구 유방동 85-5 대림스타빌2 4층 403호



< 호별배치도 >

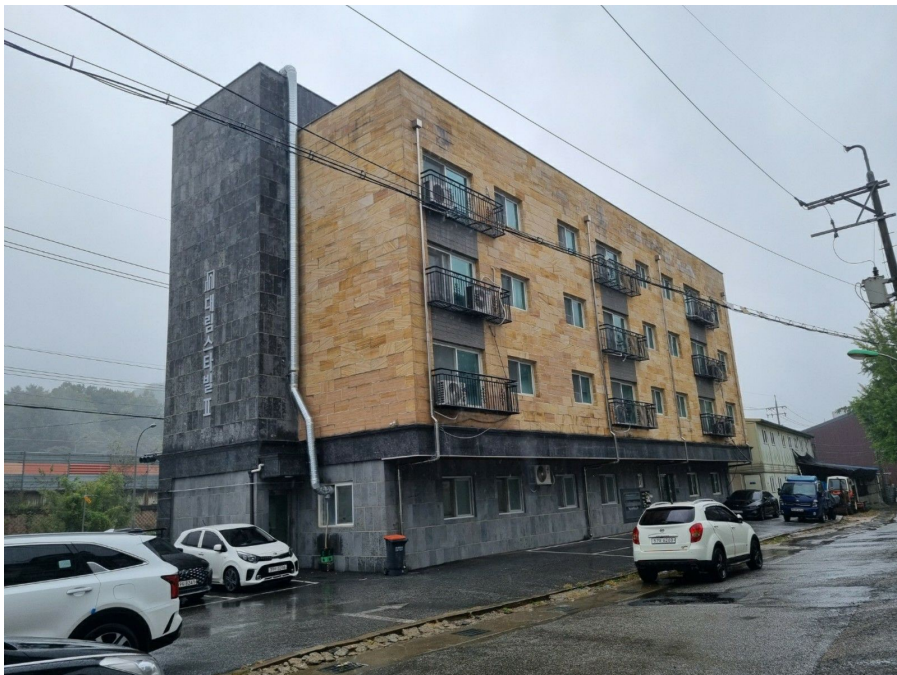


< 내부구조도 >

사 진 용 지



본건 북서측에서 촬영



본건 남서측에서 촬영

사 진 용 지



본건 대림스타빌2 1층 3호 출입구



본건 대림스타빌2 4층 403호 현관