

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 윤준석 소유물건(2024타경10647)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 강경래

감정평가서번호: 천지24-10071



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.

천지감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
임창희

(인)

감정평가액	육억사천팔백만원정 (₩648,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	윤준석 (2024타경10647)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.14	2024.10.11 ~ 2024.10.14	2024.10.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호  이	아파트  하	1개호  여	-  백	648,000,000
	합계					₩648,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 향남읍 행정리 소재 “향남고등학교” 남측 인근에 위치하는 향남시범살구꽃마을 한일베라체아파트 1306동 12층 1204호로서 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 가치기준 및 기준시점

본건은 감정평가에 관한 규칙 제5조 1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 기준시점은 가격조사 완료일인 2024.10.14일임.

### 3. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고자료를 통하여 감정평가가액을 결정하였음.

### 4. 그 밖의 사항

본건 내부구조도는 현장조사시 거주인 부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 평가전례 등 에 의거 하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례나 평가사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 화성시 향남읍 행정리 494 [도로명주소:경기도 화성시 향남읍 행정중앙1로 95]			
건물명	향남시범살구꽃마을 한일베라체아파트 1306동			
용도	아파트	사용승인일	2008.09.30	
기호	층·호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	12/1204	122.627	85.0704	81.8018

### 3. 거래사례의 선정

#### 1) 본건 및 인근 유사 부동산의 거래사례

(자료출처:한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	건물명	동/층	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
A	행정리 494	한일 베라체	1305 /1	122.627	81.8018	595,000,000	2024 04.24
B	행정리 494	한일 베라체	1304 /15	115.974	77.7637	620,000,000	2024 08.27

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 거래사례 A를 비교사례로 선정하였음.

## 4. 사정보정

거래사례(A)는 매도, 매수인간의 정상적인 거래사례로 판단 되어 별도의 보정요인은 없음.(1.00)

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “화성시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하였음.

### ◆ 월별 매매가격지수

(2021.06=100 기준)

구 분	2024년 03월(거래시점)	2024년 08월 (기준시점)
가격지수	92.9	94.5

※ 거래시점 : 2024.04.24일은 04월 지수 발표전의 시점으로서 2024년 03월 지수를 적용하였음.

※ 기준시점 : 2024.10.14.일은 9월이후 지수 발표전의시점으로 2024년 08월 지수를 적용하였음.

### ※ 시점 수정치 산출

- ▶ 사례(A)의 거래시점 가격지수 : 92.9(2024.03)
- ▶ 본건 기준시점 현재 가격지수 : 94.5(2024.08)
- ▶ 시점수정치 :  $94.5 / 92.9 \approx 1.01722$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가격형성요인 비교

### 1) 가격형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등
건물 요인	시공업체 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용의 내부 평면방식, 내부이용상태, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### 2) 가격형성요인 비교치

평가 대상	외부 요인	건물 요인	개별적 요인	기타 요인	개별요인 비교치
5층 507호	1.00	1.00	1.07	1.00	1.070
본건은 거래사례A 대비 개별적요인(층별효용)에서 우세함.					

## 7. 시산가격

평가 대상	사례(A) 가격	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적 비교치	산출가격 (원)	시산가격 (원)
기호1	595,000,000	1.00	1.01722	1.070	1.00 (동일면적)	647,613,113	648,000,000

※ 십만단위에서 반올림 하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 유사 구분건물의 평가사례

기호	소재지	명 칭	동/호	전유 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	감정평가액 (원)	평가목적
							가격시점
#1	행정리 494	한일 베라체	1305 /2004	122.627	81.8018	695,000,000	경매
							2022.06.03
#2	행정리 494	한일 베라체	1303 /1402	115.974	77.3637	612,000,000	경매
							2024.02.07

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

평가 대상	소재지	명칭	층/호	전유면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	감정평가액
기호1	행정리 494	한일 베라체	12층 / 1204호	122.627	81.8018	<b>648,000,000</b>

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사 구분건물 평가사례 등) 검토시 거래사례비교법에 의한 시산 가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

# 구분건물평가명세표

소 재 지	경기도 화성시 향남읍 행정리 494 향남시범살구꽃마을한일베라체아파트 1306동 12층 1204호
건 물 명	윤준석 소유물건(2024타경10647)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	(1동의 건물의 표시)					
	경기도 화성시 향남읍 행정리 494 향남시범살구꽃마을 한일베라체아파트 1306동					
	[도로명주소] 경기도 화성시 향남읍 행정중앙1로 95					
	벽식구조 (철근)콘크리트지붕 20층	아파트  1층	590.4807			
		2층~20층 (각)	563.6841			
	옥탑1층 기계실 (연면적 제외)	38.13				
	1. 동소 494	대  내	40,913			

# 구분건물평가명세표

소 재 지	경기도 화성시 향남읍 행정리 494 향남시범살구꽃마을한일베라체아파트 1306동 12층 1204호
건 물 명	윤준석 소유물건(2024타경10647)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	(전유부분의 건물의 표시)					
	철근콘크리트조 12층 1204호		122.627	122.627	648,000,000	비준가격
	대지권 (1.소유권)		81.8018 ----- 40,913	81.8018		
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	<b>배분내역</b>  259,200,000 388,800,000	
	<b>합 계</b>				<b>₩648,000,000.-</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 화성시 향남읍 행정리 소재 " 향남고등학교 " 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 다세대주택, 근린생활시설, 각급학교, 공원 등이 소재하는 등 주위환경 무난함.

## (2) 교통상황

본건 단지까지 차량출입 용이하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

벽식구조 (철근)콘크리트지붕 20층 중 12층 1204호로서  
 외벽 : 시멘트 몰탈위 페인팅 및 일부 석재붙임 마감 등.  
 내벽 : 벽지 도배 및 타일 등 마감.  
 창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

아파트(후첨 '내부구조도' 참조)로 이용 중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급.배수설비, 열병합에 의한 지역 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등 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

대체로 등고 평탄한 사다리형 토지로서 아파트 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

아파트단지 남측의 정문을 이용하여 단지 출입이 가능하며 외부 공도와 연결됨.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(향남1지구), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합),가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>상대보호구역(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



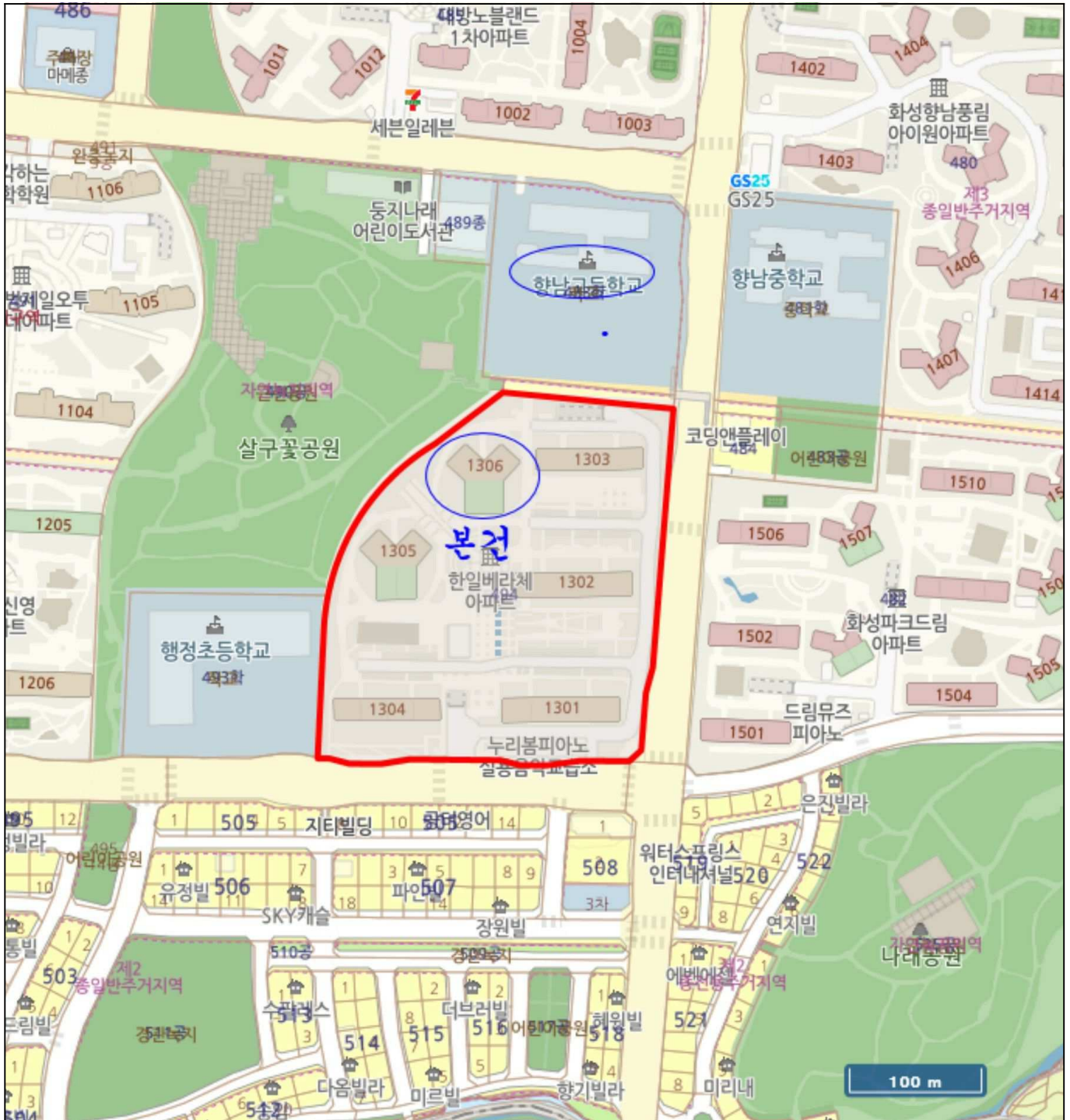
소재지	경기도 화성시 향남읍 행정리 494 향남시범살구꽃마을한일베라체아파트 1306동 12층 1204호
-----	---



# 상세위치도



소재지	경기도 화성시 향남읍 행정리 494 향남시범살구꽃마을한일베라체아파트 1306동 12층 1204호
-----	---



# 내부구조도

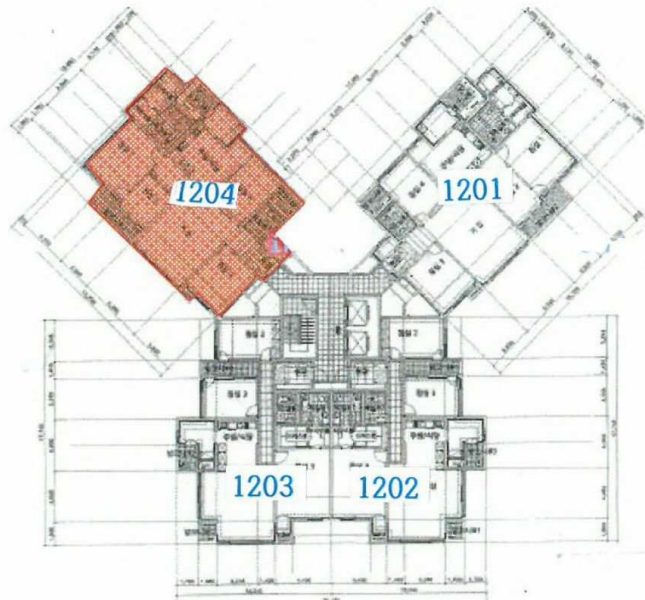


<b>소재지</b>	경기도 화성시 향남읍 행정리 494 향남시범살구꽃마을한일베라체아파트 1306동 12층 1204호
------------	---

Non Scale



호별배치도



내부구조도





1306





12 1204



1306 1