

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석
건명	심재준 소유물건(2024타경91462)
감정서번호	진흥2024-100801

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.

진흥감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

신시균

감정평가액	팔천구백만원정 (₩89,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	심재준 (2024타경91462)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.11	2024.10.11 ~ 2024.10.11	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
	구분건물	1호	구분건물	1호	-	89,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩89,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 용인시 처인구 포곡읍 둔전리에 소재하는 “둔전제일초등학교” 남서측 인근에 위치하는 다세대주택인 동양힐타운 다동 5층502호에 대하여, 수원지방법원에서의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

가, 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가 하였습니다.

나, 본건 평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 10월 11일입니다.

3. 감정평가의 조건

-

4. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 용인시 처인구 포곡읍 둔전리 167-7.			
도로명주소	경기도 용인시 처인구 포곡읍 포곡로 117번길 24.			
건물명,층,호수	동양힐타운 다동 5층 502호{철근콘크리트 아스팔트형글지붕 5층 }			
용도	다세대주택		사용승인일	2002.04.25.
면적	전유부분(m ²)	공용부분(m ²)	합계(m ²)	대지권(m ²)
	48.42	6.51	54.93	311x27.52/311

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5, 기타 참고 사항

가. 본건 공동주택은 수요성, 환가성 및 감정평가 목적등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였으며, 건물의 구분소유권과 그 대지권을 일체로 하여 일괄 평가하되, 귀 원 평가명령에 의하여 집합건물의 일반적인 토지, 건물의 배분 비율 등을 참작하여 토지 및 건물의 배분 가액을 구분건물 감정평가 명세표에 표시 하였습니다.

나. 본건은 현장조사시 관계인의 부재및 폐문으로 인하여 건물의 내부확인이 불가능하여, 건물의 이용상태, 호별위치 등은 관계인 탐문, 건축물 현황도와 외부 관찰 등으로 확인 및 표준적인 이용상황을 상정하여 평가 하였는바, 경매진행 및 입찰 참여시 참고하시기 바랍니다.

II. 감정평가액 산출근거

1, 감정평가 방법의 적용

가. 평가방법

감정평가 방법에는 「감정평가에 관한규칙」 등 관계 법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 아래와 같은 감정평가 3방식(원가방식, 비교방식, 수익방식)이 있습니다.

(ㄱ) 원가방식

기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법임.

(ㄴ) 비교방식

대상부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에맞게 사정보정 및 시점수정등을 가하여 가격을 산정하는 방법임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(ㄷ) 수익방식

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인 하여 기준시점에서의 평가가격을 산정하는 방법임.

나. 감정평가 방법의 적용

본건은 공동주택(다세대주택)으로서, 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 따라, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권, 대지권을 일체로한 거래사례에 의거, 평가방법중 비교방식인 거래사례비교법으로 시산가액을 산정 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용 하는것이 곤란 하므로, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정 하였습니다.

2. 구분건물 감정평가액 산출.

1). 거래사례 등 참고가격자료

(경기도 용인시 처인구 포곡읍)

(※자료출처:등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

순 위	소재지	건물명	동.층/ 호	전 유 면적(m ²)	대지권 (m ²)	매매금액 (원)	거래시점 (사용승인일)	비고
①	둔전리 167-6	동양힐타운	나동 4층 4**호	51.72	29.35	95,000,000 (@1,836,800)	2024.06.13. (2001.11.14)	적용
②	둔전리 155-1	우진맨션	104동 2층 2**호	67.68	47.0	108,500,000 (@1,603,132)	2024.08.13. (2002.11.27))	-
③	둔전리 170	대두빌라	A동 3층 3**호	40.14	18.69	69,000,000 (@1,718,983)	2024.08.24. (1993.02.04)	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2). 거래사례비교법에 의한 시산가격

가. 비교사례의 선정

본건 공동주택의 평가를 위한 비교사례는 대상건물의 인근에 위치하며, 물적 유사성이 있어 비교 가능한 거래사례 중 순위 ① 사례를 비교사례로 선정하였음.

나. 사정보정

정상적인 거래사례로 추정되므로 사정보정은 불요한 것으로 판단됨 (보정치 : 1.00).

다. 시점수정

㉠ 연립 다세대주택의 거래가격 지수

본건 공동주택(다세대주택)이 소재하는 경기도 용인시 처인구의 주거용 공동주택(다세대주택)가격 변동지수는, 한국부동산원이 발표하는 유형별 주거용 건물 매매가격 지수 중 경기 경부2권 용인시 처인구 연립주택 거래가격지수를 적용하였습니다.

연 도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024	99.5	99.4	99.3	99.3	98.9	98.7	98.4	98.5	-	-	-	-

㉡ 시점수정치 결정

거래시점 : 2024년 06월 13일로 2024년 05월 지수 를 적용함.

기준시점 : 2024년 10월 11일로 2024년 08월 지수를 적용함

사례의 거래시점(2024.06.13) 매매 가격지수	98.9	2024년 05월 지수 적용
본건 기준시점(2024.10.11) 매매 가격지수	98.5	2024년 08월 지수 적용
시점수정치	0.99596	$98.5/98.9 \approx 0.99596$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

㉔ 시점수정치

기호 1	0.99596
------	---------

라. 가치형성요인 비교

㉑ 가치형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의배치(조망, 경관등)
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)단지내 통로 (복도식/계단식)등
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도등에의한 소유등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인.

㉒ 가치형성요인 격차율

기호	비교사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	계
1	①	1.00	1.00	0.97	1.00	0.97
거래사례는 4층소재 건물로, 대상건물이 층별요인등 호별요인이 열세이며 기타 잔여 각 요인은 대등함.						

마. 거래사례 비교법에 의한 시산가격

기호	거래 사례 순위	거래가격 (원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교 (m ²)	시산가격 (원)	결정가격 (원)
1	①	95,000,000	1.00	0.99596	0.97	48.42 /51.72	88,579,200	89,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3). 참고가격 자료

가. 유사부동산의 가격 수준

본건 공동주택(다세대주택)이 소재하는 경기도 용인시 처인구 포곡읍 둔전리 소재 및 인근의 본건과 유사규모 다세대주택의 거래호가 수준은, 옥상층 소재 주택을 기준으로 ₩80,000,000 ~ ₩90,000,000으로 조사 되나, 각 개별 세대의 관리상태, 층, 신축년도 및 위치 별 효용등에 따라 차등이 있는것 으로 조사됩니다.

나. 인근 유사물건의 평가사례

(자료출처 :한국감정평가사협회 감정평가 정보시스템)

순위	소재지	건물명	층.호	전유 면적(m ²)	대지권 (m ²)	평가 목적	평가가격	기준시점 (사용승인일)	비고
④	둔전리 167-6	동양힐 타운	나동2층 2**호	51.72	29.35	담보	101,000,000 (@1,952,823)	2023.06.21. (2001.11.14.)	-
⑤	둔전리 170	대두빌라	A동2층 202호	40.14	18.69	법원 경매	73,000,000 (@1,818,635)	2024.05.30. (1993.02.04.)	-

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

본건 공동주택(연립주택)의 감정평가액은,상기 거래사례비교법에 의하여 산정된 시산가액과, 인근 유사물건의 평가가격을 고려하고, 부대시설 등을 포함하여 토지의 소유권 (대지권) 및 건물을 일체로한 가액 ₩89,000,000. 으로 평가가격을 결정하였습니다.

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	표시						
	경기도 용인시 처인구 포곡읍 둔전리	167-7 동양 힐타운 다동	다세대주택	철근콘크리트 아스팔트싱글지붕 5층				
				1층	16.24			
	[도로명주소]			2층	151.12			
	경기도 용인시 처인구 포곡읍 포곡로 117번길24			3층	151.12			
				4층	151.12			
				5층	151.12			
	[전유 부분의	건물의	표시]					
			5층502호	철근콘크리트조	48.42	48.42	89,000,000	비준가격
	[대지권의 목적	인 토지의	표시]					
1. 경기도 용인시 처인구 포곡읍 둔전리	167-7	대	제2종일반주거지역	311				
			1. 소유권	27.52				
			----- 대지권	311	27.52			
						토지·건물 토 지 : 53,400,000 건 물 : 35,600,000	배분내역	
합 계							₩89,000,000.-	
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 용인시 처인구 포곡읍 둔전리 소재 "둔전제일초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 인근은 아파트단지, 단독주택 및 다세대주택, 공장 및 창고, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 버스정류장 및 용인경전철 둔전역이 위치하는 바, 제반 교통편은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 5층건 내 5층 502호로서
(사용승인일: 2002.04.25)

외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감.

내벽: 벽지 등 마감.

창호: 새시 창호 구조임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중이며, 내부구조 등은 별첨 내부구조도를 참조 바람

(5) 설비내역

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) | |

위생설비, 급.배수설비, 도시가스 보일러에 의한 난방설비 등의 설비임.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 평지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 폭 약 10미터 정도의 포장도로 및 남측으로 폭 약 8m 포장도로, 동측으로 폭 약 4m 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 소로1류(폭 10m~12m)(접함) , 소로3류(폭 8m 미만)(접함)

가축사육제한구역(2021-05-28)(전부제한지역(도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> , 제한보호구역(지원/헬기:2km)<군사기지 및 군사시설 보호법> , 배출시설설치제한지역<물환경보전법> , 자연보전권역<수도권정비계획법> , 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>

(9) 공부와의 차이

없음.

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임

광역위치도



소재지	경기도 용인시 처인구 포곡읍 둔전리 167-7 동양힐타운 다동 5층 502호
-----	--



위치도



소재지	경기도 용인시 처인구 포곡읍 둔전리 167-7 동양힐타운 다동 5층 502호
-----	--

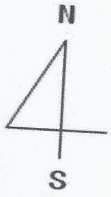


내부구조도



소재지

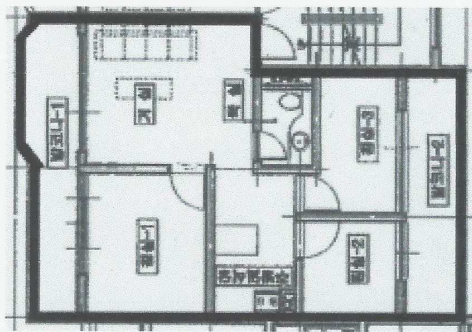
경기도 용인시 처인구 포곡읍 둔전리 167-7 동양힐타운 다동 5층 502호



None Scale



<포곡읍 둔전리 167-7 소재 동양힐타운 다동 5층 호별배치도>



<포곡읍 둔전리 167-7 소재 동양힐타운 다동 5층 502호 내부구조도>



() ()



1 2 ().



5 502

