

감정평가서

건명	이경래 소유물건(2025타경52518)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환
감정서번호	250122-01

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.

복정감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
정 기 인

감정평가액	이억일천만원정 (₩210,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매12계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이경래 (2025타경52518)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.01.23	2025.01.23	2025.01.23		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	-	210,000,000 백
	합 계					₩210,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 공세동 소재 “기흥초등학교” 동측 인근에 위치하는 도시형생활주택 삼성팰리스 비동 3층 301호 (전용면적 55.64㎡)로서, 수원지방법원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

감정평가에 관한 규칙』 제5조제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.

3. 대상 물건

소재지	경기도 용인시 기흥구 공세동 177-2, -9, -10		
동/호수	삼성팰리스 비동 3층 301호		
용도	도시형생활주택 (단지형다세대주택)	사용승인일자	2018.01.12
건축물대장상 면적 (㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡) (주차장포함)	대지권면적(㎡)
	55.64	17.56	36.9

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

가격조사 완료날짜인 2025.01.23 일임.

5. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준·평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

6. 그 밖의 사항

본건의 소재지 지번 면적 이용상황등은 귀원의 제시목록 및 집합건축물대장에 의거하여 확인하였음

집합건물은 일반적으로 구분건물과 대지사용권이 일체로 거래됨으로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀원요청에 의거 토지와 건물로 배분하여 명세표에 표기하였음.

본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부구조 등은 집합건축물대장의 건축물 도면을 기초로, 표준적 이용을 상정하여 작성한 바, 경매진행시 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

2. 비교 사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례 및 평가사례

사 례	소재지	건물명	층	면적(㎡)		기준액 (천원)	기준시점 사용승인일	비고
				전유	대지권			
1	공세동 177-2	삼성팰리스 비동	3	56.19	36.6	205,000 @3,714	23.07.13 18.01.12	매매
2	공세동 177	C동	5	62.09	53.33	224,000 @3,608	24.05.15 18.04.18	매매
3	공세동 177-2	삼성팰리스 에이동	2	50.87	34.45	190,000 @3,735	24.12.30 18.01.12	경매

2) 비교사례의 선정

비교적 최근에 거래된 거래사례로서, 위치적으로 근접하여 있으며, 대상물건과 물적 유사성이 높은 것으로 판단되는 <사례 1> 을 선정함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 “경부2권 연립다세대주택 매매가격지수”의 전월 지수를 활용하여 산정함

- ▶ 본건 가격시점 당시 가격지수 : 98.4 (2024년 10월)
- ▶ 비교사례 매매 당시 가격지수 : 99.5 (2023년 06월)
- ▶ 시점 수정치 : $98.4 / 99.5 \approx 0.98894$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

본건 / 사례1

구분		격차율 대상/사례	비고
조건	세항목		
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건, 기타조건	1.00	유사 대등함
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	유사 대등함
	노후도, 전용률		
	공용시설의 규모, 구성, 상태등		
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	유사 대등함
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
누계		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가격(시산가격)

거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적(㎡)	비준가격
3,714,000	1.00	0.98894	1.000	56.19	206,382,000

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	전용면적당 3,700,000원/㎡ ~ 3,800,000원/㎡ 수준
------	--------------------------------------

IV. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가격을 기준으로 하되, 상기 참고가격 자료 (거래사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등) 및 최근의 부동산 시장 동향 등을 종합 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 210,000,000원으로 결정함.

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	< 1동 건물의 경기도 용인시 기흥구 공세동 삼성팰리스 비동	표시 > 177-2	공동주택 도시형생활 주택-단지 형다세대	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층	1층	166.84			
		2층			140.32				
		3층			140.32				
		4층			140.32				
		5층			140.32				
		< 전유부분 건 물의 표시 > 3층 301호			철근콘크리트구조	55.64	55.64	210,000,000	
		< 대지권의 목 적인 토지 >							
		1. 동 소	177-2	대	1종일반주거지역	208			
		2. 동 소	177-9	대	1종일반주거지역	76			
		3. 동 소	177-10	대	1종일반주거지역	10			
		* 토지/건물 배분			1~3소유권	36.9			
	토지	105,000,000			-----	-----	36.9		
	건물	105,000,000			대지권	294			
	합 계								
						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 공세동 소재 "기흥초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설, 학교 등이 소재하고 있어, 제반 주위환경은 보통임

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층 건물내 3층 301호로서,
 사용승인일은 2018.01.12일임
 - 외벽 : 석재 및 드라이비트 마감 등,
 - 창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생/급배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필지 일단의 사다리형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중

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

본건 북측 및 남측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

3필지 공히
도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역, 성장관리권역임

(9) 공부와의 차이

없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 용인시 기흥구 공세동 177-2 삼성팰리스 비동 3층 301호
-----	--



위치도



소재지	경기도 용인시 기흥구 공세동 177-2 삼성팰리스 비동 3층 301호
-----	--



내부구조도



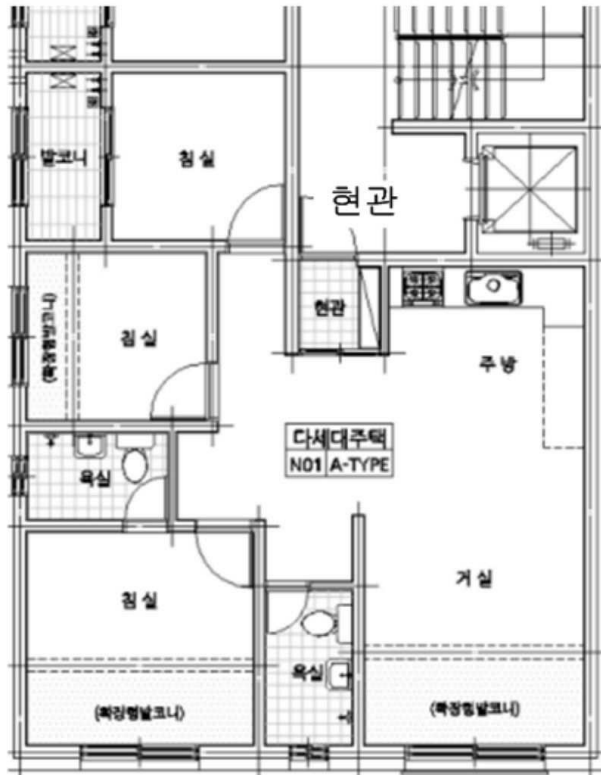
소재지 경기도 용인시 기흥구 공세동 177-2 삼성팰리스 비동 3층 301호

S = NON SCALE

호별배치도



내부구조도





()



()

