

감정평가서

Appraisal Report

건명: 김지훈 소유물건(2025타경55062)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 노윤환

감정서번호: SH-2025-0326-1

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

소하감정평가사사무소

TEL. 010-7113-4453 FAX. 070-7966-4403

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

소영수

(인)

감정평가액	칠억일천오백만원정 (₩715,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 노윤환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매13계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김지훈 (2025타경55062)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 03. 27	2025. 03. 27	2025. 03. 28	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	715,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩715,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 처인구 삼가동 소재 '용인경전철 에버라인 "삼가역"' 남동측 인근에 위치하는 '용인 행정타운 두산위브 3단지' 제307동 제14층 제1402호[공동주택(아파트)]에 대한 수원지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 27일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 27일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.
- ② 본건의 위치, 실제 이용상황 등의 확인은 이해관계인의 부재로 내부 출입이 불가하여 집합건축물대장상건축물현황도 및 현황 표기내용, 인접 유사물건에 대한 탐문조사 등에 의거 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- ③ 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 일반적으로 토지건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원의 평가명령에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분해서 구분건물평가명세표에 기재하였으며 배분기준은 한국부동산연구원의 '집합건물 구분평가지 토지건물 배분비율에 관한 연구'(2007년)를 참조하되 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 적의 조정 하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 용인시 처인구 삼가동 564 용인 행정타운 두산위브 3단지 제307동 제1402호			
도로명주소	경기도 용인시 처인구 지삼로590번길 29 (삼가동)			
	주용도	공동주택(아파트) 근생: 13개호, 아파트: 470세대		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2013.11.29		
	건물규모	층수	총 6개동, 최고 지하3/지상20층	
		연면적	91,063.74 m ²	
	비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	307동/ 14/1402	아파트	148.97	113.2302	262.2002	92.0958	56.82
합계 (1개호)			148.97	113.2302	262.2002	92.0958	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	삼가동 564	30*/ 3/30*	공동주택 (아파트)	148.97	262.2002	680,000,000 (@4,560,000)	2024.07.25 (2013.11.29)	두산위브 3단지
#2	삼가동 564	30*/ 4/40*	공동주택 (아파트)	148.97	262.2002	650,000,000 (@4,360,000)	2023.11.22 (2013.11.29)	두산위브 3단지
#3	삼가동 563	20*/ 12/120*	공동주택 (아파트)	120.8	208.6044	640,000,000 (@5,300,000)	2023.06.24 (2013.11.29)	두산위브 2단지

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일단지내·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례 <#1>를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.07.25/ 2025.03.27	
경기 경부2권 용인시 처인구 아파트	-0.773% (0.99227)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.06	103.5
			기준시점 당시 지수	2025.02	102.7
		산식		$1 + (102.7 - 103.5) / 103.5$ $= 0.99227$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.06	본건은 사례대비 층별효용 등 호별요인에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.060	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	307/14 /1402	148.97	#1	4,560,000	1.000	0.99227	1.060	4,800,000	715,056,000	715,000,000
합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	715,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
인근 유사면적 아파트 기준	4,400,000-5,100,000	호의 층수, 호별위치 등에 따라 편차가 있음.

본건 지역의 거래수준은 거래량 하락 등으로 약보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	삼가동564 30*/12/120*	공동주택 (아파트)	148.86	263.0942	732,000,000	2023.05.18 (2013.11.29)	법원경매
					(@4,920,000)		
(2)	삼가동564 30*/17/170*	공동주택 (아파트)	148.86	263.0942	744,000,000	2023.11.16 (2013.11.29)	법원경매
					(@5,000,000)		
(3)	삼가동564 30*/13/130*	공동주택 (아파트)	120.8	213.4587	630,000,000	2024.02.22 (2013.11.29)	법원경매
					(@5,220,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 경매동향

용도별	경기 용인시 처인구 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	15,504,000,000	13,118,382,058	84.6	93	43	46.2

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제307동 제14층 제1402호	148.97	92.0958	<u>715,000,000</u>
합계		-	-	<u>715,000,000</u>

2. 가격결정의견

거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		경기도 용인시 처인구 삼가동 564 용인행정타운두산위브3단지 제307동 제14층 제1402호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	경기도 용인시 처인구 삼가동 [도로명주소] 경기도 용인시 처인구 지삼로590번길 29 (삼가동)	564 용인 행정 타운 두산 위브3단지 307동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하3층/ 지상20층					
				지3층 ~ 지1층 각	73.81				
				1층	420.85				
				2층	409.53				
				3층 ~ 20층 각	727.87				
		상동	564	대	제2종 일반주거지역	32,080.8			
				(내)	철근콘크리트구조 제14층 제1402호	148.97	148.97	715,000,000	비준가격 공용부분 포함
				소유권	92.0958				
				1.x ----- 대지권	x---- 32,080.8		92.0958		
							토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 357,500,000 357,500,000	
	합 계						₩715,000,000.-		
				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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

경기도 용인시 처인구 삼가동 소재 용인경전철 에버라인 "삼가역" 남동측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 소규모 근린생활시설, 농경지 등이 혼재된 주거지대임.

(2) 교통상황

본 단지까지 차량출입이 가능하고, 북서측 인근에 노선버스 정류장 및 용인경전철 "삼가역"이 소재하여 전반적인 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 중 14층 1402호로서
(사용승인일:2013.11.29)
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 석재붙임 등,
창호 : 하이샷시 창호 등.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.(내부구조도 참조)

(5) 설비내역

위생 급배수 설비, 승강기설비, 개별난방설비, 화재탐지 및 방재설비, 지하주차장설비, 도시가스설비 등이 되어있음.

(구분건물)감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 완경사 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북측 및 남서측으로 폭 10m~15m 포장도로에 2면이 접하여 제반 차량출입이 자유로운 상태임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

삼가동 564 :도시지역,제2종일반주거지역,지구단위계획구역,소로1류(폭10m~12m)(국지도로)(접합),중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(용인교육지원청에 별도 문의 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,자연보전권역<수도권정비계획법>,수질보전특별대책지역<환경정책기본법>임.

(9) 공부와의 차이

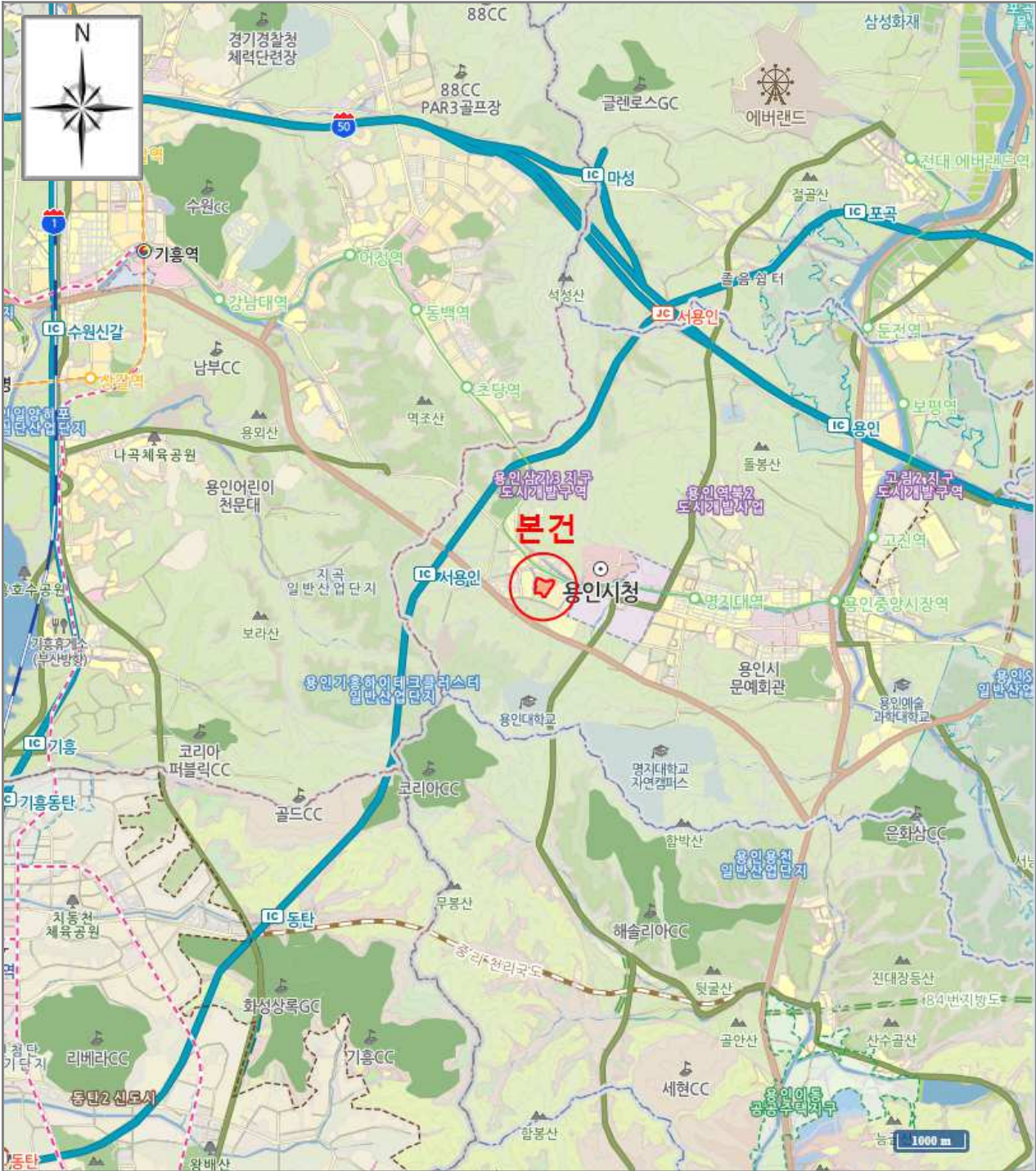
해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도

소재지	경기도 용인시 처인구 삼가동 564 용인행정타운두산위브3단지 제307동 제14층 제1402호
-----	---



[범례]

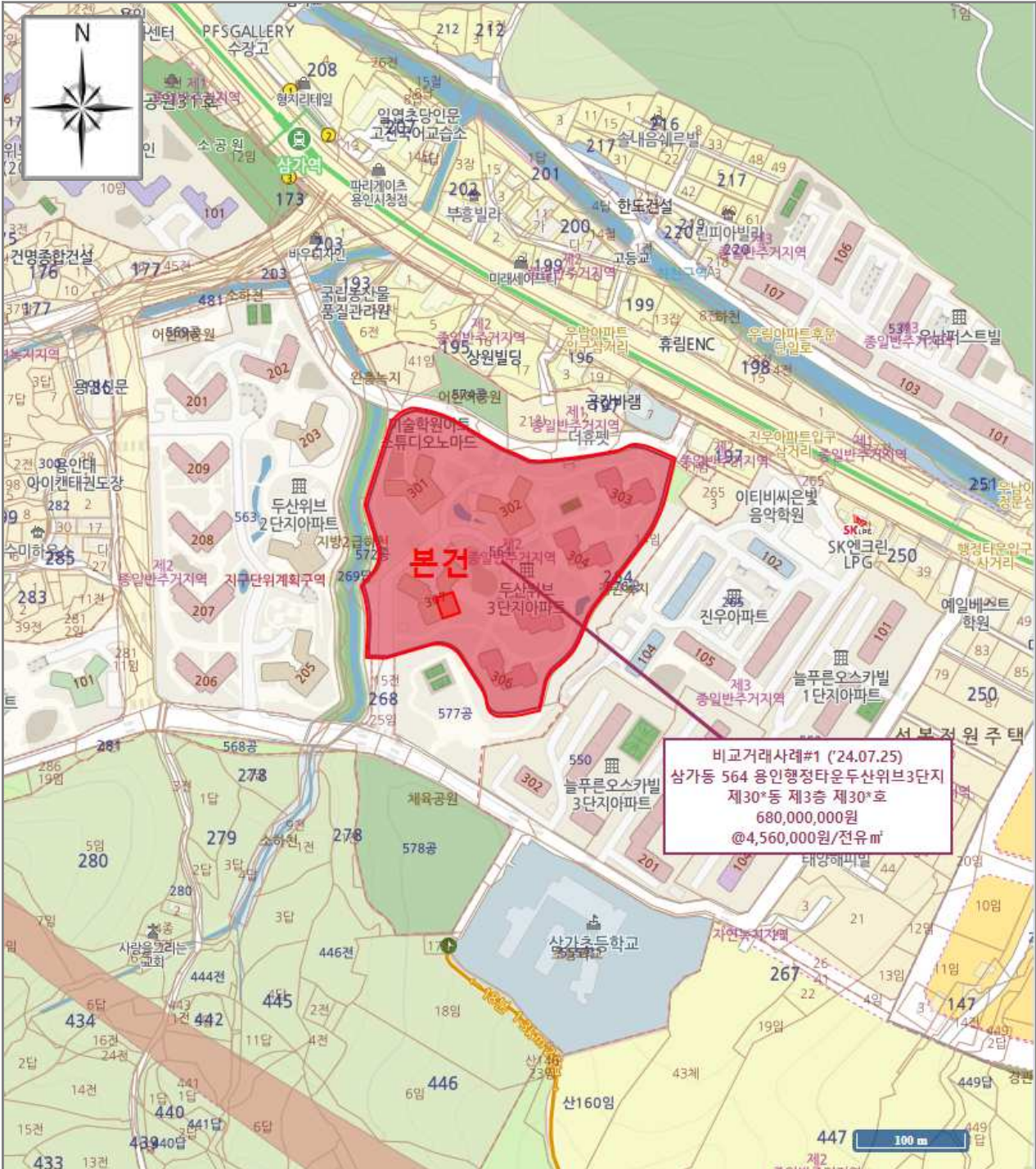
■ 본 건

■ 평가전례

■ 거래사례

상세 위치도

소재지	경기도 용인시 처인구 삼가동 564 용인행정타운두산위브3단지 제307동 제14층 제1402호
-----	---



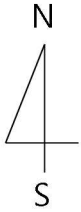
[범례]

■ 본건

■ 평가사례

■ 거래사례

건물 개황도

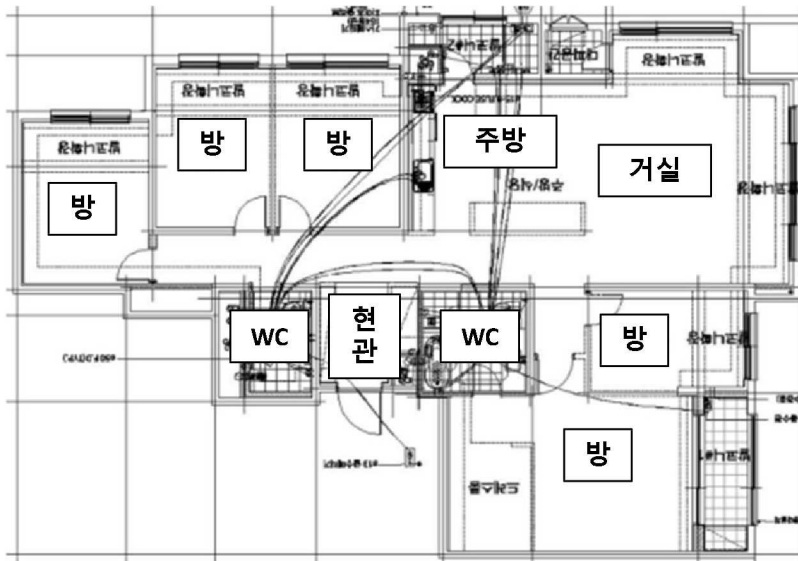


NO SCALE

제14층 호별배치도



본건 내부 구조도



사 진 용 지

소재지

경기도 용인시 처인구 삼가동 564
용인행정타운두산위브3단지 제307동 제14층 제1402호



본건 소재 아파트 단지 전경



본건 소재 아파트 동(307동) 전경



본건 소재 동(307동) 출입문

사 진 용 지

소재지

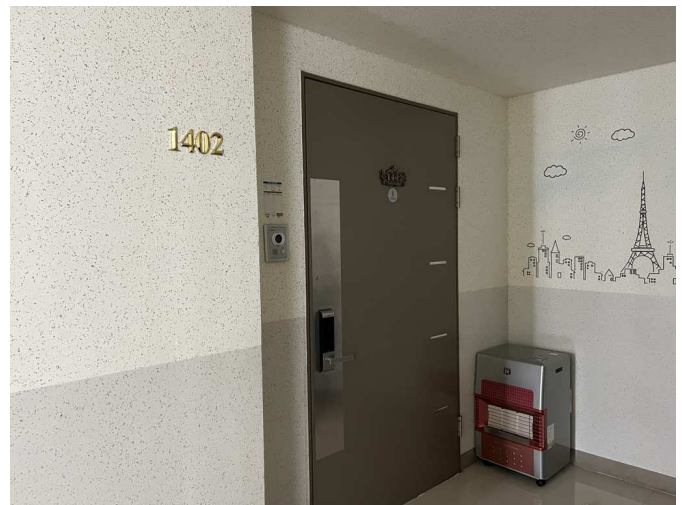
경기도 용인시 처인구 삼가동 564
용인행정타운두산위브3단지 제307동 제14층 제1402호



본건 소재 동(307동) 1층 로비



본건 소재 14층 복도



본건 전경