

# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석
건명	김민규 소유물건(2024타경93321)
감정서번호	H2241101

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.

약수감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이해용

감정평가액	일억육천팔백만원정(₩168,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김민규 (2024타경93321)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.12	2024.11.11 ~ 2024.11.12	2024.11.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	공동주택	1개호	공동주택	1개호	--	168,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩168,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 용인시 처인구 김량장동 소재 “처인구청” 남서측 인근에 위치하는 공동주택 4층 401호로서, 법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 용인시 처인구 김량장동 378-14		
건물명,층, 호수	공동주택 4층 401호		
용도	단지형 다세대주택	사용승인일	2018.12.06
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	45.36	6.45	21.89

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 12일임.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

#### 2) 감정평가조건

-

### 5. 기타 참고사항

없음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

- 1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법은 아래와 같음.
  - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
  - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
  - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
  - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.
- 2) 본 평가에 있어서는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가액 산출과정

- 1) 감정평가방법  
대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법).

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 거래사례의 선정

인근 유사 공동주택의 거래사례(출처:한국부동산원 실거래자료) 중 본건과 물적유사성이 높은 사례(#2)를 선정함.

기호	소재지	건물명 동/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
						사용승인일
#1	김량장동 352-5외	공동주택 2/2**	63.87	36.55	200,000,000	2023.11.28
						2016.08.22
#2	김량장동 352-17	공동주택 5/5**	58.58	34.28	220,000,000	2024.04.26
						2016.09.12

## 3) 사정보정

상기 거래사례(#2)는 주변시세 및 평가선례등에 비추어 정상적인 거래로 판단됨(1.000).

## 4) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 경부2권 연립,다세대주택매매가격지수”를 활용하여 산정함.

(2021년 06 = 100.0)

구분	적용시점	매매가격지수	산식 (본건/사례)	시점수정치
본건	2024.09	98.3	98.3/99.3	0.98993
사례	2024.03	99.3		

※ 본건은 기준시점현재 2024년 10월 이후 가격지수가 미발표되어 2024년 09월 지수를 적용함.

※ 사례는 거래시점(2024.04.26.)까지 발표된 2024년 03월 지수를 적용함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.03	대상의 건물의 노후도에서 다소 우세함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.97	모두 승강기 있는 건물로서 층별효용 유사하나 대지사용권의 크기에서 열세함.
	다용도실, 발코니등의 크기			
	전유면적대비 대지사용권의 크기			
누 계		1.000	0.999	$1.00 \times 1.03 \times 0.97 \approx 0.999$

### 6) 시산가격 결정

사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격 (원)	시산가격 (원)
220,000,000	1.000	0.98993	0.999	45.36/58.58	168,467,578	168,000,000

※ 십만단위에서 반올림 하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준

본건 공동주택 가격수준 : 165,000,000원 ~ 170,000,000원.

### 2. 대상 및 인근 유사 공동주택의 평가전례

소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	구분	평가가액(원)	기준시점
김량장동 378-14	공동주택 4/401	45.36	21.89	경매	167,000,000	2022.03.07
김량장동 378-14	공동주택 4/403	42.88	20.70	경매	168,000,000	2024.07.26

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액 : 168,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고				
					공 부	사 정						
1.	경기도 용인시 처인구 김량장동 [도로명주소] 경기도 용인시 처인구 충부대로 1398번길 17-2  1. 동 소	378-14	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층	1층	24.97						
					2층	208.09						
					3층	171.29						
					4층	153.7						
					5층	145.76						
					6층	144.79						
					전유부분 4층401호	45.36				45.36	168,000,000	비준가액
					대	354.4						
					1. 소유권 /대지권	21.89				21.89		
						254.4						
					토지 · 건물							
					토 지 :		배분내역					
					건 물 :		50,400,000					
							117,600,000					
<b>합 계</b>							<b>₩168,000,000.-</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 용인시 처인구 김량장동 소재"처인구청"남서측 인근에 위치하며 주위로는 아파트, 단독주택 및 다세대주택, 학교, 관공서, 근린생활시설, 공원등이 소재하며, 주거지로서의 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 주택까지 차량출입 가능하며 인근에 노선버스정류장이 위치하여 대중교통 사정 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층건 다세대주택 중 4층 401호로서  
외벽 : 치장벽돌쌓기, 돌붙임, 타일붙임마감 등.  
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감.  
창호 : 하이새시 이중창임.

## (4) 이용상태

본건은 단지형 다세대주택으로 이용 중임.(후첨 "내부구조도" 참조)

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급.배수설비, 도시가스설비, 개별난방설비, 승강기, 공동현관보안설비 갖 추었음.

## (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) |

남동측 하향 완경사 토지를 평지 조성한 정방형 토지로서 공동주택 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 로폭 약 6미터 내.외의 도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭8m~10m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 수질보전특별대책지역, 중점경관관리구역임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 본건물 외벽에 3657(통칭 3657빌라)로 표기되어 있음.

# 광역위치도



소재지	경기도 용인시 처인구 김량장동 378-14 공동주택 4층 401호
-----	--------------------------------------



# 상세위치도



소재지 경기도 용인시 처인구 김량장동 378-14 공동주택 4층 401호

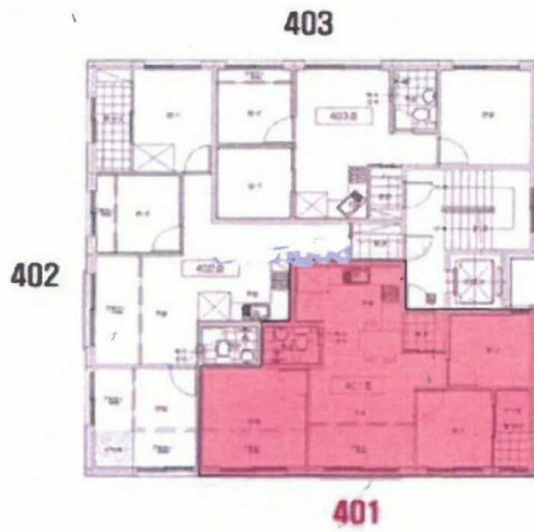


# 내부구조도

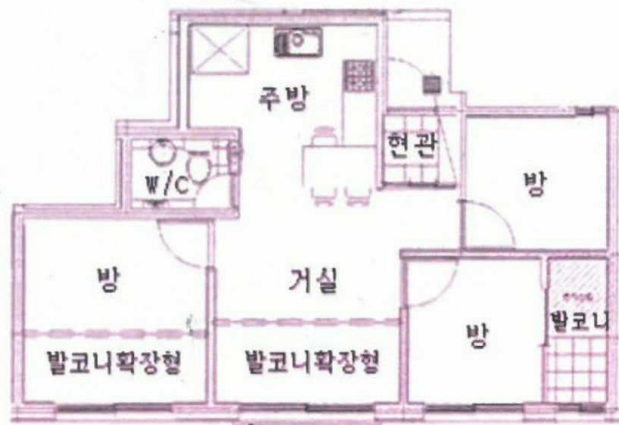


소재지

경기도 용인시 처인구 김량장동 378-14 공동주택 4층 401호



호별배치도



내부구조도





4 401



1