

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김도원(개명전: 김동현) 외 3명  
소유물건(2024타경99015)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김치상

감정평가서번호: JUA241126

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.

제이유감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
류재용

(인)

감정평가액	삼익사천팔백만원정 (₩348,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가 목적	공유물분할		
제출처	수원지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김도원(개명전: 김동현) 외 3명 (2024타경99015)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.04	2024.12.02 ~ 2024.12.04	2024.12.04	
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	348,000,000
	합계					₩348,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 평가목적

대상물건은 경기도 용인시 소재 “지곡초등학교” 남서측 인근에 위치한 구분건물(아파트 1개호)로서, 수원지방법원의 공유물분할을 위한 감정평가임.

### 2. 평가기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가함.

### 3. 감정평가 대상 물건

#### 가. 대상 물건 개요

소재지	경기도 용인시 지곡동 704 [ 도로명주소 : 사은로 274-22 ]		
건물명, 동, 층, 호수	자봉마을 써니밸리 제112동 제2층 제201호		
용도	아파트	사용승인일	2004.11.6
면적	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	
	114.8634	84.703	

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 4일 임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 12월 2~3일에 수행하였으며, 대상물건의 현황, 가격수준 등을 조사·확인함.

## 6. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

## 7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 호별 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도, 현황 점유부분 등으로 확인하였음.
- ② 대상물건은 현장 조사시 내부구조 및 이용상황은 외부관찰, 탐문조사 및 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였는바 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ③ 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분감정평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상물건의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으므로 업무 진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가 방법의 적용

### 1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

#### 가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 평가함.

#### 나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니함.

## 3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)
---------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	-----------------------

### 2. 가격조사자료

#### 가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명	동/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	지곡동 704	자봉마을 써니밸리	106동/ 2**호	114.86	84.7	345,500,000	3,007,920	2024.5.13
								2004.11.5
2	지곡동 704	자봉마을 써니밸리	111동/ 2**호	114.86	84.7	323,000,000	2,812,035	2024.7.2
								2004.11.5
3	지곡동 704	자봉마을 써니밸리	110동/ 2**호	114.86	84.7	361,000,000	3,142,8631	2024.10.3
								2004.11.5

※ 출처: 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서      ※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명	동/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
								사용승인일
1	지곡동 704	자봉마을 씨니밸리	113동/ 8**호	114.86	361,000,000	3,142,957	경매	2024.11.12
								2004.11.5

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 ※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

## 다. 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	전유면적 기준 약 2,700,000 ~ 3,500,000원/㎡ 내외수준
------	---

## 3. 비교사례 선정

대상물건과 구조, 이용상황, 규모 등이 동일 또는 유사하며, 거래시점 및 소재 등 비교가능성을 고려하여 「거래사례 기호 1」을 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

## 5. 시점수정

① 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 용인시 기흥구 아파트 월간 매매가격지수”를 적용하여 산정하였음.

② 시점 수정치 산출

● 거래시점 : 2024.5.13 매매 가격지수 (적용:2024년 4월): 90.9

● 기준시점 : 2024.12.4 매매 가격지수 (적용:2024년 10월): 91.6

▶ 시점수정치 : 91.6 / 90.9 ≒ 1.0077

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 가치형성요인 비교

구분		비교치	비교 내용
요인구분	세부항목		
단지 외부요인	1. 대중교통의 편의성	1.00	대상과 비교사례는 상호 대등함.
	2. 교육시설 등의 배치		
	3. 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	4. 차량이용의 편리성		
	5. 공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	6. 자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지 내부요인	1. 시공업체의 브랜드	1.00	대상과 비교사례는 상호 대등함.
	2. 단지 내 총 세대수 및 최고 층수		
	3. 건물의 구조 및 마감상태		
	4. 경과연수에 따른 노후도		
	5. 단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	6. 단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	1. 층별 효용	1.00	대상과 비교사례는 상호 대등함.
	2. 향별 효용		
	3. 위치별 효용(동별 및 라인별)		
	4. 전유부분의 면적 및 대지권 크기		
	5. 내부 평면방식(베이)		
	6. 간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대상과 비교사례는 상호 대등함.
누 계		1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 구분건물 단가산정

비교사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가(원/㎡)
3,007,920	1.00	1.0077	1.000	3,031,081

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액

일련번호	전유면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	산출가액(원)	결정가격(원)
1	114.8634	3,031,081	348,160,269	348,000,000

### 2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래 시세, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 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 기흥구 지곡동  [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 사은로 274-22	704 자봉마을 써니밸리 112동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 기타지붕 17층				
				1층	301.9316			
				2층~5층 각	301.2866			
	동소	704	대	제2종일반주거지역	77,132			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	114.8634	114.8634	348,000,000	비준가격 공용부분포함  [토지건물 배분내역] 토지: 208,000,000 건물: 139,200,000
				1 소유권	84.703	84.703		
				----- 대지권	77,132			
<b>합 계</b>						<b>₩348,000,000.-</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 기흥구 지곡동 소재 '지곡초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 학교, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 기타지붕 지상17층 건물 내 제2층 제201호로서,  
 (사용승인일 : 2004.11.05)  
 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,  
 내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등,  
 창호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 지하주차장, 화재탐지 및 경보설비, 열병합에 의한 지역난방설비 등이 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**

인접필지 대비 환경사지를 평지 조성한 부정형 토지로서, 공동주택(아파트) 등 건부지로 이용 중임.

**(7) 인접 도로상태등**

단지 내 포장도로를 통하여 외부도로와 연계됨.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

도시지역, 제2종일반주거지역, 종로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

**(9) 공부와의 차이**

없음.

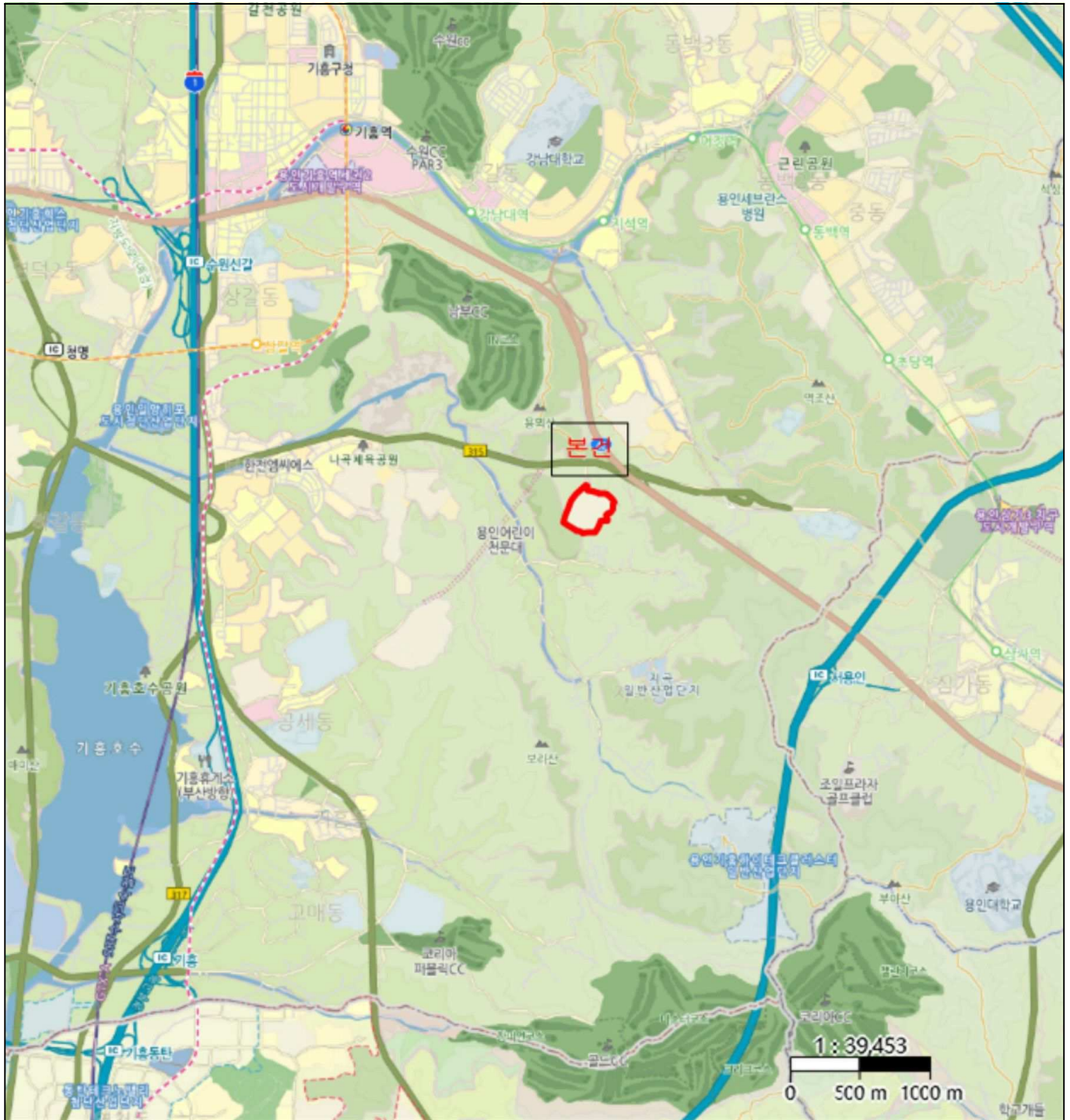
**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



**소재지** 경기도 용인시 기흥구 지곡동 704 자봉마을써니밸리 112동 2층 201호

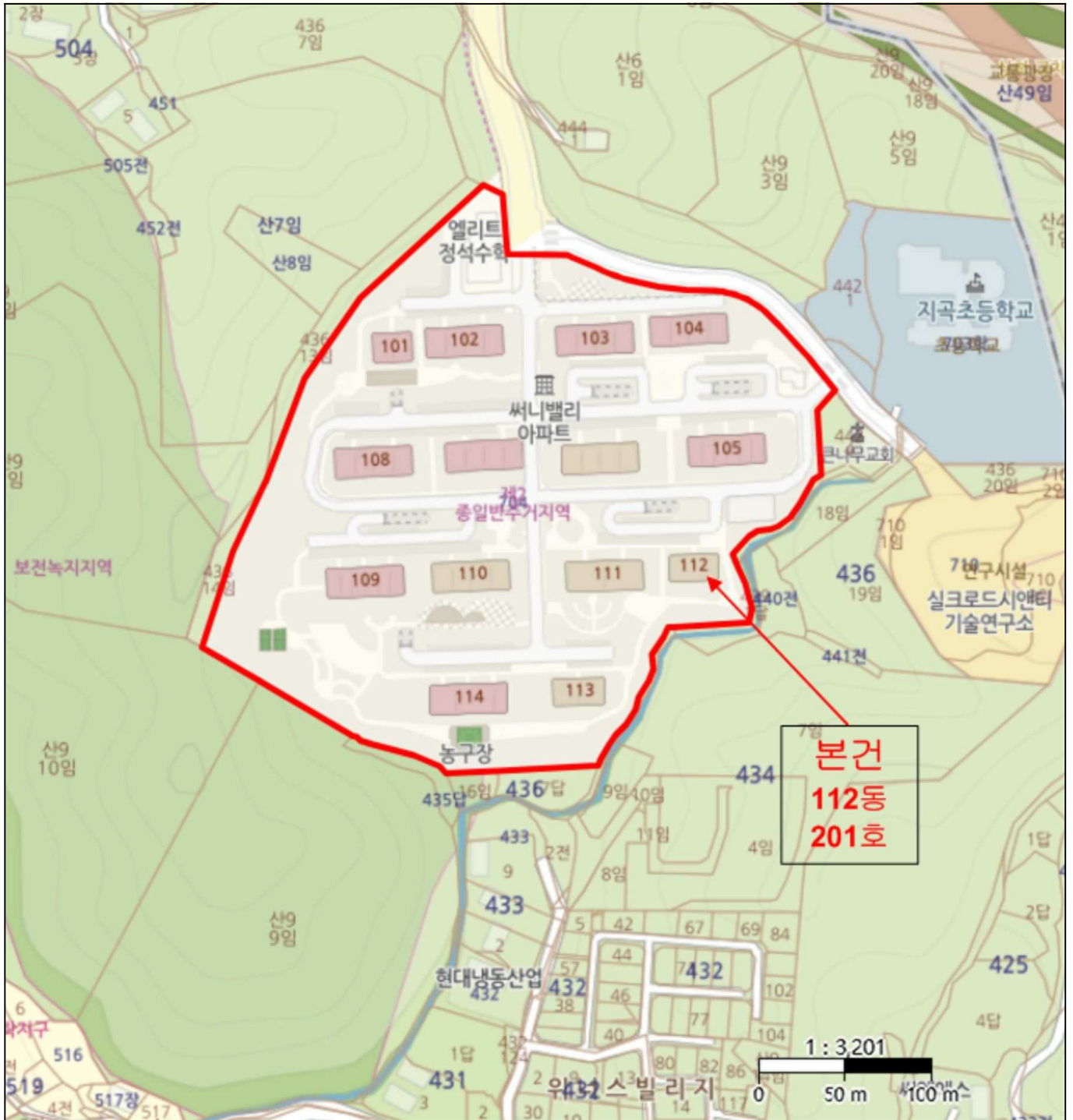


# 위치도



소재지

경기도 용인시 기흥구 지곡동 704 자봉마을써니밸리 112동 2층 201호

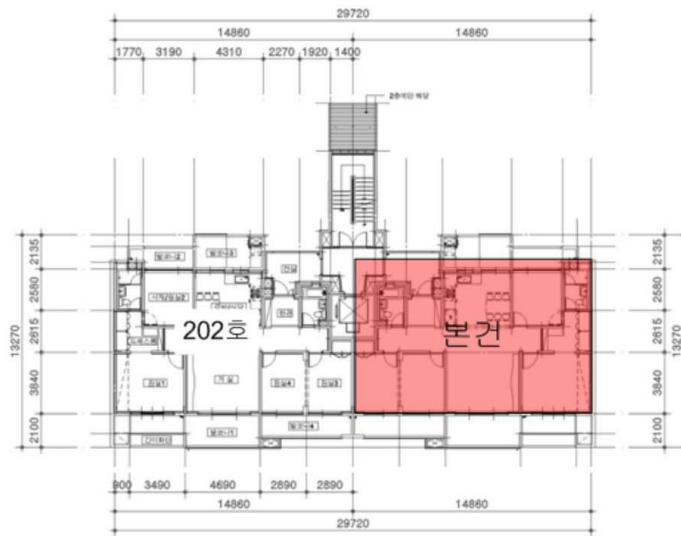


# 내부구조도

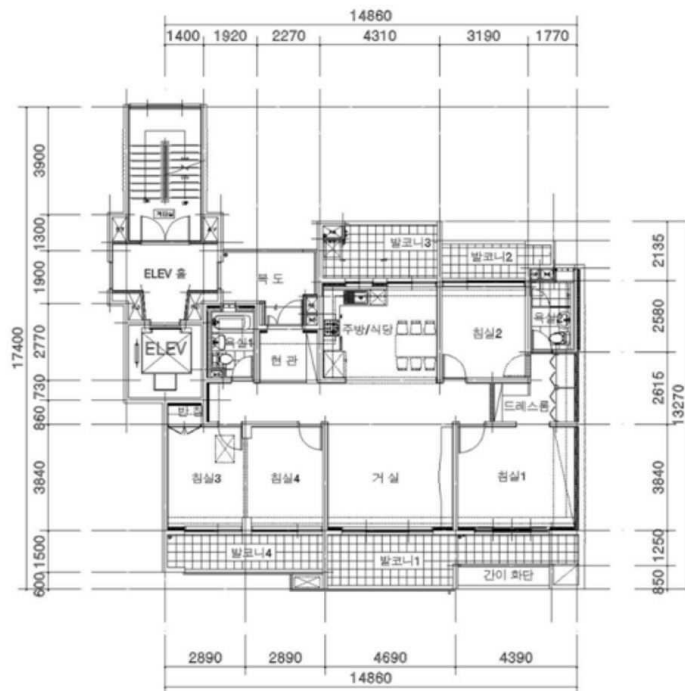


**소재지** 경기도 용인시 기흥구 지곡동 704 자봉마을써니밸리 112동 2층 201호

[2층 호별배치도]



[201호 내부구조도]







1



112



112 2

