

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 민삼영 소유물건(2025타경54693)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 배철형

감정평가서번호: M250226-3002

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.

(주)통일감정평가법인 경기중앙지사

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
하 청 래

(주)통일감정평가법인 경기중앙지사 지사장 경기중앙지사장 (서명또는인)

감정평가액	이억오천오백만원정 (₩255,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 배철형	감정평가 목적	경매			
제출처	수원지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	민삼영 (2025타경54693)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.04	2025.03.04	2025.03.04		
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	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	-  백	255,000,000
	합 계					₩255,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감정평가사 (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 용인시 처인구 역북동 소재 “명지대역” 동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 “수원지방법원”에서 명령된 경매목적의 감정평가 건임.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가조건

없음.

### 4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

#### 가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 2025년 03월 04일 1일간이며, 실지조사 내용은 후첨 “요항표 및 사진용지” 등을 참고 바람.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 04일로 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가의 근거 및 방법의 적용

### 가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

### 나. 감정평가방법의 적용

#### 1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있음.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있음.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 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 ‘공시지가기준법’ 등이 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있음.

## 2) 감정평가방법의 적용

■ 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

■ 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 ‘거래사례비교법’으로 감정평가하였음.

■ 본건 구분건물의 감정평가액을 결정함에 있어 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건의 특성 등으로 인하여 인근에 가치형성요인에 있어 비교가능성이 높은 유사 부동산의 적정한 임대료수준의 포착이 어려운 점 등, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우 등에 해당하는 것으로 사료되어, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 조정 없이, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 경기동향 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지 및 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- 본건 구분건물의 위치확인은 건축물 현황도면 및 현장조사를 기준으로 하였으며, 현장조사시 폐문 부재중으로 내부구조도 및 이용상황은 집합건축물대장 및 건축물현황도면에 의거 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II

## 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 용인시 처인구 역북동 454-39							
건물명, 동, 층/호수	통칭 “삼일주택” 제5층 제501호							
건물의 개황	구조	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 스라브지붕			사용승인 일자	2002.10.17		
	연면적	657.8㎡ (표제부)			건축면적	178.55㎡ (표제부)		
	규모	지하-층/지상5층			대지면적	344㎡ (표제부)		
	주용도	공동주택 (다세대주택)			지역	제2종일반 주거지역		
설비 현황	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	주차 설비	기타 설비
	○	-	○	-	-	-	-	-
구분		전유면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	분양 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도		
일련 번호	층/호수					공부	현황	
가	5층 501호	115.24	34.3	149.54	344분의 78.2027	다세대주택	다세대주택	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 거래사례비교법에 의한 비준가액

### 1. 개요

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권대지권을 일괄로하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 2. 비교사례의 선정

#### 가. 비교사례의 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례 등.

#### 나. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지	건물명	층 및 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)		거래시점
						전유면적당	단가(원/㎡)	
#1	역북동 454-75	-	제0층 제000호	68.09	300분의 37.5	158,000,000	2023.05.23	
						2,320,450		
#2	역북동 380-5	금강아트 맨션	제0층 제000호	59.49	328.1분의 32.81	153,000,000	2024.04.13	
						2,571,860		
#3	역북동 475-3	월드 캐스빌	제0층 제000호	70.29	527분의 39.82	165,000,000	2023.05.01	
						2,347,410		

※ 전유면적당 단가(원/㎡)는 원단위에서 절사함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 인근 유사부동산의 평가전례

(출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보 KAPA HUB)

구분	소재지	건물명	층 및 호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	평가 목적	기준시점
					전유면적당단가 (원/㎡)		
#4	역북동 475-17	태영연립 주택	제0층 제000호	50.805	101,000,000	경매	2022.06.21
					1,987,990		

※ 전유면적당 단가(원/㎡)는 원단위에서 절사함.

## 라. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수	가격수준(원/전유㎡)	비고
처인구 역북동	다세대주택	5층 내외	2,200,000 내외 수준	-

## 마. 비교사례의 선정

상기 참고가격자료 중 비교사례선정을 종합적으로 고려하여 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 거래사례(#1)을 비교사례로 선정함.

## 3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말함.

결 정 의 견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정 보정치	1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물의 경우 한국부동산원에서 발표하는 지역별 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 산정함.

### 가. 연립다세대 매매가격지수 : 경기 경부2권

(출처 : 한국부동산원)

한국부동산원 R-ONE부동산통계시스템 (연립다세대 매매가격지수)	시점		적용지수	
			시점	지수
	기준시점	2025.03.04	2025.01	98.4
	거래시점	2023.05.23	2023.04	100.1

### 나. 시점수정치

기 간	계산식	시점수정치
2023.05.23 ~ 2025.03.04	$100.1 / 98.4$ $\approx 0.98302$	0.98302

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

### 가. 가치형성요인

가치형성요인	
항 목	세부항목
외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
건물요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 가치형성요인 비교치

구 분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인
일련번호(가) /비교사례(#1)	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
결정의견					

일련번호(가)는 비교사례(#1)는 외부요인 및 건물요인은 유사하며 개별요인(전유부분의 면적 등)에서 열세함.

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

### 가. 산식

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

### 나. 산출가액

구분	비교사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가 (원/전유㎡)	결정단가 (원/전유㎡)
가	2,320,450	1.00	0.98302	0.970	2,212,617	2,213,000

### 다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	전유면적 (㎡)	전유면적당단가 (원/㎡)	산출금액 (원/호)	결정가액 (원/호)	비 고
가	115.24	2,213,000	255,026,120	255,000,000	-
합 계				<u>255,000,000</u>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV

### 감정평가액의 결정

#### 1. 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향 등을 종합적으로 검토해볼 때 그 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

#### 2. 감정평가액의 결정

구 분	수량 또는 면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	1세대	255,000,000	-
감정평가액 합계		<u>255,000,000</u>	

# 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 역북동	454-39	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 스라브지붕 5층				
	[도로명주소]			1층	22.48			
	경기도			2층	169.20			
	용인시 처인구 금학로277번길 2-5			3층	169.20			
				4층	169.20			
				5층	127.72			
가	전유부분의	건물의	표시	501호 철근콘크리트조	115.24	115.24	255,000,000	비준가액
1.	대지권의 토지의	목적인 표시 :	토지의	표시				
	경기도 용인시 처인구 역북동	454-39	대	제2종일반주거지역	344			
	대지권의 대지권의	종류 : 비율 :		1. 소유권 1. 344분의	78.2027	78.2027		
							토지·건물 토 지 : 89,250,000 건 물 : 165,750,000	배분내역
<b>합 계</b>							<b>₩255,000,000.-</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 역북동 소재 "명지대역" 동측 인근에 소재하는 구분건물로서 인근은 본건과 유사한 다세대주택, 단독주택, 중·소형 근린생활시설, 아파트 및 학교 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입 가능하고 인근 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트 슬라브지붕 지상5층 건물로서(사용승인일:2002.10.17)  
외벽 : 석배붙임 및 드라이비트 마감 등,  
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,  
(현상조사시 폐문 부재 등으로 통상적인 다세대주택 내역을 기준함)  
창호 : 새시창호 구조임.

## (4) 이용상태

다세대주택 개별세대로 이용중임.  
(현장조사시 폐문 부재 등으로 건축물 현황도면을 기준하였음)

## (5) 설비내역

위생 및 급·배수 설비, 난방설비 등을 갖추었음.

# 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

인접지와 등고 평탄한 정방형의 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

남측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법> 중점경관관리구역임.

### (9) 공부와의 차이

---

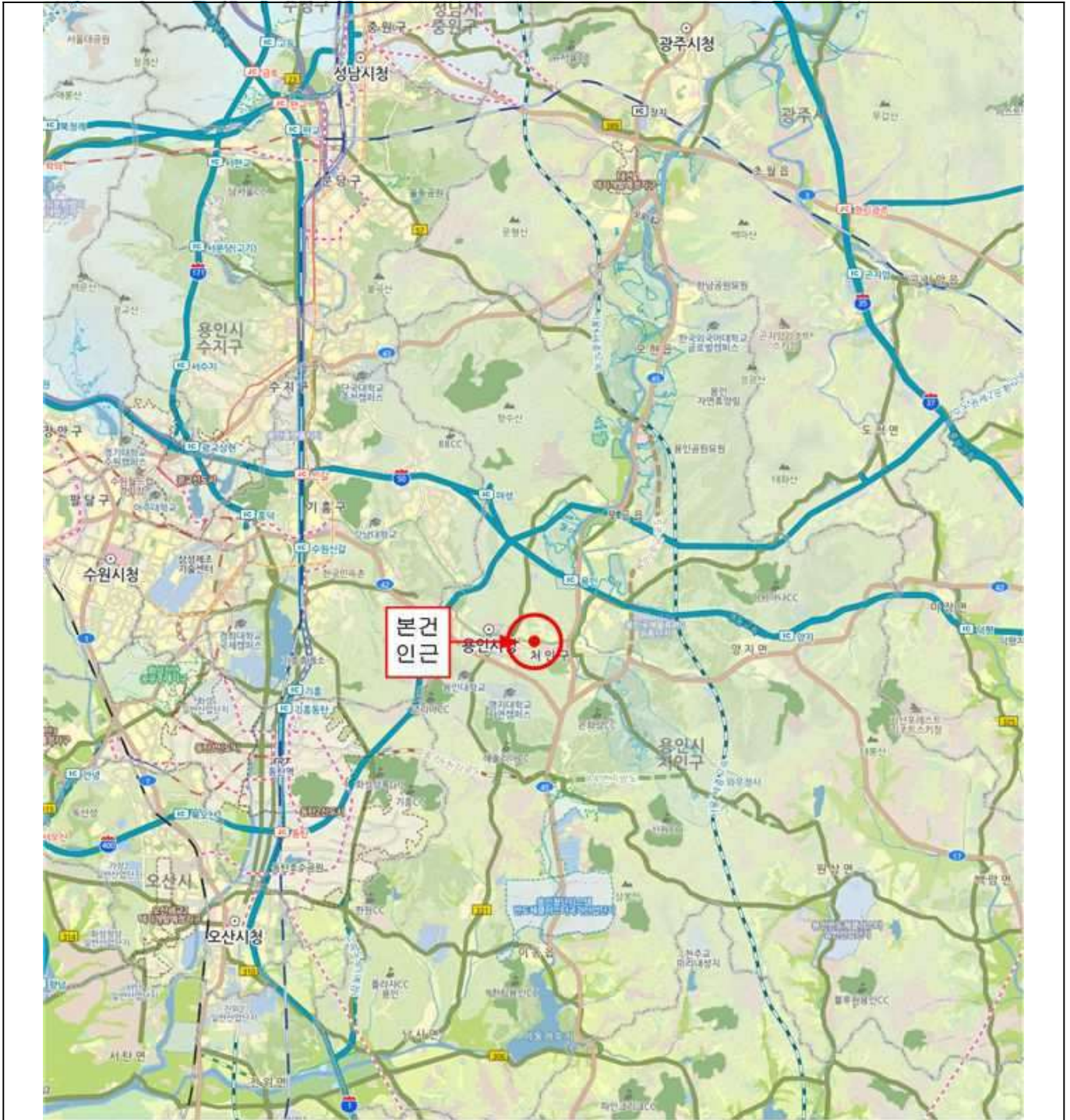
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

# 광역위치도



소재지 경기도 용인시 처인구 역북동 454-39 501호



# 위치도



소재지	경기도 용인시 처인구 역북동 454-39 501호
-----	-----------------------------

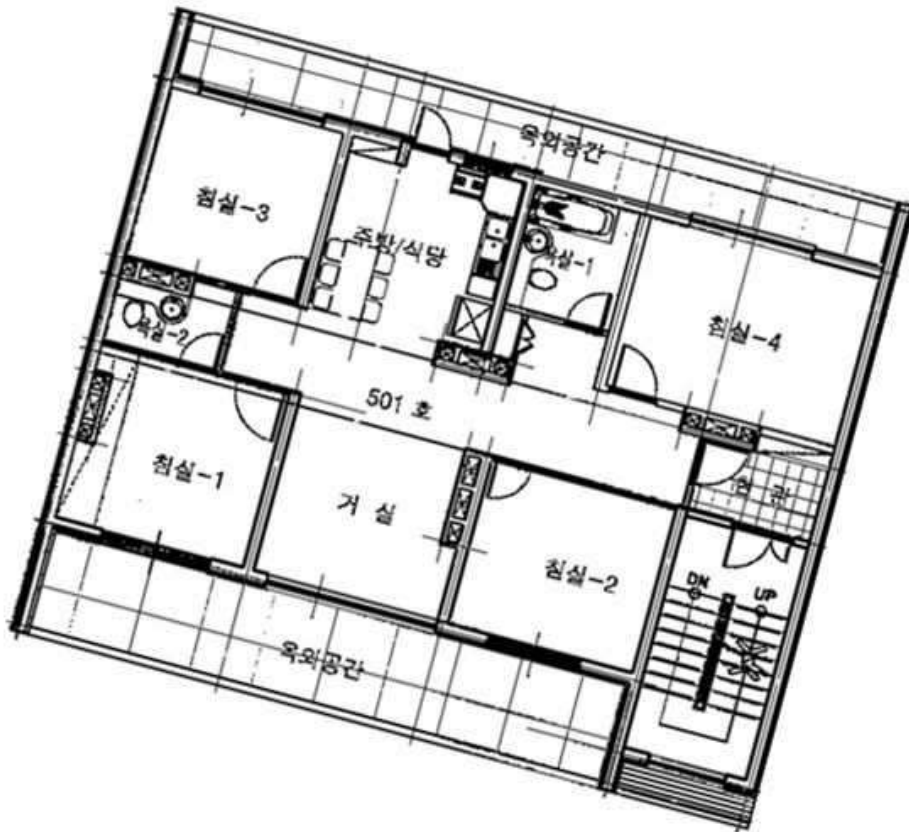


# 내부구조도



소재지

경기도 용인시 처인구 역북동 454-39 501호



<경기도 용인시 처인구 역북동 454-39 제501호 호별배치 및 내부구조도>

# 사 진 용 지

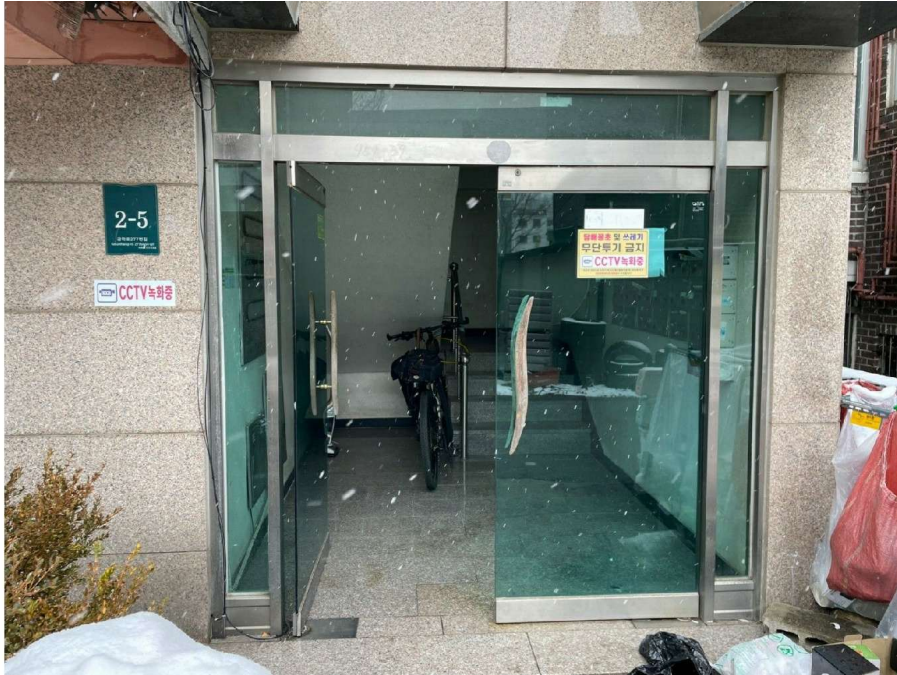


본건 건물전경1

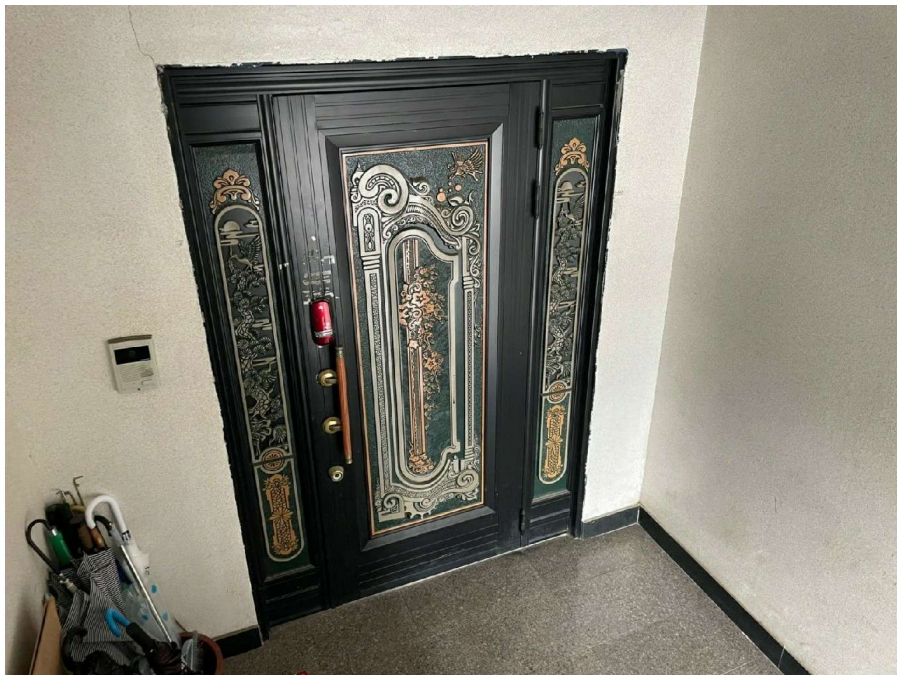


본건 건물전경2

# 사 진 용 지



본건(1층 출입구)



본건(현관입구)