

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 김경환

건명 : 2025타경55164(한규석 소유)

번호 : 삼창 제 G20252-03112 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.

경기도 성남시 중원구 도촌로 8번길11
3층301호(도촌동, 씨앤씨프라자)

TEL.031-709-7100 / FAX.031-709-1727



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 정현정 (인)

(주) 삼창 감정평가법인 경기지사장 양진규 (서명 또는 인)

감정평가액	일억칠천육백만원정 (₩176,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매12계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	한규석		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 03. 25	2025. 03. 25	2025. 03. 25	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 (㎡) 또는 수량	종별	면적 (㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	176,000,000
	합계					₩176,000,000
	이	하	여	백		
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 경기도 용인시 처인구 유방동 소재 '성웅아파트' 동측 인근에 위치하는 헤렌하우스 2동 1층 101호로서, 수원지방법원에서 의뢰된 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 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 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분으로 기준하였음.

나. 대상물건의 내부구조 및 이용상황은 관계인 부재 및 폐문으로 인하여 집합건축물대장상 건축물현황도 및 인근 주민의 탐문 등에 의하여 작성하였는 바, 경매 진행시 참고 바람.

5. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2025년 3월 25일로 함.

나. 실지조사(2025년 3월 25일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	경기도 용인시 처인구 유방동 25-16 (경기도 용인시 처인구 영문로29번길 35-9)								
건물명 및 층·호수	헤렌하우스 2동 1층 101호								
건물의 개 황	지목	용도지역		대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수(지하/지상)	
	대	자연녹지		487		480.4		-/4	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모		
	철근콘크리트구조		공동주택		2015.06.19		동수	세대수/호수	
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급 배수설비	소화설비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타설비	
	○	-	○	○	○	-	○	-	

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
가)	2/1/101	52.3	7.75	60.05	60.875	도시형생활주택 [단지형다세대]
합 계		52.3	7.75	60.05	60.875	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
㉠	유방동 25-28	3/1/○○○	52.32	도시형생활주택 [단지형다세대]	법원경매	2023.07.04	175,000,000
						2015.07.01	(약 3,340,000)

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	유방동 25-29	2/4/○○○	52.3	도시형생활주택 [단지형다세대]	2025.01.23	195,000,000	등기사항 전부증명서
					2015.07.07	(약 3,730,000)	
㉡	유방동 25-28	3/1/○○○	52.32	도시형생활주택 [단지형다세대]	2024.09.26	163,000,000	등기사항 전부증명서
					2015.07.01	(약 3,120,000)	
㉢	유방동 25-23	3/1/○○○	52.3	도시형생활주택 [단지형다세대]	2022.06.25	175,000,000	등기사항 전부증명서
					2015.07.07	(약 3,350,000)	
㉣	유방동 25-15	1/2/○○○	52.3	도시형생활주택 [단지형다세대]	2022.04.24	178,000,000	등기사항 전부증명서
					2015.06.19	(약 3,400,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
다세대주택	전유면적당: 3,300,000 ~ 3,400,000원/㎡ 수준	인근 부동산

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경기			용인시 처인구			유방동		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
구분									
집합건물/다세대	70.16	70.89	2940	72.38	73.34	51	63.19	63.62	5

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	유방동 25-29	2/4/○○○	52.3	도시형생활주택 [단지형다세대]	2025.01.23	195,000,000	등기사항 전부증명서
					2015.07.07	(약 3,730,000)	

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 가)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(도시형생활주택[단지형다세대])로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 ‘경기 경부2권(연립다세대)’를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2025.01.23~2025.03.25)

$$\frac{2025년\ 02월}{2024년\ 12월} = \frac{98.4}{98.4} \approx 1.00000$$

※ 기준시점 : 2025.03.25, 2025년 02월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2025.01.23, 2024년 12월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.00000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
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	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.90	대상물건이 층별 효용(거래사례는 다락이 소재하는 탑층)에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.900	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
가)	3,730,000	1.000	1.00000	0.900	3,357,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	2/1/101	52.3	60.875	3,357,000	175,571,100	176,000,000
합 계		52.3	60.875	-	-	176,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1.	1동의 건물의 표시							
	경기도	25-16	공동주택	철근콘크리트구조				
	용인시			(철근)콘크리트지붕				
	처인구	해렌		4층				
	유방동	하우스						
		2동						
	[도로명주소]			1층	120.1			
	경기도			2층	120.1			
	용인시			3층	120.1			
	처인구			4층	120.1			
영문로29번길 35-9								
전유부분의 건물	의 표시			1층 101호				
				철근콘크리트구조	52.3	52.3	176,000,000	비준가액
대지권의 목적인 토지의 표시:	토지의	표시						
1. 경기도	25-16	대	자연녹지지역		487			
용인시								
처인구								
유방동								
		대지권의	종류: 1. 소유권		60.875			
		대지권의	비율: 1.		-----	60.875		
					487			
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	88,000,000	
						건 물:	88,000,000	
	합 계						₩176,000,000.-	
				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 도로상태등 | |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이 | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경기도 용인시 처인구 유방동 소재 '성웅아파트' 서측 인근에 위치하며 인근은 주택지대로서 다세대주택, 아파트, 농경지 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시됨.

2. 교통상황

대상물건까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 이용편의는 보통시됨.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건 내 1층 101호로서,
외 벽: 벽돌 마감.
내 벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감.
창 호: 샷시 창호임.

4. 이용상태

다세대주택 1세대(방3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 발코니 등)

5. 설비내역

위생 및 급.배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

부정형 평지로서, 건부지(공동주택)로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

세로(가)에 접함.

구분건물 감정평가요항표

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

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역(2023-06-23), 자연취락지구, 성장관리계획구역(주거형), 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 배출시설설치제한지역(물환경보전법), 자연보전권역(수도권정비계획법), 수질보전특별대책지역(환경정책기본법)

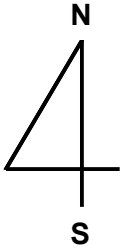
9. 공부와의 차이

-

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

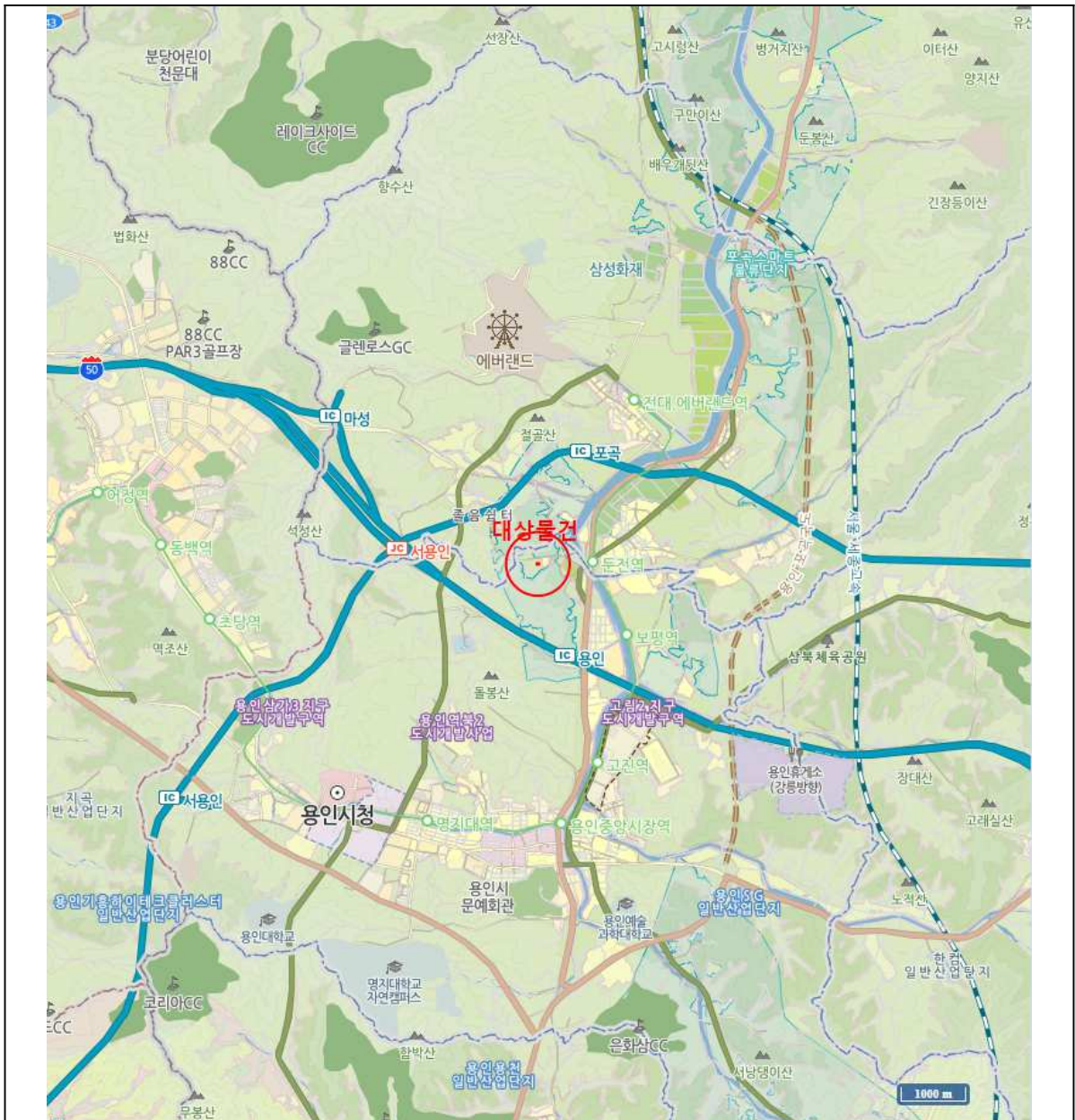
임대관계는 미상임.

광역 위치도

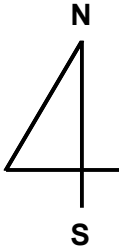


소재지

경기도 용인시 처인구 유방동 25- 16
헤렌하우스
제2동 제1층 제101호

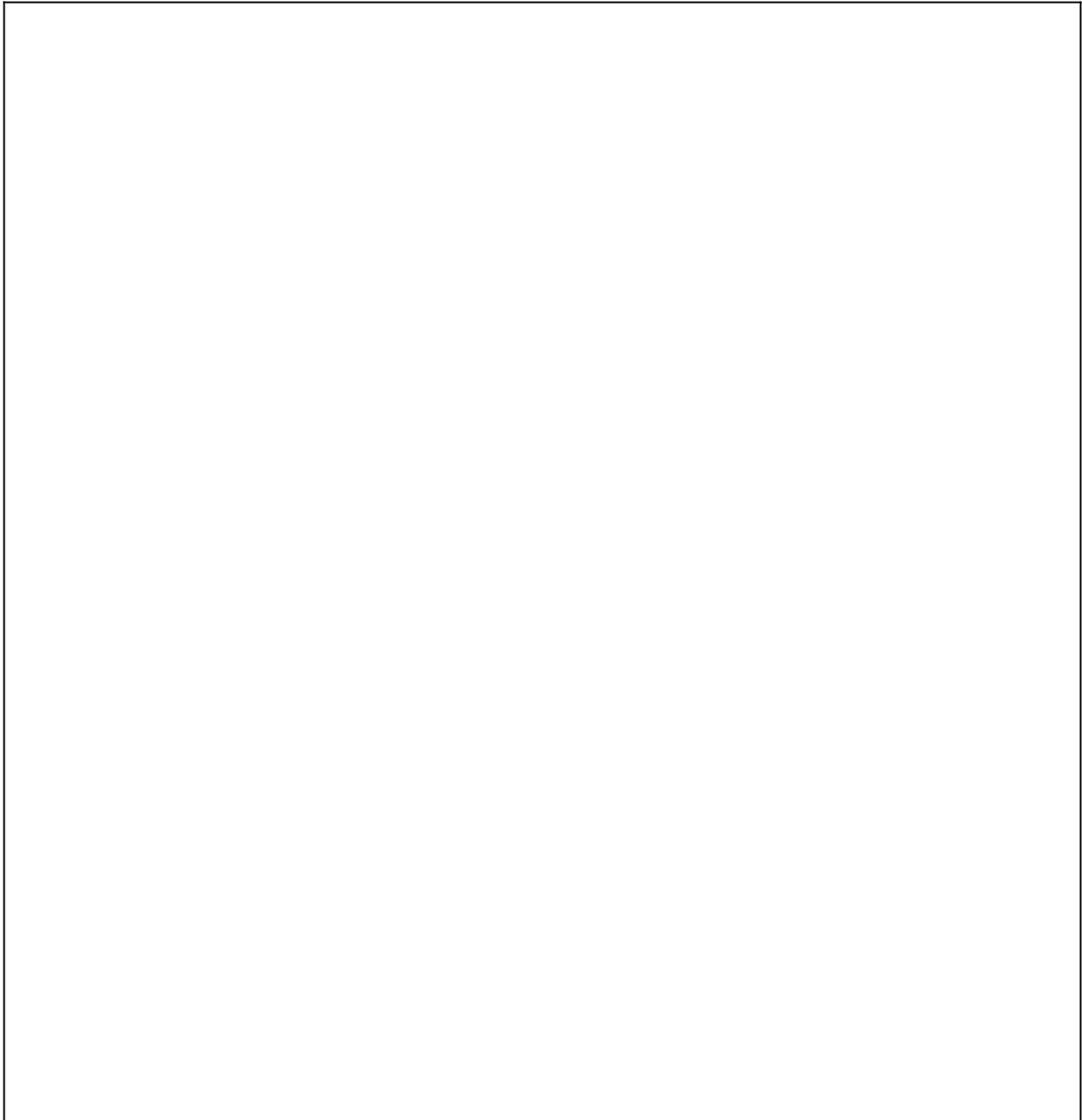


상세 위치도



소재지

경기도 용인시 처인구 유방동 25- 16
헤렌하우스
제2동 제1층 제101호



사 진 용 지

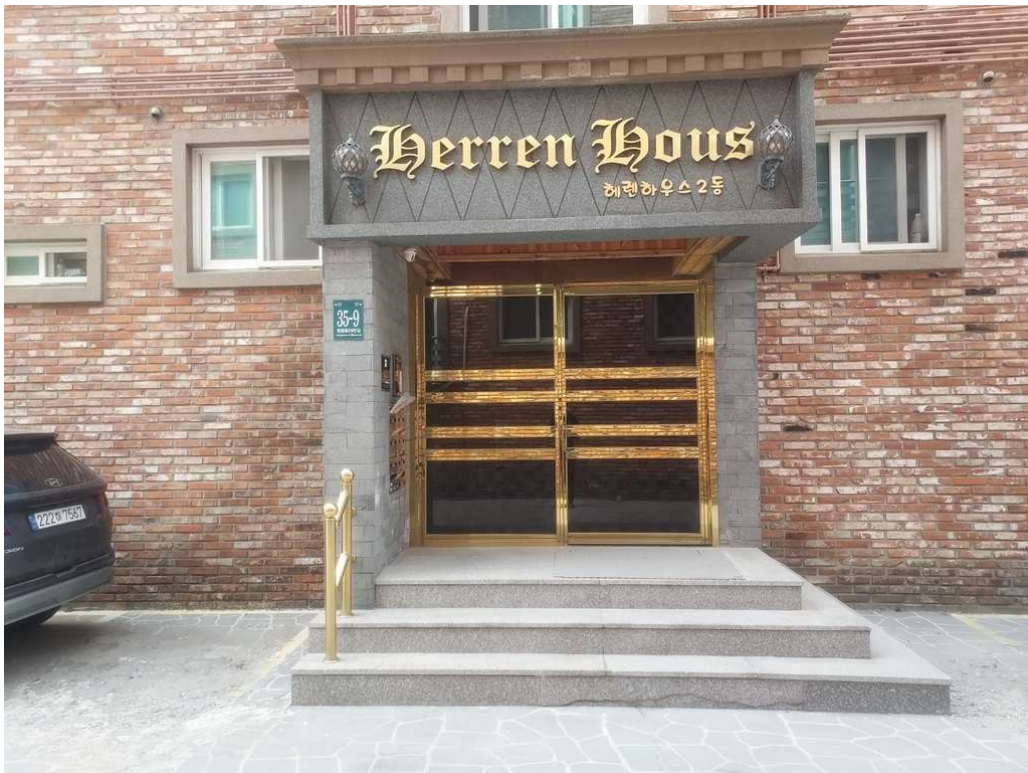


[대상물건 전경1]



[대상물건 전경2]

사 진 용 지



[대상물건 출입구 전경]



(주) 삼창 감정평가법인

수 신 : 수원지방법원 사법보좌관 김경환
(경 유)
참 조 : 경매12계

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 감사드립니다.

2. 2025.03.24자로 귀법원께서 제 2025타경55164호로 의뢰하신『2025타경55164(한규석 소유)』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1부
2. 수 수 료 청 구 서 1부 끝.

(주)삼창감정평가법인
경 기 지 사 장

시 행 삼창G20252-03112호 (2025. 03. 25)

우)13426 경기도 성남시 중원구 도촌로 8번길11 3층301호(도촌동,씨앤씨프라자) 전화 031-709-7100 FAX 031-709-1727
(세금계산서) 전화(031)709-7100 FAX (031)709-1727 E-mail : samchang4@bill36524.com http://www.isamchang.com

수수료 청구서

수원지방법원 사법보좌관 김경환 귀하

삼창 제 G20252-03112 호

—금사십구만구천사백원정

₩499,400

의뢰문서번호 : 2025타경55164

의뢰일자 : 2025.03.24

건명 : 2025타경55164(한규석 소유)

청구내역

과목	금액	비고
가. 평가수수료	310,880	$(250,000 + (126,000,000 \times 11/10,000)) \times 0.8 \approx 310,880$
나. 여비	128,000	
물건조사비	10,000	【물건조사비】1동 x 10,000
공부발급비	1,900	【공부발급비】 토지이용계획 1,000 / 도면 200 / 집합등기부 700
기타실비	4,000	【기타실비】 사진 2장 x 2,000원
특별용역비		
소계	143,900	
공급가액	454,000	* 1,000원미만절사
부가가치세	45,400	
합계	499,400	
기납부착수금		
정산청구액	499,400	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송금처 ※

※ 사업자등록번호(공급자) : 129-85-12634

※ 송금시 입금계좌 메모란에 「의뢰인 또는 채무자」 기재 바람.

농협은행-분당NH금융플러스센터 : 242-17-000112

(주)삼창감정평가법인 경기지사

(주)삼창감정평가법인
경기지사장