감 정 평 가 서

건 명	이서인 소유물건(2025타경57442)
의 뢰 인	수원지방법원 사법보좌관 김경환
감정서번호	미도 제1-2508-04

미도감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

최 광 호

감정평가액	팔억이천구백만원정(₩829,000,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 사법보좌관 김경환	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	수원지방법원 경매12계	
소 유 자 (대상업체명)	이서인 (2025타경57442)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.08.26	2025.08.25 ~ 2025.08.26	2025.08.26

감정평가내용	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	1(개호)	구분건물	1(개호)	-	829,000,000
			이	하 여 백		
	합 계					₩829,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

"별 지 참 조"

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 용인시 수지구 신봉동 소재 “홍천초등학교” 서측 인근에 위치하는 “신봉마을엘지빌리지5차” 15층1501호(전용면적 164.517㎡)에 대한 수원지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가 근거 법규 및 기준가치 등

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 제5조제1항에 의하여 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 감정평가하였으며, 귀원의 요청에 의하여 토지·건물의 가액을 배분하여 표기하였음.

3. 감정평가조건 등

본건에 부가된 특별한 감정평가조건은 없음.

4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건은 실지조사는 2025. 08. 25.~2025. 08. 26.까지 현장에 임하여 대상물건의 현황 및 특성, 대상물건의 가치에 미치는 영향 등 제반사항을 조사하였으며, 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025. 08. 26.로 하였음.

5. 감정평가방법

가. 감정평가의 3방식

1) 원가방식(원가법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식)

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방식.

2) 비교방식(거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조에 따른 감정평가방식)

가) 공시지가기준법

감정평가의 대상이 되는 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방식.

나) 거래사례비교법(비준가격)

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

3) 수익방식(수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식)

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방식.

나. 감정평가방식의 적용 규정

감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령과 『감정평가 실무기준』에 의거하여야 하며 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을 정하고 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 그 시산가액을 조정하도록 규정하고 있음.

다. 주된 평가방식의 결정 등

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 거래사례비교법으로 산출한 시산가액이 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것보다 가장 합리적이라고 판단되는 바 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토 후 감정평가액을 결정하였음.

6. 기타

본건의 내부구조도는 관계인의 부재로 관련공부의 표준적인 이용상황을 기준으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 구분건물가액의 산출근거

1. 시산가액 산출

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례를 선정하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교, 면적비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 대상물건 개요(집합건축물대장 기준)

주소	지번	경기도 용인시 수지구 신봉동 871				
	도로명	경기도 용인시 수지구 신봉1로 110 (신봉동)				
건물명/동		신봉마을 엘지빌리지5차 505동			주구조	철근콘크리트구조
지붕		경사스라브			사용승인일	2002. 08. 31.
주용도		공동주택(아파트)			최고층수	지하: 층, 지상: 19층
기호		층 · 호	용도	전유부분(㎡)	공용부분(㎡)	대지권면적(㎡)
1		15층1501호	아파트	164.517	89.777	100.4133

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례 (자료 출처: KAIS, 등기사항전부증명서)

거래사례	소재지	건물명/동	층/호	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
				대지권(㎡)	단가(원/㎡)	사용승인일
A	용인시 수지구 신봉동 871	신봉마을 엘지빌리지5차 50※동	※층 ※※※호	164.517	815,000,000	2025. 06. 28.
				100.4133	@4,954,000	2002. 08. 31.
B	용인시 수지구 신봉동 871※	신봉마을 엘지빌리지5차 50※동	※층 ※※※호	141.439	765,000,000	2025. 07. 08.
				86.3277	@5,409,000	2002. 08. 31.
C	용인시 수지구 신봉동 871※	신봉마을 엘지빌리지5차 50※동	※※층 ※※※※호	164.517	820,000,000	2025. 01. 25.
				100.4133	@4,984,000	2002. 08. 31.

나. 비교사례의 선택

인근 및 유사지역 내에 소재하는 거래사례로서 지리적으로 유사성이 있고 규모, 이용상황 등에서 물적으로 비교성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 위의 사례 중에서 거래사정이 정상적이거나 정상적인 것으로 보정이 가능한 거래사례A를 본건의 감정평가에 활용할 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

거래사례 등에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않는 등 수집된 거래사례 등의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업으로 선정된 거래사례A는 당사자 사이의 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정요인 없음.

5. 시점수정

가. 시점수정 자료

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례 등의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래금액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업으로 본건의 시점수정은 한국부동산원이 조사·발표하는 경기도 용인시 수지구 “경부2권” 아파트 매매가격지수를 적용하였음.

나. 경기도 용인시 수지구 “경부2권” 아파트 매매가격지수 (조사기준일: 2025. 03)

구분	2024년			2025년						
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월
지수	99.0	99.1	99.2	99.3	99.4	100.0	100.4	101.0	101.9	102.7

다. 시점수정치 산정

기간 (거래시점 ~ 가격기준일)	시기 (2025. 05. 지수)	종기 (2025. 07. 지수)	시점수정치
2025. 06. 28.~2025. 08. 26.	101.0	102.7	1.01683(1.683% 상승)

6. 가치형성요인 비교

가. 개별요인의 비교항목

조건	세항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 단지 진입의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 건물의 구조 및 마감상태, 시공상태, 설계 및 설비, 중앙집중식 난방 및 개별난방 등 난방방식, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 통로구조(복도식/계단식), 단지 내 주차의 편리성, 관리체계 및 관리상태 등
호별요인	층 · 호별 효용, 향별 · 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 발코니 확장방식 등, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	재건축 및 재개발 등 기타 가치에 영향을 미치는 요인

나. 가치형성요인 비교

기호	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	계
1	A	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020

7. 시산가액

기호	거래사례	거래금액(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)		시산가액(원)
						사례	본건	
1	A	815,000,000	1.000	1.01683	1.000	164.517	164.517	829,000,000

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 참고가격

가. 인근 평가사례

(자료출처: 감정평가사협회 KAPA HUB)

평가사례	소재지	건물명/동	층/호	전유면적(㎡) / 대지권(㎡)	평가금액(원) / 단가(원/㎡)	가격기준일 / 사용승인일	감정목적
D	용인시 수지구 신봉동 871	신봉마을 엘지빌리지5차 50※동	※층 ※※※호	164.517	801,000,000	2024. 12. 30.	경매
				100.4133	@4,869,000	2002. 08. 31.	
E	용인시 수지구 신봉동 871	신봉마을 엘지빌리지5차 50※동	※층 ※※※호	164.517	810,000,000	2024. 08. 23.	경매
				100.4133	@4,924,000	2002. 08. 31.	

나. 호가수준

본건과 동일 또는 유사평형의 호가수준은 각층에 따라 차이는 있으나 평가가액 가격수준인 것으로 탐문·조사되었음.

2. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 호가수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 본건의 감정평가액으로 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 용인시 수지구 신봉동 [도로명 주소] 경기도 용인시 수지구 신봉1로 110	871	아파트 신봉마을 엘지빌리지 5차 505동	철근콘크리트조 경사슬래브지붕 19층				
				1층	409.302			
				2층	400.762			
				3층	400.762			
				4층	400.762			
				5층	397.682			
				6층	397.682			
				7층	397.682			
				8층	397.682			
				9층	397.682			
				10층	397.682			
				11층	397.682			
				12층	397.682			
				13층	397.682			
				14층	397.682			
				15층	397.682			
				16층	397.682			
				17층	397.682			
				18층	397.682			
				19층	397.682			
1.	위 같은 곳	170-1	대	제3종일반주거지역	52,133.3			
				(내) 철근콘크리트조 15층1501호	164.517	164.517	829,000,000	비준가격 공용부분 89.777㎡
				1. 소유권	100.4133			
				------	--------	100.4133		
				대지권	52,133.3			
				(토지·건물 가격 배분)				
				토지:	497,400,000			
				건물:	331,600,000			
	합 계						₩829,000,000.-	
				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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 용인시 수지구 신봉동 소재 "홍천초등학교" 서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지, 학교, 근린생활시설 등이 혼재된 지역으로서 공동주거지로서의 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며 인근의 간선도로변에 대중교통편인 노선버스정류장이 소재하여 대중교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

2002. 12. 30. 사용승인된 철근콘크리트조 경사슬래브지붕 15층 아파트건물 중 15층1501호로서,

외벽: 시멘트물탈 위 페인팅 마감
내벽: 시멘트몰탈 위 벽지치장 및 일부 타일붙임 마감 등
창호: 새시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중이며 자세한 내부구조는 별지의 "내부구조도" 참고바람.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수시설, 열병합지역난방설비, 엘리베이터설비, 지하주차장시설 등 갖추었음.

(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)

인접한 토지와 같은 높이의 부정형의 토지로서 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 도로를 이용하여 남서측의 대로에 접하며, 서측 원거리에 용인서울고속도로 구간 "수지IC"가 소재하고, 동측 원거리에 신분당선구간 "수지구청역"이 소재하여 광역적인 교통망 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(주간선도로)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하천구역<하천법>.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

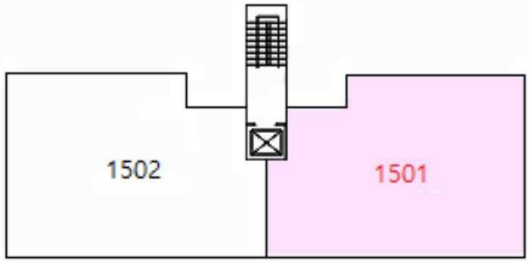
- 임대관계: 미상임.

- 기타: 해당사항 없음.

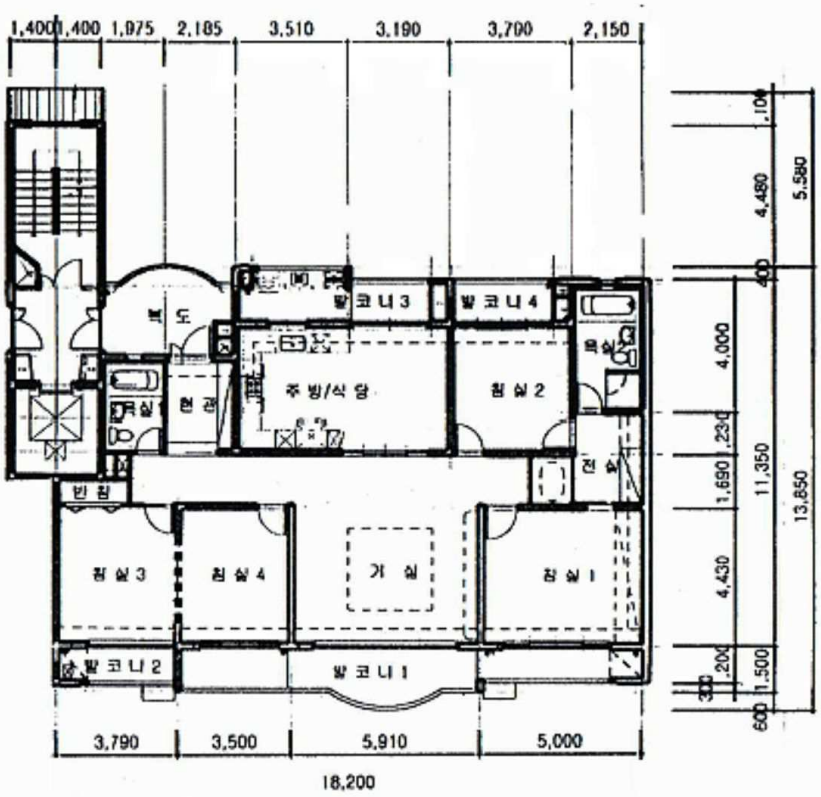
내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 용인시 수지구 신봉동 871 신봉마을엘지빌리지5차 505동 15층1501호

15층 도면

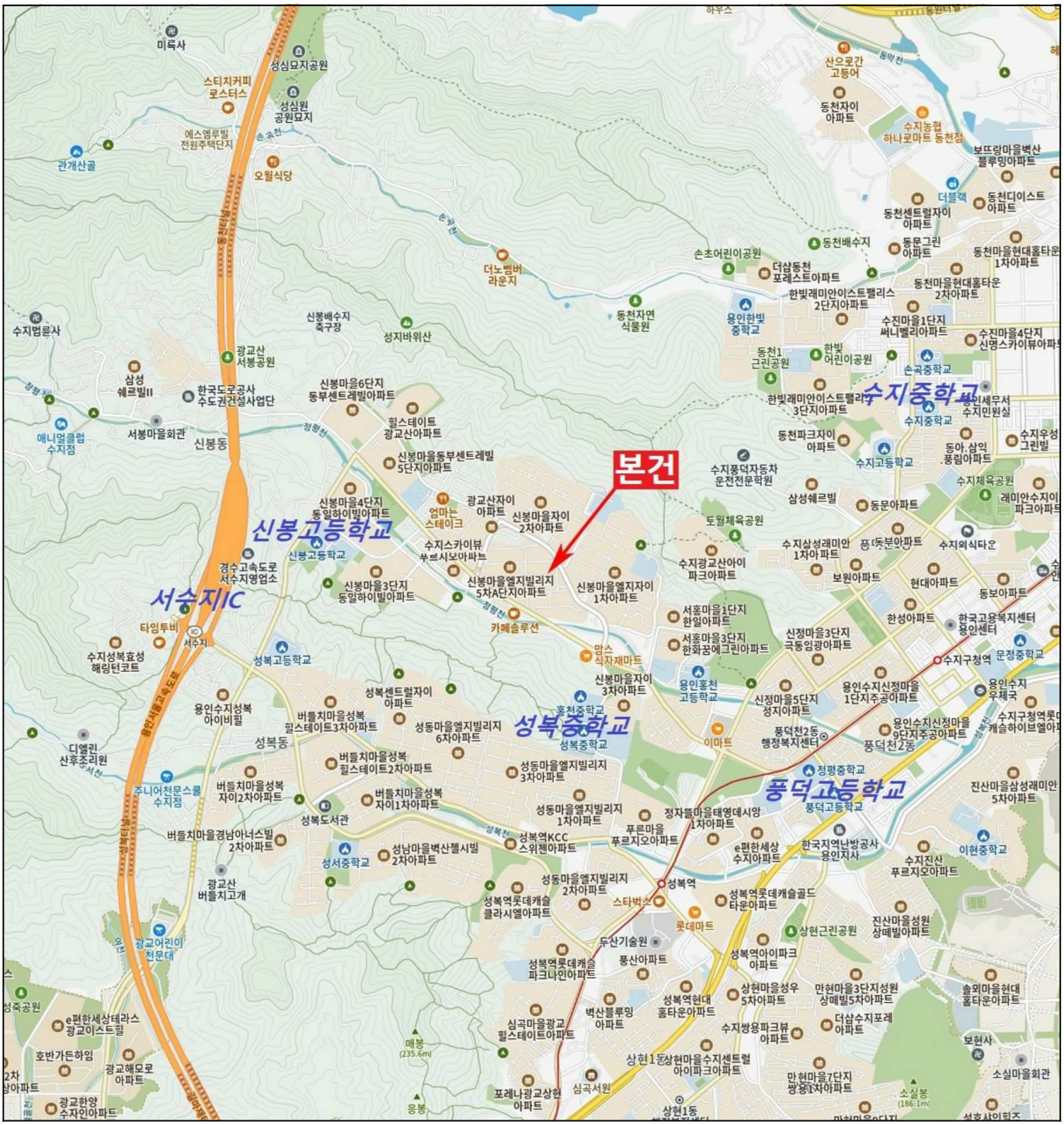


1501호 도면



광 역 위 치 도

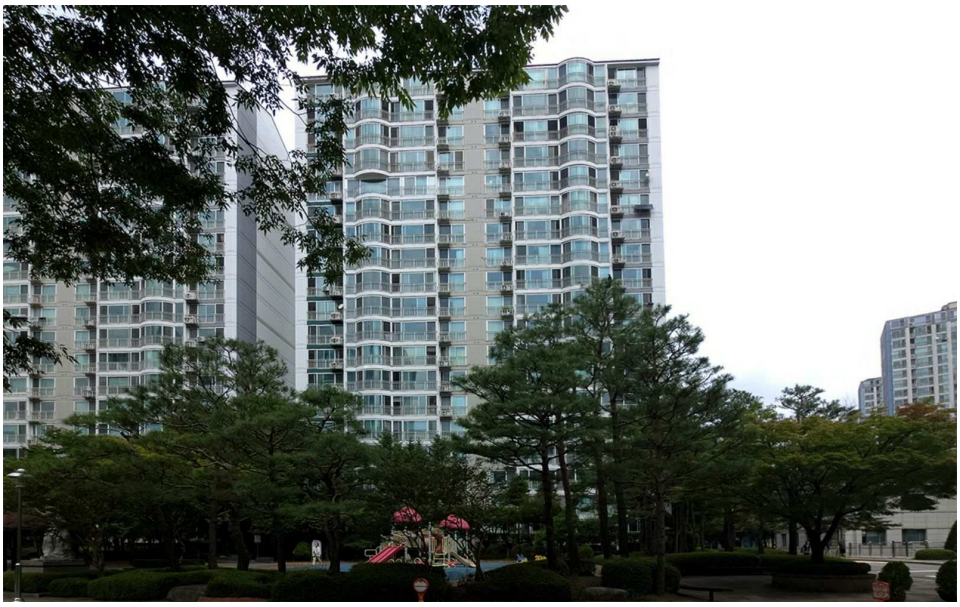
소 재 지	경기도 용인시 수지구 신봉동 871 신봉마을엘지빌리지5차 505동 15층1501호



위 치 도

소 재 지	경기도 용인시 수지구 신봉동 871 신봉마을엘지빌리지5차 505동 15층1501호

현 황 사 진



본건 전경

본건 출입구