

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이선복 소유물건(2025타경55404)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 최원학

감정평가서번호: SY2504-02

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.

수영감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
정수영

감정평가액	일억칠천사백만원정(₩174,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 최원학	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이선복 (2025타경55404)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.15	2025.04.15	2025.04.16		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	174,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩174,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 용인시 처인구 포곡읍 전대리에 소재하는 부동산(구분건물)에 대한 수원지방법원의 경매(부동산임의경매) 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 「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 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건은 주거용 부동산의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 4월 15일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 4월 15일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 “구분건물 감정평가요항표” 등을 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 1) 이해관계인 부재 및 폐문으로 인하여 대상물건은 집합건축물대장상 건축물현황도, 외부현황, 출입문표기 등으로 확인하고 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였으므로 실제 현황과 다를 수 있는 바, 경매 진행시 유의하시기 바랍니다.
- 2) 본건 구분건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 바 토지 건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나, 귀 요청에 의거하여 대상부동산의 평가가액을 토지가격과 건물가격으로 구분하여 표기하였으니 업무에 참조하시기 바랍니다.

II. 대상물건 개요

소재지 (도로명주소)	경기도 용인시 처인구 포곡읍 전대리 409-3 (경기도 용인시 처인구 포곡읍 전성로 25)			건물명	다인빌		
주용도	공동주택			사용승인일	2010.09.10		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			층수	지상 4층		
해당동	-			총세대수	8세대		
일련 번호	층·호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 ¹ (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)
1	제4층 제402호	다세대주택	72.36	4.62	76.98	94.00	57.125

¹ 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주'에 해당하는 면적만 표기하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

기호	소재지	층·호	용도	전유면적 (㎡)	사용승인일	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
ㄱ	전대리 41**	*동 2층 2**호	다세대	56.57	2014.03.04	2024.09.05	130,000,000	2,298,037
ㄴ	전대리 17***	*동 2층 2**호	다세대	70.9	2006.05.12	2024.08.10	150,000,000	2,115,655

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

2. 감정평가사례

기호	소재지	층·호	용도	전유면적 (㎡)	사용승인일	기준시점	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
						감정평가목적		
a	전대리 41**	*동 5층 5**호	다세대	58.06	2014.03.04	2023.11.06 경매	140,000,000	2,411,299
b	전대리 17*	*동 3층 3**호	다세대	73.77	2007.03.27	2024.7.29 경매	172,000,000	2,331,571

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	가격수준(원/㎡)	비 고
기존 주택지대	제1종일반주거지역	다세대	2,500,000 내외	층별·호별 위치 등에 따라 상이함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 경매통계

지역	기간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
용인시 처인구	최근 1년	다세대	70.06	69.39	29
포곡읍			68.47	66.35	10

[출처: 태인경매정보]

IV. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

1. 거래사례 선정

1.1 거래사례 선정 기준

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

거래 사례	소재지	명칭 층·호	용도	전유면적 (㎡)	사용승인일	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
ㄱ	전대리 41*~*	*동 2층 2**호	다세대	56.57	2014.03.04	2024.09.05	130,000,000	2,298,037

2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정치는 한국부동산원에서 조사·발표하는 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 산정하였으며, 기준시점 전월의 지수를 적용하였습니다.

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

구분	지역	유형	기간	시점	매매가격지수	산식	시점수정치	
대상물건	1	경기 경부2권	연립 다세대	2024.09.05 ~ 2025.04.15	2025.03	98.3	98.3/98.5	0.99797
거래사례	ㄱ			2024.08	98.5			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

4.1. 가치형성요인 비교항목 [주거용]

항목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세부 항목	대중교통의 편의성	시공업체의 브랜드	층별효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	교육시설 등의 배치	단지 내 총 세대수 및 최고층수	향별효용	
	도심지 및 상업 업무시설 등의 배치	건물의 구조 및 마감상태	위치별효용(동별 및 라인별)	
	차량이용의 편리성	경과연수에 따른 노후도	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	
	공공시설 및 편익시설 등의 배치	단지 내 면적구성	내부 평면방식(베이)	
	자연환경(조망 풍치 경관 등)	단지 내 통로구조	간선도로 및 철도 등에 의한 소음	

4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1	ㄱ	1.04	0.96	1.05	1.00	1.048
본건은 거래사례 대비 단지외부요인(차량이용의 편리성 등)에서 우세, 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세, 호별요인(층별효용)에서 우세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 반올림]

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
1	2,298,037	1.000	0.99797	1.048	2,403,454

5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 백만원 미만 반올림]

일련 번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	산출금액(원)	비준가액(원)
1	제4층 제402호	2,403,454	72.36	173,913,931	174,000,000

V. 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 시장상황 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

일련번호	감정평가액(원)
1	174,000,000
합 계	174,000,000

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 포곡읍 전대리 [도로명주소] 경기도 용인시 처인구 포곡읍 전성로 25	409-3 다인빌	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층				
							1층	152.34
							2층	152.34
							3층	152.34
			4층	153.15				
		409-3	대	제1종일반주거지역	457			
				(내) 4층 402호 철근콘크리트구조	72.36	72.36	174,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권대지권	57.125			
					-----	57.125		
					457			
							토지·건물 토 지 : 87,000,000 건 물 : 87,000,000	
	합 계						₩174,000,000.-	
			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 처인구 포곡읍 전대리 소재 "포곡초등학교" 북서측 인근에 소재하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재된 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 출입이 가능하고, 인근에 용인 경전철역(전대·에버랜드역) 및 버스정류장이 위치하여 제반 교통상황은 무난한 편입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물 중 4층 402호로서,
외벽 : 벽돌 마감 및 미장스톤 등
내벽 : 벽지 및 타일 마감 등
창호 : 새시창호입니다.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중입니다.
(후첨 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 도시가스 및 개별난방설비 등 되어 있습니다.

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

사다리형의 평탄한 토지로서, 다세대주택 부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지는 서측으로 노폭 약 8미터 내외의 도로 및 남측으로 노폭 약 4미터 내외의 도로에 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(저축),
가축사육제한구역(2021-05-28)(전부제한지역(도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-11-22)<교육환경 보호에 관한 법률>,
제한보호구역(지원/헬기:2km)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>,
수질보전특별대책지역<환경정책기본법>, 중점경관관리구역 입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

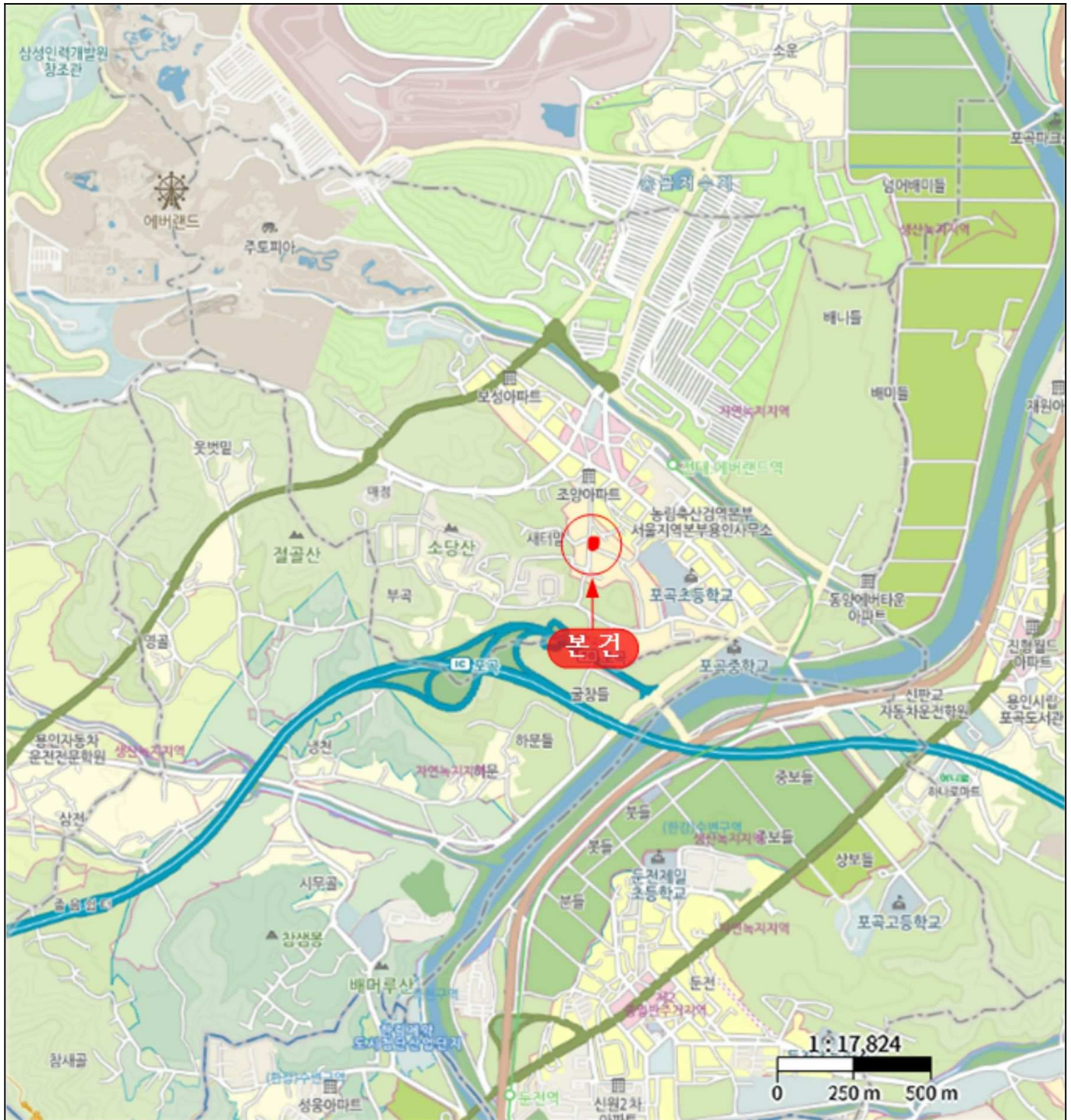
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광역위치도



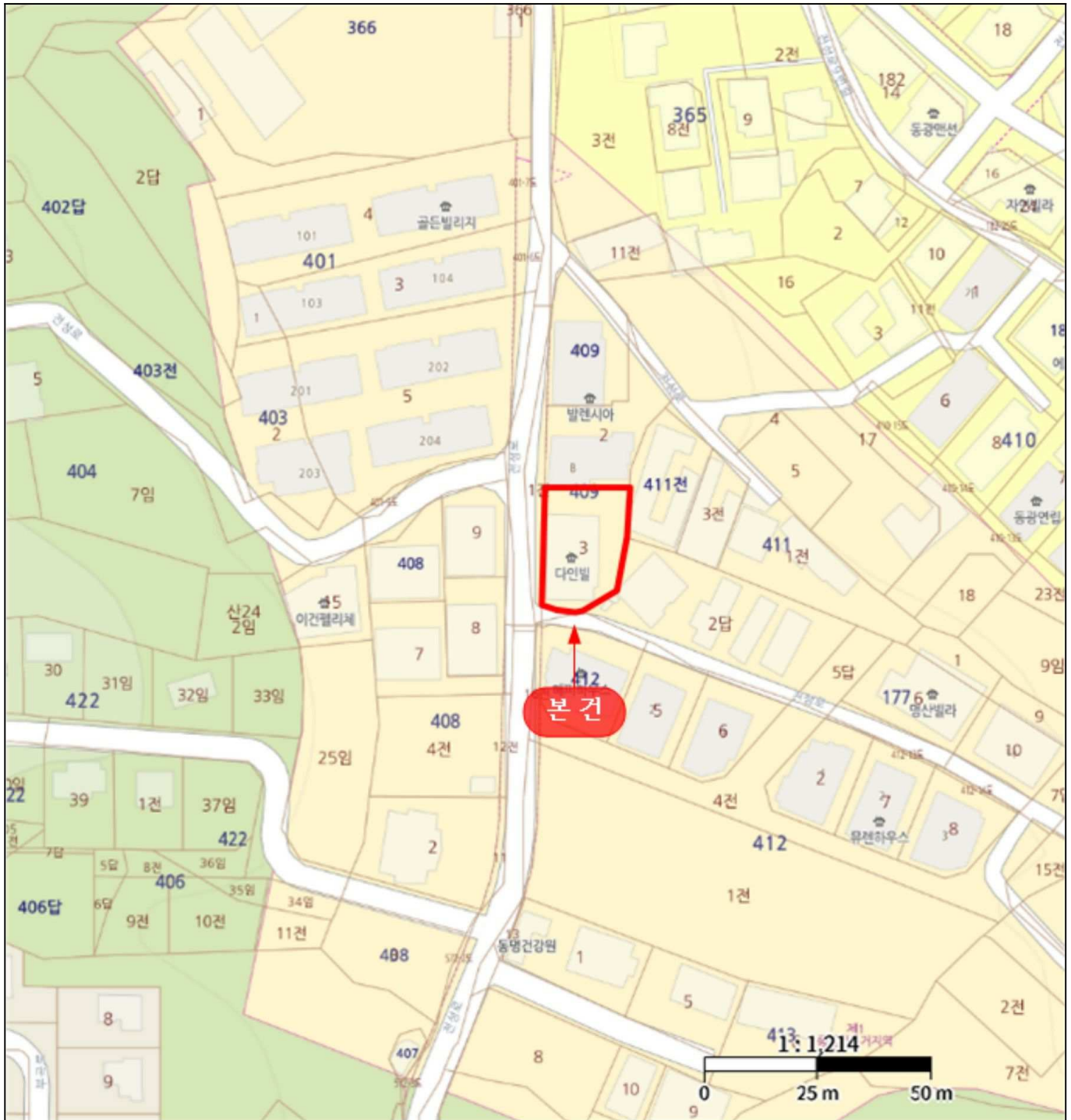
소재지	경기도 용인시 처인구 포곡읍 전대리 409-3 다인빌 4층 402호
-----	---------------------------------------



위치도



소재지 경기도 용인시 처인구 포곡읍 전대리 409-3 다인빌 4층 402호



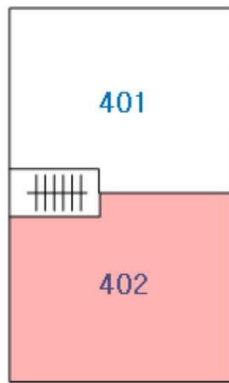
내부구조도



소재지

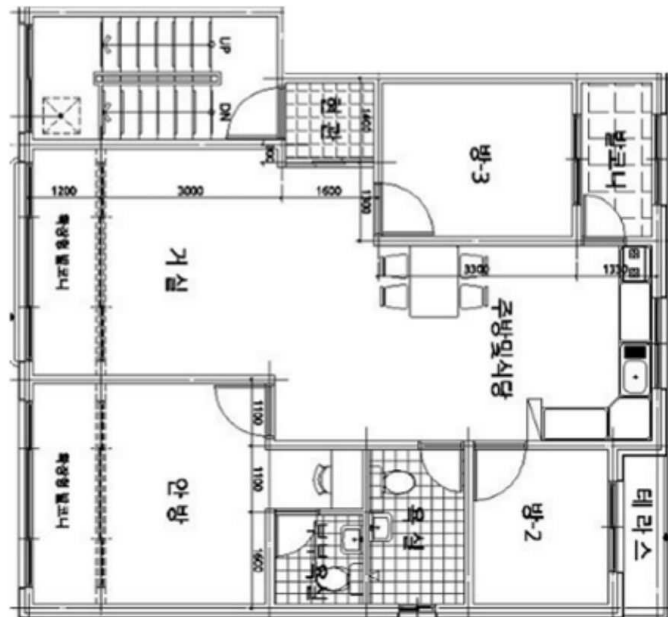
경기도 용인시 처인구 포곡읍 전대리 409-3 다인빌 4층 402호

< 호별배치도 >



다인빌 4층

< 내부구조도 >



본건(402호)

* 건축물 현황도를 근거로 작성하였으며, 실제 이용상황이 상이할 수 있음.





