

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	경기도 용인시 처인구 모현읍 능원리 71-12 정암벨라까사 제307동 제2층 제201호 소재 부동산
의뢰인	 경인서부수산업협동조합장
평가서 번호	대화 13-2509-2-0046

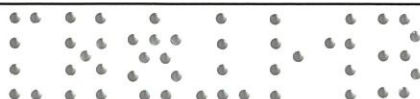
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인 동부지사



경기도 성남시 분당구 성남대로 925번길 37 한승베네피아오피스텔 205호
대표전화 : 031-603-5211 FAX : 031-603-9488



(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 홍세화

홍세화



(주)대화감정평가법인

동부지사 지사장 장호근 (서명 또는 인)



감정평가액	이익사천일백만원정 (₩241,000,000.-)					
의뢰인	경인서부수산업협동조합장, 우리자산신탁주식회사		감정평가 목적	공매		
제출처	경인서부수산업협동조합 채권관리팀, 우리자산신탁주식회사		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이지연 (수탁자:국제자산신탁주식회사)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본		기준시점	조사기간	작성일	
(기타 참고사항)	-		2025. 09. 18	2025. 09. 18	2025.09.18	
평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	241,000,000
	합계					₩241,000,000.-
		이	하	여	백	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		최승우		최승우	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1 대상물건 개요

소재지	경기도 용인시 처인구 모현읍 능원리 71-12번지 "정암벨라까사" 제307동
주용도	다세대주택
사용승인일자	2018. 7. 31
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
층수	지상3층
건물의 규모	6세대

기 호	구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)	용도
가	제2층 제201호	68.7	9.31	78.01	71.5	88.07	다세대주택



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

경기도 용인시 처인구 모현읍 능원리 소재 "능원초등학교" 남서측 인근에 위치하는 정암벨라까사 제 307동 제2층 제201호에 대한 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 9월 18일 임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 9월 18일임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

6-1. 본 감정평가서는 감정평가 목적(공매) 외 타 용도로 사용할 수 없음.

6-2. 대상물건은 물적 동일성이 인정됨.

6-3. 대상물건의 위치는 집합건축물대장 상 건축물현황도면 및 현실 점유부분으로 확인하였음.

6-4. 대상물건의 내부구조 및 이용상황의 기재는 소유자 및 이해관계인의 폐문 및 부재 등으로 인하여, 집합건축물대장 상 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의하였는 바, 실제와는 차이가 있을 수 있으니 정확한 내부구조 및 이용상황 등에 대해서는 공매진행 및 입찰 참여 시 재확인을 요함.

6-5. 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있어 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 하의 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 한국부동산연구원이 발표한 연립주택·다세대주택 토지·건물 배분비율표에 의거하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가 명세표”에 기재하였으니 업무진행 시 참고바람.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙 제7조」(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제11조」(감정평가 방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가 기준법
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 감정평가해야 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 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 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조」(건물의 구분 소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」제7조제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

대상물건은 구분건물로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 주거용 부동산으로서 수익성과의 상관관계가 미약하여 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4 감정평가액 산출 과정

1. 거래사례비교법의 적용

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미함.

거래사례비교법에 의한 시산가액	=	거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교
------------------	---	----------------------------------



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

2.1. 유사 물건의 거래사례

경기도 용인시 처인구 모현읍

(출처: 등기사항전부증명서)

기 호	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (㎡)	거래일자	거래금액(원)	비 고
				사용승인일	거래단가 (원/㎡)	
사례1	능원리 181-1 엔클래식씨동	제2층 제202호	66.05	2024.06.15.	238,000,000	다세대주택 대상물건 인근
				2016.05.03	3,603,331	
사례2	능원리 210 헤르메스	제비동 제2층 제201호	66.0531	2025.07.30.	280,000,000	다세대주택 대상물건 근거리
				2023.02.23	4,239,014	

2.2. 유사 물건의 평가사례

경기도 용인시 처인구 모현읍

(출처: 한국감정평가사협회)

기 호	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (㎡)	기준시점	목적	감정평가액(원)	비 고
				사용승인일		평가단가(원/㎡)	
선례 1	능원리 71-12 정암벨라까사	제307동 제3층 제302호	68.7	2022.09.23	공매	266,000,000	다세대주택 대상물건 건물 내
				2018.07.31		3,871,907	
선례 2	능원리 120-16 퀵스하임	제301동 제2층 제201호	79.31	2023.03.23	법원 경매	258,000,000	다세대주택 대상물건 인근
				2014.11.20		3,253,058	

2.3. 정상가격 수준 검토

용 도	전유면적당 가격 수준	비 고
다세대주택	3,500,000원/㎡ 내외	-

2.4. 최근 1년간 경매 낙찰가율(2024-09-01 ~ 2025-08-31)

(출처: 인포케어)

용 도	소 재 지	낙찰가율(%) (총 낙찰가/ 총 감정가)*100	낙찰률 평균(%) (낙찰가율합계/ 낙찰건수)	낙찰 건수
집합건물/다세대	용인시 처인구	71.68	73.98	54
	모현읍	63.64	65.99	13



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출근거

3.1. 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하는 거래사례로서 대상물건과 가치형성요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <사례 1>을 선정하였음.

경기도 용인시 처인구 모현읍

(출처: 등기사항전부증명서)

구 분	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (㎡)	거래일자	거래가액(원)	비 고
				사용승인일	거래단가(원/㎡)	
사례1	능원리 181-1 엔클래식씨동	제2층 제202호	66.05	2024.06.15.	238,000,000	다세대주택 대상물건 인근
				2016.05.03	3,603,331	

3.2. 사정보정

결 정 의 건	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함	1.000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.3. 시점수정

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

대상물건의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 연립다세대 매매가격지수자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 한국부동산원 연립다세대 매매가격지수를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

■ 연립다세대주택 매매가격지수(경기 경부2권)

경기 경부2권

(자료출처 : 한국부동산원 부동산통계)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	101.2	101.1	100.9	101	100.5	100.4	100.1	100.1	99.9	100.0	100.1	100.1
2025년	100.0	100.0	100.0	100.0	99.8	99.9	99.8	99.9	-	-	-	-

"거래사례 1"의 거래시점(2024. 06) 적용 지수	100.5
대상물건의 기준시점(2025. 09) 적용 지수	99.9

거래시점 : 2024.06.15, 2024년 05월 지수를 적용 함
기준시점 : 2025.09.18, 2025년 08월 지수를 적용 함

■ 시점수정치 결정

시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점지수	$99.9/100.5 \approx 0.99403$
--------------------------	------------------------------



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.4. 개별요인(가치형성요인) 비교

■ 개별요인 비교항목(주거용)

요 인	세 항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	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

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율 계
가	사례 1	0.98	1.00	1.00	1.00	0.980

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
가	단지외부요인	대중교통의 편의성 등에서 열세함.
	단지내부요인	대체로 유사함.
	호별요인	대체로 유사함.
	기타요인	대등함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

4.1. 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기 호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	제2층 제201호	3,603,331	1.000	0.99403	0.980	3,510,183	3,510,000	-

4.2. 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
기 호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
가	제2층 제201호	68.7	3,510,000	241,137,000	241,000,000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가액 결정

5.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
가	241,000,000	-

5.2. 시산가액 결정

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

5.3. 감정평가액 결정

산식 = 면적 x 단가						
기 호	구 분	전유면적(m ²)	단가(원/m ²)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
가	제2층 제201호	68.7	3,510,000	241,137,000	241,000,000	-
합 계		-			241,000,000	



구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
1 								

구분건물 감정평가요항표

위치 및 주위환경	경기도 용인시 처인구 모현읍 능원리 소재 "능원초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 연립주택 등이 혼재하는 주택지대로서, 전반적인 주위환경은 보통임.
교통상황	대상물건까지 차량 진출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통임.
건물의 구조 및 이용상태	(1) 건물의 구조 2018년 7월 31일 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 건물 내, 제2층 제201호로서 외벽 : 몰탈위페인팅, 석재붙임 마감 등. 내벽 : 내부 인테리어 마감 등. 창호 : 샷시창호 등임. (2) 이용상태 기호 (가): 다세대주택(방3, 화장실2, 거실, 주방 등)으로 이용 중임.
위생,냉난방설비등	전기설비, 위생 및 급·배수 설비, 개별난방 설비 등이 되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	인접토지와 등고평탄한 세장형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중임.
도로상태 및 주차장시설등	서측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로와 접함.
도시계획 및 기타 공법관계	기호(1) 제1종일반주거지역, 특화경관지구, 가축사육제한구역(2021-05-28)(전부제한지역 (도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>, 토지거래계약에관한허가구역(기간:25.8.26~26.8.25 대상:외국인등/용도:단독주택 다가구 연립 다세대 아파트(국토부 제2025-1058호))임.
공부와의 차이	-
임대관계 및 기타	(1) 임대관계 미상임. (2) 전입세대열람(2025.09.16 야탑2동행정복지센터) (후첨 "전입세대확인서" 참조) (3) 소유확인 2025년 9월 16일자 등기사항전부증명서상 "국제자산신탁주식회사(위탁자: 이지연)"임.

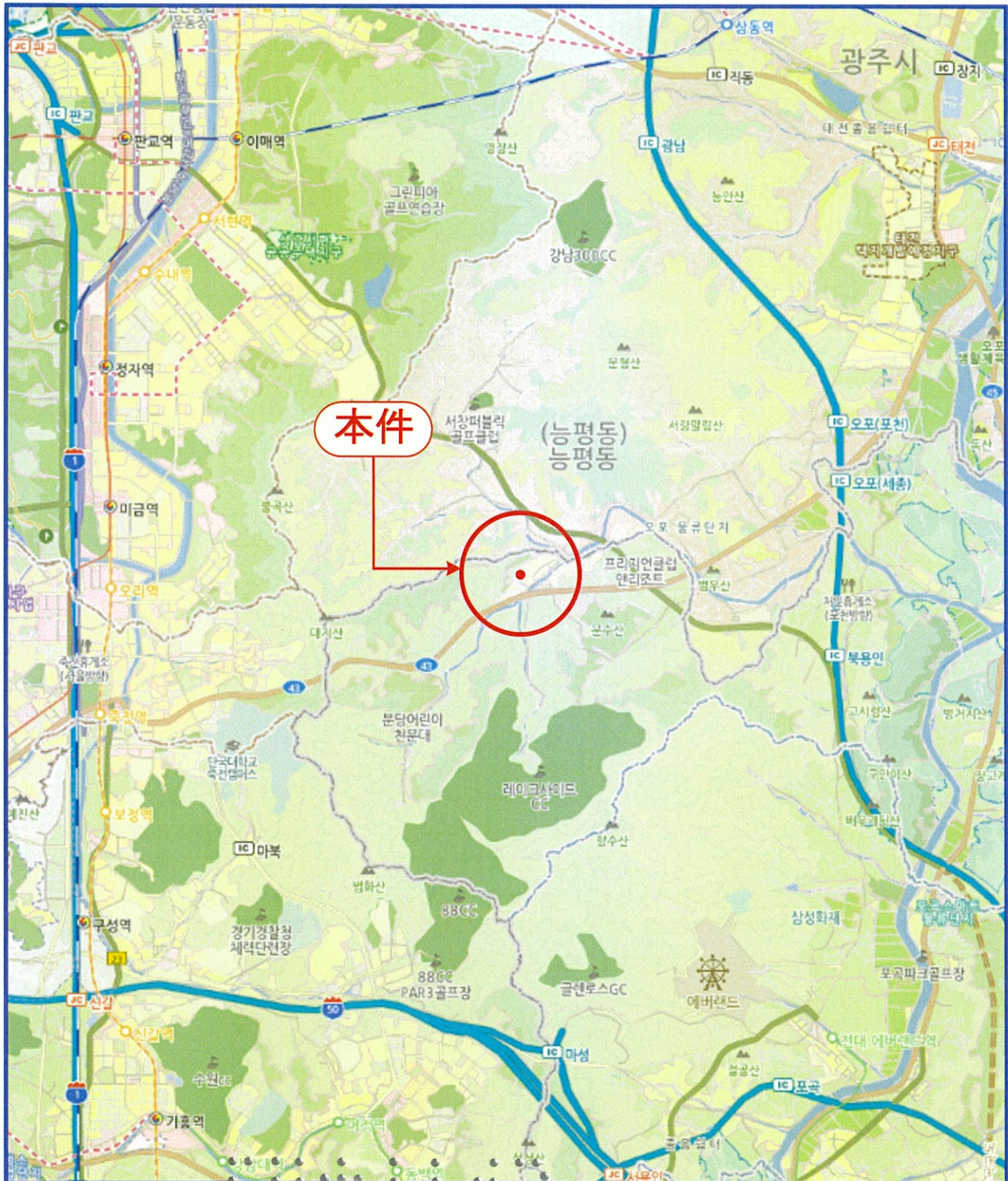


광역위치도

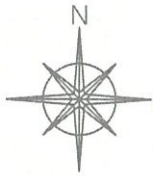


소재지

경기도 용인시 처인구 모현읍 능원리 71-12

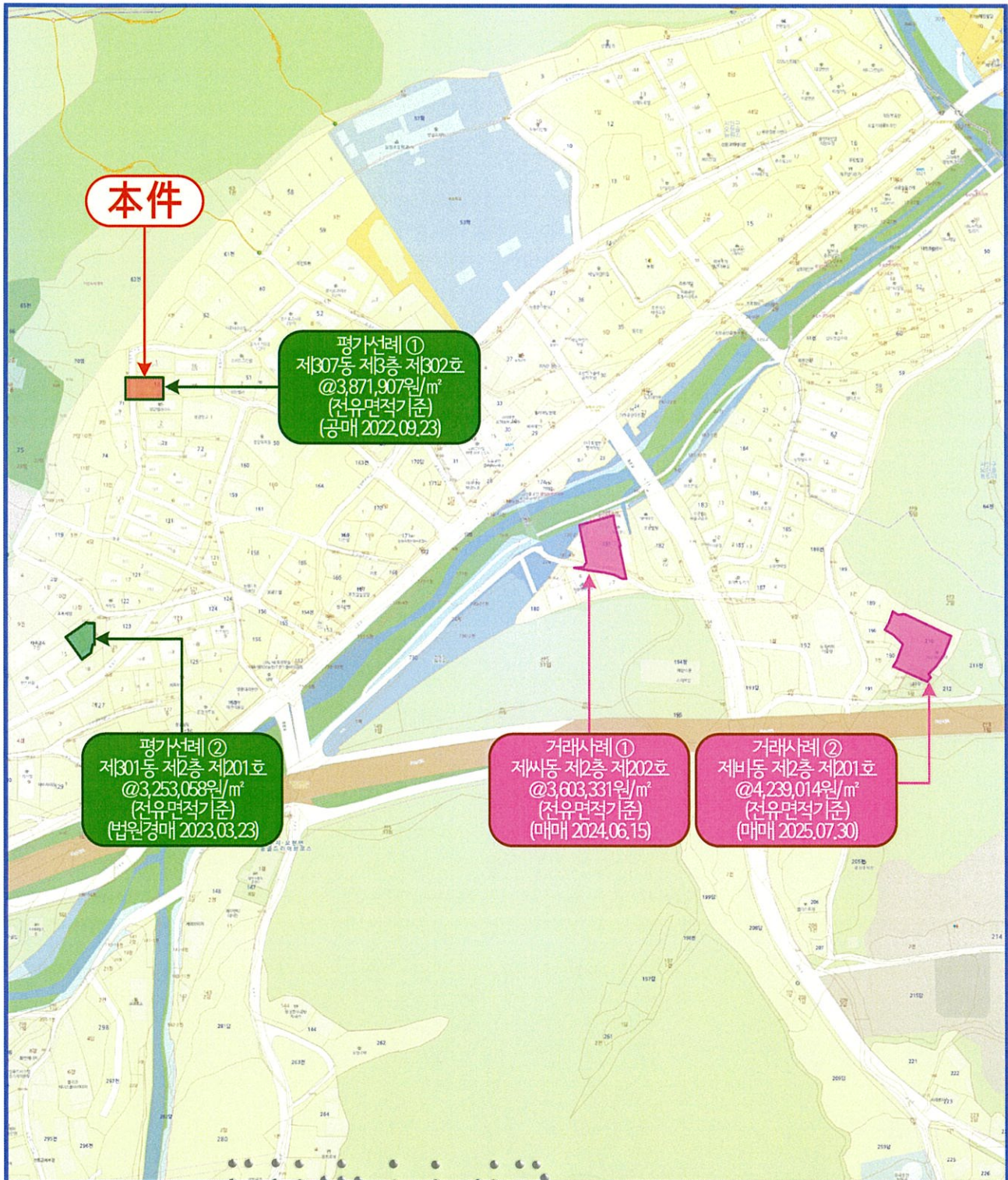


상세위치도



소재지

경기도 용인시 처인구 모현읍 능원리 71-12

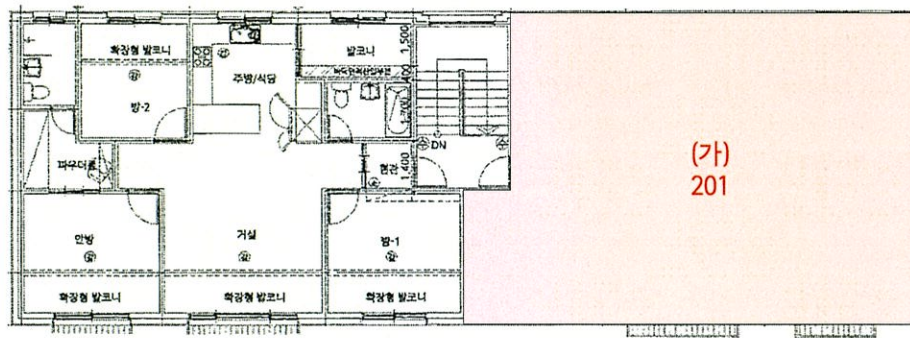


S = No Scale

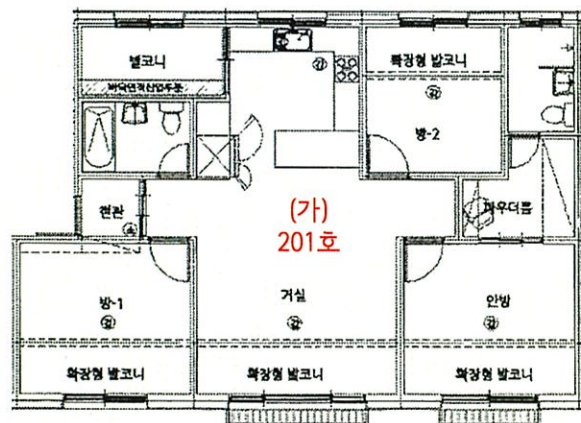
건물개황도 및 임대상황



정암벨라까사 제307동 제2층 제201호

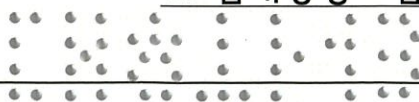


【 2층 호별배치도 】



【 201호 내부구조도 】

※ 임대상황 : 임대미상임.



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4211-6103-5461-3210	발급일자	2025년 9월 16일 17:48:42
------	---------------------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 ☒ / 표시되지 않음 ☐
-----------------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	경기도 용인시 처인구 모현읍 충렬로10번길 19-9, 307동 201호
	지번 주소	경기도 용인시 처인구 모현읍 능원리 71-12 307동 201호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	이 지연 (李知淵)	2019-04-17	거주자	동거인				
	최초 전입자	2019-04-17							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 9월 16일

경기도 성남시 분당구 야탑2동장



담당자 의견

유의사항

- 1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



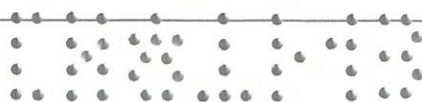
현황 사진



【 본건전경 】



【 주위환경 】



현 황 사 진



【 출입구 전경 】

