

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김영욱 소유물건(2025타경54778)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 노윤환

감정평가서번호: M250304-01-001

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.

감정평가사사무소 민

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 선 영

(인)

감정평가액	일십억오천사백만원정(₩1,054,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 노윤환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매13계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김영욱 (2025타경54778)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.07	2025.03.06 ~ 2025.03.07	2025.03.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1호	아파트	1호	-	1,054,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,054,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 용인시 수지구 성북동 소재 “성서초등학교” 남서측 인근에 위치하는 부동산 (버들치마을성북자이2차아파트 205동 14층 1402호)으로서, 수원지방법원에서 의뢰한 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 기준시점

(1) 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였습니다.

(2) 기준가치

본 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호에 의거 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 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 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(3) 기준시점 및 실지조사기간

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 07일로 하였으며 실지조사기간은 2025년 03월 07일이며 대상물건의 현황 등 개별적인 상황을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가의 방법

본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가치형성요인 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준, 평가사례 등을 고려하여 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

4. 그 밖의 사항

- (1) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가액을 한국 감정평가협회에서 제시하는 집합건물 배분비율에 의거하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- (2) 본건의 호별 위치확인은 출입문에 부착된 호별표식 등을 기준으로 현장에서 탐문 조사된 사항을 근거로 표시하였으며, 내부구조 등은 집합건축물대장상의 건축물 현황도 등에 의거 작성하였으며 일반적인 구조 및 마감재, 표준적 이용상황을 상정하여 평가하였는 바 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 산출

1. 시산가액산출 방법

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산출하는 거래사례비교법으로 산정하였습니다.

2. 평가대상 물건의 개요

소재지	경기도 용인시 수지구 성북동 767 (도로명 주소: 경기도 용인시 수지구 성북2로 251)			
건물명	버들치마을성북자이2차 아파트			
구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층			
동	205동	주 용 도	공동주택(아파트)	
층, 호수	14층 1402호	사용승인일	2010년 12월 03일	
기 호	용 도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	아파트	157.115	34.316	88.133

※공용면적은 집합건축물대장 전유부 상의 주된 공용면적의 합계임 .

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액의 산출

(1) 비교거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적당 단 가 (원/㎡)	거래시점
가	용인시 수지구 성북동 767	버들치마을 성북자이 2차 2**동	16/16**	157.115	1,020,000,000	6,492,060	2023.09.06
나	용인시 수지구 성북동 767	버들치마을 성북자이 2차 2**동	10/10**	157.115	950,000,000	6,046,526	2024.10.10
다	용인시 수지구 성북동 767	버들치마을 성북자이 2차 2**동	5/5**	124.858	795,000,000	6,367,233	2024.12.31
라	용인시 수지구 성북동 767	버들치마을 성북자이 2차 2**동	6/6**	124.858	860,000,000	6,887,825	2024.10.01

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정 및 사유

대상물건과 물적유사성이 높은 사례로서 거래사례 기호 (가)을 선정하였습니다.

(2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화 하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됩니다.

(1.00)

(3) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 용인시 수지구 아파트 매매가격지수”를 활용합니다.

지역 : 경기도 용인시 수지구 (2023.09.06.~2025.03.07)

거래시점 : 2023.09.06 2023년 08월 지수를 적용함

기준시점 : 2025.03.07 2025년02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년01월 지수를 적용함

- ▶ 사례 (가)의 거래시점의 아파트매매가격지수: (적용:2024년 09월) : 89.3
- ▶ 본건 기준시점의 아파트매매가격지수: (적용:2025년 01월) : 92.3
- ▶ 시점 수정치 (본건/사례): $92.3/89.3 \approx 1.03359$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	사례는 동일단지내에 소재하며 상업 및 편익시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치 등에서 대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
건물요인	시공업체의 브랜드,	1.00	1.00	동일단지 내에 소재하는 사례로 시공업체의 브랜드, 노후도(경과연수), 구조, 마감상태, 면적구성 등은 대체로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수,			
	건물의 구조 및 마감상태, 노후도,			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형),			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.00	본건과 사례는 층별, 위치별 효용 등 개별적 요인에서 대체로 대등함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	평가목적 등	1.00	1.00	경매평가 목적임.
누 계		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 대상물건의 단가결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	6,492,060	1.00	1.03359	1.000	6,710,128	6,710,000

(6) 대상물건의 시산가액

기 호	아파트명	동	층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
1	버들치마을 성복자이 2차	205	14/1402	157.115	6,710,000	1,054,241,650	1,054,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 인근 유사부동산 평가사례

[출처: 한국감정평가협회 감정평가정보]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액	기준시점
A	용인시 수지구 성복동 767	버들치마을 성복자이 2차 202동	3/3**	157.115	경매	1,000,000,000	2024.10.25
B	용인시 수지구 성복동 767	버들치마을 성복자이 2차 204동	14/14**	179.99	경매	1,280,000,000	2025.02.19
C	용인시 수지구 성복동 767	버들치마을 성복자이 2차 201동	8/8**	157.115	경매	1,080,000,000	2024.10.04

(2) 유사물건의 경매통계분석

[최근 1년간 평균 낙찰가율, 출처: 부동산태인]

지역통계		경기			용인시 수지구			성복동		
기간	용도	낙찰가 율(%)	평균 낙찰가 율(%)	낙찰 건수	낙찰가 율(%)	평균 낙찰가 율(%)	낙찰 건수	낙찰가 율(%)	평균 낙찰가 율(%)	낙찰 건수
1년간 평균	아파트	86.82	86.35	3572	89.66	89.64	96	90.17	90.47	25

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 인근 유사부동산 가격수준

가격수준	유사부동산의 가격수준은 전유면적당 6,500,000~7,000,000원/㎡ 내외로 조사되며 층수, 동별, 호별 위치, 인테리어정도 등에 따라 차이가 있는 것으로 탐문 조사됨.
------	---

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 인근지역 유사부동산 가격수준, 인근 유사부동산 평가사례, 인근 유사부동산의 경매 통계분석 등을 종합적으로 고려한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성(주거용 공동주택)으로 인하여 거래사례비교법에 의한 시산가액 이외에 다른 감정평가방법에 의한 시산가액을 산정하는 것이 곤란한 경우로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교 검토하지 아니하였습니다

3. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층/호	감정평가액(원)	도로명 주소
1	용인시 수지구 성북동 767	버들치마을 성북자이 2차 205동	14/1402	1,054,000,000	경기도 용인시 수지구 성북2로 251

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 성북동 소재 "성서초등학교" 남서측 인근에 위치하며 주변은 아파트 단지, 근린생활시설, 공원, 각급 학교 등이 분포하는 지역으로 주변환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건이 속한 단지까지 차량의 접근이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하며 동측을 통과하는 성북1로를 통하여 영동고속도로(동수원I.C), 용서고속도로(서수지I.C)와 연계되는 등 제반교통사정은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상17층 건물 내 14층 1402호로서,

- 외벽 : 몰탈위 페인팅 및 인조석붙임 마감 등
- 내벽 : 벽지도배, 타일붙임 마감 등
- 창호 : 하이새시 창호 등임

(4) 이용상태

아파트(방 4, 거실, 주방 및 식당, 욕실 2 등)로 이용중임. (후첨 "건축물현황도" 참조)

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 화재탐지 및 소화전설비, 주차장설비 등 되어 있음.

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

부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 왕복2차선 포장도로가 내부도로와 연계되며, 동측으로 왕복 6차선 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 종로2류(폭15m~20m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접합)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

해당없음.

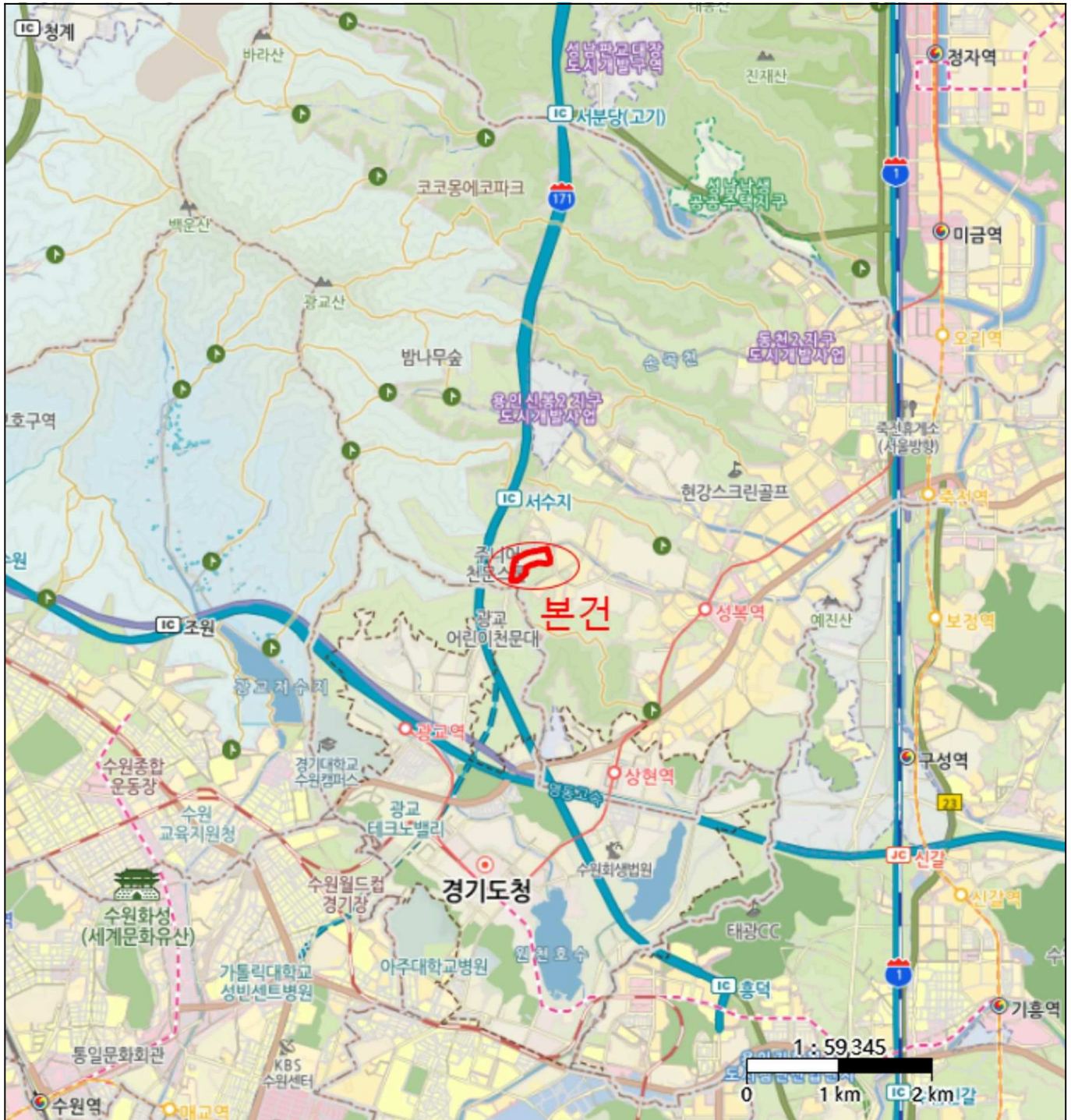
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항은 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 용인시 수지구 성북동 767 버들치마을 성복자이2차 205동 14층 1402호
-----	---



위 치 도



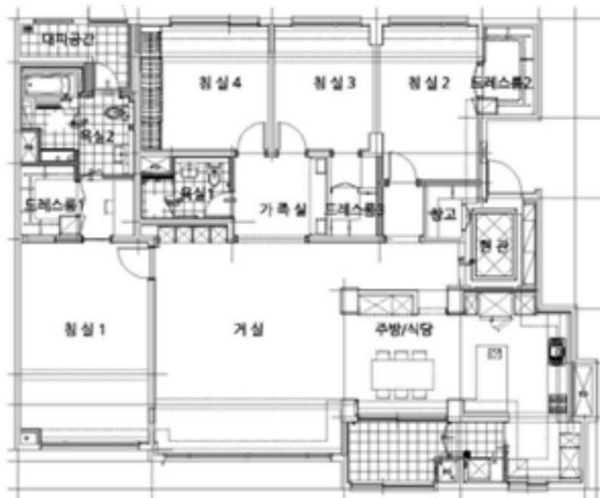
소재지	경기도 용인시 수지구 성북동 767 버들치마을 성북자이2차 205동 14층 1402호
-----	---



건물개황도

호별배치도 및 내부구조도

NO SCALE



경기도 용인시 수지구 성북동 767
버들치마을 성북자이2차아파트
제205동 제14층 제1402호



()



()



()



()

