

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	B12312-7-2701
건명	망이옥구의 상속인 백운호 외 4명 소유물건(2023타경85019)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래

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.



(주)태평양감정평가법인 경기지사

Pacific Appraisal Co., Ltd

경기도 수원시 영통구 인계로 260, 5층 501호(매탄동,우영프라자)

대표전화 : (031)268-4855 FAX : (0505)182-4575



대 상 물 건 현 황

건 명	망 이옥구의 상속인 백운호 외 4명 소유물건
소 재 지	경기도 용인시 수지구 죽전동 1115





(구 분 건 물) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사
(윤 수 연)

(주)태평양감정평가법인 경기지사
지 사 장


김 기 영
(인)
(서명 또는 인)

감정평가액	칠억이천칠백만원정 (₩727,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래		감정평가목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매17계		기준가치	시장가		
소유자 (대상업체명)	망이옥구의 상속인 백운호 외 4명 (2023타경85019)		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-		2024. 1. 3.	2023.12.27. ~ 2024. 1. 3.	2024. 1. 4.	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	727,000,000
			이	하	여	백
						₩727,000,000.-
심사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다					
	심사자: 감정평가사					
	 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 용인시 수지구 죽전동 “대일초등학교” 북서측 인근에 소재하는 부동산(구분건물)에 대한 수원지방법원 임의경매(2023타경85019) 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」 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(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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「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.

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

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.

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 부동산으로서 대상물건의 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 2024년 1월 3일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2023년 12월 27일 ~ 2024년 1월 3일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 '호별배치도 및 임대내역' 및 '구분건물 감정평가 요항표' 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 본건의 위치는 집합건축물대장상 '건축물 평면도' 및 실제 점유부분으로 확인하였습니다.
- 본건은 이해관계인의 폐문 및 부재 등으로 인하여 내부 확인이 불가하여 내부 구조 및 이용상태는 집합건축물대장상 건축물 현황도 및 외부관찰, 탐문조사 등을 기준으로 하였으니 경매 진행 시 참고 바랍니다.
- 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일체로 거래됩니다. 따라서, 토지·건물의 개별평가는 곤란하나, 평가 목적 및 의뢰인의 요청에 따라 '감정평가명세표'에 토지 및 건물의 가액을 배분하여 기재하였으니 경매 진행 시 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 부동산

소재지	경기도 용인시 수지구 죽전동 1115			건물명	도담마을롯데캐슬 제304동			
주용도	아파트(공동주택)			사용승인일	2002.03.29.			
구조	철근콘크리트조 스라브위 철골트러스경사지붕			층수	지하 1층/지상 20층			
동수	-			세대수 (호수)	40세대			
일련 번호	동·층·호	용도	위치	전유면적 (㎡)	공용면적 ¹⁾ (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)
가	304동 제11층 제1102호	아파트	-	123.665	36.563	160.228	77.18	65.76

2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

2.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

2.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

1) 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주'에 해당하는 면적만 포함하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위치	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
ㄱ	죽전동 1115	도담마을 롯데캐슬 305동	아파트	123.665	2023.08.19	680,000,000	5,498,726
		제10층 제0000호	-		2002.03.29		
ㄴ	죽전동 1115	도담마을 롯데캐슬 305동	아파트	123.665	2022.05.23	684,000,000	5,531,071
		제1층 제000호	-		2002.03.29		
ㄷ	죽전동 1198	새터마을 푸르지오 401동	아파트	120.1587	2023.06.09	700,000,000	5,825,628
		제10층 제0000호	-		2004.12.28		
ㄹ	죽전동 1182	내대지마을건영캐스빌 703동	아파트	110.3495	2023.05.23	735,000,000	6,660,655
		제10층 제0000호	-		2004.11.25		

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위치	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	감정평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
a	죽전동 1115	도담마을 롯데캐슬 305동	아파트	123.665	2022.05.20	일반시가	720,000,000	5,822,180
		제1층 제000호	-		2002.03.29			
b	죽전동 1182	내대지마을건영캐스빌 903동	아파트	110.3495	2023.03.24	경매	659,000,000	5,971,934
		제7층 제000호	-		2004.11.25			
c	죽전동 1381	내대지마을진흥더블파크 1401동	아파트	126.508	2023.07.31	경매	706,000,000	5,580,674
		제13층 제0000호	-		2004.06.30			

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법의 적용

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

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

1.1. 거래사례 선정

1.1.1. 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

1.1.2. 거래사례 선정

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

일련 번호	기호	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
				위치		사용승인일		
가	ㄱ	죽전동 1115	도담마을 롯데캐슬 305동	아파트	123.665	2023.08.19	680,000,000	5,498,726
			제10층 제0000호	-		2002.03.29		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 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

1.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

1.3.1. 한국부동산원 통계지수

일련 번호	지 역	유 형	적용 통계지수
가	경기 경부2권 용인시 수지구	아파트	- 아파트 매매가격지수 2023년 07월 : 89.1 2023년 11월 : 90.7

1.3.2. 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	기 간	계 산 식	시점수정치
가	ㄱ	2023.08.19 ~ 2024.01.03	$90.7 \div 89.1 \approx 1.01796$	1.01796

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.4. 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.

1.4.1. 가치형성요인 비교항목 [주거용]

항 목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세 부 목	대중교통의 편의성	시공업체의 브랜드	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	교육시설 등의 배치	단지 내 총 세대수 및 최고층수	향별 효용	
	도심지 및 상업 업무시설 등의 배치	건물의 구조 및 마감상태	위치별 효용 (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	

1.4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가	ㄱ	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
본건은 거래사례 대비 호별요인(향별 효용 등)에서 우세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1.5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 절사]

일련 번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
가	제11층 제1102호	5,498,726	1.000	1.01796	1.050	5,877,357

1.5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련 번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
가	제11층 제1102호	5,877,357	123.665	727,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

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

구 분	감정평가액(원)
구분건물	727,000,000
합 계	727,000,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	727,000,000
합 계	727,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 용인시 수지구 죽전동	1115 도담마을 롯데캐슬 304동	아파트 (공동주택)	철근콘크리트조 및 스텔라브위 철골트러스 경사지붕 20층				
				1층	297.284			
				2층	297.284			
				3층	297.284			
				4층	293.364			
				5층	293.364			
				6층	293.364			
				7층	293.364			
				8층	293.364			
				9층	293.364			
				10층	293.364			
				11층	293.364			
				12층	293.364			
				13층	293.364			
				14층	293.364			
				15층	293.364			
				16층	293.364			
				17층	293.364			
				18층	293.364			
				19층	293.364			
				20층	293.364			
	경기도 용인시 수지구 죽전동	1115	대	제3종일반 주거지역	13,566			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가				(내) 철근콘크리트조 제11층 제1102호	123.665	123.665	727,000,000	
				1 소유권대지권	65.76 13,566x----- 13,566	65.76		
합 계							₩727,000,000.-	
이 하 여 백								

토지.건물 배분내역
 토 지: 436,200,000
 건 물: 290,800,000

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

본건은 경기도 용인시 수지구 죽전동 소재 '대일초등학교' 북서측 인근에 위치하고 있는 '도담마을 롯데캐슬아파트 제304동 1102호'로서 본건 주위는 아파트 단지, 단독주택, 근린생활시설, 학교, 공원 등이 소재하는 지역으로 제반 주위 환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브위 철골트러스경사지붕 20층 중 11층 1102호로서,
외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽: 벽지도배 및 일부 타일 마감 등,
창호: 하이샷시 창호 등으로 마감하였습니다.

(4) 이용상태

본건은 아파트(방4, 주방, 거실, 욕실2, 드레스룸, 발코니 등)로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 지역 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 대체로 등고평탄한 토지로서 아파트 건부지로 이용중입니다.

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)	

(7) 인접 도로상태 등

단지내 도로를 통해 동측으로 외곽 공도와 연계됩니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 중로1류(폭20m~25m)(접합), 중로2류(폭15m~20m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>입니다.

(9) 공부와의 차이

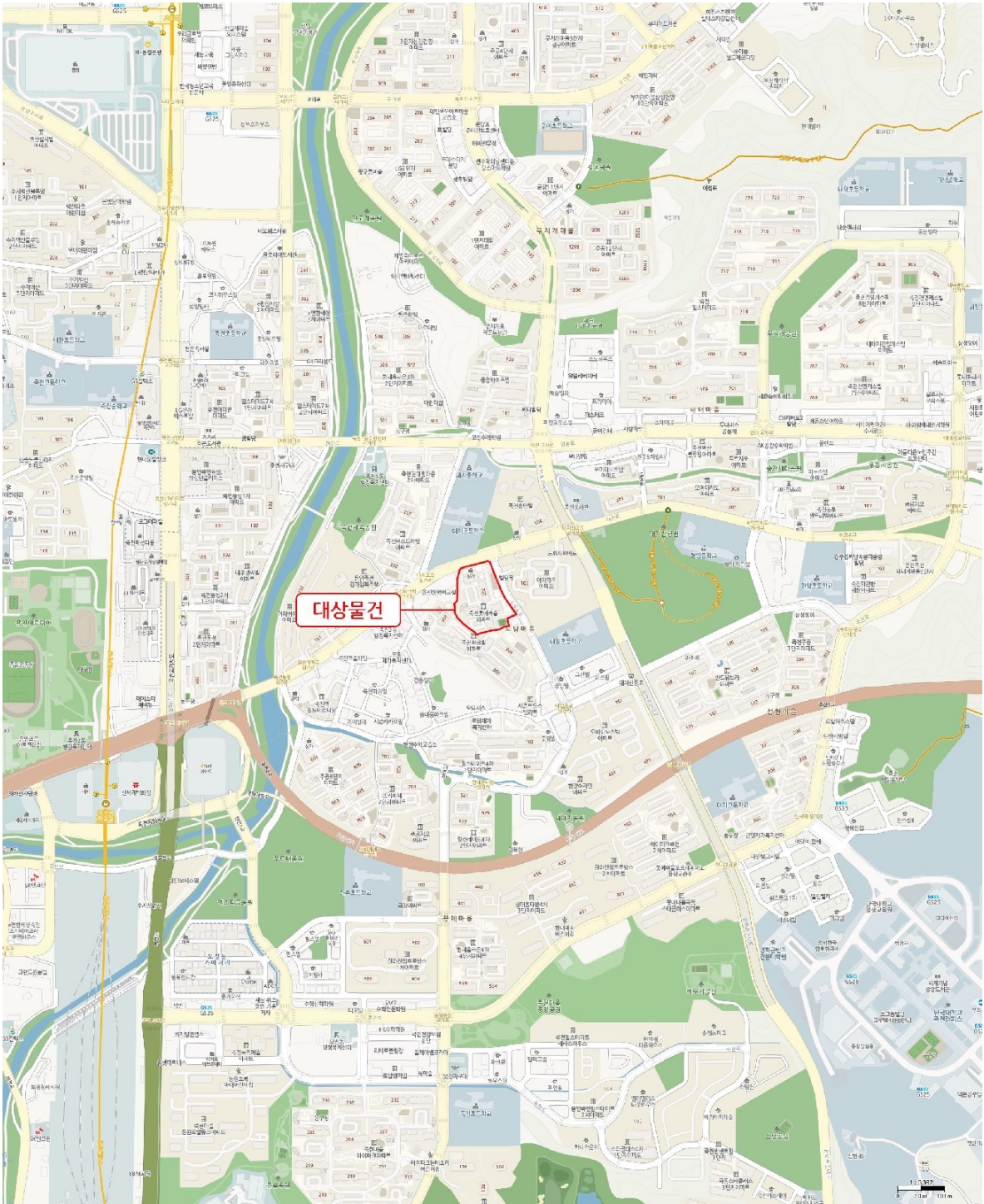
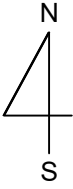
해당사항 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

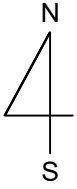
임대관계 등은 미상입니다.

광역 위치도

소재지 용인시 수지구 죽전동 1115 도담마을 롯데캐슬 제304동 제11층 제1102호



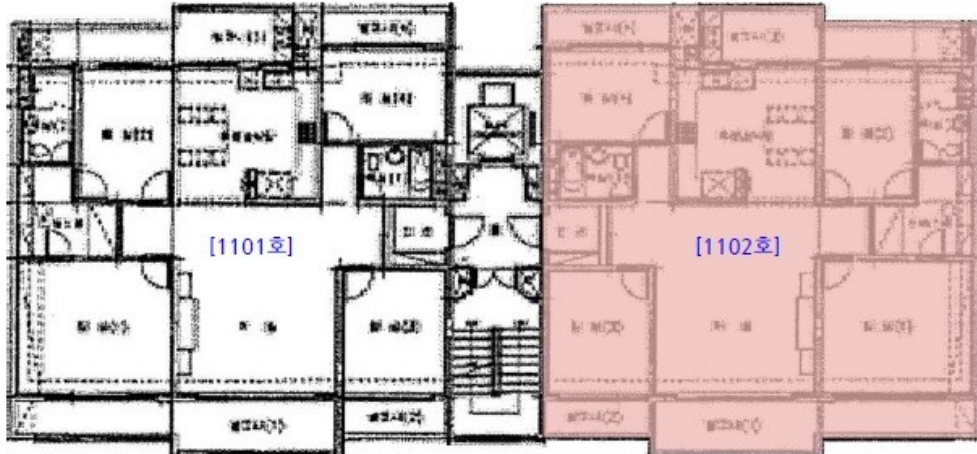
상세위치도



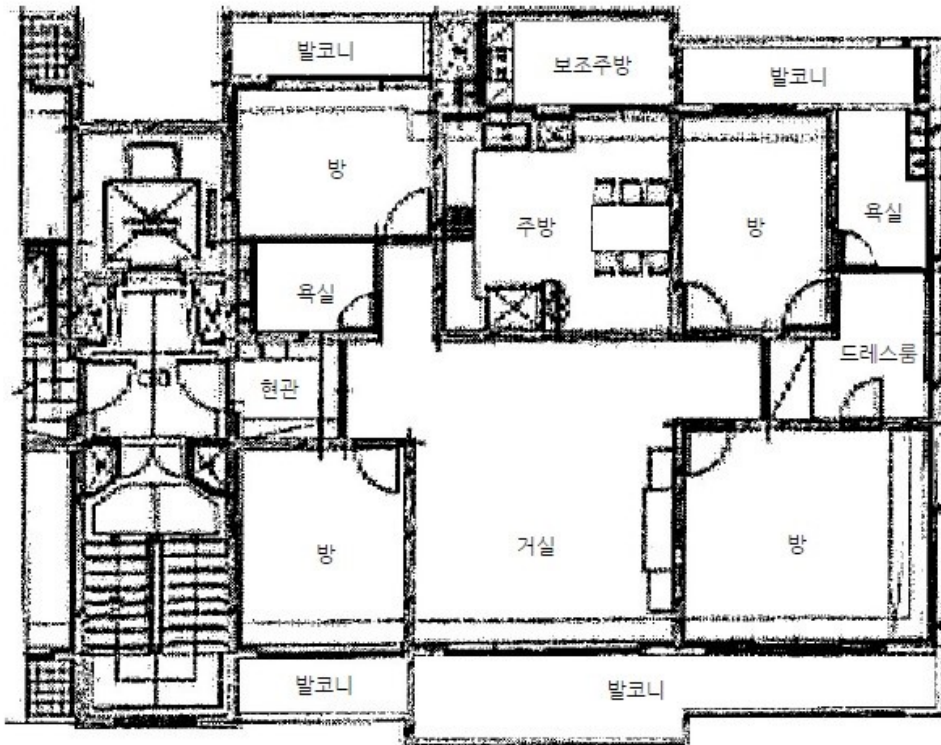
소재지	용인시 수지구 죽전동 1115 도담마을 롯데캐슬 제304동 제11층 제1102호
-----	--



호 별 배치도 및 내부 이용도



<도담마을 롯데캐슬 제304동 제11층>



<본건 제1102호>

사 진 용 지



【본건 전경】



【본건 전경】

사 진 용 지



【본건 출입구 전경】



【본건 전경】