

감정평가서

건명	최장호 소유물건 (2025타경54821)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석
감정서번호	KJW1-2503-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

김종욱감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김종욱

감정평가액	일십이억구천만원정 (₩1,290,000,000.-)		
-------	------------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매11계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최장호 (2025타경54821)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.10	2025.03.04 ~ 2025.03.10	2025.03.10

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	1,290,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩1,290,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 대상 물건의 개요

(1) 감정평가 목적

본건은 경기도 용인시 수지구 풍덕천동 소재 '풍천초등학교' 동측 인근에 위치하는 진산마을삼성7차아파트 708동 8층 802호에 대한 수원지방법원의 경매 목적 감정평가임.

(2) 대상물건의 현황

소재지	경기도 용인시 수지구 풍덕천동 1180-1, 1180 진산마을삼성7차아파트		
이용상황	아파트	사용승인일자	2002.11.09.
동, 층, 호수	708동 8층 802호		
건물의 구조 및 층수	철근콘크리트구조 철근콘크리트 경사슬라브지붕 12층	배후지의 상태 및 규모(단지규모)	보통 (501세대)
용도지역	제3종일반주거지역	기타(공동주택가격)	703,000,000원 (2024.01.01.)

일련 번호	구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)
1(가)	8층 802호	197.788	52.2433 (각층 공용면적)	250.0313	133.822

(3) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 03월 10일임.

(4) 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 03월 04일 ~ 2025년 03월 10일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

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

(2) 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

(3) 기타

본건의 내부구조 등은 현거주인의 부재로 집합건축물대장 도면 및 인터넷자료, 외부관찰 등을 기준으로 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감정평가액 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

(가) 구분소유권의 평가방법은 ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가치를 구하는 거래사례비교법, ② 1등 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상 구분소유권에 배분하는 원가법, ③ 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상 부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

(나) 본 감정평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여, 구분소유권의 감정평가는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

(다) 대상물건과 같은 주거용 부동산은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 또한 수익용 부동산이 아니므로 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

(라) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 감정평가목적에 따라 대상 부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가액 산출과정(거래사례비교법에 의한 평가)

(가) 감정평가개요

대상 물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권 . 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가 하였음.

(나) 감정평가액 결정에 참고한 자료

1) 유사 물건의 거래사례

(경기도 용인시 수지구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 자료)

구 분	거래사례 1	거래사례 2
소재지 . 건물명칭	풍덕천동 1180-1, 1180 진산마을삼성7차아파트	풍덕천동 1180-1, 1180 진산마을삼성7차아파트
용도지역	제3종일반주거지역	제3종일반주거지역
동. 층. 호수	702동 2층 ○○○호	705동 11층 ○○○○호
사용승인일	2002.11.09.	2002.11.09.
전유면적(m ²)	197.788	164.804
거래가액	1,200,000,000	1,110,000,000
전유면적 기준단가(원/m ²)	6,067,102	6,735,273
거래시점	2024.06.21.	2024.11.02.
비 고	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 유사 물건의 평가선례

(경기도 용인시 수지구)

(자료출처 : 한국감정평가협회 및 등기사항전부증명서)

구 분	평가선례 1	평가선례 2
소재지 . 건물명칭	풍덕천동 1180-1, 1180 진산마을삼성7차아파트	풍덕천동 1180-1, 1180 진산마을삼성7차아파트
용도지역	제3종일반주거지역	제3종일반주거지역
동. 층. 호수	708동 8층 ○○○호	702동 15층 ○○○○호
사용승인일	2002.11.09.	2002.11.09.
전유면적(m ²)	197.788	197.788
평가금액	1,320,000,000	1,380,000,000
전유면적 기준단가(원/m ²)	6,673,812	6,977,167
기준시점	2024.09.25.	2022.03.15.
평가목적	시가참고	경매

3) 경기도 용인시 수지구 풍덕천동 경매통계분석

(자료출처 : 부동산태인)

용도	총낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	비고
아파트	90.10	90.35	13	최근 1년간

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 감정평가액 산출근거

1) 비교 거래사례 선정

상기의 참고자료 중 대상물건과 동일 단지 내의 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 "거래사례 1"을 선정함.

(경기도 용인시 수지구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 자료)

구 분	거래사례 1
소재지 . 건물명칭	풍덕천동 1180-1, 1180 진산마을삼성7차아파트
용도지역	제3종일반주거지역
동. 층. 호수	702동 2층 ○○○호
사용승인일	2002.11.09.
전유면적(m ²)	197.788
거래가액	1,200,000,000
전유면적 기준단가(원/m ²)	6,067,102
거래시점	2024.06.21.
비 고	-

2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

- ① 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- ② 본건의 시점수정을 위하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원에서 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 월간동향 중 아파트 매매가격지수를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로서 본건에 적용하지 않고, 해당 월의 아파트 매매가격지수 자료를 이용하여 시점수정함.
- ③ 월별 아파트 매매 가격지수

(경기도 용인시 수지구)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구분	2024 .01	2024 .02	2024 .03	2024 .04	2024 .05	2024 .06	2024 .07	2024 .08	2024 .09	2024 .10	2024 .11	2024 .12
지수	90.3	90.0	89.9	89.9	89.9	90.1	90.6	91.4	91.9	92.0	92.1	92.2
구분	2025 .01	2025 .02	2025 .03	2025 .04	2025 .05	2025 .06	2025 .07	2025 .08	2025 .09	2025 .10	2025 .11	2025 .12
지수	92.3											

④ 시점수정치

대상물건의 기준시점 지수(2025년 03월 12일) - 2025년 1월 지수 적용	92.3
거래사례의 거래시점 지수(2024년 06월 21일) - 2024년 5월 지수 적용	89.9
시점정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	1.02670

※ 기준시점 당시 지수는 고시되지 않아 최근 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 제요인 비교

구 분	조 건	비 고	격차율
외부 요인	가로조건	사례와 대상은 동일한 단지 내에 소재하여 전 반적인 외부요인은 대등함.	1.00
	접근조건		
	환경조건		
	행정조건		
	기타조건		
건물 요인	시공상태	사례와 대상은 노후도, 시공상태, 관리체계 등 에서 대등함.	1.00
	노후도		
	공용시설		
	규모, 구성비		
	관리체계		
개별 요인	위치별 효용	대상은 사례 대비 전유부분 면적 등에서 우세 함.	1.05
	층별 효용		
	대지권비율		
	기타		
격차율 계			1.050

5) 감정평가액 결정

① 단가결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인비교								
일련 번호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	제요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1(가)	8층 802호	6,067,102	1.00	1.02670	1.050	6,540,548	6,541,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 감정평가액 결정

산식 = 면적 × 단가					
일련 번호	구 분	면적(m ²)	단가(원/m ²)	산정가액(원)	감정평가액(원)
1(가)	8층 802호	197.788	6,541,000	1,293,731,308	1,290,000,000

③ 토지 및 건물 배분내역

일련 번호	구 분	감정평가액(원)	토지가격(원)	건물가격(원)
1(가)	8층 802호	1,290,000,000	774,000,000	516,000,000

※ 한국부동산연구원 「공동주택 토지·건물 배분비율표 “아파트” (2021)」상 자료 등을 감안하여 적용함.

(3) 그 밖의 사항 : 없 음

라. 감정평가액 결정 의견

본건 집합건물(아파트)의 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 및 관계법령 등에 의거 적정하게 산정하였음.

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 (가)	경기도 용인시 수지구 풍덕천동 [도로명주소] 경기도 용인시 수지구 진산로66번길 27	1180-1, 1180 진산마을 삼성7차 아파트 708동	아파트	철근콘크리트조 철근콘크리트 경사슬라브지붕 12층			1,290,000,000	비준가액
				1층~12층 각	936.232			
			지1층	917.772				
	1. 동소	1180-1	대	제3종일반주거지역	45,505.4			
	2. 동소	1180	대	제3종일반주거지역	15,766.4			
				내) 철근콘크리트조 8층 802호	197.788	197.788		
				1.2. 소유권 ----- 대지권	133.822 ----- 61,271.8	133.822		
합 계							₩1,290,000,000.-	
			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 풍덕천동 소재 "풍천초등학교" 동측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경은 보통 수준임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 출입은 가능하며, 인근 버스정류장까지의 거리 등으로 보아 대중 교통 사정은 보통 수준임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트 경사슬라브지붕 12층 중 8층 802호로서,

외 벽 : 페인팅 등 마감,
창 호 : 샷시이중창호임.

(4) 이용상태

아파트(방5, 거실, 주방, 욕실2 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 소화전설비, 소화탐지설비, 엘리베이터설비, 열병합에 의한 지역난방설비 등이 되어 있음.

(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)

2필지 일단으로 북측하향 완경사지를 자체평탄화한 부정형 토지로서, 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 종로와 접하며, 지상 및 지하주차장을 갖추고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상

풍덕천동 1180-1번지 :

제3종일반주거지역, 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기기 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

풍덕천동 1180번지 :

제3종일반주거지역, 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 절대보호구역, 비행안전제3구역(전술), 성장관리권역.

(9) 공부와의 차이

없 음.

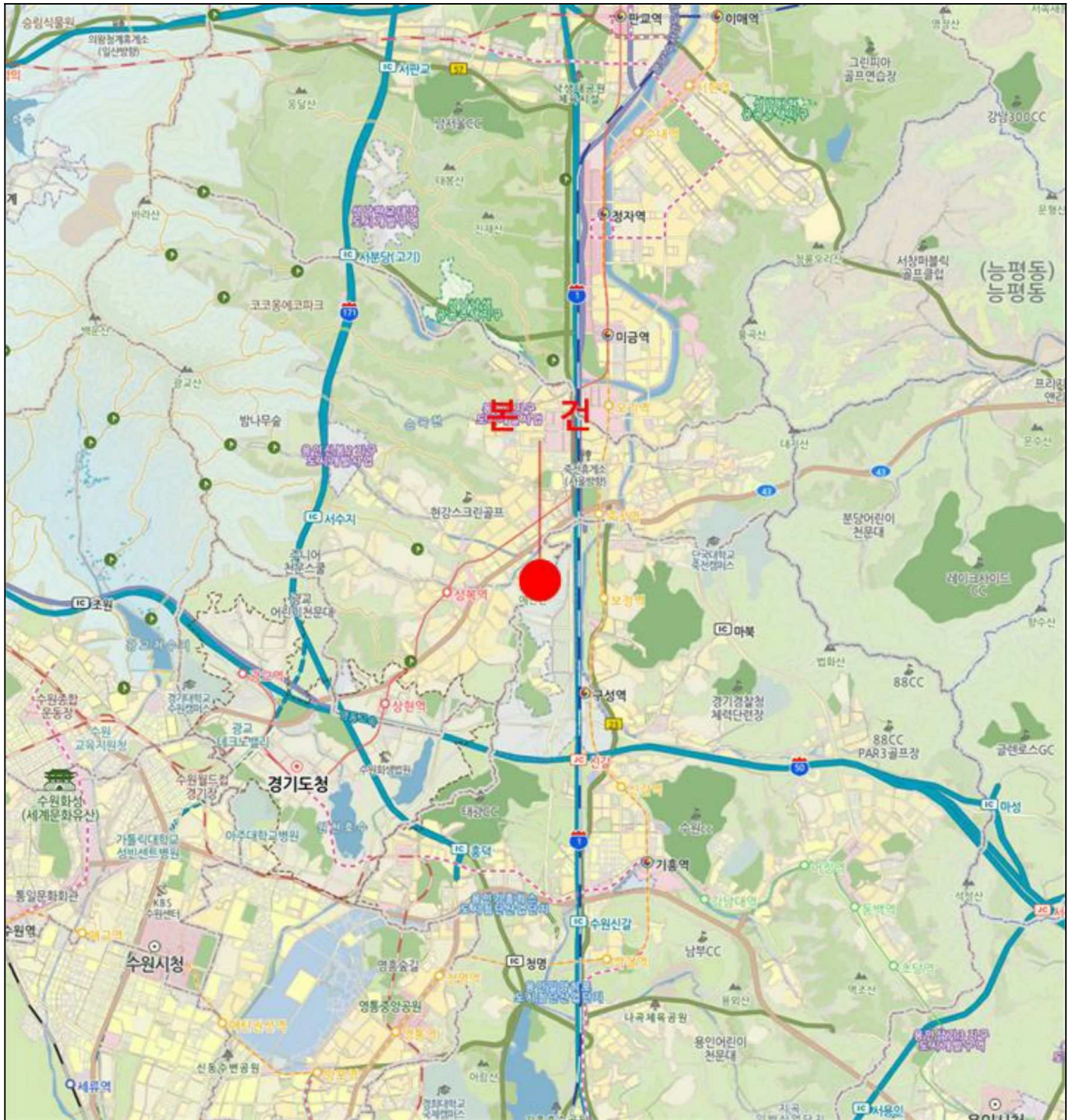
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 용인시 수지구 풍덕천동 1180-1의 진산마을삼성7차아파트 708동 8층 802호
------------	---



위 치 도



소재지	경기도 용인시 수지구 풍덕천동 1180-1외 진산마을삼성7차아파트 708동 8층 802호
------------	---

