

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 채주석

건 명 : 임수정 소유물건
(2025타경55580)

번호 : TA4-2504-3002

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.



TAEIN APPRAISAL CO., LTD.

감정평가법인 **태인** 경기남부지사

경기도 수원시 권선구 호매실로104번길 24-36, 407호(호매실동, YJ프라자)

TEL. 031-227-8442

FAX. 031-227-8443



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
최유경

최유경



(주)감정평가법인 태인 경기남부지사

(서명또는인)



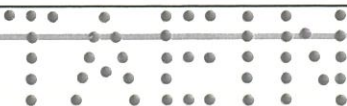
감정평가액	일십억일천오백만원정(W1,015,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석	감정평가 목적	경매	
제출처	수원지방법원 경매11계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	임수정 (2025타경55580)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.30	2025.04.30	2025.04.30

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	1,015,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩1,015,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사
조윤주

조윤주



I 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 수지구 성북동 소재 '성서초등학교' 북서측 인근에 위치하는 구분건물(버들치마을성북 힐스테이트3차, 제304동 제2층 제203호)로서, 수원지방법원(경매11계)의 임의경매(2025타경55580)를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

3. 기준가치 및 기준시점

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액인 [시장가치]를 기준으로 감정평가함.

나. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거, 가격조사완료일인 [2025년 04월 30일] 임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용, 감정평가 조건

가. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 [2025년 04월 30일]에 실지조사를 하여 대상 물건 및 대상 물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

나. 감정평가 조건

없음.

5. 기타 사항

- 본건의 소재지, 지번, 호수 등은 귀 제시목록에 의하였으며, 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부구조 확인이 곤란하여 건축물대장상 도면 및 외부관찰 등에 의하였으니 경매 진행시 참고 바람.
- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 대상부동산의 평가액을 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)’ 상의 배분비율 등을 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였음.

II 감정평가 방법

1. 감정평가 근거법령

가. 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 [기준]

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

나. 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 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

다. 감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액조정]

- 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.

라. 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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.



2. 본건에 적용한 감정평가방법

- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라, 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별, 향별, 위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합적으로 고려하여, 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였음.
- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 평가대상 물건의 특성 및 현실적인 수익, 비용 자료 수집의 어려움 등으로 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

Ⅲ 대상 물건의 개요

[출처: 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장]

소재지	경기도 용인시 수지구 성북동 760					
	[도로명] 경기도 용인시 수지구 성북로 220					
명칭	버들치마을성북힐스테이트3차 제304동					
주구조	철근콘크리트구조 기타지붕					
연면적	15,364.987㎡					
규모	지하 2층/ 지상 20층					
주용도	아파트					
사용승인일	2010.06.06					
비고	-					
일련번호	동 / 층 / 호	전유면적 (㎡)	주거공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
가	304동/ 2층/203호	167.576	31.652	199.228	96.663	아파트



IV 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출

1. 개요

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치 형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

거래사례단가, 대상물건 평가단가 단위 : (원/㎡)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{거래사례} & & & & & & \\ \text{단가} & \times & & & & & \\ & & \text{사정보정} & \times & & & \\ & & & & \text{시점수정} & \times & \\ & & & & & & \text{가치형성요인} \\ & & & & & & \text{비교} \\ & & & & & & = \\ & & & & & & \text{대상물건} \\ & & & & & & \text{평가단가} \end{array}$$

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기 호	소재지	동/ 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인일	
#1	성북동 760 버들치마을 성북힐스테이트3차	3**동/ 1층/10*호	167.576	96.663	1,000,000,000	5,967,442	2024.09.05	-
							2010.06.06	
#2	성북동 760 버들치마을 성북힐스테이트3차	3**동/ 8층/80*호	167.576	96.663	1,015,000,000	6,056,953	2024.07.04	-
							2010.06.06	
#3	성북동 760 버들치마을 성북힐스테이트3차	3**동/ 11층/110*호	167.576	96.663	1,070,000,000	6,385,163	2024.12.10	-
							2010.06.06	

나. 거래사례 선정

본건은 인근지역 내 거래사례로서 그 거래 사정이 정상적이라고 인정되며, 전유면적 등 제반 가치형성 요인이 유사하여 가장 비교가능성이 높은 [거래사례 #2]를 선정함.



3. 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 가격 수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 사례가격으로 판단되는바 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 한국부동산원에서 발표하는 매매가격지수를 활용하여 산정함.

[기준월 : 2021.06 = 100]

일련 번호	기 간	지역 / 유형	매매 가격지수	시점수정치	비 고
가	24.07.04 ~25.04.30	경기도 용인시 수지구/ 아파트	24년 06월 : 90.1	1.03108	92.9/90.1 ≒1.03108
			25년 03월 : 92.9		

-거래시점 : 2024.07.04., 2024년 06월 지수를 적용 함.

-기준시점 : 2025.04.30., 2025년 03월 지수를 적용 함.



5. 가치형성요인 비교

가치형성요인(주거용)		격차율 (일련번호 가 / 사례#2)	비 고
항목	세 부 항 목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	상호 대등함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	상호 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대·중·소), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	0.97	사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
격 차 율		0.970	

6. 거래사례비교법에 의한 감정평가액

$$\text{산식} = \text{거래사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인} \times \text{전유면적}(\text{m}^2)$$

일련 번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
가	6,056,953	1.000	1.03108	0.970	167.576	1,015,149,770	1,015,000,000



V 감정평가액의 결정의견

1. 참고 자료

가. 인근 유사 부동산의 감정평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회]

기 호	소재지	동/ 층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)		평가목적
				원/전유면적	기준시점 사용승인일	
(1)	성북동 760 버들치마을 성북힐스테이트3차	3**동/ 6층/60*호	167.576	1,020,000,000	2024.11.01	법원경매
				@6,086,790	2010.06.06	
(2)	성북동 760 버들치마을 성북힐스테이트3차	3**동/ 7층/70*호	153.249	1,041,000,000	2024.06.05	법원경매
				@6,792,867	2010.06.06	
(3)	성북동 760 버들치마을 성북힐스테이트3차	3**동/ 8층/80*호	167.576	1,160,000,000	2024.04.04	법원경매
				@6,922,232	2010.06.06	

나. 경매 용도별 매각통계

[출처 : 법원경매정보]

경기도 용인시 수지구 2024.03 ~ 2025.04			
구 분	매각율(%)	매각가율(%)	비고
아파트	43.7	89.1	최근 1년 평균

다. 인근 지역 유사부동산 가격수준

가격 수준

본건 '일련번호 가' 와 유사한 부동산의 가격은 전유면적당 6,000,000원/㎡ ~ 6,500,000원/㎡ 내외 수준이고, 위치별, 층별, 향별 효용 및 전유부분의 면적 등에 따라 차이가 존재함.



2. 감정평가액 결정 및 결정의견

상기의 감정평가 사례, 거래사례 및 인근 유사물건의 가격수준, 참고자료 등을 종합 참작한 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

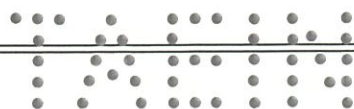
일련 번호	구 분	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
가	경기도 용인시 수지구 성복동 760 버들치마을성복힐스테이트3차 제304동 제2층 제203호	167.576	1,015,000,000	-
합 계			1,015,000,000	

끝.



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 성북동 760	760 버들치 마을 성북 힐스테 이트3차 제304동	아파트	철근콘크리트구조 기타지붕 20층				
				지하2층	59.266			
				지하1층	69.841			
				1층	771.104			
				2층~20층 각	761.304			
		동소	760	대	67,289.6			
				제3종 일반주거지역				
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	167.576	167.576	1,015,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권	96.663			
				-----	67,289.6x-----			
			대지권	67289.6	96.663			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 609,000,000 406,000,000		
	합 계					₩1,015,000,000.-		
			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 성북동 소재 '성서초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 각종 근린생활시설, 학교, 공원 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 용이하며, 아파트단지 주변으로 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 기타지붕 지하2층 지상20층 건물 내 제2층 제203호로서,

외벽: 몰탈위페인팅 등 마감,
창호: 하이 새시 창호 등 임.

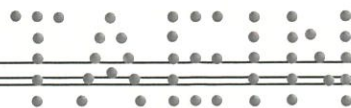
(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 지하주차장 시설 등을 갖추고 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) |

남서측으로 하향 완경사지를 평탄하게 조성한 부정형의 토지로서, 아파트단지 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

아파트단지 내 공도를 통해 아파트단지 외곽으로 성복1로 및 성복2로 등과 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

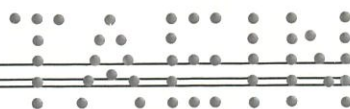
도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(성북고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(성서초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(성서초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 임.

(9) 공부와의 차이

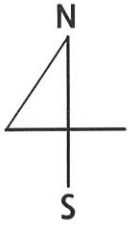
해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

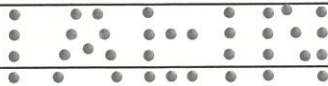
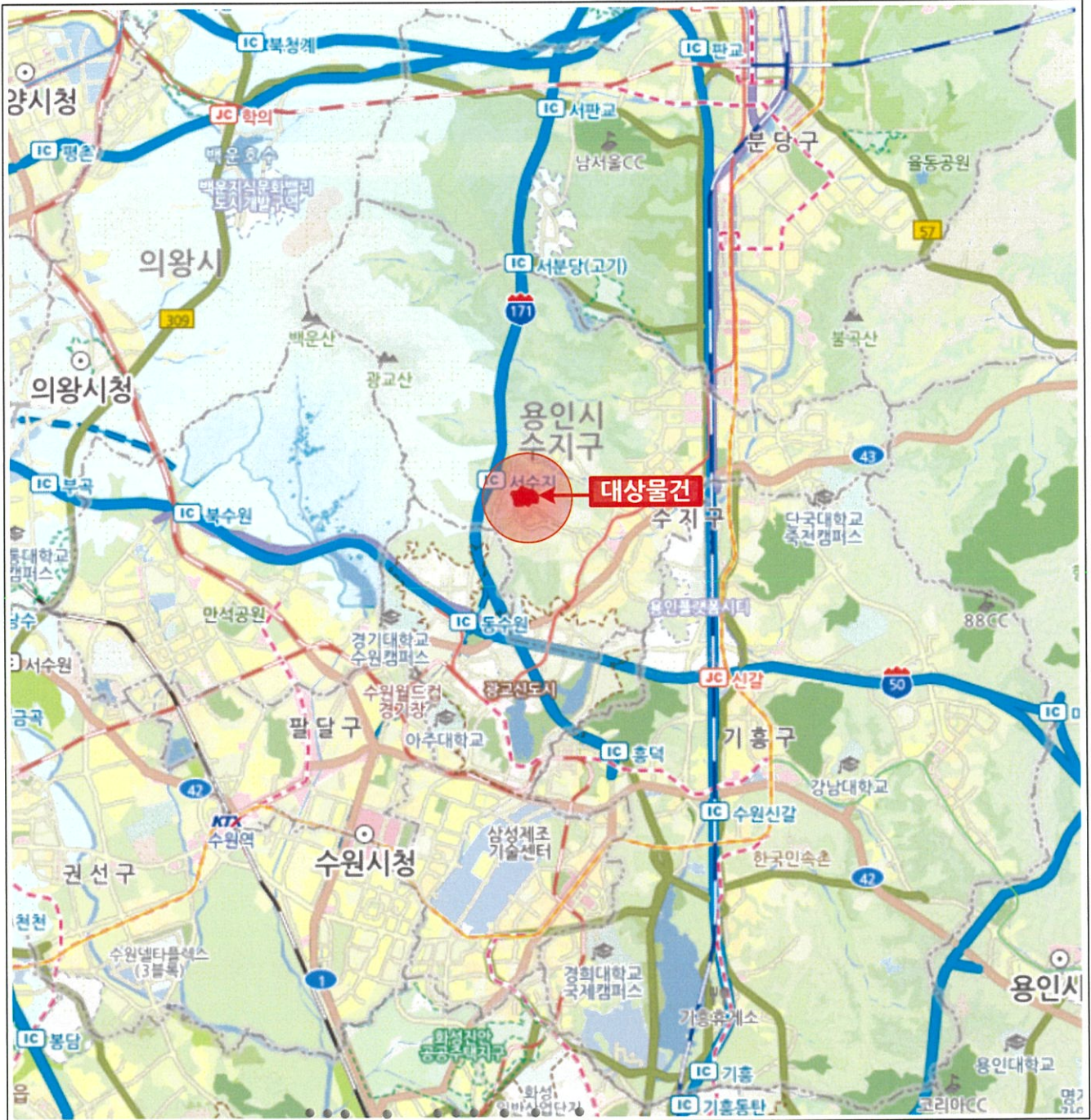
임대관계는 미상임.



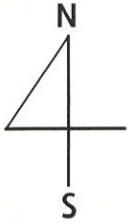
광역 위치도



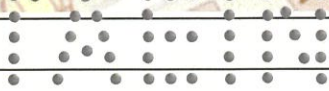
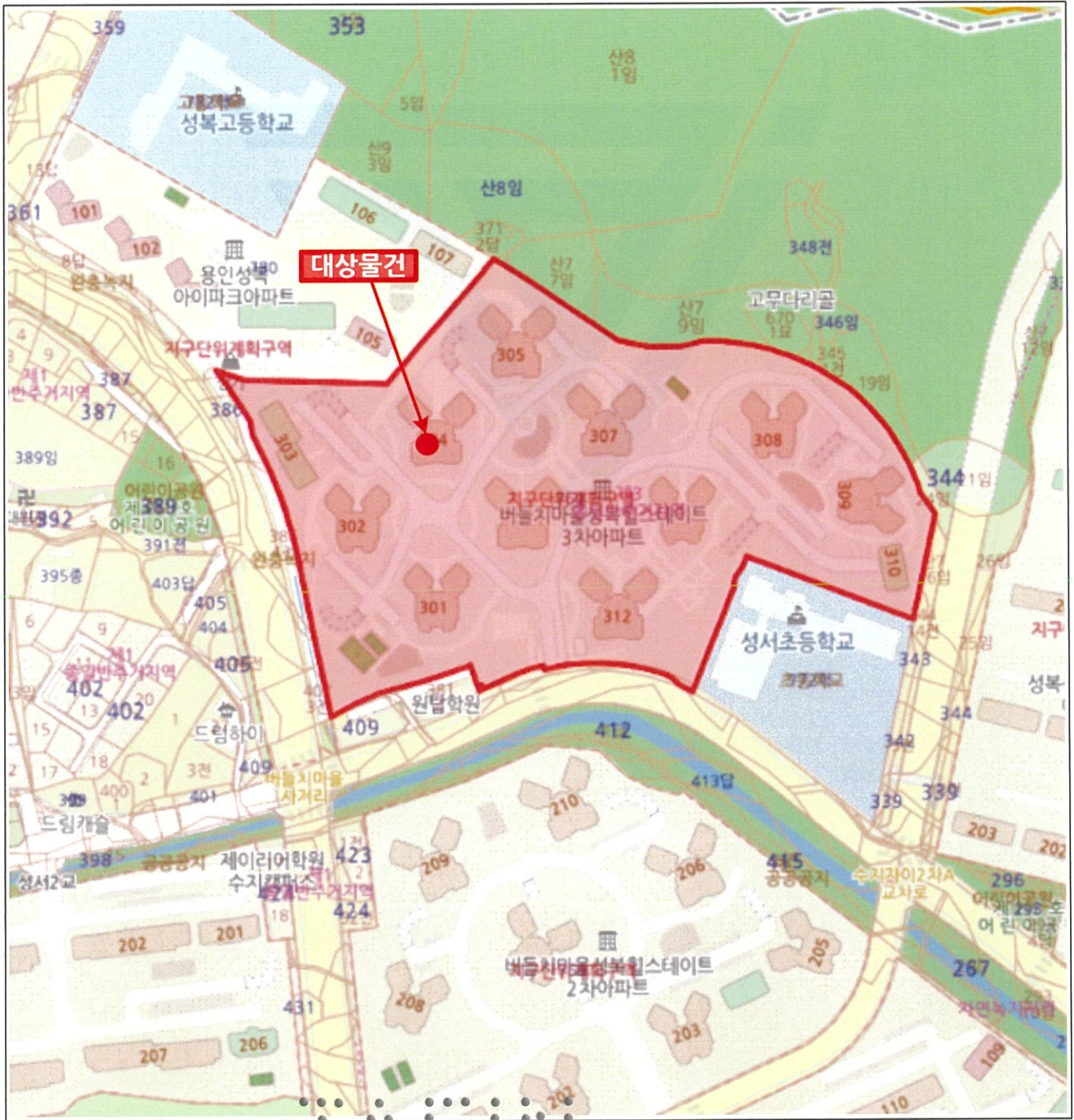
소재지	경기도 용인시 수지구 성북동 760 버들치마을성북힐스테이트3차 제304동 제2층 제203호
-----	---



상세위치도



소재지	경기도 용인시 수지구 성북동 760 버들치마을성북힐스테이트3차 제304동 제2층 제203호
-----	---

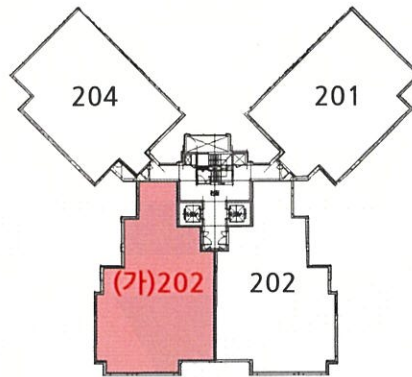


건물구조도

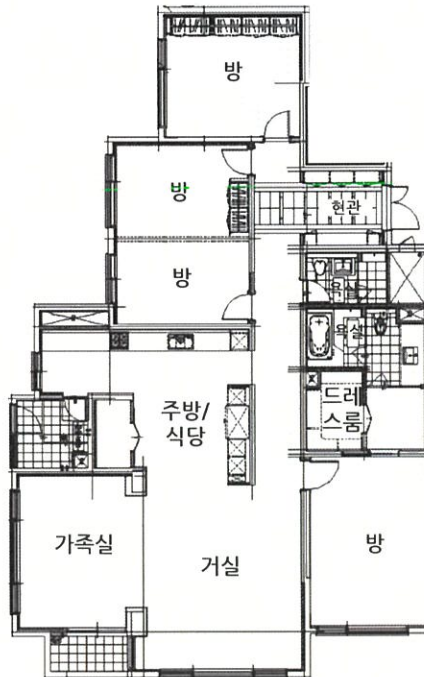
NO SCALE



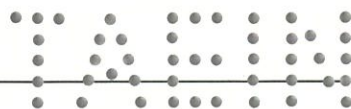
호별배치도



내부구조도



본건 <버들치마을성복힐스테이트3차 제304동 제2층 제203호>



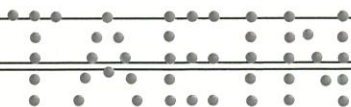
사 진 용 지



제304동 건물 전경



제304동 건물 출입구



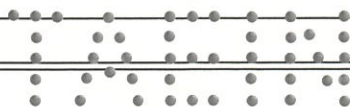
사 진 용 지



본건 현관문



2층 복도



사 진 용 지



아파트단지 전경



아파트단지 및 주위 전경

