

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 채무자 박형숙의 파산관재인 고성규
소유물건(2025타경56835)
의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 채주석
감정서번호 : K2507-2-1701

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 또는 담보 감정평가사
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.

프라임감정평가법인(주) 경기지사

031-212-6802

031-212-6807

(구분건물) 감정평가표

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

프라임감정평가법인(주) 경기지사
지사장 이윤창 (인)
감정평가사
이윤창 (인)

감정평가액	칠억칠천일백만원정 (₩771,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	채무자 박형숙의 파산관재인 고성규 (2025타경56835)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 07. 18	2025. 07. 18	2025. 07. 22	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m ²)	종 별	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	771,000,000
		이	하	여	백	
합 계						₩771,000,000.-

심사확인

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

심사자
감정평가사 조선희
(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 수지구 신봉동 소재 '신일초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '신봉마을자이2차아파트' 제210동 제1802호로서, 수원지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 18일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 18일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.


2. 기타 참고사항

- ① 본건의 위치는 집합건축물대장상의 현황 평면도 및 현장 조사사항 등에 의거하여 확인하였으며 현 관 시건 및 거주자 부재 등으로 인해 구체적인 내부이용상태는 집합건축물대장상의 평면도 및 인근 탐문조사사항 등에 의거하여 확인 및 도면상 도시하였으니 참고바람.
- ② 본건 평가액 산출과정에서의 평가단가는 관련 규정에 따라 10만원 미만인 경우에는 유효숫자 두자리, 10만원 이상인 경우에는 유효숫자 3자리까지 각각 표시하고 해당 유효숫자 이하에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 용인시 수지구 신봉동 911 신봉마을자이2차아파트 제210동 제1802호		
도로명주소	경기도 용인시 수지구 신봉2로 72		
	주용도	공동주택(아파트) 1,626개호(단지 전체 기준)	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2005.08.24	
	건물규모	층수	지상19층(210동 기준)
		연면적	12,813.142 m ² (210동 기준)
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	210동/ 18/1802	아파트	134.96	33.636	168.596	85.407	80.05
합계 (1개호)			134.96	33.636	168.596	85.407	-

※ 상기 중 공용면적은 집합건축물대장상 "주"부분의 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였으며, 관련 배분비율에 의거 토지와 건물의 가액을 배분하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	신봉동 000	000/ 6/000	아파트	134.96	193.625	745,000,000 (@5,520,154)	2025.05.07 (2005.08.24)	-
#2	신봉동 000	000/ 9/000	아파트	134.96	193.625	740,000,000 (@5,483,106)	2025.03.20 (2005.08.24)	-
#3	신봉동 000	000/ 14/0000	아파트	134.96	193.625	730,000,000 (@5,409,010)	2025.03.02 (2005.08.24)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

(2) 참고사항

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#4	신봉동 911	000/ 7/000	아파트	134.96	193.625	758,000,000 (@5,616,478)	2025.07.01 (2005.08.24)	거래신고 사례

(출처: 감정평가정보체계(KAIS))

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

(3) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

(4) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(5) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.05.07/ 2025.07.18	
경기 경부2권 용인시 수지구 아파트	1.494% (1.01494)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.04	100.4
			기준시점 당시 지수	2025.06	101.9
		산식		$1 + (101.9 - 100.4) / 100.4$ $= 1.01494$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

(6) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례는 동일단지 내에 소재하여 외부요인은 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례는 동일단지 내에 소재하여 내부요인은 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	본건은 사례 대비 층별위치에 따른 호별요인에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.020	-

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
(1)	210 /18 /1802	134.96	#1	5,520,154	1.000	1.01494	1.020	5,710,000	770,621,600	771,000,000
합계		134.96	-	-	-	-	-	-	-	771,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	아파트단지주변 상가지대	소로변	5,400,000~5,800,000	-

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	전유면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
(1)	신봉동 000 000/19/0000	아파트	134.960	734,000,000 (@5,440,000)	2024.10.14 (2005.08.24)	일반 거래	-
(2)	신봉동 000 000/10/0000	아파트	122.247	737,000,000 (@6,030,000)	2024.08.20 (2005.08.24)	법원 경매	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

3. 경매동향

용도별	경기 용인시 수지구 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	100,493,166,660	87,256,014,536	86.8	335	141	42.1
다세대	3,860,000,000	2,200,000,000	57.0	59	14	23.7
아파트	89,413,666,660	79,695,330,537	89.1	211	106	50.2
연립	4,060,000,000	2,845,789,999	70.1	6	2	33.3
오피스텔(주거)	3,159,500,000	2,514,894,000	79.6	58	19	32.8

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
(1) 제210동 제18층 제1802호	134.96	85.407	771,000,000
합계	134.96	85.407	771,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

-.

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 용인시 수지구 신봉동 소재 '신일초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는바 대중교통이용의 편의성은 보통임.

(3) 건물의 구조

2005.08.24.일자에 사용승인된 철근콘크리트구조 경량철골트러스지붕 지상19층 건물 내 제18층 제1802호로서,

- 외벽 : 몰탈위페인팅 등 마감,
- 내벽 : 벽지도배 및 타일붙임(표준마감) 등 마감,
- 창호 : PVC샷시 창호 등으로 마감하였음.

(4) 이용상태

아파트(방4, 욕실2, 거실, 주방, 드레스룸 및 현관 등)로 이용 중임.

(5) 설비내역

난방설비, 위생 및 급배수설비, 승강기설비 및 지하주차장 등을 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인근지 대비 남서측 하향 완경사의 부정형 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 남서측으로 왕복4차선의 아스팔트 포장도로 및 남동측으로 노폭 약 8미터의 포장도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(보행자전용도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

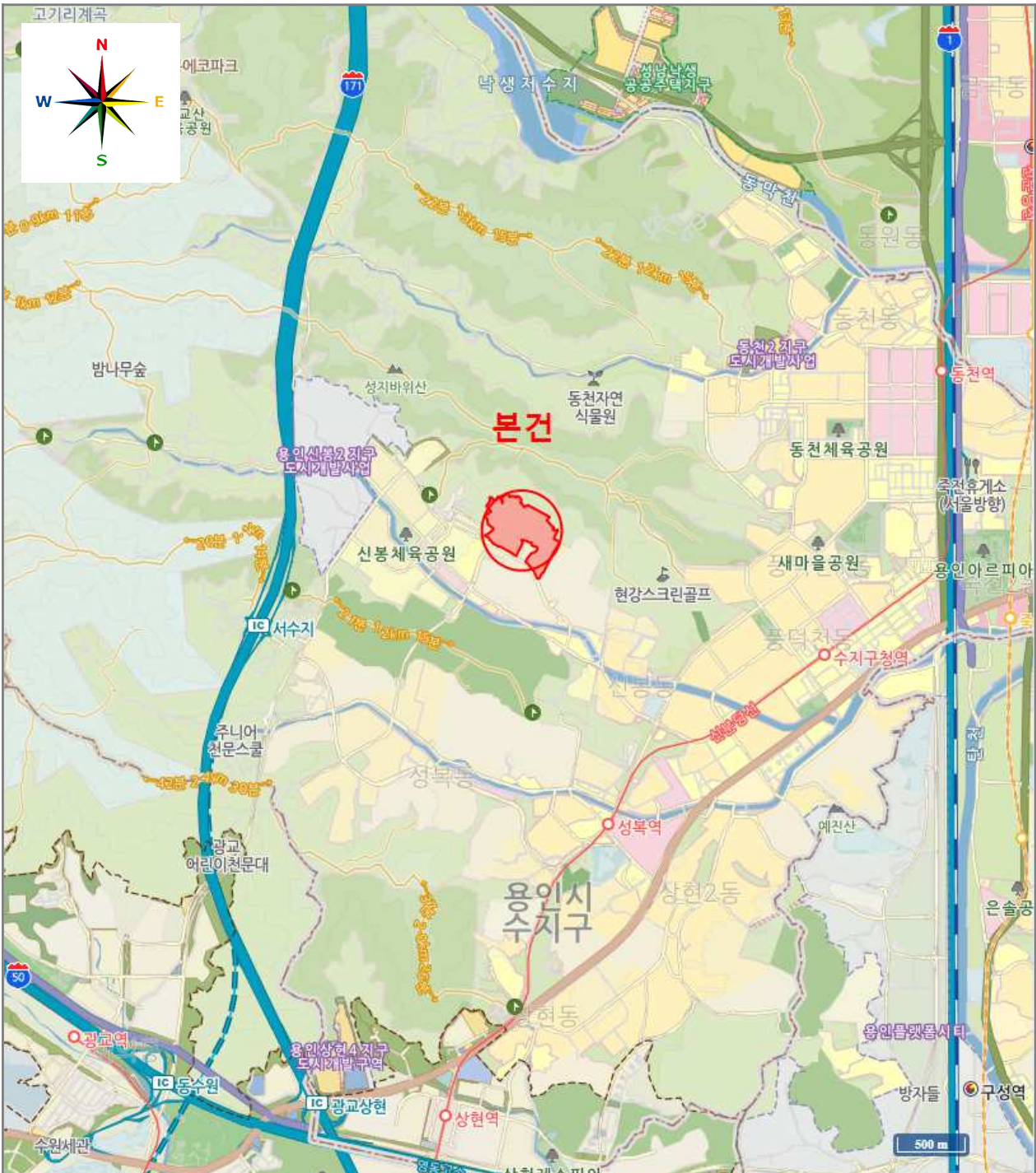
·

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도

소재지	경기도 용인시 수지구 신봉동 911 부근 일대
-----	---------------------------



내부구조도

소재지

경기도 용인시 수지구 신봉동 911 신봉마을자이2차아파트
제210동 제18층 제1802호



사 진 용 지

소재지

경기도 용인시 수지구 신봉동 911



본건 단지 전경



본건 210동 전경



단지 내 전경