

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 박장우 소유물건(2025타경54873)

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 이태형

감정서번호 : K2503-2-1003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

프라임감정평가법인(주) 경기지사

TEL. 031-212-6802 FAX. 031-212-6807

(구분건물) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.			
프라임감정평가법인(주) 경기지사		감정평가사	
지사장 이윤창	(인)	장시영	(인)

감정평가액	오억칠천사백만원정 (₩574,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 이태형		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 경매18계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박장우 (2025타경54873)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 03. 12	2025. 03. 10 ~ 2025. 03. 12	2025. 03. 13	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	574,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩574,000,000.-

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사	김상만				(인)

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		서흥마을 한일아파트 제104동 제2층 제204호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경기도 용인시 수지구 신봉동	874 서흥마을 한일아파트 제104동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트 벽식구조 평슬라브위 철골경사지붕 18층				
	[도로명주소]							
	경기도 용인시 수지구 신봉1로48번길 29			1층	568.9465			
				2층 ~ 4층 각	653.1274			
				5층 ~ 13층 각	646.9674			
				14층	550.5025			
				15층	550.5025			
				16층 ~ 18층 각	432.7676			
	상동	874	대	제3종 일반주거지역	15,448.2			
				(내) 철근콘크리트 벽식구조 제2층 제204호	84.818	84.818	574,000,000	구분건물 (공용면적 포함)
			1소유권/대지권	51.314	51.314			
				-----	-----			
				15,448.2	15,448.2			
					토지·건물	배분내역		
					토 지:	344,400,000		
					건 물:	229,600,000		
	합 계					₩574,000,000.-		
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 수지구 신봉동 소재 '신리초등학교' 북측 인근에 위치하는 '서흥마을 한일아파트' 제 104동 제204호에 대한 수원지방법원 경매18계의 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 3월 12일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 10일 ~ 2025년 3월 12일에 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 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ② 본건 현장조사시 거주인의 폐문부재 중으로 내부구조를 확인치 못하여 집합건축물대장상의 현황 평면도와 외관 관찰 및 인근 탐문조사 사항 등에 의거하여 호별배치 및 내부현황을 표시하였으니 경매진행시 참고바람.
- ③ 본건 평가액 산출과정에서의 평가단가는 관련 규정에 따라 10만원 미만인 경우에는 유효숫자 두자리, 10만원 이상인 경우에는 유효숫자 3자리까지 표시하고 해당 유효숫자 이하에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 용인시 수지구 신봉동 874 서흥마을 한일아파트 제104동 제204호		
도로명주소	경기도 용인시 수지구 신봉1로48번길 29 (신봉동)		
	주용도	아파트 296개호 (단지기준)	
	주구조	철근콘크리트벽식구조	
	사용승인	2003.12.30	
	건물규모	층수	지상 18층
		연면적	40,738.3181 m ² (단지기준)
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	104동/ 2/204	아파트	84.818	23.9957	108.8137	51.314	77.95
합계 (1개호)			84.818	23.9957	108.8137	51.314	77.95

※ 상기 공용면적은 집합건축물대상상 "주"부분의 합산면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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. 감정평가시 고려사항

-

3. 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 874 한일아파트	104/ 0/000	아파트	84.818	108.8137	567,000,000 (@6,684,901)	2024.12.02 (2003.12.30)	-
#2	신봉동 874 한일아파트	104/ 0/000	아파트	84.818	108.8137	590,000,000 (@6,956,071)	2024.10.20 (2003.12.30)	-
#3	신봉동 874 한일아파트	101/ 0/000	아파트	84.818	108.8137	565,000,000 (@6,661,322)	2024.07.13 (2003.12.30)	-
#4	신봉동 874 한일아파트	102/ 0/000	아파트	84.818	108.8137	535,000,000 (@6,307,623)	2024.04.12 (2003.12.30)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.12.02/ 2025.03.12	
경기 경부2권 용인시 수지구	0.217% (1.00217)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.11	92.1
			기준시점 당시 지수	2025.01	92.3
		산식		$1 + (92.3 - 92.1) / 92.1$ ≈ 1.00217	

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 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 사례가 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 사례가 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	1.01	본건은 사례대비 층별 효용 등 호별요인에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.010	-

(6) 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)						
가	104/2 /204	84.818	#1	6,684,901	1.000	1.00217	1.010	6,770,000	574,217,860	574,000,000
합계		84.818	-	-	-	-	-	-	-	574,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	기존 주택지대	중로각지	6,500,000-7,500,000	3종일주

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	신봉동 874 103/0/000	아파트	84.818	136.9353	605,000,000	2025.01.02 (2003.12.30)	법원경매
					(@7,132,920)		
(2)	신봉동876 204/0/000	아파트	84.981	140.33	587,000,000	2024.09.30 (2004.01.26)	법원경매
					(@6,907,426)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 용인시 수지구 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	88,420,166,660	76,992,080,380	87.1	314	125	39.8
다세대	3,855,000,000	2,242,400,000	58.2	60	14	23.3
아파트	78,281,666,660	70,190,931,381	89.7	198	96	48.5
연립	4,060,000,000	2,845,789,999	70.1	6	2	33.3
오피스텔(주거)	2,223,500,000	1,712,959,000	77.0	50	13	26.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
가	서흥마을 한일아파트 제104동 제2층 제204호	84.818	51.314	574,000,000
합계		84.818	51.314	574,000,000

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 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

(1) 위치 및 주위환경

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

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는바 대중교통이용의 편의성은 보통임.

(3) 건물의 구조

2003.12.90.일자에 사용승인된 철근콘크리트벽식구조 평슬라브위철골경사지붕 지상18층 건물 내 제104동 제2층 제204호로서, - 외벽 : 몰탈위페인팅 등 마감, - 내벽 : 벽지도배 및 타일붙임(표준마감) 등 마감, - 창호 : PVC샷시 창호 등으로 마감하였음.

(4) 이용상태

아파트(방3, 욕실2, 거실, 주방, 현관 등)로 이용 중임.

(5) 설비내역

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

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인근지와 대체로 완경사의 사다리형 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 12미터 내외, 동측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1:

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로) (접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-05-20)(용인교육지원청에 별도 문의 요망) <교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호 법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

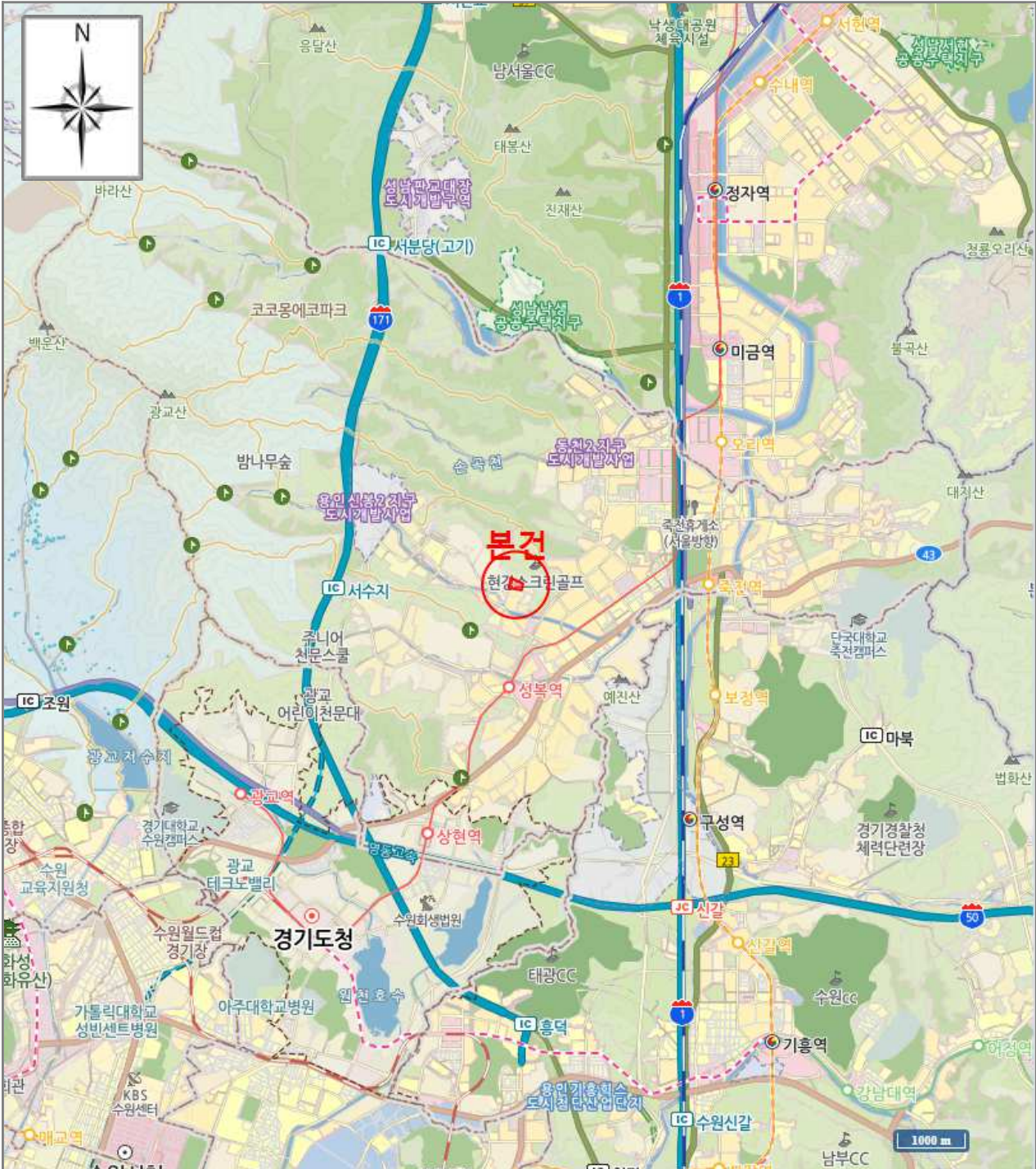
·

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

소재지	경기도 용인시 수지구 신봉동 874 부근 일대
-----	---------------------------



[범례]

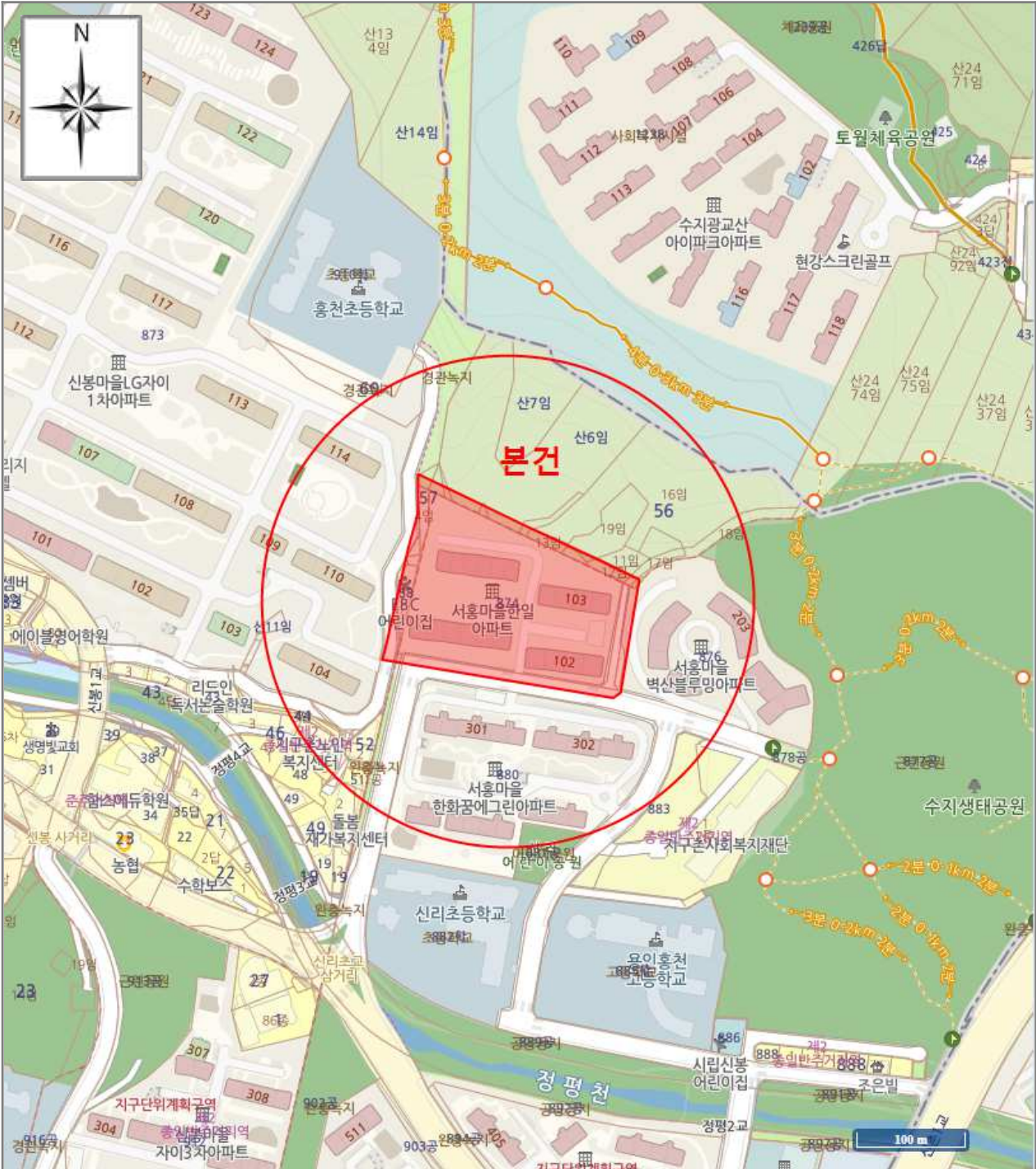
■ 본건

■ 평가전례

■ 거래사례

상세 위치도

소재지	경기도 용인시 수지구 신봉동 874 서흥마을 한일아파트 제104동 제2층 제204호 (경기 용인 수지구 신봉1로48번길 29)
-----	---



[범례]

■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

내부구조도

소재지	경기도 용인시 수지구 신봉동 874 서흥마을 한일아파트 제104동 제2층 제204호
-----	---



〈 임대 상황 〉

임대부분	임차인	보증금(원)	월임대료(원)	확인자 등 비고
	미상임	-	-	-

사 진 용 지

소재지

경기도 용인시 수지구 신봉동 874



본건 전체 전경



본건 주위 전경



본건 제104동(남측)



본건 제104동(북측)

사 진 용 지

소재지

경기도 용인시 수지구 신봉동 874



본건 공동 출입구(1)



본건 공동 출입구(2)



본건 공용부분



본건 현관

수수료 청구서

감정평가서번호 : K2503-2-1003

수원지방법원 사법보좌관 이태형 귀하

의뢰번호 : 2025타경54873

팔십구만팔천칠백원정 (₩898,700.-)

2025-03-10 일자 귀 제 『 2025타경54873 』 호로 의뢰하신 『 박장우 소유물건(2025타경54873) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	533,120	$(695,000 + (74,000,000 \times 9/10,000)) \times 0.7$
나.여비	248,000	용인시 수지구
토지조사비	-	【물건조사비】1동 x 10,000
물건조사비	10,000	
공부발급비	20,000	
임대차조사비	-	
기타 실비	6,000	
특별용역비	-	
소계	284,000	
수수료합계(공급가액)	817,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	81,700	
총계	898,700	
기납부 착수금	-	
정산 청구액	898,700	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(K2503-2-1003)로 하여 주시기 바랍니다.

※ 프라임감정평가법인(주)경기지사 사업자등록번호 : 124-85-41056

★계좌번호★

K E B하나은행 : 428-910019-20304

예금주 【 프라임감정평가법인(주)경기지사 】

프라임감정평가법인(주) 경기지사

지사장 이윤창

(TEL. : 031-212-6802 FAX. : 031-212-6807)

회 보 서

우)16512 경기도 수원시 영통구 광고중앙로 266번길 30 (그랜드프라자) 201호
E-Mail : prime8@KAPALAND.CO.KR

TEL. 031-212-6802
FAX. 031-212-6807

문서번호 : K2503-2-1003호

시행일자 : 2025. 03. 13

수 신 : 수원지방법원
사법보좌관 이태형

참 조 : 경매18계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 프라임감정평가법인(주) 경기지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.03.10자 귀 제 2025타경54873호로 의뢰하신『박장우 소유물건(2025타경54873)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부 끝.

프라임감정평가법인(주) 경기지사