

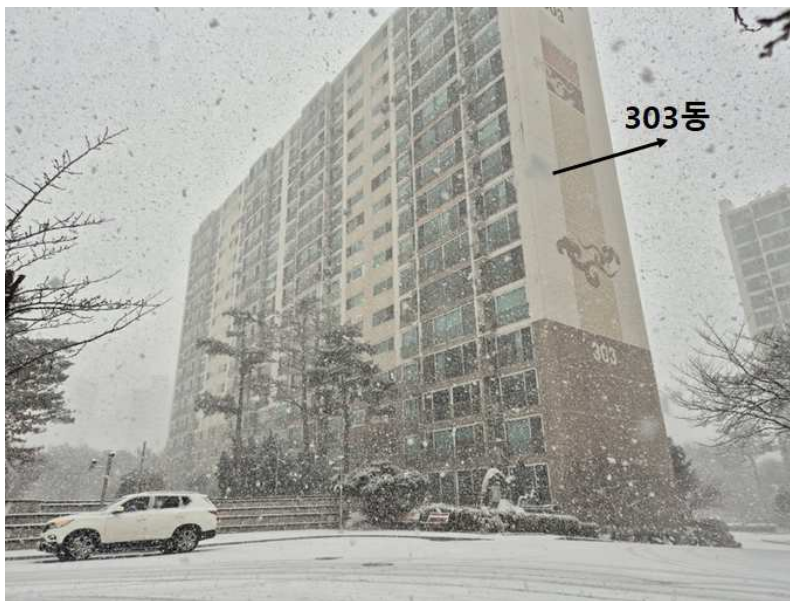
감정평가서

Appraisal Report

건명 : 박장우 소유물건
(2025타경50055)

의뢰인 : 수원지방법원
사법보좌관 최원학

감정서번호 : GS250114001



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.

GS감정평가사사무소

TEL. 031-265-1125 FAX. 031-266-1135

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

최강섭

(인)

감정평가액	사억칠천일백만원정 (₩471,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 최원학		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 경매17계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박장우 (2025타경50055)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 02. 10	2025. 01. 14 ~ 2025. 02. 10	2025. 02. 14	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	471,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩471,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 보라동 소재 '민속마을현대모닝사이드' 아파트 단지내에 위치하는 제303동 제1003호에 대한 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 2월 10일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 2월 6일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 본건의 소재지, 지번, 층, 호수, 면적등은 감정평가 의뢰목록 및 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등에 근거하였음.
2. 본건의 실지조사시 대부분의 거주자(임차인) 부재로 건물내부 이용상황은 건축물현황도, 인근 탐문조사, 유사 아파트 평가사례 등에 의거 하였는바, 실제와 다를수 있으므로, 경매 참여시 유의요함.(별첨, 건축물현황도 및 사진참조)
3. 토지 및 건물의 가격배분은 토지가격과 경과년수에 따른 건물가격 등을 고려하여 배분하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 용인시 기흥구 보라동 570 민속마을 현대모닝사이드 제303동 제1003호		
도로명주소	경기도 용인시 기흥구 사은로126번길 46 (보라동)		
주용도	공동주택,아파트 1,112개호	주구조	철근콘크리트구조
사용승인	2004.01.27	주차대수	1570대
건물규모	층수	지하1층 / 지상 17층	
	연면적	200,720.0452 m ²	
대지면적	80,828.6m ²	용도지역	제3종 일반주거

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용(층)	분양		
가	303동/ 10/1003	아파트	159.6113	33.0884	192.6997	100.5739	65.84
합계 (1개호)			159.6113	33.0884	192.6997	100.5739	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 **거래사례비교법**으로 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. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	등/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	대지권			
#1	보라동 570	302/ 4/402	아파트	159.6113	100.5739	460,000,000 (@2,880,000)	2024.05.08 (2004.01.27)	-
#2	보라동 570	302/ 15/1501	아파트	159.6113	100.5739	440,000,000 (@2,760,000)	2024.02.24 (2004.01.27)	-
#3	보라동 570	303/ 5/502	아파트	159.6113	100.5739	460,000,000 (@2,880,000)	2024.06.07 (2004.01.27)	-
#4	보라동 570	303/ 8/802	아파트	159.6113	100.5739	460,000,000 (@2,880,000)	2024.03.06 (2004.01.27)	-
#5	보라동 570	304/ 6/601	아파트	159.6113	100.5739	463,000,000 (@2,900,000)	2024.08.19 (2004.01.26)	-

(출처: 한국부동산원, 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #4 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#4

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		2024.03.06/ 2025.02.10	
경기 경부2권 용인시 기흥구 아파트	0.548% (1.00548)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.02	91.3
			기준시점 당시 지수	2024.12	91.8
		산식		$1 + (91.8 - 91.3) / 91.3$ ≈ 1.00548	

※ 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 (1) / 비교사례 #4]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	가로조건	1.00	동일 단지내로 대등함.
	접근조건		
	환경조건		
단지 내부요인	시공상태	1.00	동일 단지내로 대등함.
	노후도		
	공용시설		
	규모및구성		
	용 도		
호별요인	층.위치별	1.02	층에서 우세함.
	향별효용		
	공용부분 및 대지권		
	관리상태		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.000	대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.02	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(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	303/10 /1003	159.6113	#4	2,880,000	1.000	1.00548	1.02	2,950,000	470,853,335	471,000,000
합계		159.6113	-	-	-	-	-	-	-	471,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
-	동일단지내	유사평형	3,000,000 전후	

본건 지역의 거래수준은 약보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	보라동 570 302/7/701	아파트	159.6113	242.4338	455,000,000	2023.08.09 (2004.01.27)	법원경매
					(@2,850,000)		
(2)	보라동570 306/1/102	아파트	140.6296	216.2334	445,000,000	2023.11.14 (2004.01.27)	법원경매
					(@3,160,000)		
(3)	보라동570 307/16/1601	아파트	140.6296	216.2334	473,000,000	2024.06.14 (2004.01.27)	법원경매
					(@3,363,000)		

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 용인시 기흥구 2024년 01월 ~ 2024년 12월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	97,694,000,000	82,433,523,451	84.4	471	185	39.3
다세대	9,035,000,000	6,500,785,121	72.0	89	20	22.5
아파트	83,210,000,000	72,059,017,230	86.6	326	150	46.0
연립	2,756,000,000	2,145,990,000	77.9	19	4	21.1

(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		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제303동 제10층 제1003호	159.6113	100.5739	471,000,000
합계		159.6113	100.5739	471,000,000

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

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		민속마을 현대모닝사이드 제303동 제10층 제1003호						
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 기흥구 보라동	570 민속마을 현대모닝 사이드 303동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 17층				
	[도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 사은로126번길 46 (보라동)			지1층 1층 ~ 3층 각 4층 ~ 17층 각	77.64 765.8616 761.7176			
	상동	570	대	제3종 일반주거지역 자연녹지지역	80,828.6			
				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1003호	159.6113	159.6113	471,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함
				소유권 1.x -----	100.5739	x----		
				대지권	80,828.6	100.5739		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	188,400,000	
						건 물:	282,600,000	
		합 계						₩471,000,000.-
				이 하	여	백		

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
---	--	---	----------

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 용인시 기흥구 보라동 소재 "민속마을현대모닝사이드" 아파트단지내에 소재하며, 주위는 아파트단지(민속쌍용, 미션힐, 현대모닝 등), 근린생활시설, 나곡초.중학교 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

경부고속도로 "신갈IC"등을 통하여, 본건까지 차량접근이 용이하고, 인근에 버스정류장이 소재하는바, 교통상황은 양호시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 평스라브 위 철골트러스지붕 17층 내 제10층 제1003호로서,
(사용승인일 : 2004.01.27)

외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감
창호 : 하이샷시 2중창임.

(4) 이용상태

아파트(방4, 거실, 주방/식당, 욕실2, 발코니 등)으로 조사되었음.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 난방설비, 지하주차장 등이 되어있음.

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)	

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 평지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 남측 진입도로를 통해 인접공도와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 제3종일반주거지역(2016-05-19), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(국지도로)(접합), 건축사육제한구역<건축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미 상.

광역 위치도

소재지	경기도 용인시 기흥구 보라동 570 민속마을 현대모닝사이드 제303동 제10층 제1003호
-----	---



[범례]	■ 본 건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

상세 위치도

소재지	경기도 용인시 기흥구 보라동 570 민속마을 현대모닝사이드 제303동 제10층 제1003호
-----	---



[범례]	■ 본 건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

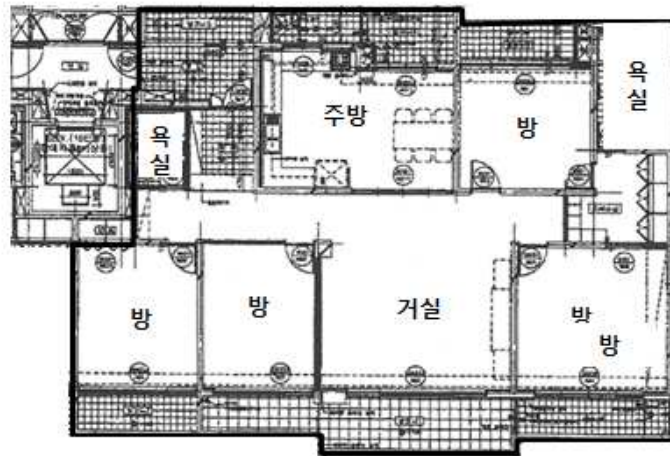
내 부 구조 도

소재지	경기도 용인시 기흥구 보라동 570 민속마을 현대모닝사이드 제303동 제10층 제1003호
-----	---

NO SCALE



< 호별배치도 >



< 내부구조도 >

사 진 용 지

소재지	경기도 용인시 기흥구 보라동 570 민속마을 현대모닝사이드 제303동 제10층 제1003호
-----	---



303동 후면



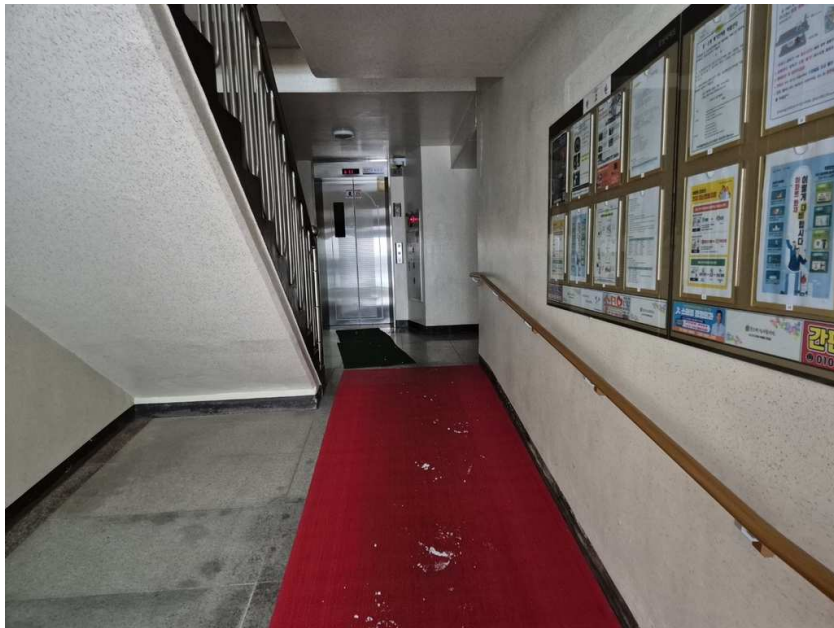
303동 공동 현관

사 진 용 지

소재지	경기도 용인시 기흥구 보라동 570 민속마을 현대모닝사이드 제303동 제10층 제1003호
-----	--



303동 공동현관 내부



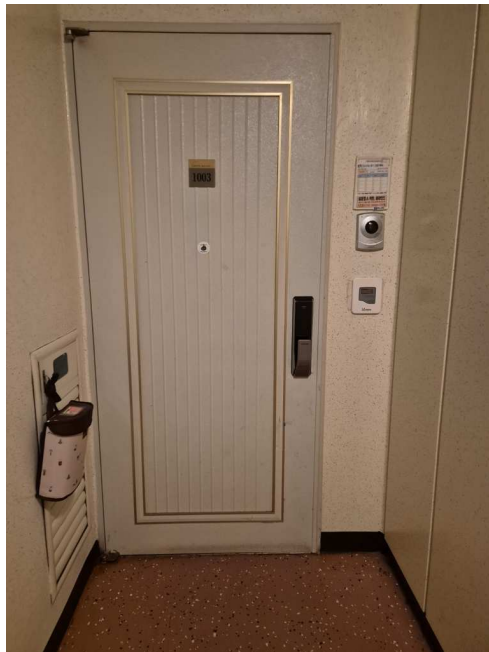
303동 공동 현관 내부

사 진 용 지

소재지	경기도 용인시 기흥구 보라동 570 민속마을 현대모닝사이드 제303동 제10층 제1003호
-----	---



10층 복도



본건 1003호 현관

사 진 용 지

소재지	경기도 용인시 기흥구 보라동 570 민속마을 현대모닝사이드 제303동 제10층 제1003호
-----	--



303동 근경



단지전경