

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 문기화 소유물건(2025타경56813)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 채주석  
(경매11계)

감정평가서번호: 1250702

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.

부강감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	삼익사천만원정 (₩340,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	문기화 (2025타경56813)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.18	2025.07.17 ~ 2025.07.18	2025.07.19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	340,000,000
	합계					₩340,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 보라동 소재 아파트에 대한 법원 경매를 위한 감정평가임.

### 2. 평가방법 및 기준

가.본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 규정과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나.본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 3. 대상물건 개요 등

가.대상물건의 개요(일련번호 1)

소재지	경기도 용인시 기흥구 보라동 570 [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 사은로126번길 46			
건물명	민속마을현대모닝사이드 315동			
구조 및 층수	철근콘크리트 평스라브 위 철골트러스지붕 20층			
층·호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적(㎡) (전체면적)	용도
4층 403호	84.9037	32.8595	53.4993 (80,828.6)	아파트
기타사항	▶사용승인일:2004.01.27. ▶공동주택 공시가격(2025.01.01.):202,000,000원			

\*공용면적:집합건축물대장(전유부)의 공용부분 중 '주' 합계.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나.실지조사 및 기준시점

2025.07.17.~07.18.에 걸쳐 공부상 조사 등 사전조사와 현장조사 및 탐문조사 등의 실지조사를 하였으며, 기준시점은 가격조사를 완료한 날짜인 2025.07.18.임.

## 다.기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 하고 별도의 감정평가 조건은 없음.

## 4.시산가액 조정 관련사항

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여야 하나, 본건은 주거용으로서 집합건물인 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하므로 이를 생략하였음.

## 5.기타사항

구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되나, 귀원의 요청에 의거하여 토지가격과 건물가격을 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 거래사례의 선정

조사된 실거래자료를 분석하여 같은 단지에 위치하는 동일한 유형으로서, 위치, 층 등 본건의 평가에 적절하다고 판단되는 거래사례(A)를 선정함.

(자료: 한국부동산원 실거래자료, 등기사항전부증명서)

기 호	소재지	건물명	층·호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) (전유면적당 단가)	거래시점 (사용승인)	비고
A	용인시 기흥구 보라동 570	민속마을 현대 모닝사이드 31*동	4층 40*호	84. 9037	53. 4993	325,000,000 (3,828,000)	2025. 04.27. (2004. 01월)	매매

### 3. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단됨. (1.00)

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 아파트 매매가격지수(경기 경부2권 용인시 기흥구)를 적용함.

- ▶ 매매당시 지수(직전 월) : 100.0(2025.03월)
- ▶ 본건 기준시점 지수 : 99.9(2025.06월)
- ▶ 시점수정치 :  $99.9/100.0 \approx 0.99900$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5.가치형성요인비교(거래사례:1.00)

요 인	항 목	격차율	비 고
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	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형,중형,소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.05	최근의 매도시세 등 시장상황을 고려하여 상향보정함.
누계치		1.050	

### 6.시산가액

일련 번호	거래사례 금액 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교치	면적비교 (㎡)	시산가액 (원)
1	325,000,000	1.00	0.99900	1.050	84.9037 /84.9037	340,909,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7.참고가격

가.같은 단지 내 동일 유형 아파트의 매도시세는 층, 관리상태, 거래조건 등에 따라 3.3억원~3.65억원 수준으로 조사되었음.

나.법원경매 매각통계(2024년 6월~2025년 7월)

(자료:대한민국 법원 <법원경매정보>)

구분	용도	경매건수	매각건수	매각율	매각가율
수원지방지원	아파트	1,991	898	45.1%	89.4%
용인시 기흥구	아파트	353	148	41.9%	85.8%

### Ⅲ. 감정평가액의 결정

본건 감정평가액의 결정은 시산가액을 기준으로 하되, 같은 단지 내 동일·유사물건의 가격수준, 실거래자료, 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 평가액을 결정하였음.

일련번호	결정가격
1	340,000,000원

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의 경기도 용인시 기흥구 보라동  [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 사은로126번길 46  전유부분의  대지권의 1.경기도 용인군 기흥읍 보라리	표시  570 민속마을 현대 모닝 사이드 315동	아파트	철근콘크리트 평스라브 위 철골트러스지붕 20층  지하1층 1층~3층 4층~20층	81.9968		340,000,000	공용부분 포함 평가   행정구역 명칭변경 용인시 기흥구 보라동
					각 445.2732			
					각 439.6732			
					84.9037	84.9037		
	목적인	토지의	표시		80,828.6			
	570	대		1. 소유권	53.4993	53.4993		
				대지권	80,828.6			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 204,000,000 136,000,000	
<b>합 계</b>							<b>₩340,000,000.-</b>	
					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 기흥구 보라동 소재 "나곡초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지,근린생활시설, 학교, 임야 등이 소재하고 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 용이하고, 인근에 버스정류장이 소재하고 있음.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트 평스라브 위 철골트러스지붕 20층 중 4층 403호로서,  
(사용승인일:2004.01.27.)  
외벽:시멘트몰탈 위 페인팅 마감,  
창호:pvc새시창호임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용 중임.  
-내부구조도 참조.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기, 화재경보 및 소화전설비, 지역난방설비 등.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

북측 하향 완경사지의 부정형으로서, 아파트단지의 부지로 이용 중임.

# 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)

### (7) 인접 도로상태등

단지 내 포장도로를 통하여 외곽공도와 연계되어 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 제3종일반주거지역(2016-05-19), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

### (9) 공부와의 차이

-

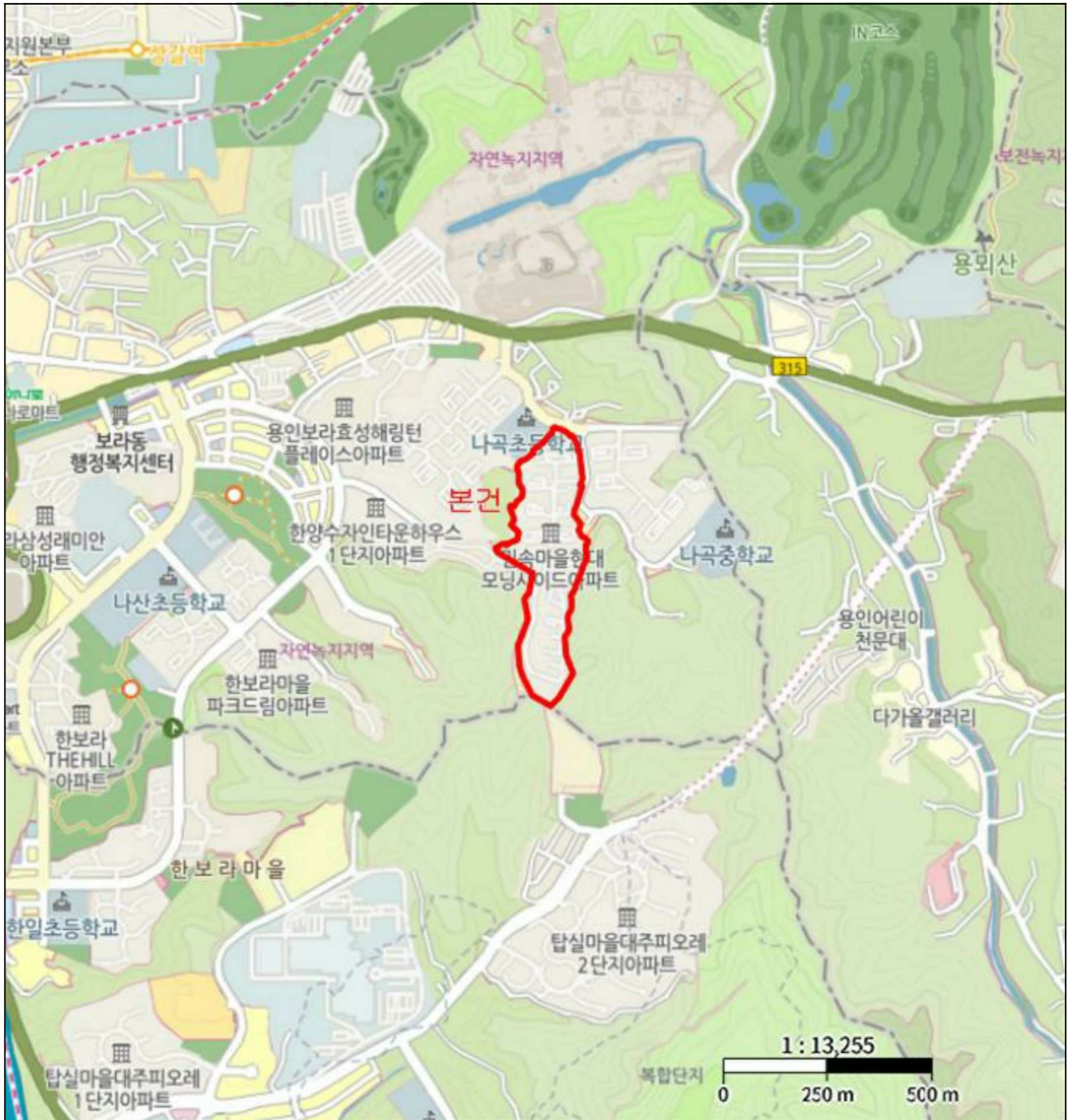
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계는 미상임.
2. 본건 아파트의 이용상태 등은 집합건축물대장의 건축물현황도, 외관조사, 탐문조사 및 일반적, 표준적인 상태를 기준으로 하였으므로 경매참가 시 재확인하시기 바람.

# 위 치 도(1)



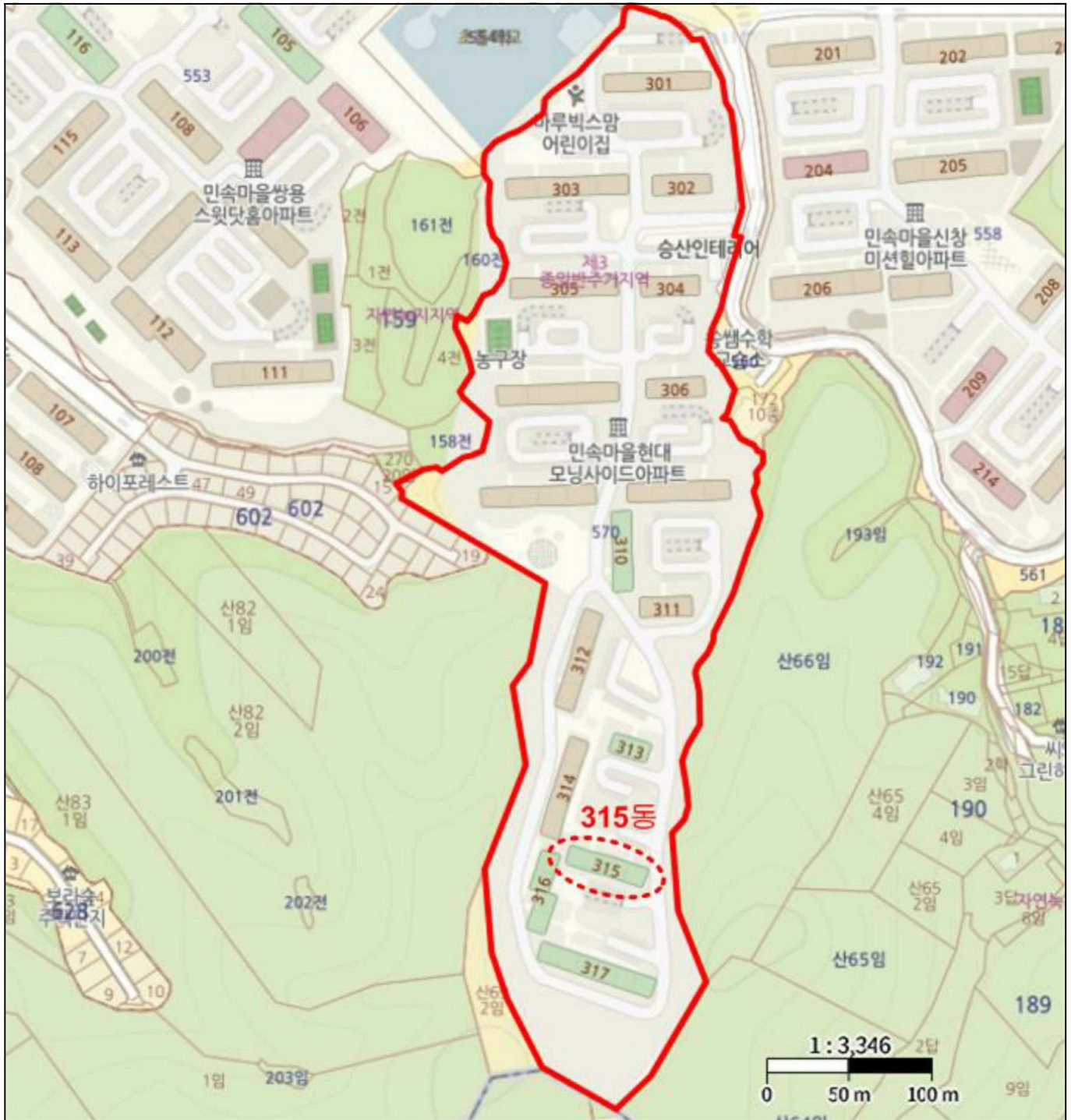
소재지	경기도 용인시 기흥구 보라동 570 민속마을현대모닝사이드 315동 4층 403호
-----	--



# 위 치 도(2)



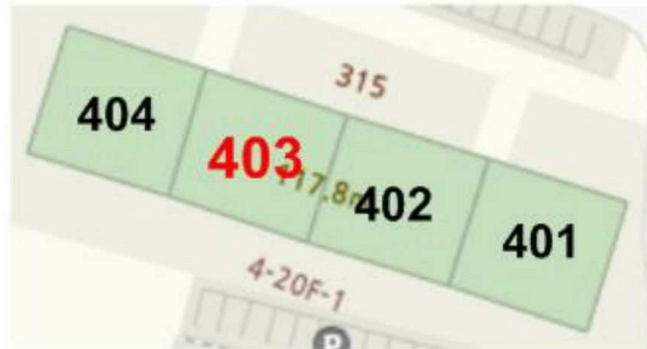
소재지	경기도 용인시 기흥구 보라동 570 민속마을현대모닝사이드 315동 4층 403호
-----	--



# 내부구조도

소재지 경기도 용인시 기흥구 보라동 570 민속마을현대모닝사이드 315동 4층 403호

【호별배치도】



【내부구조도】





[ ]



[ ]



[ 315 (1) ]



[ 315 (2) ]



[ 315 3, 4 ]



[ 403 ]