

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사한성케이  
소유물건(2024타경13127)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김치상

감정평가서번호: 상림24-12075

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.

상림감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이재현

감정평가액	오억사천오백만원정 (₩545,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사한성케이 (2024타경13127)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.10	2024.12.10	2024.12.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	545,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩545,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

대상물건은 경기도 용인시 기흥구 마북동 소재 “마북동행정복지센터” 북동측 인근에 위치하는 공동주택아파트(단지명:교동마을구성자이3차)104동5층503호이며 수원지방법원 경매목적의 평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였습니다.

#### 나. 감정평가조건

---

### 3. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일은 2024년 12월 10일입니다.

나. 실지조사일 2024.12.10.에 대상물건의 이용상황, 공부와의 일치여부 및 가격수준 등을 확인하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였으며, 관련 규정은 아래와 같습니다.

### 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「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 있습니다

나. 위 규정에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

## 5. 기타사항

- 1) 대상물건의 층 및 개별 호에 대한 위치확인 은 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 현황 점유사용부분을 기준하였습니다.
- 2) 대상물건은 시건장치로 인해 내부이용상태를 파악하지 못하여 건축물현황도에 의거하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건의 개요

#### ■ 토지이용계획사항

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭20m~25m)(접합)

가축사육제한구역<가축분뇨의관리 및 이용에 관한법률>, 상대보호구역<교육환경보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2014.02.28.)(용인교육지원청에 별도문의요망)<교육환경보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 대상물건 내역

1. 1동의 건물의 표시		경기도 용인시 기흥구 마북동 638 [도로명주소 : 경기도 용인시 기흥구 구교동로118번길 7)					
건물명·동·호수		“교동마을구성자이3차” 104동5층503호					
건물의 구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사지붕 15층		사용승인일	2010.03.29		
설비개요		주차설비	위생. 급배수설비	화재소방 설비	승강기 설비	가스설비	기타설비
		○	○	○	○	○	○
기 호	층.호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도		
					공부	현황	
1	5층 503호	84.9724	68.8817	58.7846	공동주택 (아파트)	공동주택 (아파트)	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례의 선정

대상물건과 동일 단지내 소재하고 물적 유사성, 거래시기 등을 고려하여 아래 기호㉠을 비교사례로 선정하였습니다.

- 아 래 -

<출처: KAIS 감정평가정보체계>

차례 번호	소재지 및 지번	건물명	구조/ 동/층.호수	용도	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
						단가(원/㎡)	사용승인일	
㉠	용인시 기흥구 마북동 638	교동마을 구성자이3차	철근콘크리트 구조 105동 303호	아파트	84.97	539,000,000	2023.05.05	
						@6,343,236	2010.03.29	

## 4. 사정보정

사례는 거래당시 정상적으로 보입니다.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 시점수정

한국부동산원에서 조사·발표하는 주거용 아파트 가격지수를 적용하여 산정하였습니다.

대상지역	상승률 (시점수정치)	산정기간	적용시점	지수	비고
용인시 기흥구	1.00109	2023.05.05. ~2024.12.10	2023.05.05	91.5	2023년4월 지수적용
			거래시점		
			2024.12.10	91.6	2024년10월 지수적용
			기준시점		
		산출	91.6/91.5≒1.00109		

※2024.11월이후 지수는 미고시됨.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인 비교

- 대상물건(1): 용인시 기흥구 마북동 638 교동마을구성자이3차 104동5층 503호
- 사례물건(㉠): 용인시 기흥구 마북동 638 교동마을구성자이3차 105동3층 303호

구 분		격차율 (대상/사례)	비고
조 건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설의 배치 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 고객인구 접근편의성 등 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	대상과 사례는 상호대등함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	대상과 사례는 상호대등함
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.01	대상은 사례보다 층별효용에서 우세함.
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대상과 사례는 상호대등함
격차율 누계		1.01	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 인근 사례

### 가. 평가사례

<출처: 협회감정평가정보체계 >

차례 번호	소재지 및 지번	건물명	구조/ 동/층.호수	용도	전유 면적 (㎡)	사래금액(원)	기준시점	평가목적
						단가(원/㎡)		
①	용인시 기흥구 마북동 638	교동마을 구성자이3차	철근콘크리트 구조 104동804호	아파트	84.97	572,000,000	2024.03.19	법원경매
						@6,731,788		

### 나. 인근지역 가격수준

대상물건은 전체적인 가격동향은 약합세임.

■ 전유면적 기준 : @6,500,000(원/㎡)내외임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 8. 비준가액 산정

대상물건	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
거래사례							
1	@6,343,236	1.00	1.00109	1.01	84.9724	544,983,372	545,000,000
가							

## Ⅲ. 평가대상 구분건물 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액 결정

상기 시산가액은 인근 유사물건의 거래사례, 일반 거래관행을 종합참작하여 산정하였으며, “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 집합건물은 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 주된 거래사례비교법으로 감정평가방식을 적용하여 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	대상 건물명 · 층 · 호수	감정평가액(원)
1	교동마을구성자이3차 104동503호	545,000,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2. 감정평가액의 토지가액 및 건물가액 배분

기호	토지가액	건물가액	감정평가액(원)
1	272,000,000	273,000,000	545,000,000

# 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	경기도 용인시 기흥구 마북동  [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 구교동로118번 7	638 교동마을 구성자이 3차 104동	공동주택 (아파트)	1동의 건물의 표시					
				철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕 15층					
				1층	499.9296				
				2층	459.1888				
				3층	459.1888				
				4층~15층	452.7136				
				(내) 전유부분의 건물표시					
				5층 503호	84.9724	84.9724	545,000,000	비준가액 공용부분포함	
				대지권의 목적인 토지의 표시					
				1.경기도 용인시 기흥구 마북동	638	대	제2종일반주거지역	23,923.9	
			1. 소유권	58.7846					
			----- 1. 대지권	23,923.9					
						58.7846			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 272,000,000 273,000,000	
							₩545,000,000.-		
				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

상물건은 경기도 용인시 기흥구 마북동 소재"마북행정복지센터" 북동측 인근에 위치하고 주위는 고층아파트단지, 학교, 공원, 골프장 등이 혼재한 주거지대이며 환경은 보통임.

## (2) 교통상황

단지내로 차량출입이 자유롭고 인근에 버스정류장이 소재하며 대중교통은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근 콘크리트구조 철근콘크리경사지붕 15층중5층 503호이며  
외벽:몰탈 페인트, 화강석마감  
내벽:벽지및 타일  
창호:하이샷시 유리

## (4) 이용상태

건축물현황도에 의거하면 아파트: 방3, 거실, 주방, 욕실겸화장실2임.

## (5) 설비내역

대상물건의 내역 참조.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

유사방형 남서향 완경사지로서 아파트부지로 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 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

**(7) 인접 도로상태등**

중로에 접하며 포장상태는 보통임.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

대상물건의 내역 참조바람.

**(9) 공부와의 차이**

없음.

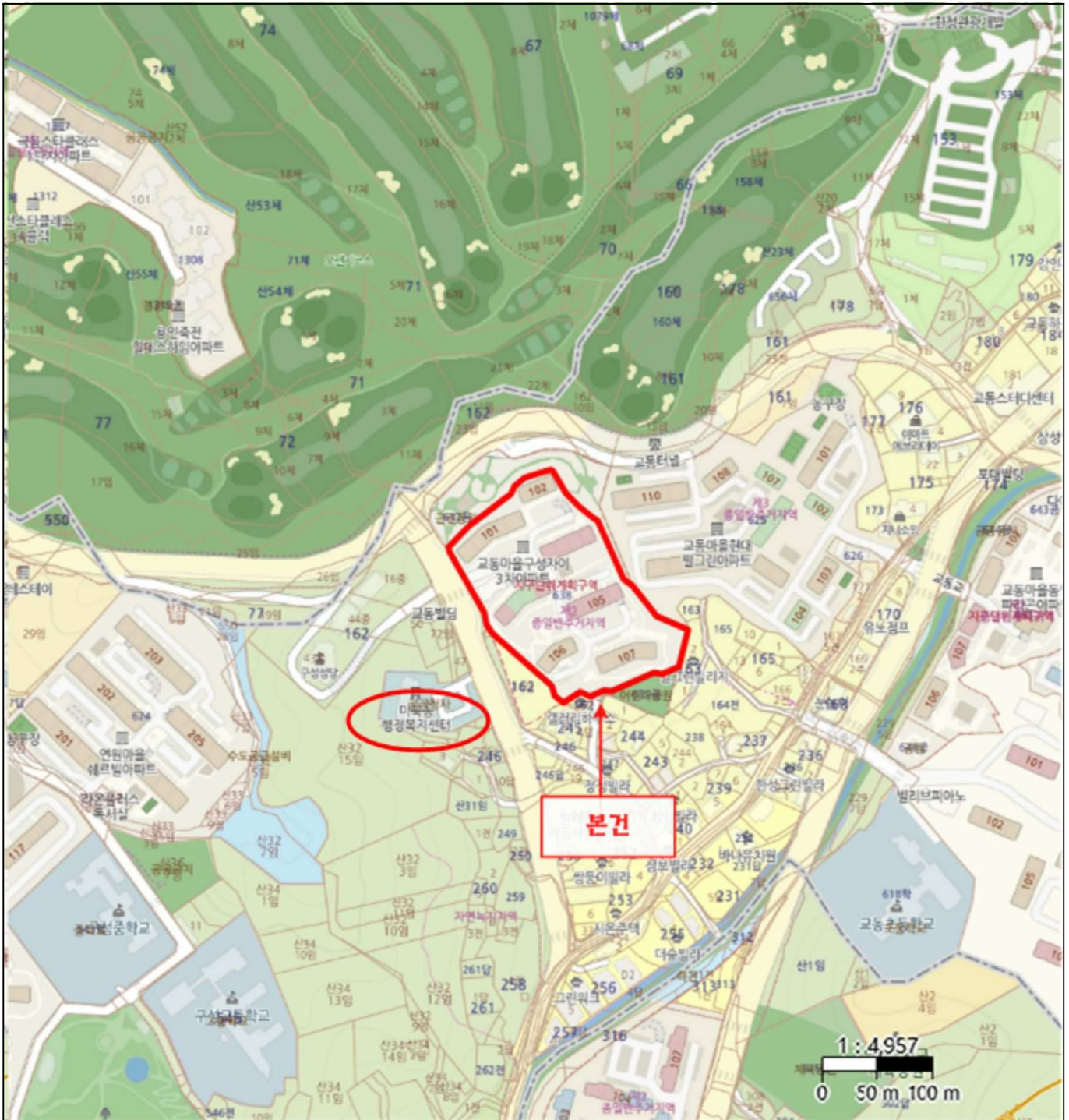
**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

시건장치로 인해 임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 용인시 기흥구 마북동 638 교동마을구성자이3차 104동 5층 503호
-----	---



# 위치도



**소재지** 경기도 용인시 기흥구 마북동 638 교동마을구성자이3차 104동 5층 503호



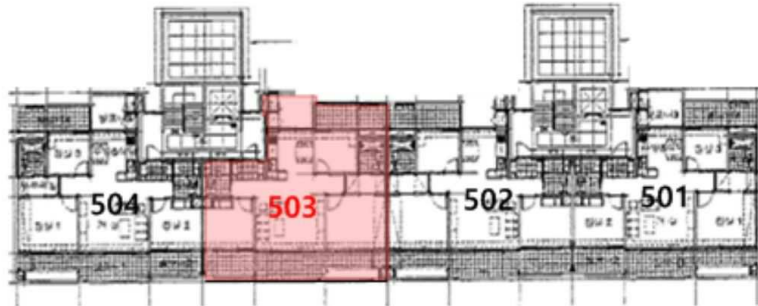
# 내부구조도



소재지

경기도 용인시 기흥구 마북동 638 교동마을구성자이3차 104동 5층 503호

## 호별배치도



## 내부구조도



< 교동마을구성자이3차 104동 5층 503호 >











104



104



104



104



104



104



104







104







503



