

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 황윤진 소유물건(2024타경76852)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 강경래

감정평가서번호: A2240703

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.

태한감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이문영

감정평가액	일억오천이백만원정(₩152,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	황윤진 (2024타경76852)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.15	2024.07.15	2024.07.17	
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	-	152,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩152,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 용인시 수지구 상현동 소재 “상현역” 서측 인근에 위치하는 “광교2차 푸르지오시티” 씨동 4층 409호에 대하여 수원지방법원의 “부동산 강제경매” 목적을 위한 감정평가 임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였고 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사 완료일자인 2024.07.15을 기준시점으로 함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적, 이용상황등은 귀원의 제시목록 및 집합건축물대장에 의거 확인하였음.
- 2) 조사일 현재 본건의 내부 이용상태는 관계인 부재 및 시건장치로 인하여 집합건축물대장의 건축물현황도 및 평가전례를 참고하여 통상적인 이용상황을 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 입찰시 재확인 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 용인시 수지구 상현동 1117-5, 1117-6번지			
도로명주소	경기도 용인시 수지구 광교중앙로 305(상현동)			
건물명, 층, 호수	광교2차 푸르지오시티 씨동 4층 409호			
용도	업무시설(오피스텔)	사용승인일	2014.06.03	
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	공유면적(m <sup>2</sup> )	합계(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )
	25.73	31.534	57.264	6.759

# 공유면적은 집합건축물대장 공용부분 전체임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례의 선정[인근 유사부동산의 거래 사례]

※자료출처: 한국부동산원 부동산정보시스템

사례 기호	소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	매매금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
#1	상현동 1117-5번지	광고2차 푸르지오시티	씨동 10층 / **호	25.73	6.759	154,000	2024.02.15
							2014.06.03
#2	상현동 1117-5번지	광고2차 푸르지오시티	씨동 10층 / **호	25.73	6.759	149,000	2024.07.22
							2014.06.03

※ 대상과 인근에 위치하며 물적 유사성이 있어 비교가능한 사례기호 #1을 선정함

## 4. 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 시점수정

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 경기도 “오피스텔” 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 결정하였음.(2024.02.15. - 2024.07.15)

경기도 “오피스텔” 매매가격지수 적용.

사례의 매매시점 당시 가격지수	99.82	2024년 01월 지수 적용
본건 기준시점 당시 가격지수	98.81	2024년 06월 지수 적용
시점 수정치	0.98988	98.81/99.82

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 가치형성요인 비교

#### (1) 가치형성요인 비교항목

조 건	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성
개별적요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (2) 가치형성요인 비교치 결정

조 건	격 차 율		비 고
	사 례	대 상	
단지외부요인	1.00	1.00	대등함
단지내부요인	1.00	1.00	대등함
개별적요인	1.00	1.00	대등함
기타요인	1.00	1.00	대등함
누계	1.00		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가격	적용가격
154,000,000	1.00	0.98988	1.00	25.73/25.73	152,441,520	152,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근지역의 유사부동산의 가격수준

부동산 탐문조사 결과 “광고2차 푸르지오시티” 유사 면적형 오피스텔 거래가격은 전용면적당 5,700,000원/㎡ ~ 6,200,000/㎡원 선이며 관리상태 및 위치별 효용등에 따라 차등 있음.

### 2. 인근부동산의 평가전례

소재지	건물명	동/층 /호수	전용면적 (㎡)	평가목적	평가금액 (천원)	기준시점
상현동 1117-5번지	광고2차 푸르지오시티	씨동 10층 **호	25.73	경매	159,000	2024.06.24
상현동 1117-5번지	광고2차 푸르지오시티	씨동 4층 **호	25.73	경매	154,000	2024.03.29

※ 자료출처 : 감정평가정보체계

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### IV. 감정평가액의 결정

거래(평가)사례 비교법에 의한 시산가액과 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 종합참작하여 본건 감정평가대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 귀 요청에 따라 본건 평가대상 부동산의 감정평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분한 배분내역을 구분건물 감정평가 명세표상에 표시하였으니 경매업무에 참고하시기 바랍니다.

기호	건물명	동/층/호수	전용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)
1	광고2차 푸르지오시티	씨동 4층 409호	25.73	6.759	152,000,000

# 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	경기도 용인시 수지구 상현동  광고2차 푸르지오시티 씨동  [도로명주소] 경기도 용인시 수지구 광고중앙로  [전유부분의 건물의 표시]  [대지권의 목적 1. 동 소 2. 동 소	1117-5	업무시설 (오피스텔) 근린생활 시 설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  지상 10층 1층 2층 3층 4층-6층(각) 7층-10층(각)  지하1층 지하2층 지하3층 지하4층 지하5층			152,000,000	비준가격	
		1117-6							
		305				25.73			25.73
					4층 409호 철근콘크리트구조				
						1,066.9			
						1,067.6			
					(1-2)	6.759			
					소유권	2,134.5 x ---			6.759
					-----				
					대지권	2,134.5			
		<b>합 계</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 수지구 상현동 소재 "상현역" 서측 인근에 위치하며 주위로는 아파트, 업무용 및 상업용빌딩, 학교, 근린생활시설, 관공서, 공원등이 소재하며 제반 주위환경은 보통인 편임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 인근에 버스정류장 및 지하철(상현역-신분당선)이 소재하여 대중교통 이용등 제반 교통상황은 양호한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 10층건 업무시설 및 근린생활시설 중 4층 409호로서,

- 외 벽 : 몰탈위페인트 및 돌붙임.
- 내 벽 : 벽지도배 및 타일붙임.
- 창 호 : 하이샷시 및 알루미늄샷시 창호임.

## (4) 이용상태

업무시설(오피스텔)로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 소방설비, 승강기, 지하주차장설비 등임.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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)

인접도로와 등고 평탄한 2필 일단의 가장형의 토지로서 업무용 및 상업용 건부지로 이용중임

### (7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 로폭 약 35m 내외, 북서측으로 로폭 약 15m 내외의 아스팔트 포장도로와 각각 접함

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(2014-10-27)(용인교육지원청에 별도 문의 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>,성장관리권역<수도권정비계획법>,택지개발지구<택지개발촉진법>

기호(2)

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,성장관리권역<수도권정비계획법>,택지개발지구<택지개발촉진법>

### (9) 공부와의 차이

-

# 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) |          |

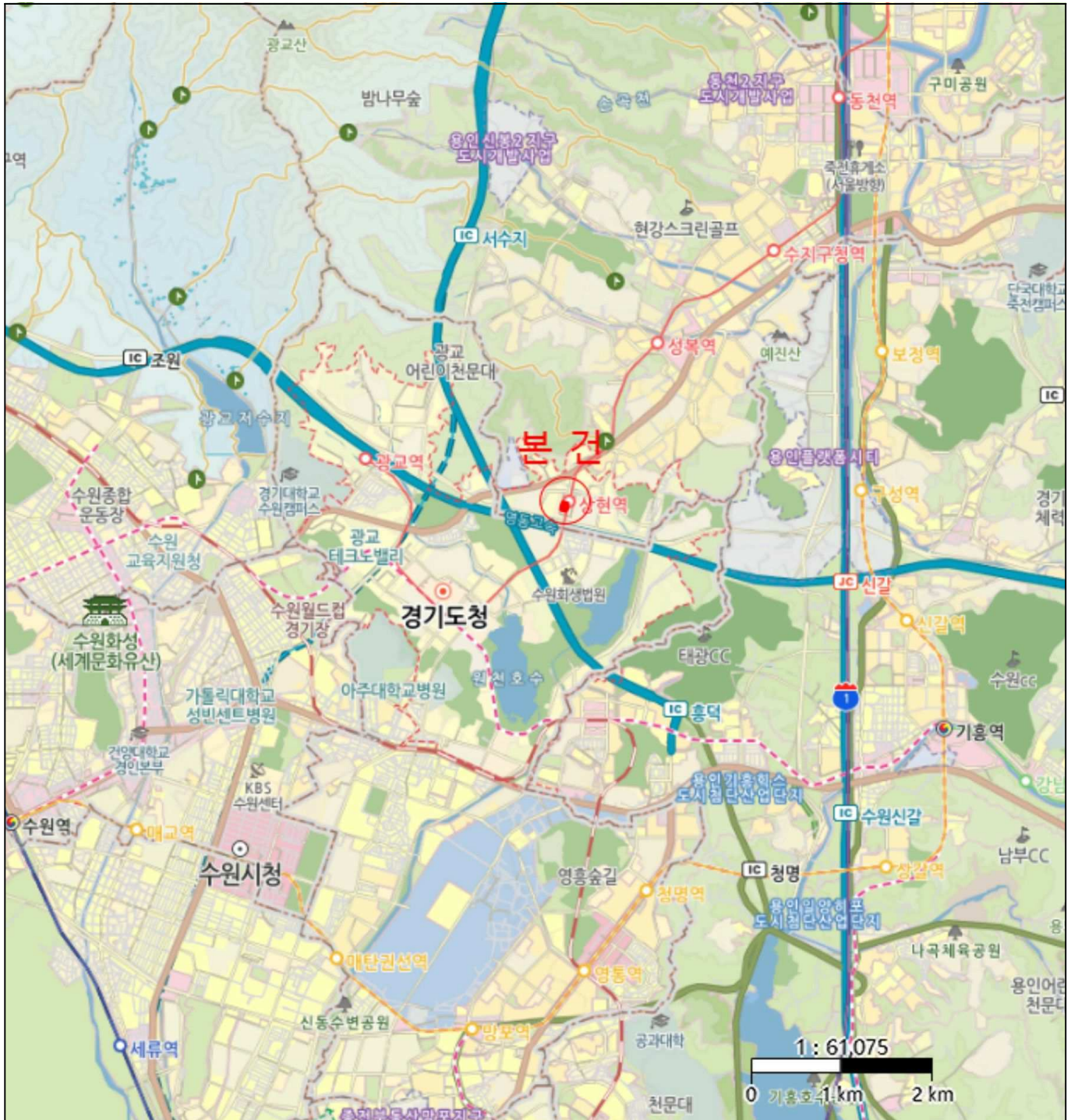
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 용인시 수지구 상현동 1117-5 광고2차푸르지오시티 씨동 4층 409호
-----	--



# 광역 위치도



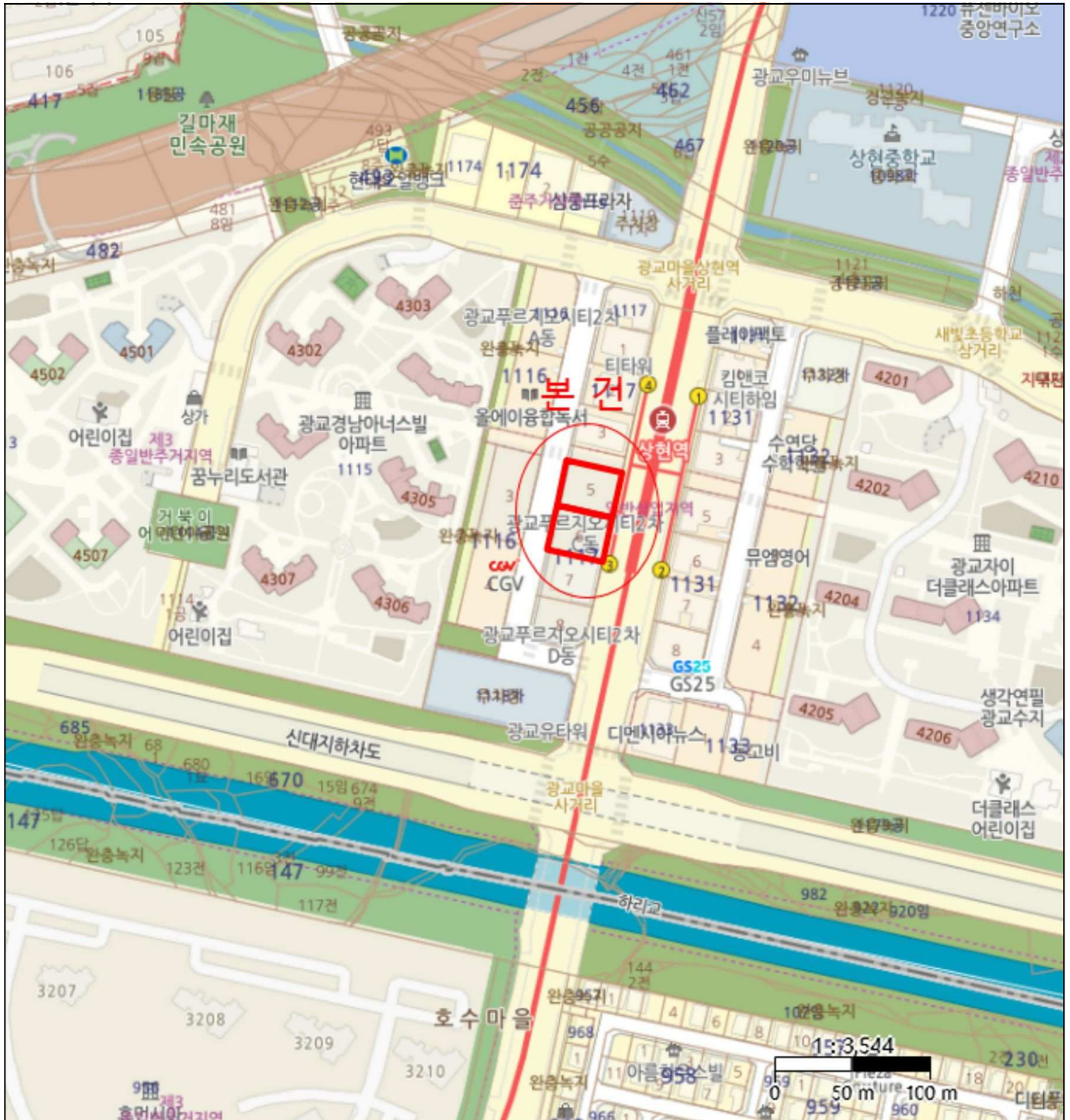
소재지	경기도 용인시 수지구 상현동 1117-5 광고2차푸르지오시티 씨동 4층 409호
-----	--



# 위치도



소재지	경기도 용인시 수지구 상현동 1117-5 광고2차푸르지오시티 씨동 4층 409호
-----	--



# 위치도



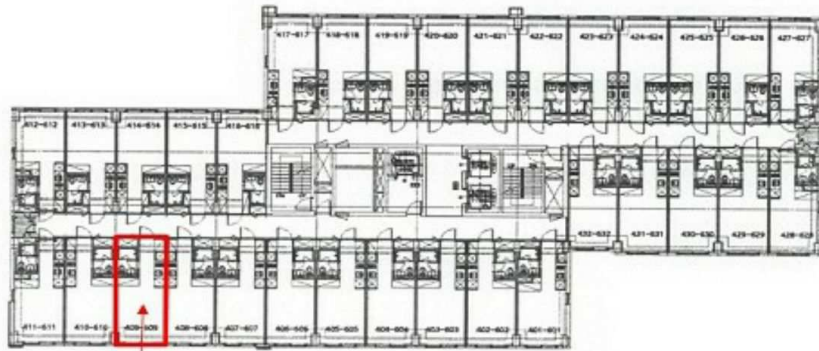
소재지	경기도 용인시 수지구 상현동 1117-5 광고2차푸르지오시티 씨동 4층 409호
-----	--



# 내부구조도

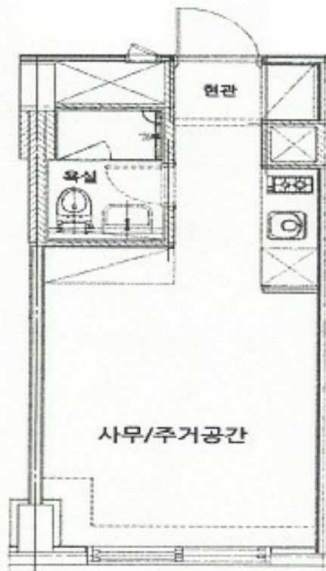


**소재지** 경기도 용인시 수지구 상현동 1117-5 광교2차푸르지오시티 씨동 4층 409호



본건  
4층 409호

< 호별배치도 >



< 내부구조도 >





2

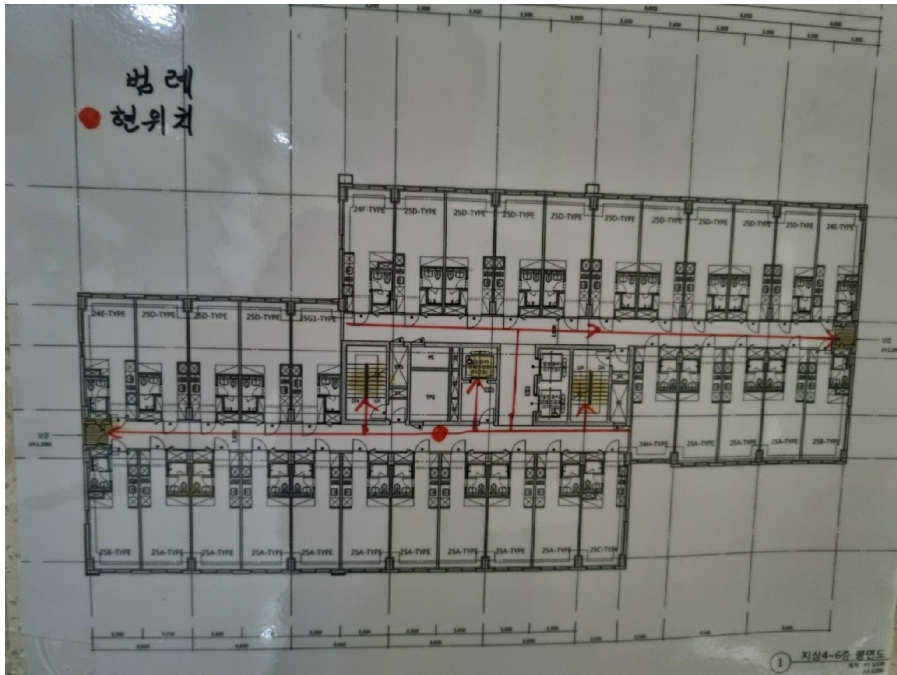
1



4 409



4



4