

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 황윤진 소유물건(2025타경50147)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 노윤환

감정평가서번호: SJ3-25-01-02



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)신진감정평가법인 경기지역본부



(구분건물)감정평가표



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

감정평가사
문경탁




(주)신진감정평가법인 경기지역본부 대표 이영훈



감정평가액	일억일천구백만원정 (₩119,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 노윤환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매13계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	황윤진 (2025타경50147)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.16	2025.01.14 ~ 2025.01.16	2025.01.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	119,000,000
	합계					₩119,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 용인시 수지구 상현동 소재 "상현역(지하철 신분당선)" 1번출구 앞에 위치하고 있는 부동산(구분건물, 김앤코스티하임 I 8층 801호)으로, 수원지방법원 민사집행과 경매 13계 사건(2025타경50147) 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

(1) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항 본문에 따라 가격조사 완료일인 2025년 01월 16일로 하였음.

(2) 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 확인을 위하여 2025. 01. 14 ~ 2025, 01. 16일에 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가 방법의 적용

(1) 감정평가방식

감정평가방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식), 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법(비교방식), 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식)이 있음.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』에 따라 동규칙에서 정한 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있음. 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 동규칙 제11조의 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니함.

(3) 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에서는 “『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.”라고 규정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용이 곤란 한 바 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가하였음.

5. 그 밖의 사항

- 본건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 제1조 및 제1조의 2에 따른 구분소유건물로서 경계벽에 의해 1동의 건물 중 다른 부분과 구조상 구분되어 독립한 건물임.
- 본건의 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 801호의 내부는 확인하지 못하였으나, 유사형 및 동류형 오피스텔의 종전 감정평가 선례 및 집합건축물대장상의 호별평면도에 의해 감정평가하였으니 경매 진행시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하는 경우로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하되, 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액 검토를 생략 하였는 바, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 대상물건 개요

소재지	경기도 용인시 수지구 상현동 1131-1, "김앤코시티하임 I" [도로명주소] 경기도 용인시 수지구 광교중앙로 316				
이용 상황	제1,2종근린생활시설 및 오피스텔	건물의 구조 및규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상9층	사용승인일	2012.04.16

- 감정평가대상 -

기 호	층·호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1	8층 801호	오피스텔	22.9	24.98	47.88	6.12

※ 공급면적 = 전유면적 + 공유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근지역 내 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

기호	소재지	건물명·호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원) 전유면적당단가 (원/㎡)	거래 시점	사용 승인일
#A	용인시 수지구 상현동 1131-*	김앤코시티하임 I 8층 81*호	27.88	7.45	130,000,000 (약 4,663,000)	2024. 01.27	2012. 04.16
#B	용인시 수지구 상현동 1131-*	김앤코시티하임 I 8층 81*호	27.88	7.45	132,000,000 (약 4,735,000)	2024. 11.15	2012. 04.16
#C	용인시 수지구 상현동 1131-*	김앤코시티하임 I 8층 80*호	25.68	6.86	126,000,000 (약 4,907,000)	2024. 05.29	2012. 04.16

(2) 사례의 선정

인근지역내 소재하는 구분건물 중 본건과 제반 가치형성요인이 유사한 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래 시점이 3년 이내인 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적절하다고 판단되는 거래사례 #B를 선정하였음.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 사정보정 요인은 없음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 지수 미발표시 가장 최근에 고시된 지수를 적용하였음.

지 수 유 형	오피스텔	지 역	경기도
---------	------	-----	-----

※ 경기도 오피스텔 매매가격지수 (2023.12=100)

	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	102.52	102.0	101.56	101.16	100.92	100.73	100.60	100.51	100.42	100.35	100.19	100.00
2024년	99.82	99.64	99.42	99.22	99.01	98.81	98.7	98.58	98.46	98.36	98.28	98.08

한국부동산원 부동산통계정보시스템	시점		매매가격 적용지수	
	기준시점	시점	시점	지수
	2025.01.16	2024.12		98.08
	2024.11.15	2024.10		98.36
계산식	$98.08 / 98.36 \approx 0.99715$			
시점수정치 결정	0.99715 (0.285% 하락)			

※ 거래시점이 2024년 11월 15일로 2024년 10월 매매가격지수를 적용하였음.

※ 기준시점이 2025년 01월 16일로 2024년 12월 매매가격지수를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

조건	구 분 세항목	격차율		비 고
		사례	본건	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 . 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
건물 요인	자연환경(조망 . 풍치 . 경관 등)	1.00	1.00	대등함.
	설계, 설비, 시공상태의 양부 등			
	노후도			
	전용률			
개별 요인	공용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	1.10	위치별 효용 등에서 우세함.
	층별, 평형별, 위치별 효용도 등			
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무 등			
기타 요인	부지에 대한 지분 면적의 대소	1.00	1.00	대등함.
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
누 계		1.000	1.100	-

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교 사례	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유, m ²)	산출가액 (원) 전유면적당단가 (원/m ²)	시산가액 (원)
가	A	132,000,000	1.000	0.99715	1.100	0.82138 (22.9/27.88)	118,924,473	119,000,000 (약 5,197,000)
합 계								119,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 탐문조사된 유사부동산의 가격수준

인근지역 내 유사부동산의 기준시점 현재 가격수준은 개별건물의 위치 · 관리상태 · 동별 배치 · 향 등에 따라 차이를 보이며, 전유면적(㎡)당 3,500,000원 ~ 4,500,000원 수준으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

[출처 : KAPA Hub]

기호	소재지 및 층·호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원) 전유면적당단가 (원/㎡)	평가 목적	기준 시점	비고
#a	용인시 수지구 상현동 1131-*, "김앤코시티하임 I" 7층 70*호	26.50	155,000,000 (약 5,849,000)	경매	2024. 07.31	-
#b	용인시 수지구 상현동 1131-*, "김앤코시티하임 I" 7층 70*호	22.9	123,000,000 (약 5,371,000)	경매	2024. 10.19	-

3. 본건 감정평가금액에 대한 검토

평가대상 부동산이 소재한 상현동 오피스텔의 경우 최근 실거래가 활발하게 이루어지지 않는 않으며, 이는 최근 수도권 부동산 경기와도 별 다름이 없음.

전유면적(㎡)당 단가가 4,800,000~5,500,000원/㎡ 수준으로, 기준시점 현재는 하락 및 담보 상태이며 향후 당분간은 이러한 추세가 이어질 것으로 보임.

따라서 본건의 감정평가금액 119,000,000원(5,197,000원/㎡)는 경매목적의 감정평가로 현 시세를 적정하게 반영하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

기호	동·호수	전유면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
가	8층 801호	22.9	118,924,473	119,000,000	비준가액
합계	-	22.9	-	119,000,000	-

2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

SINJIN

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 수지구 상현동 [도로명주소] 경기도 용인시 수지구 광교중앙로 316	1131-1 (김앤코시 티하임1)	제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 9층								
				지3층	797.68							
				지2층	848.06							
				지1층	849.47							
				1층	566.84							
				2층	570.3							
				3층	563.67							
				4층	563.67							
				5층	563.67							
				6층	563.67							
				7층	516.92							
				8층	505.22							
				9층	478.72							
				1. 동소	1131-1	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트구조 8층 801호	982.3	22.9	22.9	119,000,000	비준가격 (공용부분 포함)
							1. 소유권	6.12				
			----- 대지권	982.3		6.12						
합 계							₩119,000,000.-					

토지·건물
토 지 : 47,600,000
건 물 : 71,400,000

배분내역
47,600,000
71,400,000

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 지하철 신분당선 상현역 1번 출구 북동측 인근에 위치하며, 주위는 지하철역 주변의 각종 근린생활시설, 아파트단지, 오피스텔, 학교, 공원 등이 산재하여 있는 지역으로 환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 용이하고, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역이 소재하여 교통사정 편리함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층 건물 내 제8층 제801호로서,
(사용승인일 : 2012.04.16)
외벽: 석재 및 복합판넬 붙임 마감.
내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.
창호 : 하이 샷시 창호임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 전기설비, 승강기설비, 소화전설비 등 되어 있음.

(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) |

인접지 대비 세로장방형의 토지로 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약30미터~35미터 대로2류 및 남동측으로 노폭 약15미터~20미터 중로 2류에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 일반상업지역 , 지구단위계획구역 , 대로2류(폭 30m~35m)(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>, 상대보호구역(새빛초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비 계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법> 임.

(9) 공부와의 차이

없음.

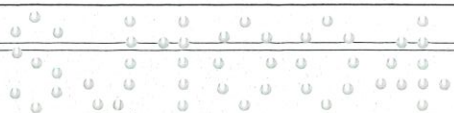
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타 없음.

광역위치도

소재지

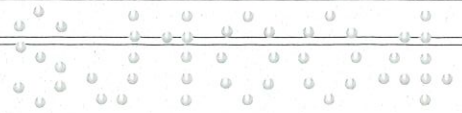
경기도 용인시 수지구 상현동 1131-1 김앤코시티하임 I 8층 801호



상 세 위 치 도

소재지

경기도 용인시 수지구 상현동 1131-1 김앤코시티하임 I 8층 801호

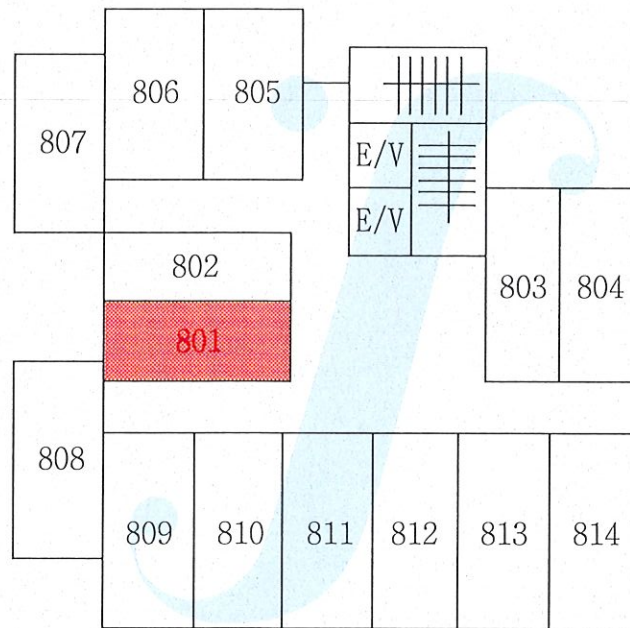


호별 배치도 및 내부구조도

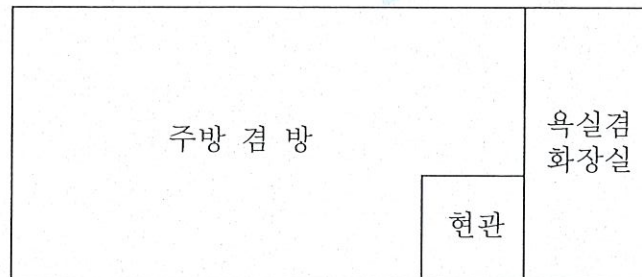


S = No Scale

< 김앤코시티하임 I 8층 801호 >



【 호별 배치도 】



【 내부구조도 】



사 진 용 지



본건전경 - 1



본건전경 - 2

사 진 용 지



주위전경



본건 복도전경