

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 황윤진 소유물건(2024타경90124)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김택창

감정평가서번호: H2410-03



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.

김호감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김속호

감정평가액	일억이천삼백만원정(₩123,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매16계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	황윤진 (2024타경90124)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.19	2024.10.19 ~ 2024.10.19	2024.10.22	
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	123,000,000
	합계					₩123,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 용인시 수지구 상현동 소재 지하철 신분당선 “상현역” ①번 출구 북동측 인근에 위치하는 “김앤코시티하임1” 오피스텔 제7층 제702호에 대한 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 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 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였음.

#### 나. 감정평가의 조건

본건 감정평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

- 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 기준시점은 가격조사 완료 일자인 2024.10.19일자로 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 거래사례, 감정평가사례, 가격수준 등의 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

## 5. 그 밖의 사항

- 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지나 감정평가목적에 의거 대상부동산의 감정평가가격을 「집합건물 구분평가 시 토지, 건물 배분비율에 대한 지침」에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하였음.
- 본건 오피스텔의 내부구조 및 이용상황 등은 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 같은 건물내의 평가사례 등에 의하였는바, 실제 구조 및 이용상황이 상이할 수 있으니, 경매 참여시 재확인을 요합니다.
- 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 거래사례 비교법으로 대상물건의 가액을 산정함.

### 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 용인시 수지구 상현동 1131-1 [도로명주소 : 경기도 용인시 수지구 광교중앙로 316(상현동)]		
건물명, 층, 호수	김앤코시티하임1 제7층 제702호		
용도	오피스텔	사용승인일	2012.04.16
면적	전유면적(㎡)	공용부분(㎡)	대지권면적(㎡)
	22.9	24.98	6.12

※건물의 공용부분 면적은 주차장(13.07㎡), 복도, 홀, 코아, 기계전기실(11.91㎡)의 합계면적임<집합건축물대장(전유부, 갑) 참조>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서, 실거래자료]

사 례	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지 권 (㎡)	거래단가 (전유면적기준)	거래금액	거래시점
								사용승인일
#1	상현동 1131-1	김앤코 시티하임1	7층/ 7**호	24.95	6.67	5,410,821	135,000,000	2022.12.23
								2012.04.16
#2	상현동 1131-1	김앤코 시티하임1	8층/ 8**호	25.68	6.86	4,906,542	126,000,000	2024.05.29
								2012.04.16

※본건 평가 시 거래사례나 평가사례를 인용할 때 개인정보보호를 위하여 호수의 일부를 \*\*처리하였음.

### (2) 비교사례의 선정

위 거래사례는 같은 오피스텔 내의 거래사례들로서 이 중에서 평가시점일로부터 최근에 거래된 사례 #2를 비교사례로 선정하였음.

## 4. 사정보정

상기 거래사례는 인근의 유사물건의 거래사례에 비해 다소 낮게 거래된 것으로 판단됨(1.10).

## 5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요 지역별 오피스텔 가격동향조사 중 경기 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 산정하였음. <부동산통계정보시스템(R-ONE)>

▶ 거래시점 - 2024.05.29.: 2024년 04월 지수를 적용 : 99.22

▶ 기준시점 - 2024.10.19.: 2024년 09월 지수를 적용 : 98.46

▶ 시점 수정치 :  $98.46/99.22 \approx 0.99234$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	같은 김앤코시티하임1 건물 내의 오피스텔로서 외부요인 동일함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	같은 김앤코시티하임1 건물 내의 오피스텔로서 건물요인 동일함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	같은 김앤코시티하임1 건물 내의 오피스텔로서 개별요인 대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.00	1.00 x 1.00 x 1.00	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산정가격	비준가격
126,000,000	1.10	0.99234	1.00	22.9/ 25.68	122,649,051	123,000,000

※ 비준가격은 산정가격의 십만단위에서 반올림 하였음.

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

가격수준	층별 및 위치별 등에 따라 다양하게 형성되고 있으며, 본건 오피스텔의 경우 약 110,000,000 ~ 130,000,000원 수준임.
------	---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 인근 감정평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층 / 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가단가 (전유면적기준)	감정평가액	평가목적	기준시점
								사용승인일
상현동 1131-1	김앤코 시티하임1	9층 / 9**호	26.5	7.08	5,018,868	133,000,000	담보	2022. 11. 03
								2012. 04. 16
상현동 1131-1	김앤코 시티하임1	7층 / 7**호	26.5	7.08	5,849,057	155,000,000	법원경매	2024. 07. 31
								2012. 04. 16

## 3. 오피스텔 낙찰가 통계분석

집합건물 / 오피스텔(주거)

[출처 : 인포케어옥션]

기간별/지역별	경기도		용인시 수지구		상현동	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	74.77%	490	74.61%	8	87.13%	6
6개월 평균	74.94%	349	72.74%	5	85.08%	4
3개월 평균	72.86%	189	82.31%	3	82.31%	3

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 123,000,000원

### 2. 결정의견

대상물건의 가격결정은 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액과 단지 내 유사부동산의 가격수준, 인근 감정평가사례가격, 당해지역 오피스텔 낙찰가율 등을 종합적으로 분석한 결과 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# 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 캠안코 시티하임1	제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 9층				
					지3층	797.68		
					지2층	848.06		
					지1층	849.47		
					1층	566.84		
					2층	570.3		
					3층~6층 각각	563.67		
					7층	516.92		
					8층	505.22		
					9층	478.72		
1. 동소	1131-1	대	일반상업지역  (내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호		982.3			
					22.9	22.9	123,000,000	비준가액
					6.12	6.12		
	982.3 × ---- 982.3			1. 소유권, 대지권				
<b>합 계</b>							<b>₩123,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

**토지·건물 배분내역**  
 토 지 : 49,200,000  
 건 물 : 73,800,000

# 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 위치하여 있으며, 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 제7층 제702호로서,  
(사용승인일 : 2012.04.16)

- 외벽 : 석재 및 복합판넬 붙임 마감.
- 내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.
- 창호 : 하이 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중임(첨부" 내부구조도" 참조)

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 전기설비, 승강기설비, 소화전설비 등 되어 있음.

# 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)

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 세로장방형의 토지로서 9층 건물(제2종근린생활시설, 오피스텔) 부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 30미터 ~ 35미터 대로2류 및 남동측으로 노폭 약 15미터 ~ 20미터 중로 2류에 접하여 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>, 비행안전 제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

## (9) 공부와의 차이

없음.

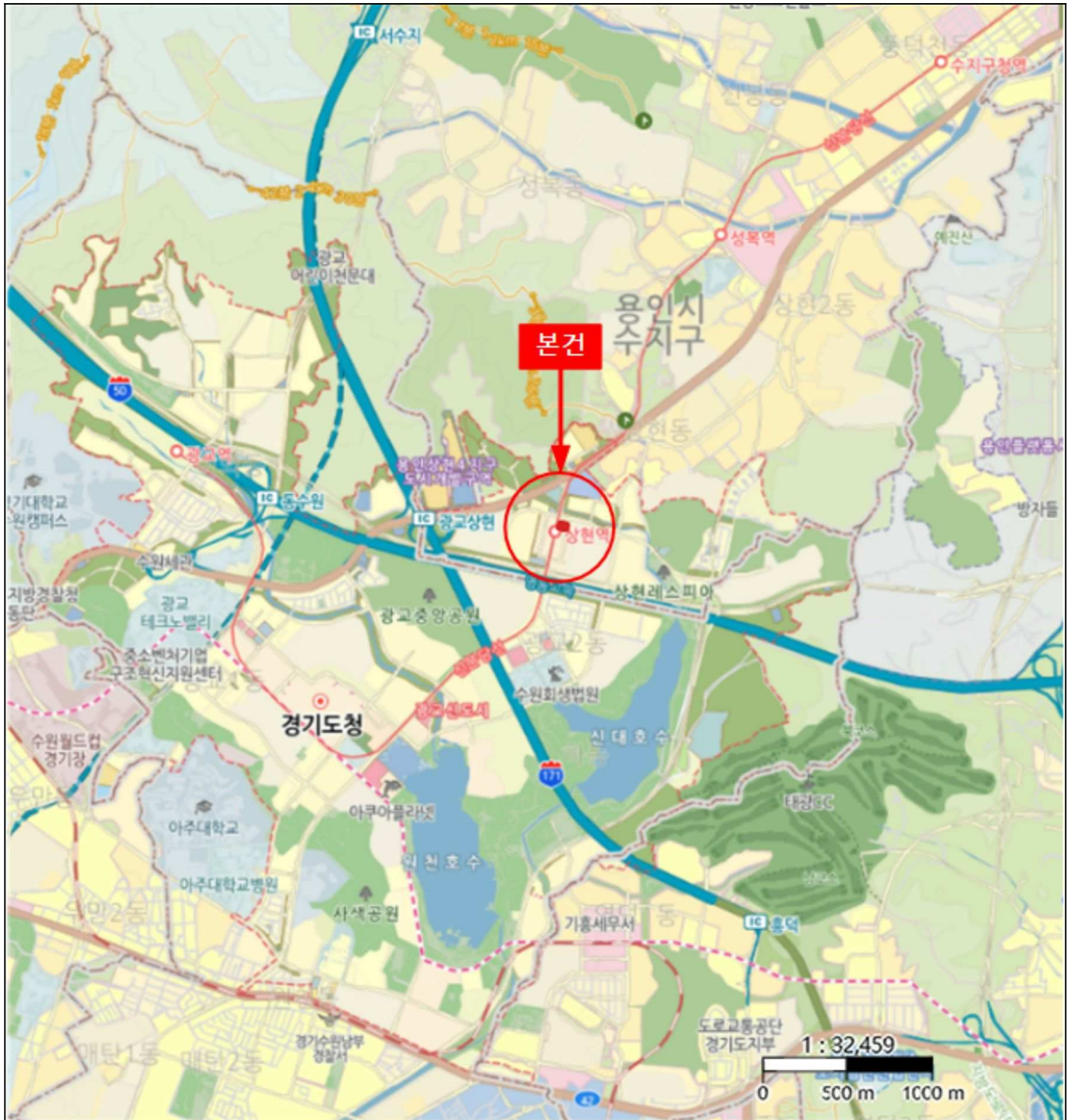
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음(임대관계는 미상임).

# 광역위치도



소재지	경기도 용인시 수지구 상현동 1131-1 김앤코시티하임1 7층 702호
-----	---



# 상세위치도



소재지	경기도 용인시 수지구 상현동 1131-1 김앤코시티하임 1 7층 702호
-----	--



# 호별배치 및 내부구조도

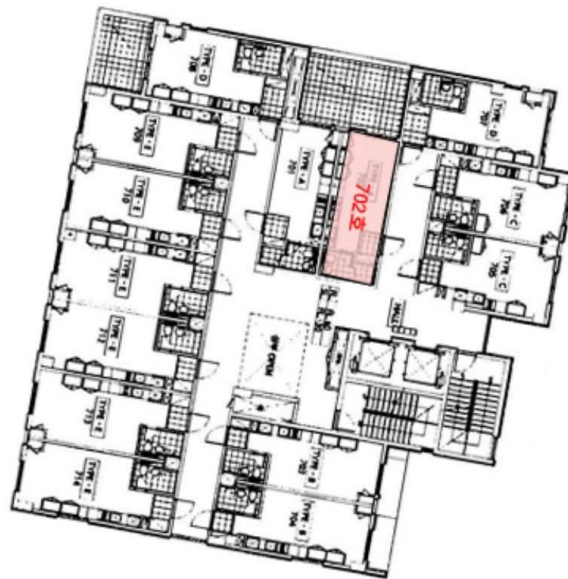


**소재지** 경기도 용인시 수지구 상현동 1131-1 김앤코시티하임1 7층 702호



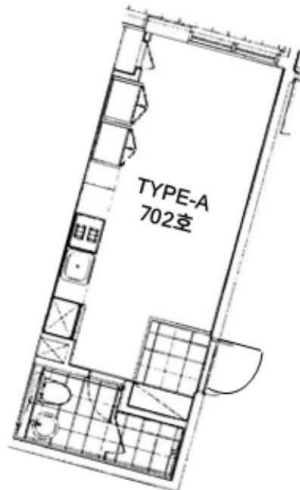
<호별배치도>

None Scale



본건 : 김앤코시티하임1 제7층 제702호

<내부구조도>







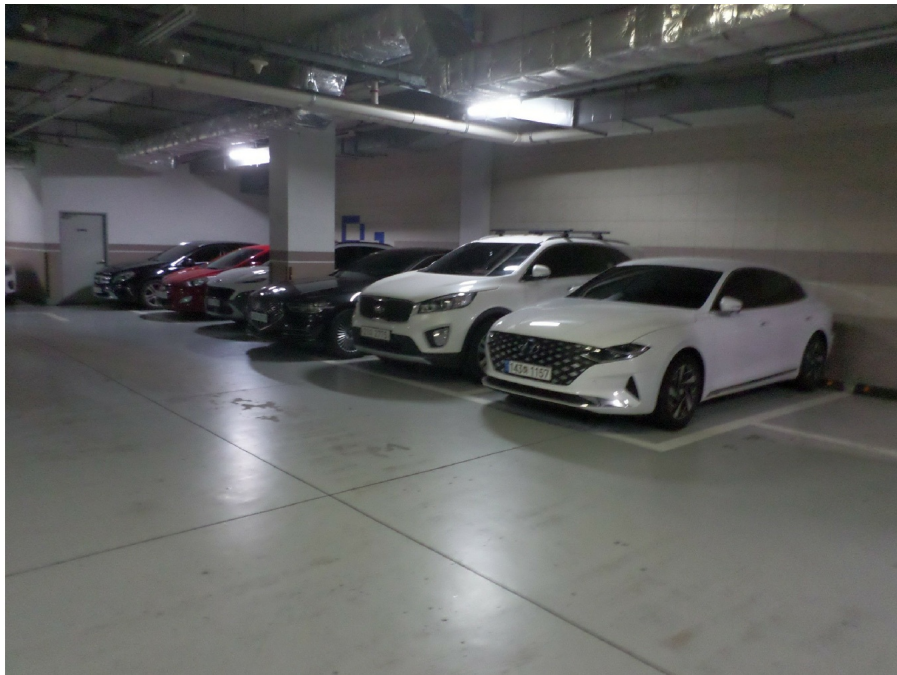
7



7



702



1