감 정 평 가 서

건 명	서순옥 소유물건 (2025타경889)
의 뢰 인	수원지방법원 사법보좌관 김택창
감정서번호	250221-KL-001

알리는 말씀

본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 감정의뢰인 이외의 제3자가 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 당사무소는 책임을 지지 않습니다.

경림감정평가사사무소
KYUNGLIM APPRAISAL OFFICE

(구분건물)감정평가표

250221-KL-001

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

감 정 평 가 사 (인)

장 소 정

감정평가액	일억사천오백만원정(₩145,000,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 사법보좌관 김택창	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 경매16계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	서순옥 (2025타경889)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.05	2025.02.24 ~ 2025.03.05	2025.03.06

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	145,000,000 백
	합 계					₩145,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 용인시 수지구 상현동 소재 신분당선 '상현역' 서측 인근에 위치하는 광교2차 푸리지오시티 비동 4층 408호에 대한 수원지방법원 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 제 법령 및 감정평가의 일반이론 등에 의거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상 물건의 가격조사를 완료한 2025. 03. 05.입니다.

5. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 조사기간 2025. 02. 24. ~ 2025. 03. 05.에 실지조사를 실시하여 대상물건에 대한 위치확인, 이용상황, 주위환경 등 개별적인 상황을 조사·확인하였으며 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반 가격형성요인의 조사 및 감정평가에 필요한 제반자료 등을 수집하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 감정평가방법

6-1. 감정평가방법의 관련 규정

(1) 감정평가에 관한 규칙 제6조(현황기준 원칙)
① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.

(2) 감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건기준 원칙 등)
① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

(3) 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)
감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

- “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- “공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- “수익환원법(收益還元法)”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

---

(4) 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)
① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

(5) 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)
감정평가법인등은 「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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

6-2. 감정평가방법의 결정

(1) 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 동 규칙 제12조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니하되 인근 유사 부동산의 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 비준가액의 적정성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 원의 명령에 의거 토지·건물배분가액을 명세표상에 기재하였으며 배분비율은 지역적 특성 및 대상 부동산의 성격 등을 감안하여 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 기타사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

(2) 본건은 현장조사시 폐문부재 등으로 내부확인이 어려워 집합건축물대장 건축물현황도 및 외부관찰, 인근 유사물건의 통상적인 내부상태 등을 기준으로 감정평가하였는바 경매 진행시 참고바랍니다.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 대상 물건의 개요

소재지	경기도 용인시 수지구 상현동 1116-3 [도로명주소] 경기도 용인시 수지구 광교중앙로295번길 13			
건물명	광교2차푸르지오시티 비동		규모	지하5층,지상10층
주용도	업무시설(오피스텔)		사용승인일	2014.06.03
기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)
1	4층 408호	25.53	33.382	6.803

※공용면적은 집합건축물대장(전유부)의 공용부분 면적의 합계입니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례의 선정

(1) 인근지역 내의 거래사례

사례	소재지	층	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 / 사용승인일
①	상현동 1116 (광교2차푸르지오시티 에이동)	8층	25.55	145,000,000	5,675,147	2025.02.11 / 2014.06.03
②	본건 건물 내	8층	24.57	145,000,000	5,901,506	2025.01.04 / 2014.06.03
③	상현동 1116-4 (더블유스퀘어광교)	9층	24.3503	150,000,000	6,160,088	2024.11.12 / 2018.07.27
④	상현동 1116-1 (광교푸르지오시티1단지)	9층	28.556	170,000,000	5,953,215	2024.06.04 / 2013.02.20
⑤	본건 건물 내	6층	24.28	147,000,000	6,054,366	2024.04.09 / 2014.06.03

※출처: 부동산정보체계, 등기사항전부증명서 등

(2) 거래사례의 선정

인근지역 내의 거래사례를 분석하여 본건과 가치형성요인이 유사한 본건 건물 내의 사례 중에서 비교적 최근에 거래되어 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 판단되는 ②를 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

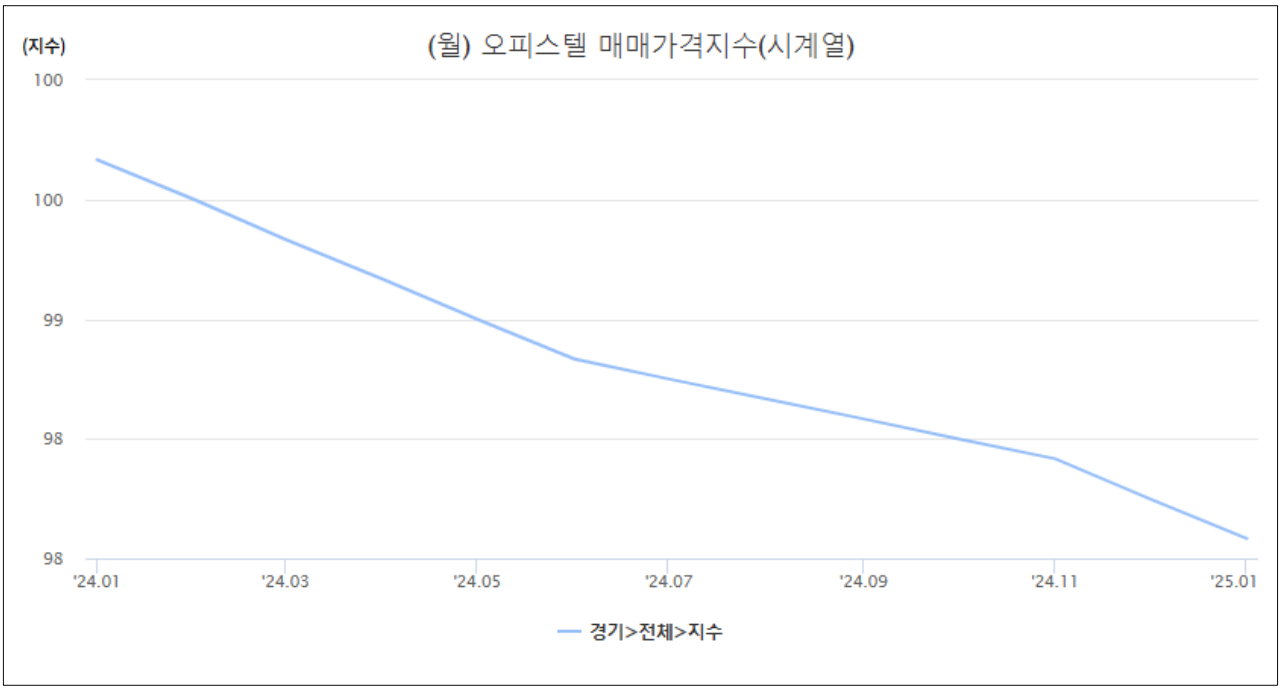
3. 사정보정

사정보정은 가격의 산정에 있어서 수집된 사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말하며, 상기의 사례는 인근 유사 부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 사례로 판단되는 바 별도의 사정보정은 하지 않았습니다.(1.00)

4. 시점수정

시점수정은 한국감정원에서 발표하는 오피스텔가격동향조사 자료 중에서 본건과 유형별, 지리적으로 비교가능성이 높다고 판단되는 '경기도 오피스텔 매매가격지수' 를 적용하였습니다.

시점수정치는 주택가격동향의 조사기준일이 다음달 1일이라는 점에 근거하여 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 적용하되, 기준시점에 직전 달의 지수가 발표되지 아니한 경우에는 기준시점의 가장 최근에 발표된 달의 지수를 적용하였습니다



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	2024년 1월	2024년 2월	2024년 3월	2024년 4월	2024년 5월	2024년 6월	2024년 7월	2024년 8월	2024년 9월	2024년 10월	2024년 11월	2024년 12월	2025년 1월
경기	99.82	99.64	99.42	99.22	99.01	98.81	98.70	98.58	98.46	98.36	98.28	98.08	97.95

■ 오피스텔 지역 :경기도(25.01.04~25.03.05)

- 거래시점 : 2025.01.04, 2024년12월 지수를 적용 함.
- 기준시점 : 2025.03.05, 2025년02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년01월 지수를 적용함.
- 2025.01.04 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 98.08
- 2025.03.05 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 97.95
- 시점수정치 : 97.95/98.08 ≒ 0.99867

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

요인 구분	세 부 항 목	비교치 (본건/사례)	비고
외부 요인	대중교통의편의성, 차량이용의편리성, 교육시설등의배치, 도심지및상업·업무시설의접근성, 공공시설및편익시설과의배치, 자연환경(조망,풍치,경관등) 등	1.00	동일 건물 내 소재하여 대등함.
건물 요인	시공업체의브랜드, 단지내총세대수및최고층수, 건물의구조및마감상태, 경과년수에따른노후도, 단지내면적구성(대형,중형,소형), 단지내통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	동일 건물 내 소재하여 대등함.
호별 요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별및라인별), 전유부분의면적및대지사용권의크기, 내부평면방식(베이), 간선도로및철도등에의한소음 등	0.965	본건이 층별효용 등에서 다소 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
누계		0.965	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 시산가액(비준가액) 산정

구분	거래가격(원)	사정 보정	시점수정	가격형성 요인비교	면적비교	산출가격(원)	비준가격(원)
1	145,000,000	1.00	0.99867	0.965	25.53 / 24.57	145,198,784	145,000,000

※비준가격은 백만원 단위로 반올림하였습니다.

Ⅲ. 감정평가액 결정

1. 참고 가격자료(인근지역 내 평가사례)

구분	소재지	층	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 / 사용승인일	평가 목적
ⓐ	상현동 1116 (광교2차푸르지오시티 에이동)	8층	22.85	140,000,000	6,126,915	2025.02.02 / 2014.06.03	경매
ⓑ	상현동 1117-8 (광교2차푸르지오시티 디동)	7층	24.46	142,000,000	5,805,397	2024.12.27 / 2014.06.12	경매
ⓒ	상현동 1116-1 (광교푸르지오시티1단지)	7층	25.14	149,000,000	5,926,810	2024.09.23 / 2013.02.20	경매
ⓓ	상현동 1117-5 (광교2차푸르지오시티 씨동)	10층	24.86	150,000,000	6,033,789	2024.09.19 / 2014.06.03	경매

※출처: 감정평가정보체계(한국부동산원,한국감정평가사협회)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가액의 결정

상기의 산정된 시산가액(비준가액) 및 인근의 유사 부동산에 대한 가격수준과 방매수준, 평가사례 및 임대사례 등의 참고 가격자료, 시장상황, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때 산정된 시산가액의 적정성이 인정되는바 관련 규정에 의거하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액인 ₩145,000,000원을 감정평가액으로 결정하였습니다.

구분건물감정평가명세표

250221-KL-001

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	1동의	건물의	표시					
	경기도	1116-3	업무시설	철근콘크리트구조				
	용인시		(오피스텔)	(철근)콘크리트지붕				
	수지구	광교2차	근린생활	지상10층				
	상현동	푸르지오	시설					
		시티		1층	910.693			
	[도로명주소]	비동		2층	1,001.033			
	경기도			3층	848.37			
	용인시			4층	857.09			
	수지구			5층	857.09			
	광교중앙로			6층	857.09			
	295번길			7층	857.09			
	13			8층	855.11			
				9층	855.11			
				10층	855.11			
				지1층	1,512.09			
				지2층	1,515.14			
				지3층	1,511.84			
				지4층	1,445.308			
				지5층	446.508			
	전유부분의	건물의	표시					
				4층408호	25.53	25.53	145,000,000	
				철근콘크리트구조				
	대지권의	목적인	토지의	표시				
	토지의	표시:						
	1.동소	1116-3	대		1,753.6			
	대지권의	종류:		1.소유권	6.803			
	대지권의	비율:			------	6.803		
					1,753.6			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	43,500,000	
						건 물 :	101,500,000	
	합 계						₩145,000,000.-	

구분건물감정평가요항표

250221-KL-001

(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 신분당선 '상현역' 서측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔 등 상업시설 및 업무시설 등이 밀집해 있는 상업지대로 서측으로 아파트 단지 등 주거지대가 위치함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 간선도로의 접근성과 지하철역(신분당선) 및 버스정류장의 위치 등 이용편의성을 고려할 때 교통상황은 편리한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건내 4층 408호로서
외벽: 몰탈위 페인팅 마감 및 석재붙임 마감 등,
창호: 새시창 등임.

(4) 이용상태

오피스텔임.(후면 '건물개황도'참조).

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비, 소화설비, 승강기설비, 지하주차장 등 되어 있음.

구분건물감정평가요항표

250221-KL-001

(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

대체로 가장형의 토지로 근린생활시설 및 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 건물 동측으로 중로와 접하며 북측으로 소로(보도)와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>,
택지개발지구<택지개발촉진법>임.

(9) 공부와의 차이

특이사항 없음.

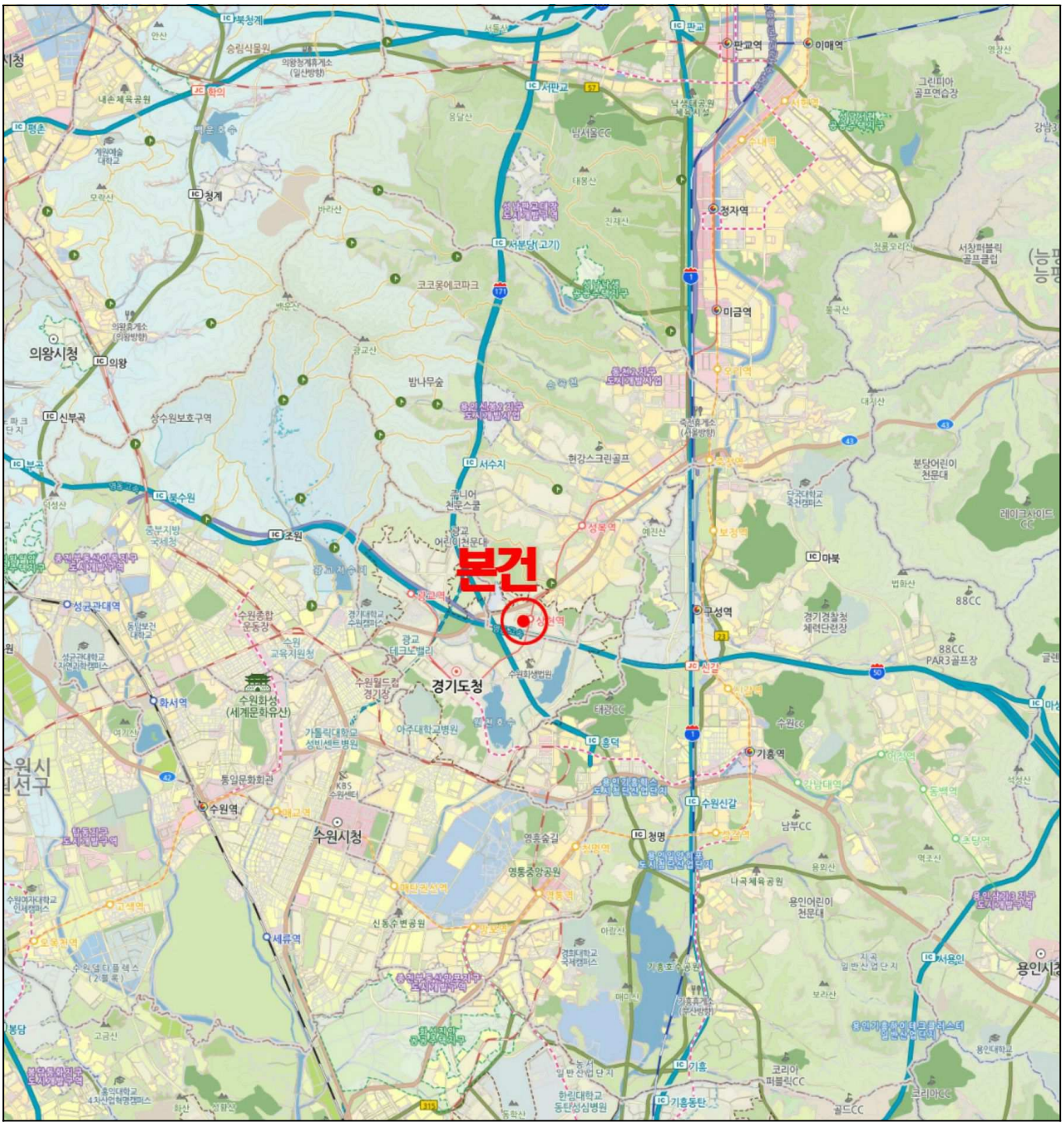
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

광 역 위 치 도

250221-KL-001

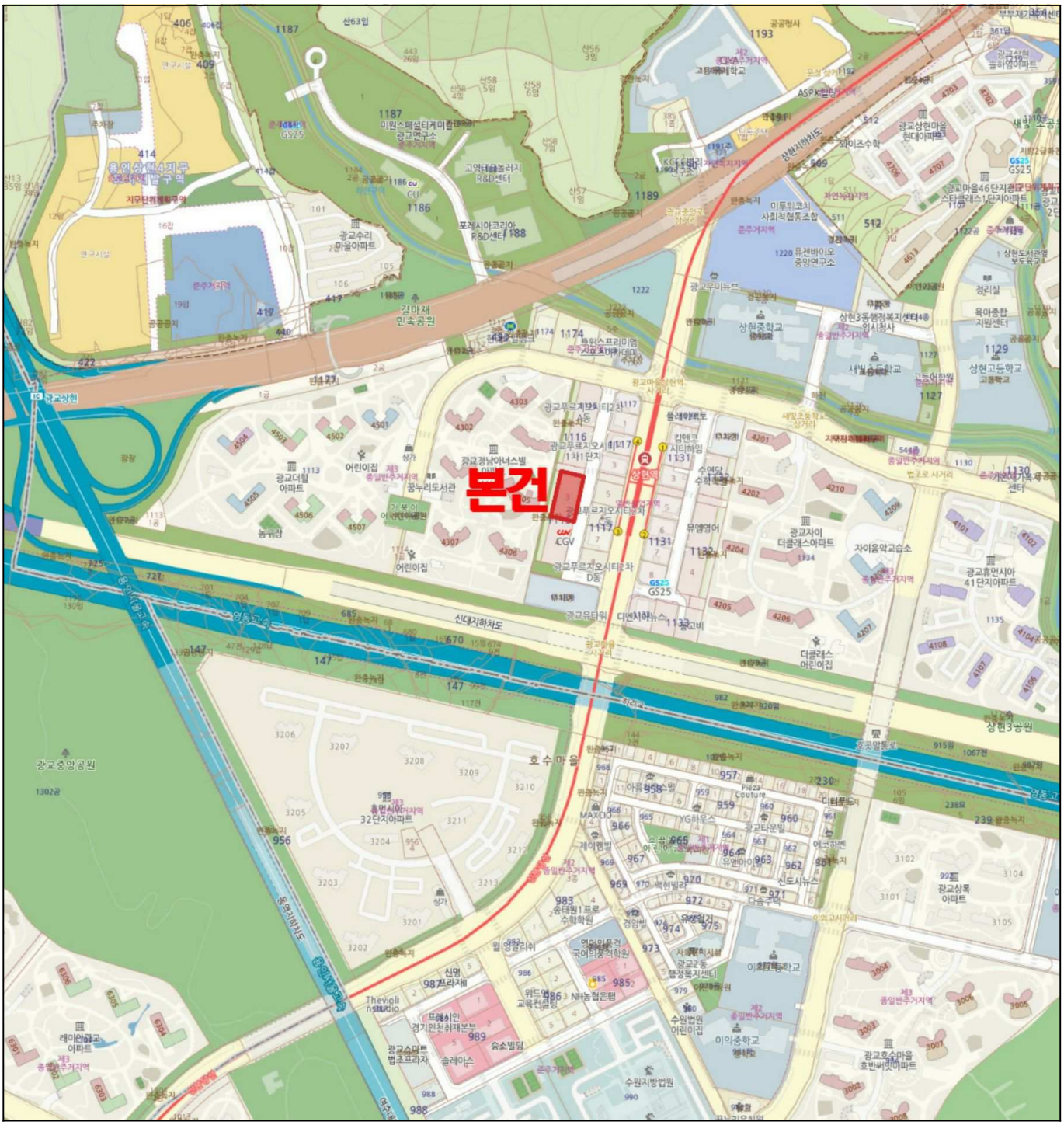
소 재 지	경기도 용인시 수지구 상현동 1116-3 광교2차푸르지오시티 비동 4층 408호



위 치 도

250221-KL-001

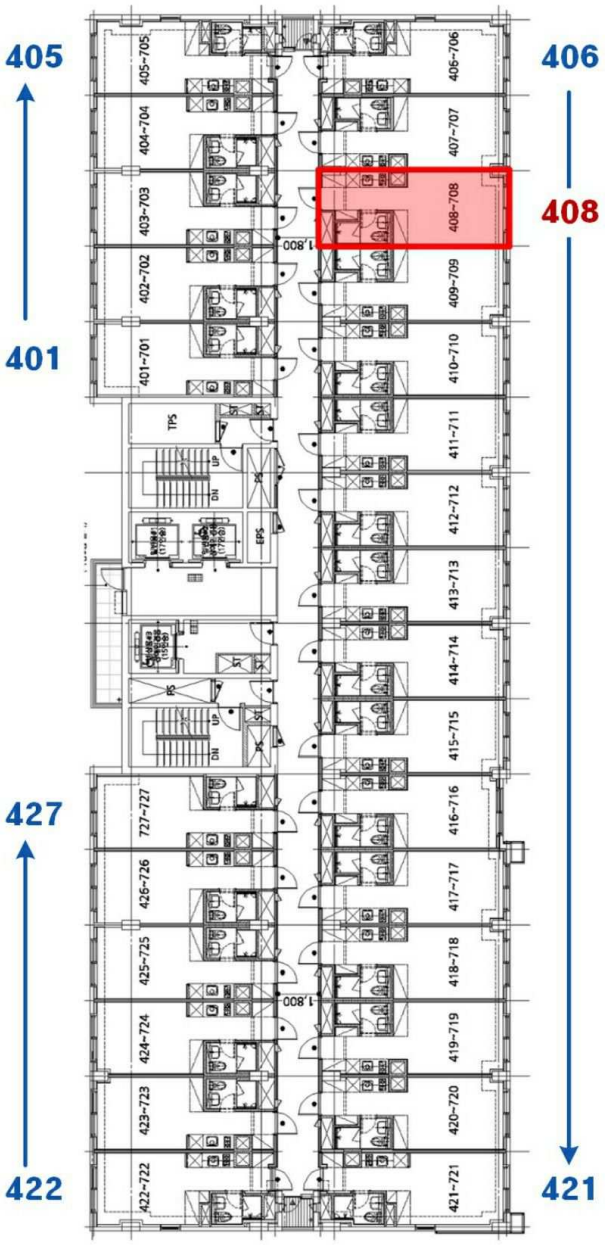
소 재 지	경기도 용인시 수지구 상현동 1116-3 광교2차푸르지오시티 비동 4층 408호

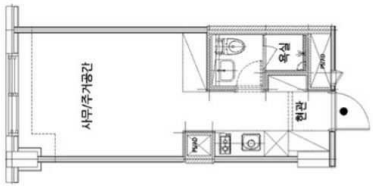


건 물 개 황 도

250221-KL-001

소 재 지	경기도 용인시 수지구 상현동 1116-3 광교2차푸르지오시티 비동 4층 408호

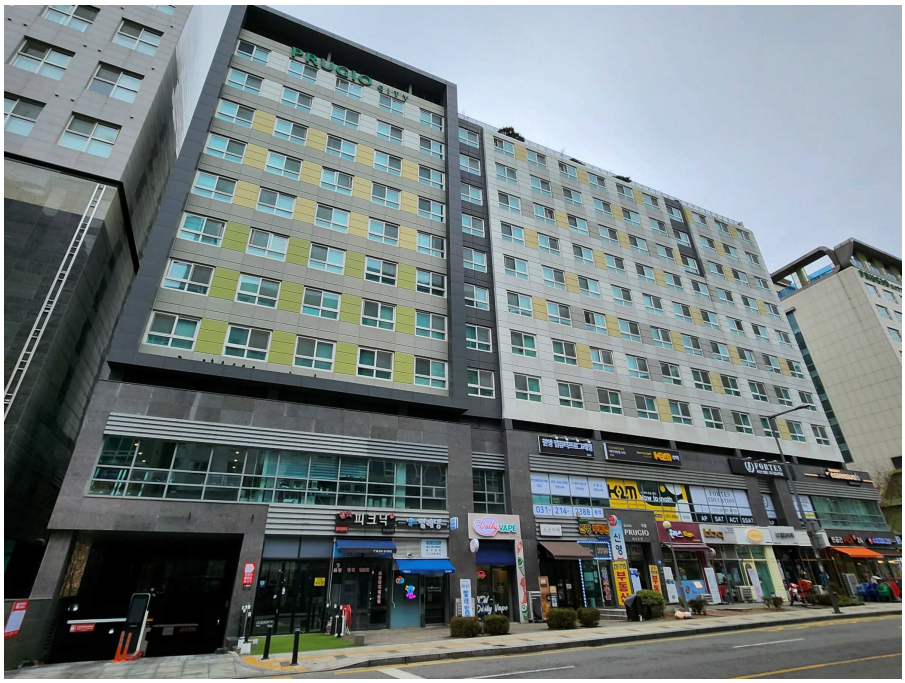




※본건은 현장조사시 폐문부재 등으로 내부확인이 불가능하여 건축물현황도에 의거 표준적 내부구조를 표시하였는바 실제와 상이할 수 있으니 유의바라며 경매 진행시 반드시 별도확인 바랍니다.

사 진 용 지

250221-KL-001



본건 건물 전경

주위환경

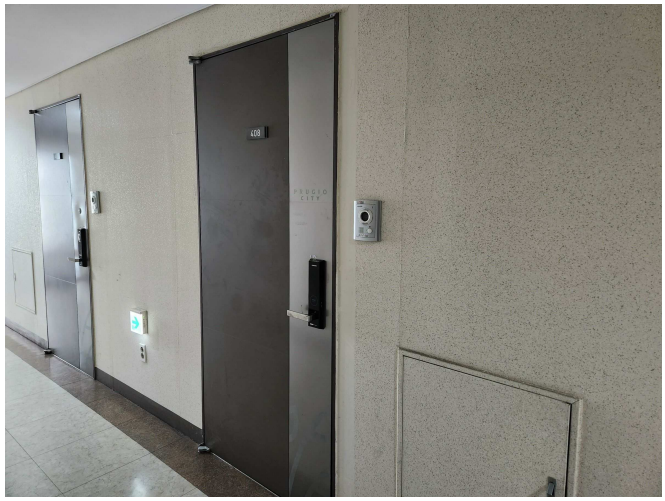
사 진 용 지

250221-KL-001

건물 1층 출입구

1층 오피스텔 출입구

4층 복도



본건 세대현관