

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 황윤진 소유물건
(2024타경98487)

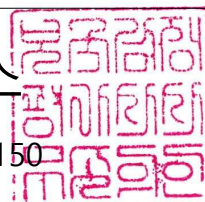
의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김치상

감정서번호: B241110

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.

보국감정평가사사무소

TEL.(031)713-4575 FAX.0505-182-3150



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김 경 희

김

경

희 (인)

감정평가액	사역팔천이백만원정(W482,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	황윤진 (2024타경98487)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.13	2024.12.11 ~ 2024.12.13	2024.12.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	482,000,000
			이	하	여	백
	합계					W482,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 용인시 수지구 상현동 소재 상현레스피아 동측 인근에 위치하는 구분건물에 대한 수원지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제1항에 따라 감정평가의 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액인 시장가치를 기준으로 결정함.

3. 감정평가조건

감정평가조건은 없음.

4. 실지조사 기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2024년 12월 11일부터 2024년 12월 13일까지 실지조사와 가격조사를 실시하여 대상물건의 위치확인, 주위환경, 이용상황 등 가격형성에 영향을 미치는 제 요인을 조사하였고 가격산정에 필요한 각종 사례 및 공부 등 제반 자료를 수집하였음.

5. 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 12월 13일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가기준 및 방법

가. 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙», 「감정평가실무 기준」 등 감정평가 관련 제 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

◆ 「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.

◆ 「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

◆ 「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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

◆ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 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.

다. 본건 감정평가 시 적용한 감정평가방법

① 주된 감정평가방법

본건은 건물과 토지의 소유권 대지권이 일괄로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가함.

② 시산가액의 조정

대상물건은 시장성이 높은 물건으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 적용하기 곤란하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액은 산출하지 아니하였고 인근 유사부동산의 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토함.

7. 감정평가에 고려한 사항 및 유의사항

가. 현장조사시 관계인 부재로 내부사항은 집합건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰 등에 의해 조사하였고 표준적인 상황을 기준으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가액을 적정비율로 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

II. 대상부동산의 개요

소재지	경기도 용인시 수지구 상현동 1137, 1137-1 [도로명주소] 경기도 용인시 수지구 광교마을로 134			
건물명,동,층,호	광교지웰레이크 6층 103동 606호			
용도	업무시설(오피스텔)		사용승인일	2016.12.27
면적 (집합건축물대장)	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	합계(m ²)	대지권면적(m ²)
	84.852	66.9319	151.7839	35.0908

III. 구분건물 가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

2. 비교사례의 선정

오피스텔 내 실거래사례는 아래와 같으며 이 중 거래사정이 정상적이라고 판단되고 기준시점 현재 소유권 이전등기가 완료된 기호A를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(자료출처: 국토교통부 제공 실거래자료, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	층	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	거래가격(원)	거래시점
A	상현동 1137, 1137-1	3층	84.725	35.0383	490,000,000	2024.01.20
B	상현동 1137, 1137-1	4층	84.725	35.0383	420,000,000	2024.04.17
C	상현동 1137, 1137-1	3층	84.725	35.0383	500,000,000	2024.05.31
D	상현동 1137, 1137-1	8층	84.725	35.0383	498,000,000	2024.10.31

* 구체적인 호수는 개인정보 보호를 위해 기재하지 아니하였음.

3. 사정보정

사정보정이란 거래에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않는 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 정상화하는 작업으로 비교사례의 거래가격은 인근지역의 시세 수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)

4. 시점수정

본건의 위치, 종별, 유형 등을 종합적으로 고려하여 한국부동산원에서 조사·발표하는 오피스텔 매매가격지수(경기도)를 기준으로 시점수정치를 산정함.

구분	지수
2023년 12월	100.00
2024년 11월	98.28
시점수정치	$98.28/100.00 \approx 0.98280$

* 거래시점 : 2024.01.20, 2023년 12월 지수를 적용함.

기준시점 : 2024.12.13, 2024년 11월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성 차량이용의 편리성 공공시설 및 편익시설 등의 배치 공급 및 처리시설의 상태	1.00	1.00	동일한 건물 내에 위치하여 단지 외부요인 동일함.
단지 건물요인	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 경과연수에 따른 노후도 단지 내 주차의 편리성 정도 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율	1.00	1.00	동일한 건물 내에 위치하여 단지 건물요인 유사함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적, 대지사용권의 크기 내부 평면방식 주출입구와의 거리	1.00	1.00	층별 효용, 향별 효용 등을 고려할 때 전체적인 호별요인은 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 유사함.
누 계		1.000		1.00×1.00×1.00×1.00

6. 비준가액

거래가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산정가액(원)	비준가액(원)
490,000,000	1.00	0.98280	1.000	84.852/84.725	482,293,860	482,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 참고 가격자료

1. 감정평가사례

(자료출처: 한국감정평가사협회 KAPAHUB)

소재지	층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액(원)	기준시점
상현동 1137,1137-1	4층	84.725	35.0383	담보	439,000,000	2023.05.16
상현동 1137,1137-1	3층	84.852	35.0908	담보	463,000,000	2023.11.23

2. 경매 낙찰통계

◎ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2023.12.19 ~ 2024.12.18)

(자료출처 : 부동산태인)

지역통계		경기			용인시 수지구			상현동		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	오피스텔	72.22%	71.81%	808	68.36%	71.15%	13	71.51%	72.41%	12
6개월 평균	오피스텔	71.06%	70.74%	525	70.81%	72.10%	10	70.81%	72.10%	10

3. 방매가격 수준

대상 오피스텔단지 내 유사면적형 오피스텔의 방매가격은 480,000,000원~520,000,000원 정도인 것으로 인근 부동산중개업소에서 탐문조사되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정

유사 물건의 실거래가격과 방매가격, 최근 부동산 거래동향, 평가목적 등을 검토한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 산정된 비준가액을 감정평가액으로 결정함.

기호	대상부동산	감정평가액(원)
1	광교지웰레이크 6층 103동 606호	482,000,000원

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 [도로명주소] 경기도 용인시 수지구 광고마을로 134	1137, 1137-1 광고지월 레이크	업무시설 (오피스텔) 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층				
						4,581.3218		
						5,229.0145		
						2,341.8088		
						2,546.9582		
						2,546.9582		
						2,546.9582		
						2,546.9582		
						2,546.9582		
						2,546.9582		
2	경기도 용인시 수지구 상현동	1137	대	준주거지역	4,231.9			
2	동 소	1137-1	대	준주거지역 (내) 6층103동606호 철근콘크리트구조	2,700			
					84.8520	84.852	482,000,000	비준가액
					35.0908			
					1,2. 소유권/대지권 6,931.9 x ----- 6,931.9	35.0908		
토지-건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 192,800,000 289,200,000						
합 계						₩482,000,000.-		
				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

본건은 경기도 용인시 수지구 상현동 소재 상현레스피아 동측 인근에 위치하며, 부근은 공원, 아파트 단지, 주상용 건물, 고속도로 등으로 형성되어 있는 지역임.

(2) 교통상황

본 단지 내 차량출입 가능하고 단지 앞에 노선버스정류장 및 근거리 신분당선 상현역이 위치하는 등 제반 교통상황 무난함.

(3) 건물의 구조

2016년 12월 27일 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층건 내 6층 606호로서,
 외벽: 석재타일붙임, 벽돌타일마감, 시멘트몰탈 위 페인팅 등
 내벽: 벽지마감, 타일붙임 등
 바닥: 마루깔기 등
 창호: 샷시창호

(4) 이용상태

오피스텔(방3, 거실, 주방, 욕실2, 다용도실)

(5) 설비내역

위생설비, 급배수 및 급탕설비, 엘리베이터, 지역난방설비, 천정형 에어컨, 소방설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

평탄한 사다리형의 토지이고 2필 일단의 오피스텔 및 근린생활시설 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 폭 약 25m의 도로에 접함.

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)

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)접합, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

해당 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대중인 것으로 탐문조사 되었음.

위 치 도



소재지	경기도 용인시 수지구 상현동 1137,1137-1 광고지웰레이크 6층 103동 606호
------------	--



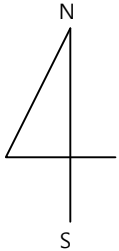
위치도



소재지	경기도 용인시 수지구 상현동 1137,1137-1 광고지웰레이크 6층 103동 606호
------------	--



건물개황도

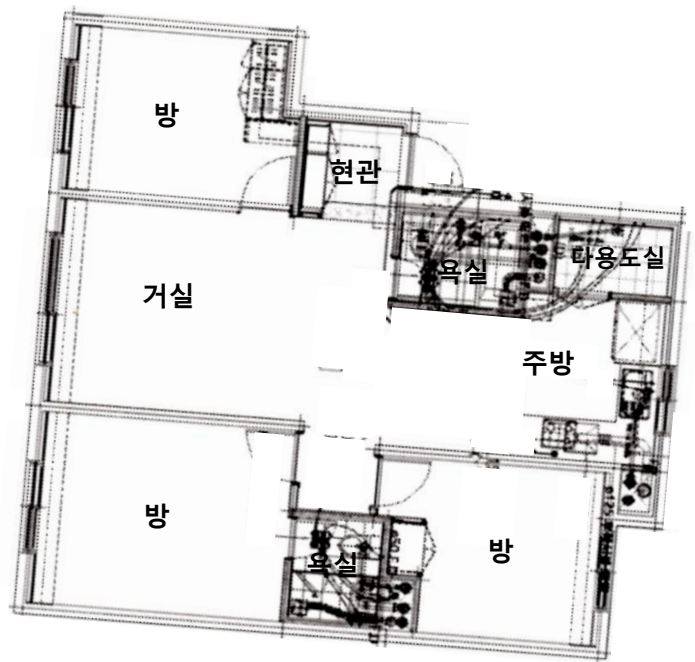


(호별배치도)

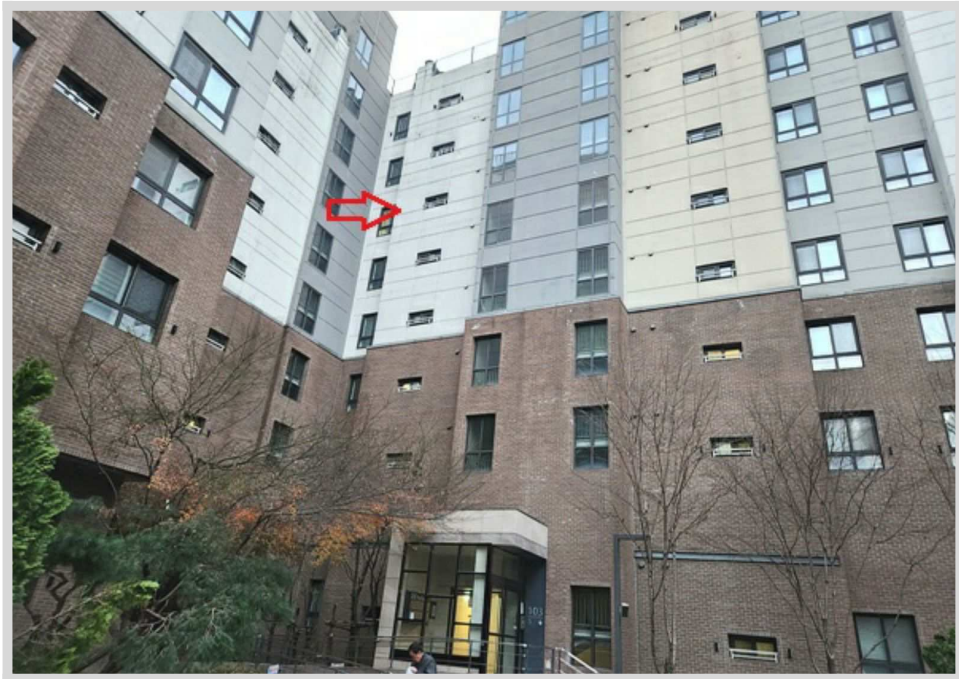
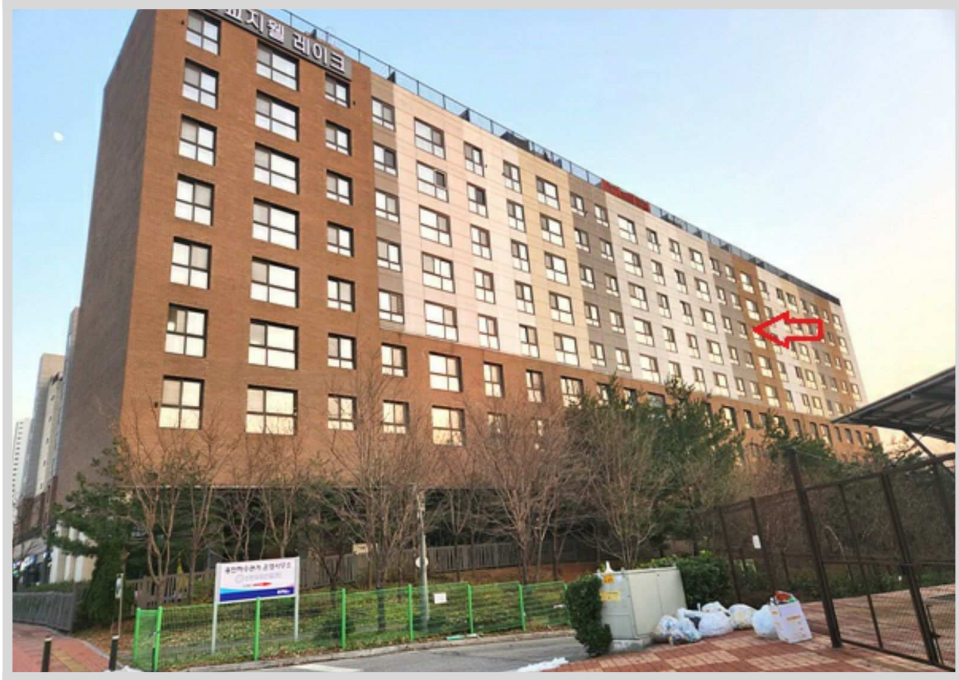


본건
(광교지웰레이크 6층 103동 606호)

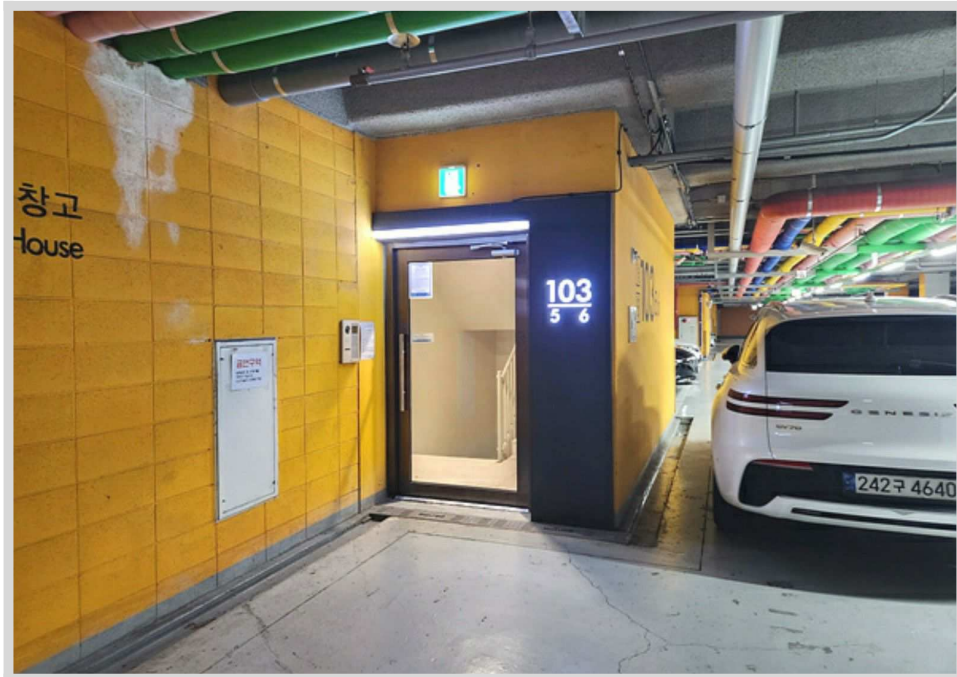
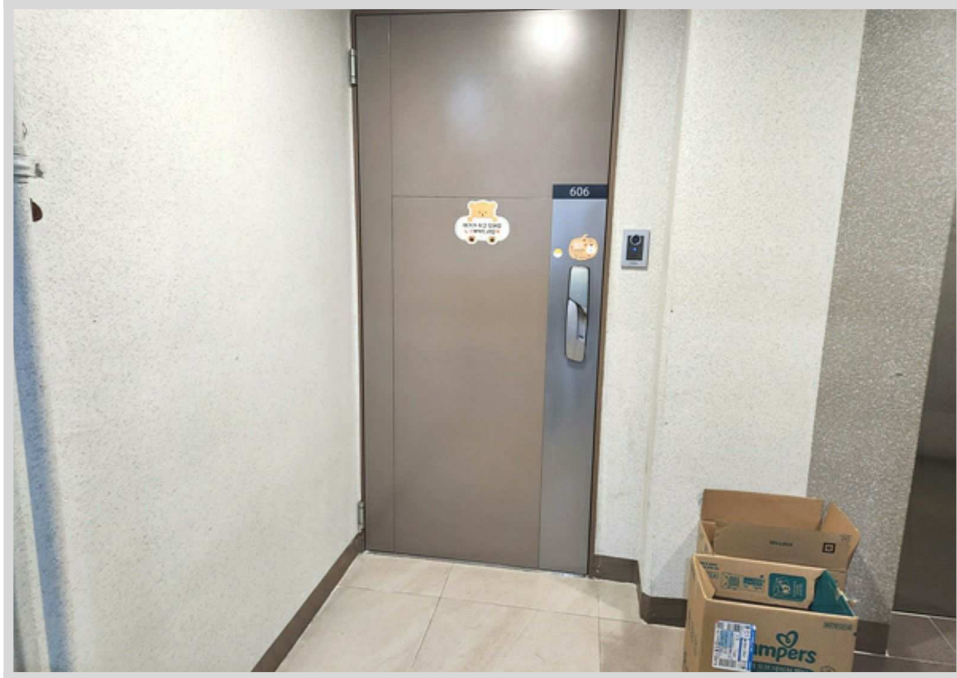
(내부구조도)



사 진 용 지



사 진 용 지



사진용지

