

# 감정평가서

건명	박성진 소유물건(2024타경59413)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창
감정서번호	고산1-2403-05

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

고산감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

오성진

감정평가액	삼십팔억육천사백만원정(₩3,864,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 경매15계		
소유자 (대상업체명)	박성진 (2024타경59413)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.03.15	2024.03.14 ~ 2024.03.15	2024.03.18	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1(호) 이	구분건물	1(호) 하 여	- 백	3,864,000,000
	합계					₩3,864,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 용인시 수지구 상현동 소재 “상현역(신분당선)” 남동측 인근에 위치한 부동산(광고어드밴스힐 1층 103호)으로서 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 평가조건

#### 가. 기준가치

『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 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

#### 나. 감정평가 조건

없음.

### 3. 실지조사기간 및 내용

실지조사 기간은 2024년 03월 14일 ~ 2024년 03월 15일로서 대상물건의 상황, 인근 지역 상황, 가격수준 등을 조사 하였습니다.

### 4. 기준시점

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 03월 15일로 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가의 근거 및 방법의 적용

### 가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가를 하였습니다.

### 나. 감정평가 관련 규정의 검토(감정평가에 관한 규칙)

제7조 (개별물건기준 원칙 등)	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</p> <p>② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계에 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.</p> <p>③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.</p> <p>④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
제11조 (감정평가방식)	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <p>1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식</p> <p>2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법</p> <p>3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)	<p>감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.</p>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 본건에 적용한 감정평가방법

가. 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로하여 감정평가하였습니다.

나. 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일체로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”으로 감정평가하였습니다.

다. 본 구분건물의 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 의거하여 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하므로 다른 방식에 의한 감정평가액 산정은 생략하였습니다.

### 7. 기타 참고사항

가. 본건은 집합건축물대장상 2021년 3월 11일자 [ ‘103호,104호,105호,106호’ 를 ‘103호’ (제2종근린생활시설(일반음식점)) 전유부합병 및 표시변경(건축허가과-6351호)하였으나 “집합건축물대장 건축물현황도 평면도(1층)”에는 합병 전 기준으로 표기되어 있습니다.

본 평가에서는 공부상 면적과 점유현황 등을 기준으로 평가하였으므로 경매 진행시 현실 점유 및 전유부분 일치 여부에 대한 재확인 필요할 것으로 판단됩니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 본건은 토지대장 대지권 등록부상 면적이 103호 12.5600㎡, 104호 10.7850㎡, 105호 9.7700㎡, 106호 9.7700㎡로 대지권면적이 각각 표기 되어 있으나 2021년3월11일자 전유부 합병으로 등기사항전부증명서상 103호의 소유권대지권 면적은 42.885㎡로 정리된 상태입니다.

다. 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현장조사에 의하였으며, 부동산의 소재지, 구조, 면적 등 목록표기는 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 토지대장, 건축물대장 등 관련공부에 의거하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 감정평가액 산출근거

### 1. 대상물건이 소재하는 집합건물(단지 전체) 개요

소재지	경기도 용인시 수지구 상현동 1133-2 [ 도로명주소 : 경기도 용인시 수지구 광교중앙로296번길 6]		
건물명	광교어드밴스힐		
구조	철근콘크리트구조 평슬라브지붕	층수(지하/지상)	지하4층/지상10층
주용도	오피스텔, 근린생활시설	사용승인일	2014.06.27
대지면적(m <sup>2</sup> )	1,268.8	연면적(m <sup>2</sup> )	10,443.79
비고	-		

### 2. 대상 구분건물

기호	층/호수	용도	전유면적 (m <sup>2</sup> )	공용면적 (m <sup>2</sup> )	공급면적 (m <sup>2</sup> )	대지권면적 (m <sup>2</sup> )	전용률 (%)
1	1/103	제2종 근린생활시설 (일반음식점)	163.66	188.055	351.715	42.885	46.5

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 비교사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례(한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적	거래금액	거래시점
				대지권		사용승인일
A	상현동 1132-4	광고리치안	1층/※※※	37.05	895,000,000 (@24,156,545)	2022-05-30
				9.153		2018-02-02
B	상현동 1131-6	미주프라자	1층/※※※	46.02	1,250,000,000 (@27,162,103)	2021-12-08
				11.26		2016-05-13
C	상현동 1133	엘리치안	1층/※※※	57.23	1,040,000,000 (@18,172,287)	2021-11-29
				15.327		2012-11-15

#### 나. 비교사례 선택

위의 거래사례 자료 중 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고 이용상황, 층별효용, 면적 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례인 “A” 를 본 평가에 적용할 거래사례로 선정하였음.

### 4. 사정보정.

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화 하는 작업을 의미하는 것으로서, 위 비교사례는 인근지역의 정상적인 가치수준과 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 시점수정

- 시점수정이란 가격의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

- 한국부동산원이 조사발표하는 경기도 상업용(집합상가) 자본수익률을 활용하여 산정하였음.(22.05.30~24.03.15)

- 2022년 02분기 : 0.46
- 2022년 03분기 : 0.47
- 2022년 04분기 : 0.15
- 2023년 01분기 : -0.07
- 2023년 02분기 : 0.01
- 2023년 03분기 : -0.04
- 2023년 04분기 : 0.22
- 2024년 01분기 : 0.22(2023년 04분기 자료)

- 시점수정치 :

$$(1+0.0046*32/91)*(1+0.0047)*(1+0.0015)*(1-0.0007)*(1+0.0001)*(1-0.0004) \\ *(1+0.0022)*(1+0.0022*75/92) \approx 1.01085$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인 비교

[거래사례 A와 기호 (1)비교]

구분		격차율	적요
조건	세항목		
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	0.94	본건은 사례에 비해 고객의 유동성과의 적합성 등 외부요인이 열세임.
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
내부요인	단지내 주차의 편리성	0.98	본건은 사례에 비해 경과연수에 따른 노후도 등 내부요인이 열세임.
	건물전체의 공실률		
	건물관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등		
	건물의 규모 및 최고 층수 등		
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용	1.05	본건은 사례에 비해 전유부분의 면적 등에서 우세함.
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	서로 대등함.
비교치계	$0.94 \times 0.98 \times 1.05 \times 1.00$	0.967	종합적인 개별요인이 열세임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 시산가액 산정

기호	거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 격차율		산정가액(원)
					사례면적 (㎡)	대상면적 (㎡)	
1	895,000,000	1.00	1.01085	0.967	37.05	163.66	3,864,475,509

### Ⅲ. 참고가격 자료

#### 1. 인근지역 가격수준

인근지역 내 유사 부동산의 가격수준은 건물 별 위치, 향, 고객의 유동성에 따라 차이를 보이며 1층의 전유면적당 가격수준은 @23,000,000원/㎡ ~ 24,000,000원/㎡ 내외 수준임.

#### 2. 인근 유사물건에 대한 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	건물명	층/호	전유 면적	평가 목적	거래금액	기준시점
							사용승인일
a	상현동 1133-1	골든풍산리치안	1층/***	63.08	공매	1,030,000,000 (@16,328,471)	2023-07-07
							2017-03-24
b	상현동 1133-2	광교어드밴스힐	1층/***	163.66	법원 경매	3,990,000,000 (@24,379,811)	2023-03-29
							2014-06-27
c	상현동 1117-7	드림타워	1층/***	59.02	담보	861,000,000 (@14,588,275)	2021-03-30
							2012-02-21

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액 결정의견

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령의 규정과 감정평가이론 등에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 감정평가액을 산정하되, 인근유사부동산의 가격수준, 거래사례 등과 비교시 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의해 산출된 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액 결정

기호	동·층·호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	결정가액(원)	전유면적당 단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	1층 103호	163.66	3,864,000,000	23,610,000	비준가액

# 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 광교중앙로 296번길 6	1133-2 광교 어드밴스 힐	오피스텔 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지상10층			3,864,000,000	비준가액
			주차장	지하4층	843.39			
			주차장	지하3층	1,076.97			
			주차장	지하2층	1,092.56			
			주차장	지하1층	1,098.41			
			근린생활 시설	1층	660.84			
			근린생활 시설	2층	726.42			
			업무시설 (오피스텔)	3층~10층(각)	618.15			
			대	일반상업지역	1,268.8			
				(내) 철근콘크리트구조 1층103호	163.66	163.66		
	1.소유권대지권	42.885	42.885					
		----- 1,268.8						
		[토지, 건물 배분내역] 토지 : 772,800,000 건물 : 3,091,200,000						
<b>합 계</b>							<b>₩3,864,000,000.-</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

경기도 용인시 수지구 상현동 소재"상현역(신분당선)"남동측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 업무시설 등이 혼성되어 있는 주상복합지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하며 북서측 인근에 상현역(신분당선)이 소재하여 대중교통사정은 편리한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 10층 내 1층 103호로서  
(사용승인일:2014.06.27)

- 외벽 : 석재붙임 마감 등.
- 내벽 : 목재판넬 및 인테리어 마감 등.
- 창호 : 강화유리 마감 등.
- 바닥 : 타일붙임 등

## (4) 이용상태

근린생활시설(음식점:선주회집)로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 급배수 설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 옥내소화전설비, 지하주차장설비 등이 되어있음.

# 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

인접 도로와 같은 높이의 사각형의 토지로서 근린생활시설 및 업무시설(광고어드밴스힐) 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

북측으로 폭 15m의 포장도로에 접하여 제반 차량출입이 가능한 상태임.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역, 성장관리권역, 택지개발지구.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

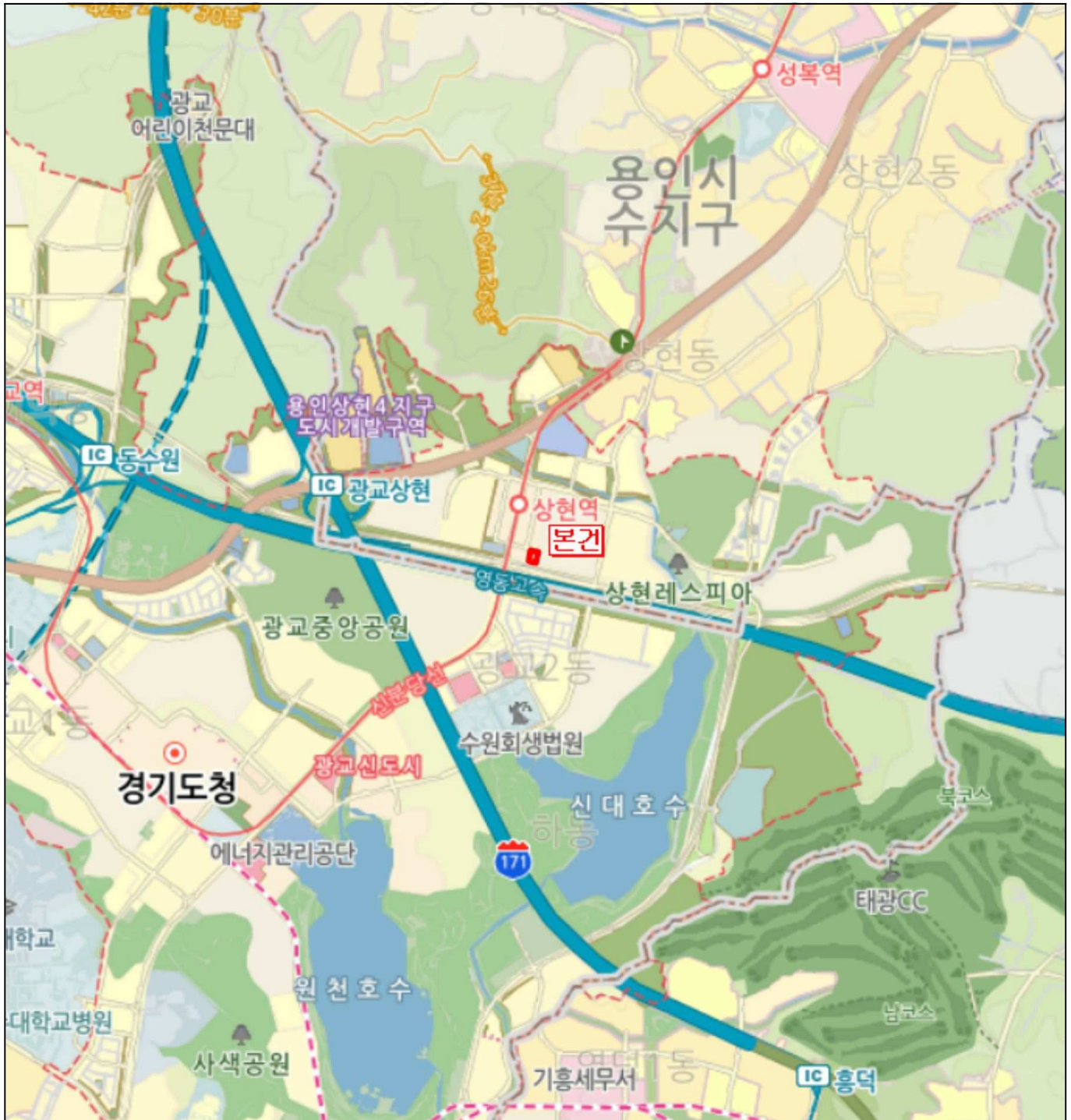
(1) 본건은 2021년 3월 11일자 '103호, 104호, 105호, 106호'가 103호로 전유부합병 및 표시변경(건축허가과-6351호)되었으나, '집합건축물대장건축물현황도 평면도(1층)'에 합병 전 기준으로 표기되어 있음.

(2) 임대관계 : 미상임.

# 광역 위치도



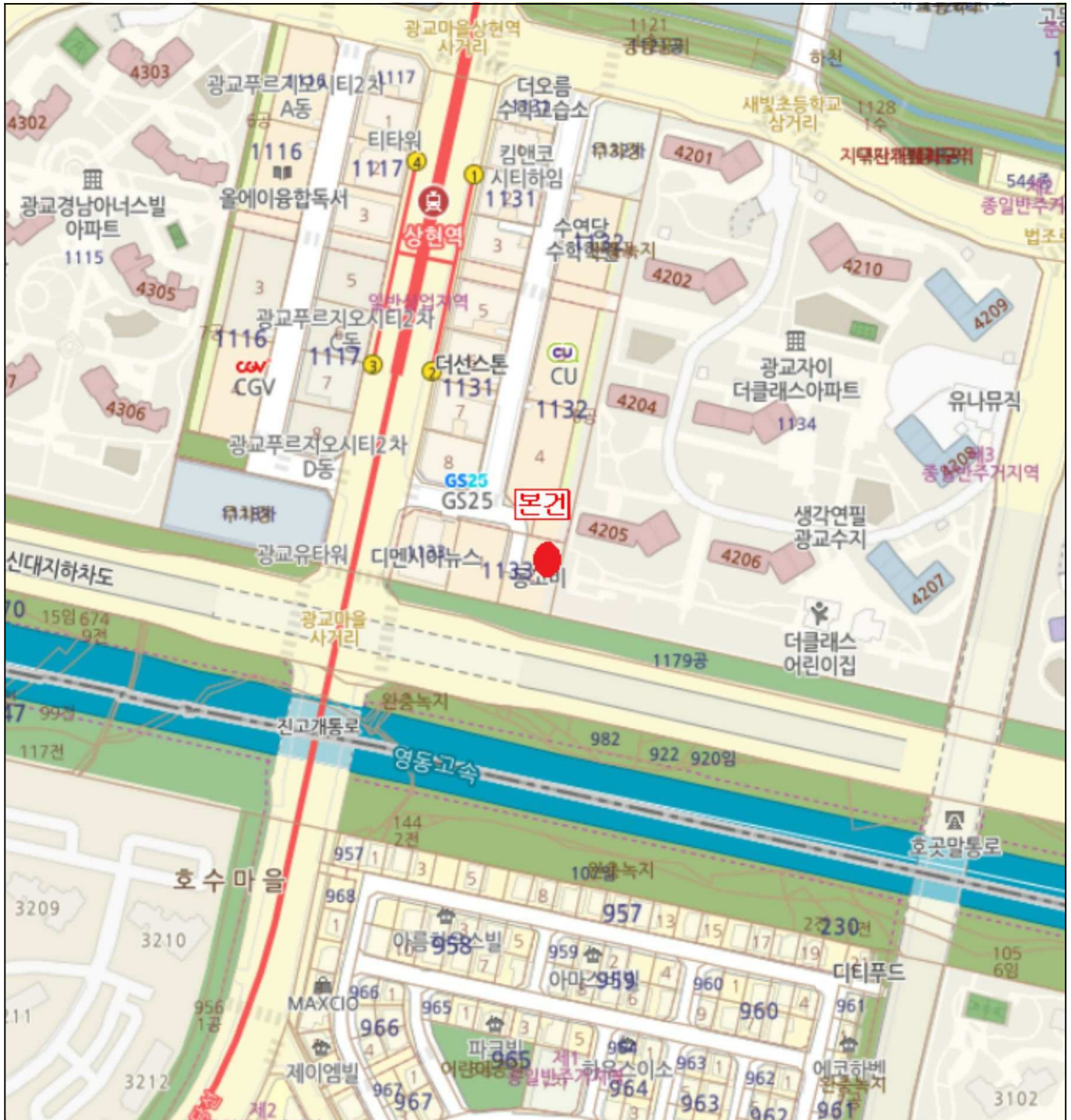
소재지	경기도 용인시 수지구 상현동 1133-2 광고어드밴스힐 1층 103호
-----	--



# 위 치 도



소재지	경기도 용인시 수지구 상현동 1133-2 광고어드밴스힐 1층 103호
-----	--



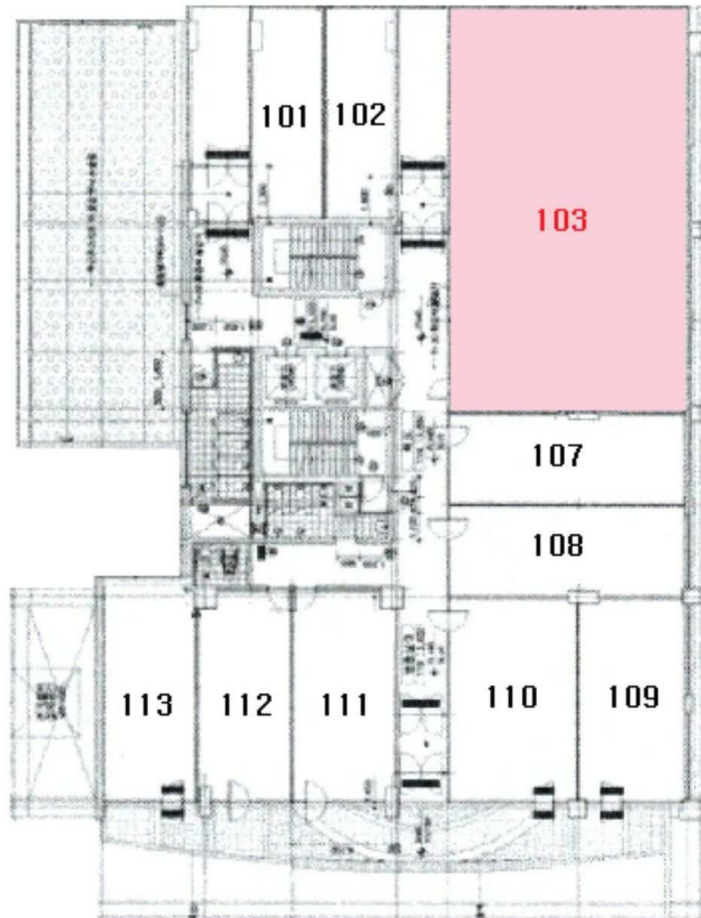
# 내부구조도



소재지

경기도 용인시 수지구 상현동 1133-2 광고어드밴스힐 1층 103호

Free scale



호실배치

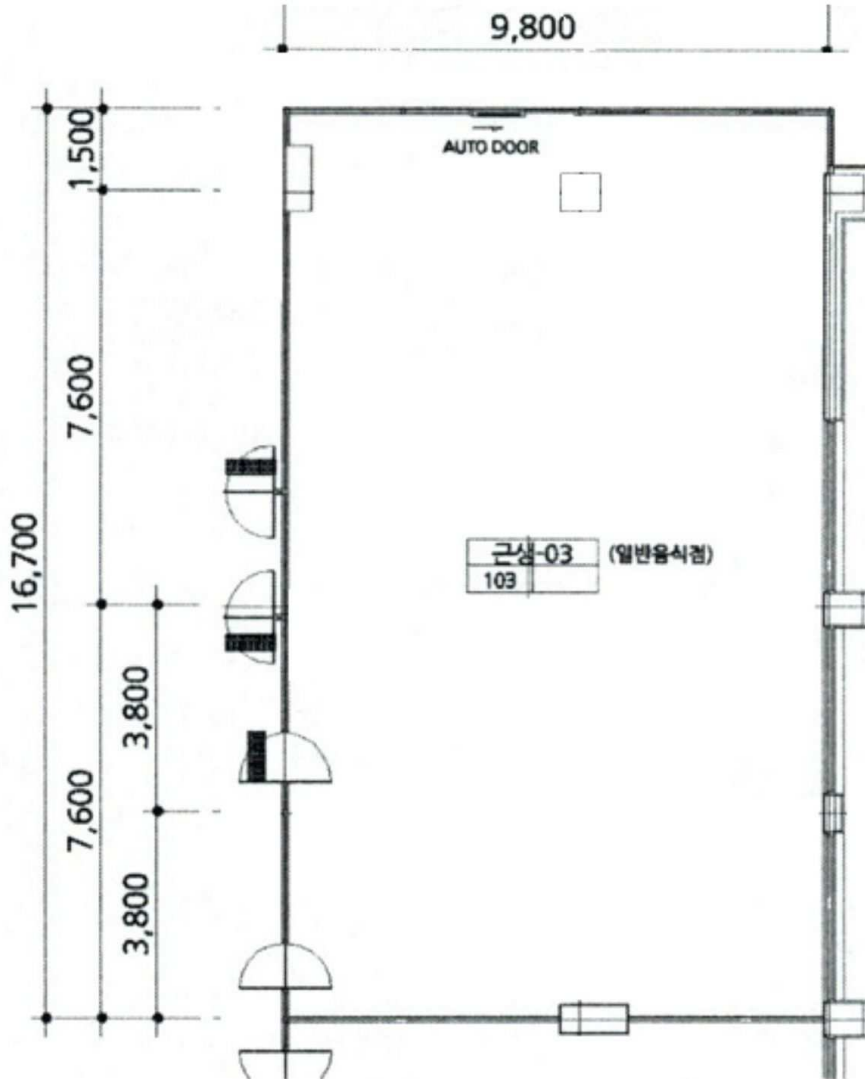
# 내부구조도



소재지

경기도 용인시 수지구 상현동 1133-2 광고어드밴스힐 1층 103호

Free scale

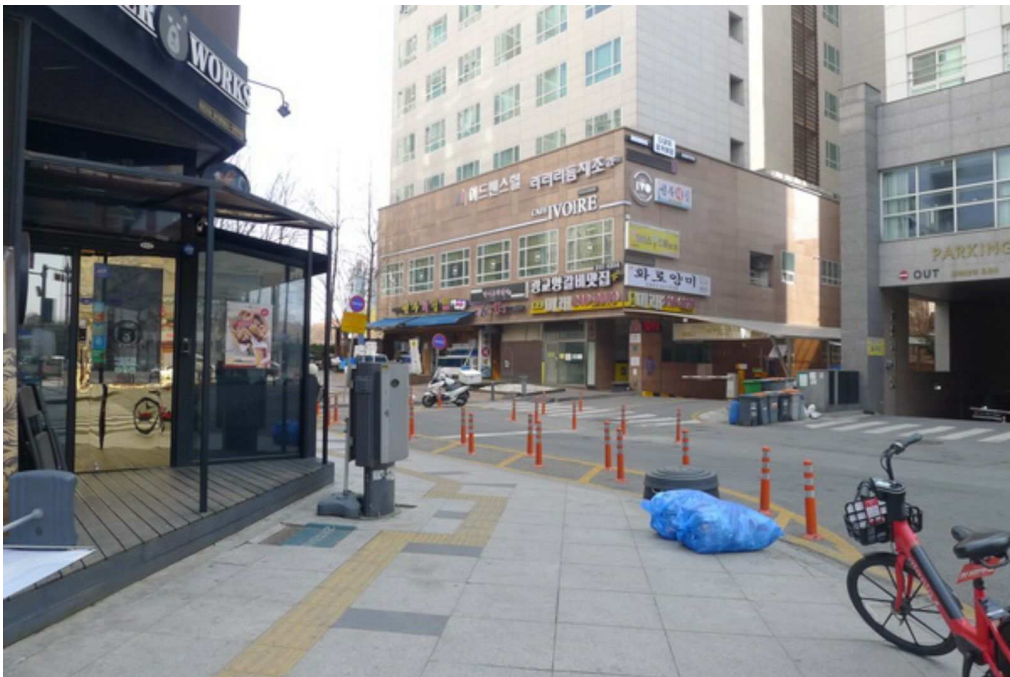


내부구조

# 사 진 용 지



집합건물 전경 북서측에서 촬영

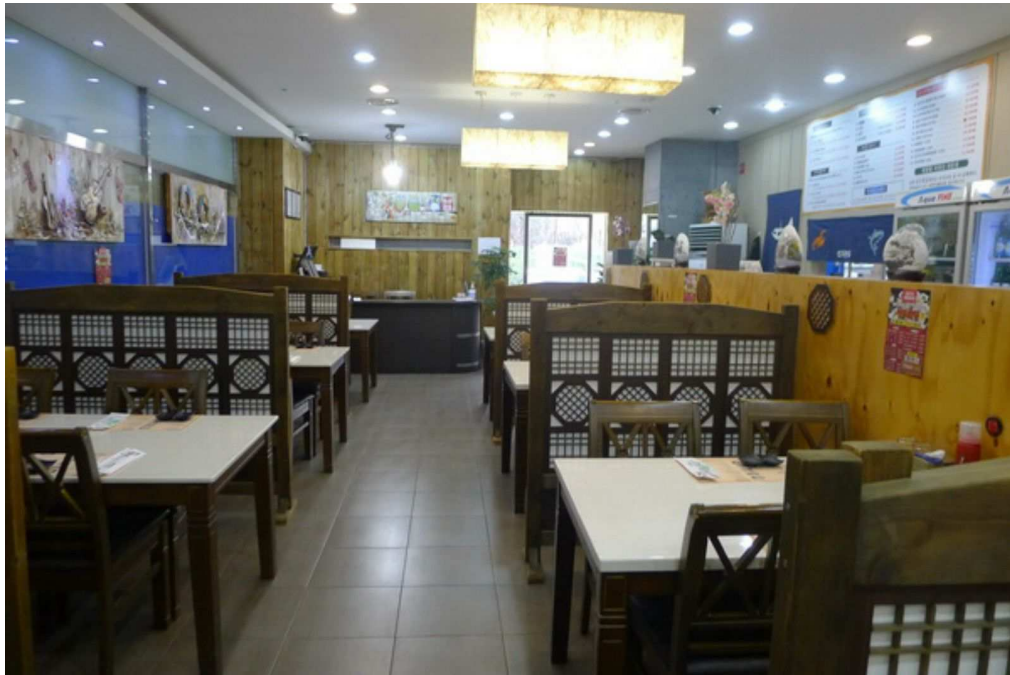


집합건물 전경 북서측에서 촬영

# 사 진 용 지



본 건물 외부전경(입구)



본 건물 내부전경

# 사 진 용 지

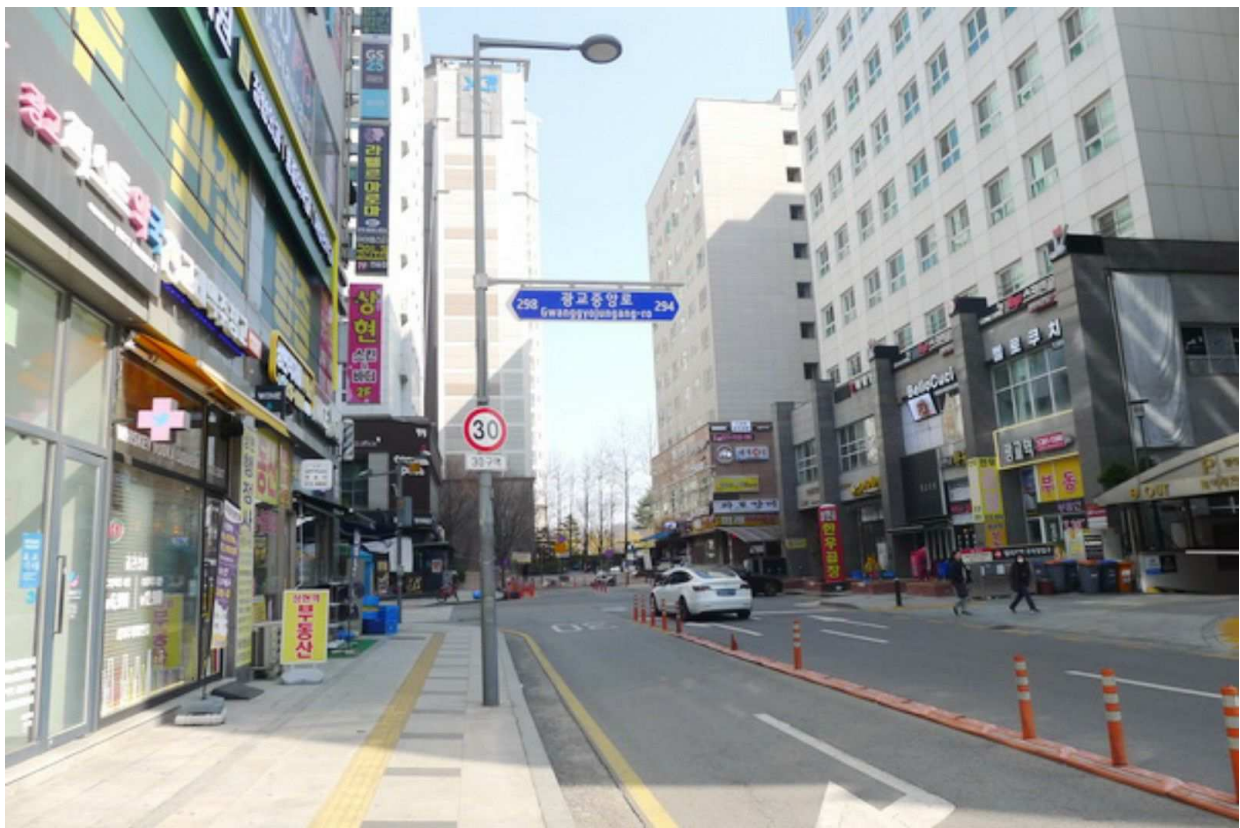


본 건물 내부전경



본 건물 복도

# 사 진 용 지



주위환경