

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 한서연 소유물건(2024타경6208)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원 사법보좌관
오용석

감정평가서번호: 다우2024-A-79

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.

다우감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최웅규

감정평가액	일억일천만원정 (₩110,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	한서연 (2024타경6208)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 26	2024. 12. 26 ~ 2024. 12. 26	2024. 12. 27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	110,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩110,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 시흥시 정왕동 소재 "한국공학대학교" 서측 인근에 위치하는 구분건물(거북섬더웰 오피스텔 에이동 제13층 제1332호 전용면적 19.2634㎡) 에 대한 수원지방법원 안산지원의 경매(임의) 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.12.26.을 기준시점으로 함.

5. 기타 참고 사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물 대장 등에 의거하였음.
- 2) 본건 현장 방문 시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 마감자재 등의 확인이 불가능하였는바 "건축물현황도"를 기준으로 위치를 표시하였고, 위치확인은 집합건축물 대장 및 현황도에 의거하여 확인하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 시흥시 정왕동 2638 [도로명 주소 : 경기도 시흥시 엠티브이북로 51-15]		
건물명, 동, 층, 호수	거북섬더웰 오피스텔 에이동 제13층 제1332호		
용도	오피스텔	사용승인일	2023.02.03
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	19.2634	27.4188(주)	6.2921

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명, 동	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						거래단가(원/㎡)	사용승인일
#1	정왕동 2638	거북섬더웰 에이동	12층 12*호	19.2634	6.2921	141,785,700	2023.12.11
						7,360,367	2023.02.03
#2	정왕동 2638	거북섬더웰 에이동	10층 4*호	19.2634	6.2921	66,500,000	2024.10.02
						3,452,142	2023.02.03

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

[자료출처 : 한국부동산원KAIS]

2) 비교사례의 선정

대상물건과 유사한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치, 환경, 물적 유사성이 있는 거래사례 기호 #1를 비교사례로 선정하되 기호#2 사례는 매매가격 등으로 보아 정상 거래로 판단하기가 어려워 사례로 선정에서 제외 하였음.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정치의 산정

1) 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 "경기도 오피스텔 매매가격지수"를 활용하여 시점 수정치를 산정하였음.

2) 시점수정치 산정

경기도 오피스텔 변동률을 기준하여 시점수정치를 산정함.

시점수정치 : (2023.12.11~2024.12.26.) : $98.28/100.19=0.98094$

*2023.12.11. 매매 가격지수 : 100.19

*2024.12.26. 매매 가격지수 : 98.28

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

구분		비교치	비 고
조건	세부항목	기호1	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별적 요인	층별 효용	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.80	수요성 감소로 장래 효용성 등에서 열세함.
비교치계		0.80	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구 분	사례가격(원)	사정보정	시점수정	개별요인비교	면적비교	비준가격(원)
기호1	141,785,700	1.00	0.98094	0.80	19.2634/19.2634	110,000,000

본건 가격은 백만 단위에서 반올림 하였음.

Ⅲ. 참고가격

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사면적 유사부동산의 가격수준은 동별, 위치별, 향별, 층별 다소 격차가 있으나 전유면적 기준 @5,000,000원/㎡ ~ @6,000,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문 조사됨.

2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
#1	정왕동 2638	거북섬더웰 에이동	5층 51*호	19.26	140,000,000	소송	2024.06.28
							2023.02.03
#2	정왕동 2638	거북섬더웰 에이동	5층 54*호	19.26	135,000,000	담보	2024.08.26
							2023.02.03.

[자료출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보체계]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : ₩110,000,000원

일련 번호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액(원)	
						단가(원/㎡)	
1	정왕동 2638	거북섬더웰 에이동	제13층 제1332호	19.2634	6.2921	110,000,000	
						5,710,310	

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 시흥시 정왕동 소재 " 한국공학대학교" 서측 인근에 위치하며, 부근에는 중.소규모의 공장지대, 학교 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 이용이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 18층 중 제13층 1332호로서
 외벽 : 자연석 마감 및 페인트 마감 등
 내벽 : 벽지 및 타일 마감 등
 바닥 : 강화마루 및 타일마감.
 창호 : 알미늄샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

오피스텔(방1, 화장실, 주방)로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 엘리베이터, 실내주차장, 난방설비 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인근 도로와 등고 평탄한 장방형의 토지로 오피스텔,근린생활시설 부지로 이용 중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

남동측 노폭 약 26미터, 북동측으로 폭 약 20미터, 북서측으로 폭 약 16미터의 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역(2020-07-14) , 종로1류(폭 20m~25m)(2016-11-18)(종로 엠티브이1-69)(접합) , 종로1류(폭 20m~25m)(종로 엠티브이1-40)(접합) , 종로2류(폭 15m~20m)(2016-11-18)(종로 엠티브이2-4)(접합)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-12-22)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2015-12-22)<교육환경 보호에 관한 법률>, 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 특수지역(반월특수지역)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 지원시설구역(2018-12-27)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음

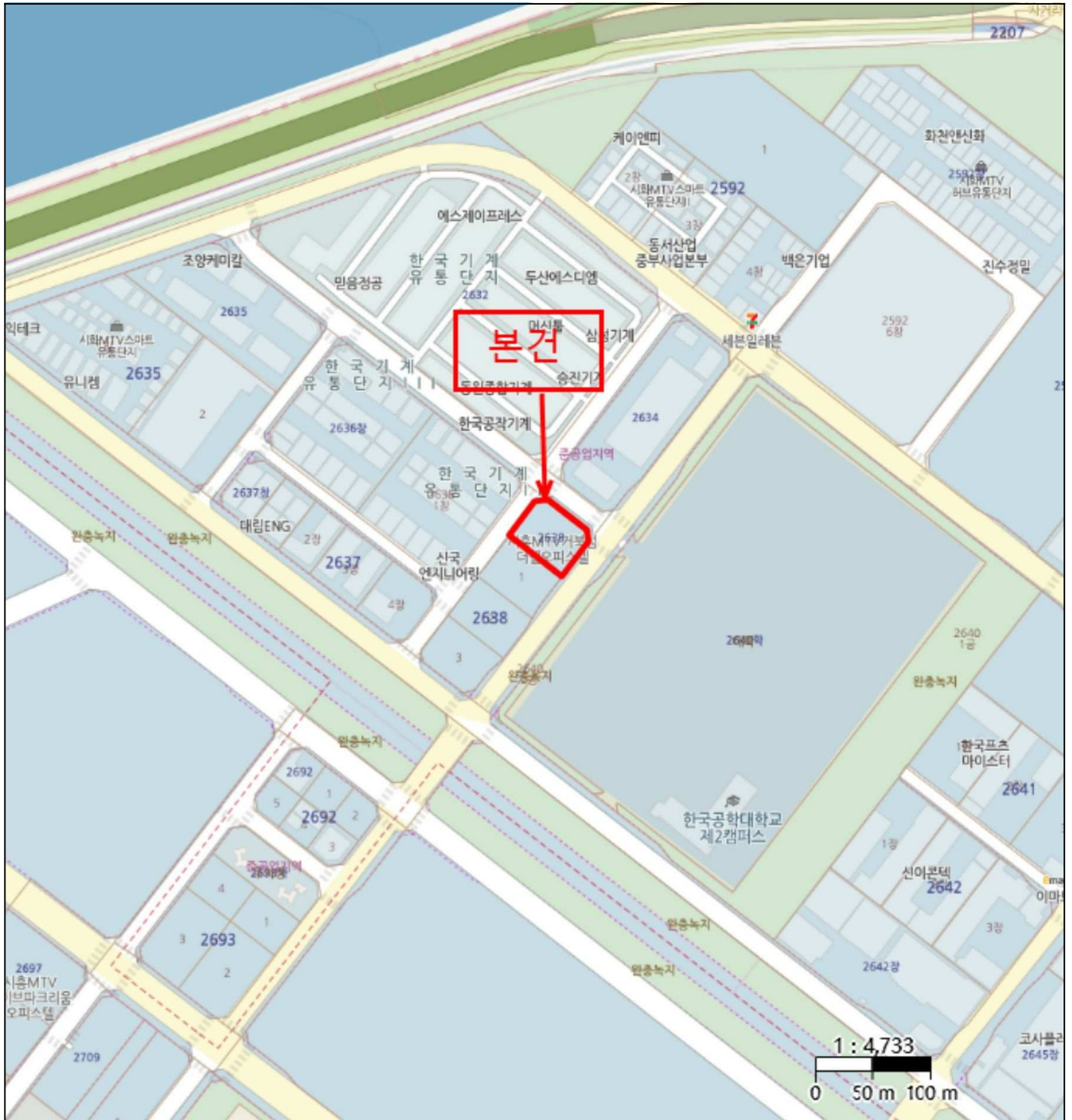
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

이해관계인 부재로 임대사항은 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 시흥시 정왕동 2638 거북섬더월에이동 13층 1332호
-----	-------------------------------------



위치도



소재지 경기도 시흥시 정왕동 2638 거북섬더월레이동 13층 1332호

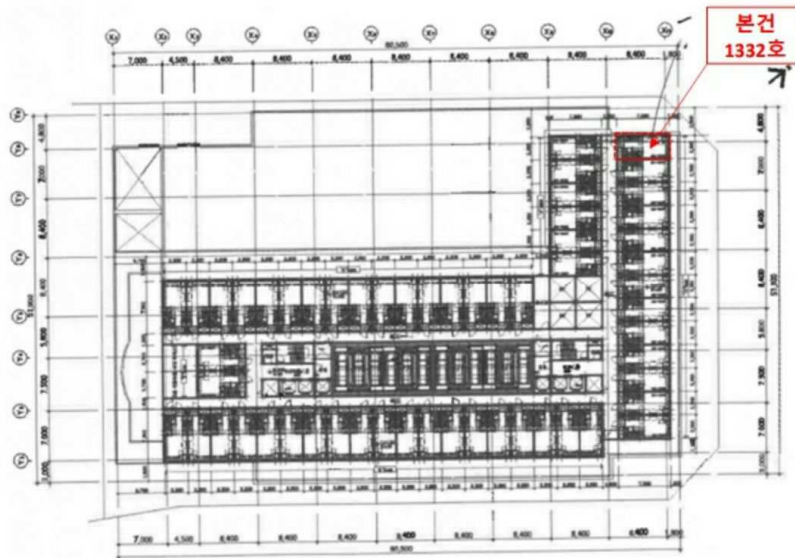


내부 구조도



소재지

경기도 시흥시 정왕동 2638 거북섬더월에이동 13층 1332호



< 13층 호별 배치도 >

내부 구조도



소재지

경기도 시흥시 정왕동 2638 거북섬더월에이동 13층 1332호



< 1332호 내부 구조도 >









