

감정평가서

건명	유선옥 소유물건(2024타경109525)
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 류재왕
감정서번호	241108-k-01

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.

백상감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
고민식

(인)

감정평가액	이억오천삼백만원정(₩253,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 류재왕		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 안양지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	유선옥 (2024타경109525)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.16	2024.11.15 ~ 2024.11.16	2024.11.18	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1(호) 이	구분건물	1(호) 하 여	- 백	253,000,000
	합계					₩253,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 평가 개요

- 1) 이 건물은 경기도 군포시 금정동에 소재하는 오피스텔로서, 수원지방법원 안양지원 경매를 위한 감정평가입니다.
- 2) 실지조사 완료일은 2024. 11. 16.로서 부동산의 상황, 인근지역 상황, 가격 수준, 가격추이, 기타 감정평가액 결정에 필요한 제 상황을 조사하였으며, 가격조사 완료일을 기준시점으로 하여 평가하였습니다.
- 3) 이 건물은 감정평가에 관한 규칙 제 5 조 제 1 항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 제시되거나 적용된 별도의 감정평가조건은 없습니다.

2. 평가 방법 등

이 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래되는 유사 부동산의 가격수준을 참작하여 거래사례비교법을 적용하여 평가하되, 인근지역의 상황, 입지 조건, 건물의 구조, 시공 상태, 부대설비, 위치별, 층별, 향별 효용도 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 기타 참고사항

점유자 부재로 인하여 내부구조 등은 같은 동 오피스텔의 기본적 상황, 탐문 조사한 내용, 건축물대장 등을 참작하였으며, 같은 동 오피스텔의 표준적인 상황을 기준으로 평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 대상물건의 개요

소재지	경기도 군포시 금정동 47-24		
건물명 층·호	우진아트리움 13층1303호		
용도	오피스텔	사용승인일	2021-01-22
면적	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	기타
	39.95	7.065	-

2. 감정평가방법

평가할 부동산과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례, 가격수준, 가격변동 추이, 대상물건의 개별적 상황 등을 참작한 거래사례비교법을 적용하여 평가하되, 감정평가할 물건의 특성상 거래사례비교법 이외의 평가 방법은 적용이 어려우므로 거래사례비교법 이외의 감정평가방법을 통한 합리성 검토는 생략하였음.

3. 수집된 참고자료

(1) 비슷한 부동산의 거래사례 (국토교통부)

기호	소재지	용도	동·층·호	전유면적(㎡)	거래가액 (원)	거래시점
				대지권(㎡)		사용승인일
A	금정동 47-24	오피스텔	12층	39.95	264,000,000	2021-10-29
				7.065		2021-01-22

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 비슷한 부동산에 대한 평가사례

기호	소재지	용도	동·층·호	전유면적(m ²)	평가금액 (원)	기준시점
				대지권(m ²)		사용승인일
a	금정동 47-24	오피스텔	14층	33.20	244,000,000	2024-08-20
				5.87		2021-01-22
b	금정동 47-24	오피스텔	10층	39.95	256,000,000	2024-05-27
				7.065		2021-01-22

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 거래사례 선정

같은 동 내 오피스텔의 거래사례로서 평가할 부동산과 비교성이 크다고 판단되므로 사례 A를 선정하여 평가할 부동산의 시산가액을 산정함.

(2) 사정보정 : 특수한 사정이 개입되었다고 볼 만한 정황은 포착되지 않음.

(3) 시점수정 (자료출처: 한국부동산원)

- 매매가격지수표

2021년 9월	2024년 10월	2024년 11월
102.46	98.36	-

- 산정식 : $98.36 \div 102.46 \approx 0.95998$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

<가치형성요인 비교표>

구분		격차 율	적요
요인	세항목		
외부요인	가로조건	1.00	서로 대등함.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정적조건		
	기타조건		
건물요인	설계, 설비, 시공상태 등	1.00	서로 대등함.
	노후의 정도		
	전용률		
	공용시설의 상황		
	주차장 등의 상황		
개별적 요인	층별, 위치별 효용도	1.00	서로 대등함.
	기타		
종합격차율		1.00	1.00 x 1.00 x 1.00

(5) 시산가액 산정

기 호	거래사례 가액	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(m ²)		시산가액
					평가할 물건	사례 물건	
1	264,000,000	1.00	0.95998	1.00	39.95	39.95	253,434,000

5. 감정평가액 결정

대지권을 포함하여 거래되는 비슷한 부동산의 거래사례를 기준으로 산정된 시산가액, 참고자료, 가격변동추이 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 253,000,000원으로 결정하였음.

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)	[1동의 건물의	표시]						
	경기도 군포시 금정동 (도로명주소) 경기도 군포시 산본천로226번	47-24 우진 아트리움 안길 12	업무시설(오피스텔), 공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 16층 지1층 1층 2층~13층 (층면적 14층~16층 (층면적	84.78 88.66 216.42 185.02			
	[대지권의 목적	인 토지의 표시]						
	1. 같은 곳	47-24	대	일반상업지역 (내)	399.1			
[전유부분의 건	물의 표시]			13층1303호 철근콘크리트구조	39.95	39.95	253,000,000	비준가액
[대지권의 종류	및 비율]			1. 소유권	7.065 ----- 399.1	7.065		
				(토지, 건물 가액	배분 내역)			
					토지 :	75,900,000		
					건물 :	177,100,000		
합 계							₩253,000,000.-	
			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

경기도 군포시 금정동, 금정초등학교 북동쪽 인근에 위치하며, 인근지역은 오피스텔, 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼성된 주거 및 상업지대임.

(2) 교통상황

간선도로인 군포로 주변이고, 전철 1호선 금정역까지 500미터 거리로서 대중교통시설 및 간선도로 접근성 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 16층 건물의 제13층으로서,
외벽 : 시멘트모르타워 페인트칠 등,
내벽 : 벽지도배, 타일붙임 등,
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

방, 욕실, 다용도실 등을 갖춘 오피스텔임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 주차설비, 방화설비 등.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 평지로서, 1동의 용도복합건물의 부지로 이용됨.

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

폭 6미터 포장도로와 접하여 승용차 접근 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2013-10-15)(전부제한 구역), 과밀억제지역(2022-09-06), 과밀억제권역(2022-09-06), (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

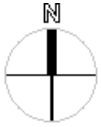
(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

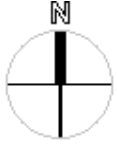
광역 위치도



소재지	경기도 군포시 금정동 47-24 우진아트리움 13층 1303호
-----	------------------------------------



위치도



소재지	경기도 군포시 금정동 47-24 우진아트리움 13층 1303호
-----	------------------------------------



내부구조도

소재지	경기도 군포시 금정동 47-24 우진아트리움 13층 1303호
-----	------------------------------------

free scale

