

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박웅배 소유물건(2025타경56537)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김경환

감정평가서번호: 공간1-2506-03

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.

공간감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
선병채

감정평가액	일십이억일천구백만원정(₩1,219,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매12계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박웅배 (2025타경56537)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.04	2025.07.03 ~ 2025.07.04	2025.07.07		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	3개호 이	구분건물	3개호 하여	- 백	1,219,000,000
	합계					₩1,219,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 새솔동 소재 “수노을중앙공원” 동측 인근에 위치하는 구분건물(킨슬리오피스텔1동 2층 210호, 211호, 212호)에 대한 수원지방법원의 경매 목적 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가함.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 “대상물건”)이 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 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 04일로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 07월 03~04일에 실지조사, 공부조사 등을 하여 대상물건에 대한 현황 및 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사·확인함.

6. 감정평가방법

가. 감정평가방법

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

나. 감정평가 관련 규정

규정	내용
「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)	<p>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.</p> <p>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</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	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.
「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.

다. 감정평가방법의 결정

본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 본건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

7. 기타사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거함.

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로는 이에 따라 일체로 분양과 거래가 이루어지기 때문에 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나 귀 법원의 요청에 따라 「집합건물 토지·건물 배분비율표」(한국감정평가사협회 산하 한국부동산연구원 발행)에 근거한 배분비율을 기준으로 부동산의 평가가격을 토지 및 건물의 배분가액으로 표시하였으니 참고바람.

다. 본건의 위치는 건축물현황도 등으로 확인하였으며, 기준시점 현재 공실 상태임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

$$\text{거래사례비교법(비준가액)} = \text{거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

2. 대상물건의 개요

가. 대상물건이 속한 전체 부동산 개요

소재지·건물명	경기도 화성시 새솔동, 킨슬리오피스텔1동 (도로명주소 : 경기도 화성시 꽃내음1길 35)		
용도지역	일반상업지역		
대지면적(㎡)	1,125.4	연면적(㎡)	10,709.624
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트 지붕	층수(지하/지상)	-4/10
주용도	업무시설(오피스텔), 제1,2종근린생활시설	단지규모	1개동 181호
사용승인일	2022-03-24	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기 호	층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)
			전유	공용	계	
1	2층/210호	제2종근린생활시설(사무소)	54.12	60.8602	114.9802	13.4573
2	2층/211호	제2종근린생활시설(사무소)	28.32	31.847	60.167	7.0419
3	2층/212호	제2종근린생활시설(사무소)	62.425	70.1994	132.6244	15.5224

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 비교 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS))

기 호	소재지 지번	층/호	용도지역	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/전유㎡)	거래시점	비고
			건축물용도	대지권(㎡)			사용승인일	
A	새솔동 77-7	2층/20*호	일반상업지역	45.98	449,901,795	9,784,728	2023-05-26	
			제1종근린생활시설	11.4332			2022-03-24	
B	새솔동 77-7	2층/21*호	일반상업지역	54.12	529,548,338	9,784,706	2024-01-04	본건
			제2종근린생활시설	13.4573			2022-03-24	
C	새솔동 77-7	2층/21*호	중심상업지역	28.32	185,372,093	6,545,624	2024-01-04	본건
			제2종근린생활시설	7.0419			2022-03-24	
D	새솔동 77-7	2층/21*호	중심상업지역	62.425	408,610,997	6,545,630	2024-01-08	본건
			제2종근린생활시설	15.5224			2022-03-24	

나. 비교거래사례 선정

인근 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 같은 건물내에 위치하는 등 위치적·물적유사성이 있어 비교가능성이 높은 기호 “A”를 기호 “1, 2, 3”의 비교거래사례로 선정함.

4. 사정보정

비교거래사례 기호 “A”는 실거래신고된 사례로서 유사부동산의 거래가격 등을 고려시 정상적으로 거래된 것으로 판단됨. (사정보정치 : 1.000배)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

본건은 한국부동산원이 조사·발표하는 상업용부동산 자본수익률 중 “경기 집합상가 자본수익률”을 적용하여 시점수정치를 산정하되, 조사 발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정하였음.

지역/유형	시점수정치 (2023.05.26 ~ 2025.07.04.)	산출근거
경기 / 집합상가	1.01598	2023년 02분기 : 0.01 2023년 03분기 : -0.04 2023년 04분기 : 0.22 2024년 01분기 : 0.36 2024년 02분기 : 0.43 2024년 03분기 : 0.32 2024년 04분기 : 0.15 2025년 01분기 : 0.07 2025년 02분기 이후 : 0.07 (2025년 01분기 자료) $(1+0.0001*36/91)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0007)*(1+0.0007*95/90) \approx 1.01598$

6. 가치형성요인 비교

가. 개별요인 비교 항목

조 건	세부항목
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교

대상 기호	사례 기호	격차율					비고
		외부 요인	내부 요인	호별 요인	기타 요인	누계	
1	A	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990	본건은 사례 대비 단지외부요인, 단지내부요인 등에서 대등하나, 호별요인에서 열세함.
2	A	1.00	1.00	0.76	1.00	0.760	본건은 사례 대비 단지외부요인, 단지내부요인 등에서 대등하나 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.
3	A	1.00	1.00	0.76	1.00	0.760	본건은 사례 대비 단지외부요인, 단지내부요인 등에서 대등하나 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본 건		거래사례비교법에 따른 가격 산정							시산가액(원)
기호	전유면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)	산정가액(원)	
		기호	거래단가 (원/전유m ²)						
1	54.12	A	9,784,728	1.000	1.01598	0.990	9,841,677	532,631,559	533,000,000
2	28.32	A	9,784,728	1.000	1.01598	0.760	7,555,227	213,964,029	214,000,000
3	62.425	A	9,784,728	1.000	1.01598	0.760	7,555,227	471,635,045	472,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 기타 참고자료

1. 인근 유사물건의 가격수준

가격수준(2층, 전유면적기준)	비고
6,000,000원/㎡ ~ 9,000,000원/㎡	위치별, 규모 등에 따라 차등

2. 평가선례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지 층/호	용도	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	기준 시점	평가 목적
				단가 (원/전유㎡)		
a	새솔동 77-7 2층/20*	근린생활시설	58.83	492,000,000	2023-12-06	법원경매
				8,363,080		
b	새솔동 77-6 2층/20*	근린생활시설	114.99	852,000,000	2022-09-21	담보
				7,409,340		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

유사부동산의 거래사례를 기준으로 산정된 시산가액이 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등을 감안할 때 그 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 본건의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액

기호	소재지 지번	평가대상	면적		감정평가액(원)	비고
			전유면적(m ²)	대지권m ²		
1	새솔동 77-7	2층/210호	54.12	13.4573	533,000,000	비준가액 (공용면적포함)
2	새솔동 77-7	2층/211호	28.32	7.0419	214,000,000	비준가액 (공용면적포함)
3	새솔동 77-7	2층/212호	62.425	15.5224	472,000,000	비준가액 (공용면적포함)
합계					1,219,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 화성시 새솔동 [도로명주소] 경기도 화성시 꽃내음1길 35	77-7 킨슬리 오피스텔 1동	업무시설 (오피스텔) 제1종근린 생활시설, 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하4층 지상10층				
					지1층	991.608		
					지2층	985.128		
					지3층	985.253		
					지4층	992.19		
					1층	394.253		
					1층	232.068		
					2층	240.59		
					2층	201.075		
					2층	189.77		
					2층	144.865		
					3층	669.103		
					4층	669.103		
					5층	669.103		
					6층	669.103		
					7층	669.103		
8층	669.103							
9층	669.103							

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고						
					공 부	사 정								
1	동소	77-7	대	10층	669.103		533,000,000	비준가액 (공용면적 포함)						
				일반상업지역	1,125.4									
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제210호	54.12	54.12								
				1 소유권대지권	1,125.4x----- 13.4573 -	13.4573								
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 159,900,000 373,100,000							
2				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제211호	28.32	28.32	214,000,000	비준가액 (공용면적 포함)						
				1 소유권대지권	1,125.4x----- 7.0419 -	7.0419								
									토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 64,200,000 149,800,000			
3				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제212호	62.425	62.425	472,000,000	비준가액 (공용면적 포함)						
				1 소유권대지권	1,125.4x----- 15.5224 -	15.5224								
									토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 141,600,000 330,400,000			
합 계							₩1,219,000,000.-							

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 화성시 새솔동 소재 "수노을중앙공원" 동측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 상업용건물, 공동주택, 단독주택, 공원 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건 건물까지 차량출입 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 4층, 지상 10층 중 2층 210호, 211호, 212호로서,

외벽: 화강석 타일 및 몰탈위 페인팅 등

내부: 페인팅 마감.

창호: 패어글라스 등

(사용승인일 : 2022-03-24)

(4) 이용상태

본건 기호 (1 ~ 3)은 공부상 제2종근린생활시설(사무소)로서 기준시점 현재 공실상태임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전 등이 설치되어 있음.

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

대체로 가장형 평지로 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 남측과 서측이 노폭 약 20미터 내외의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(송산그린시티), 종로2류(폭 15m~20m)(종로2류)(접함),
가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
특수지역(송산그린시티)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

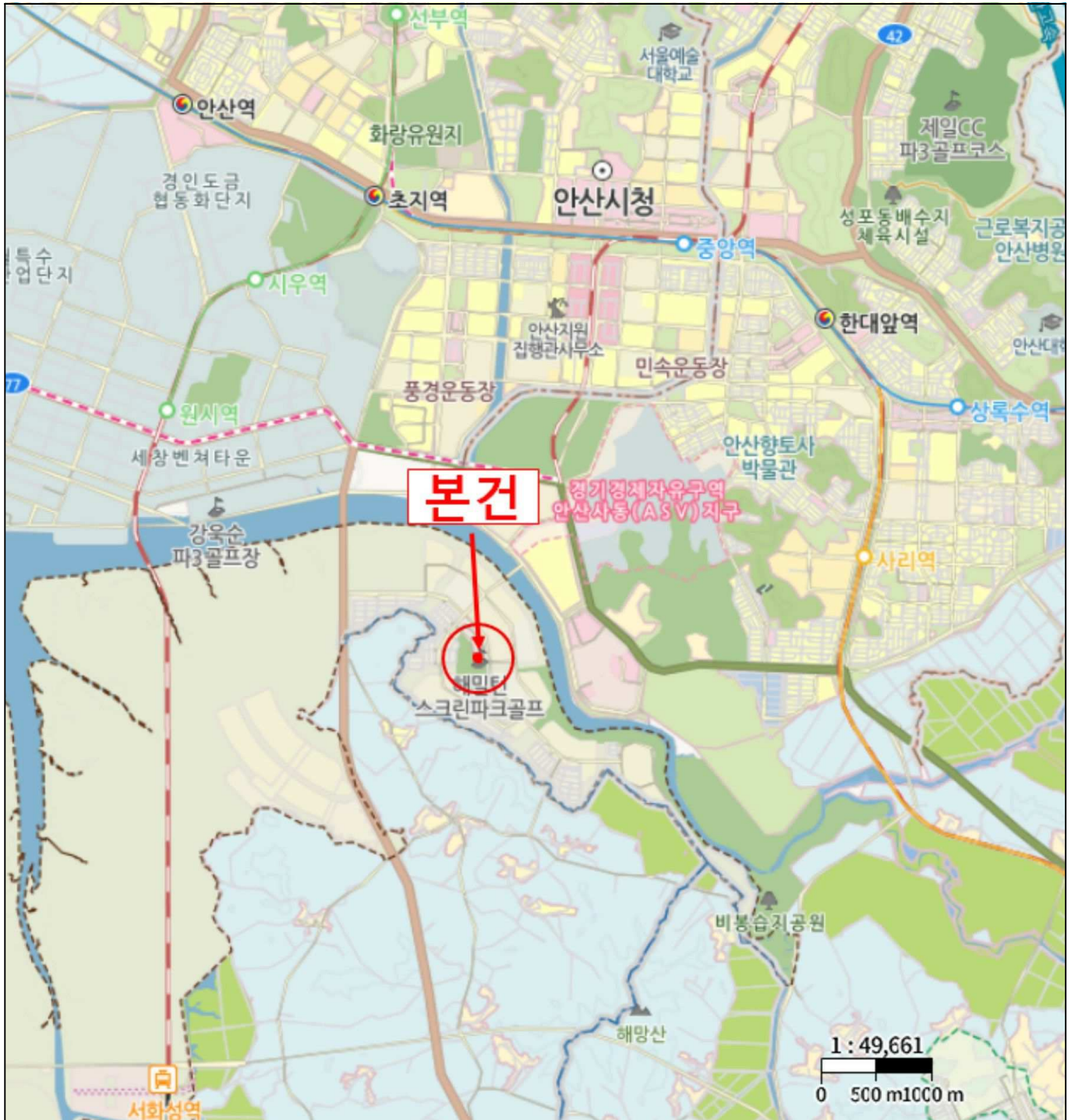
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



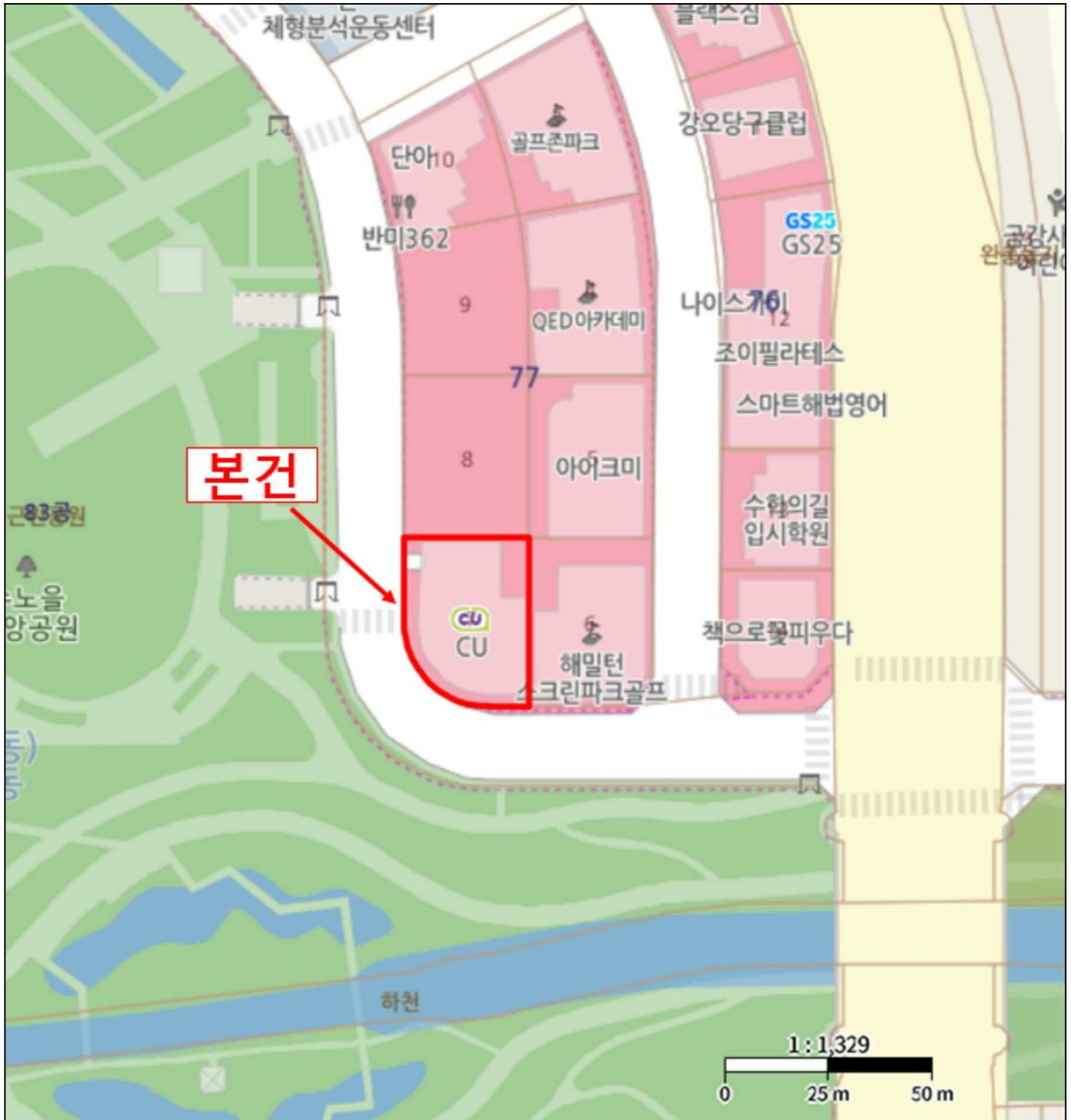
소재지	경기도 화성시 새솔동 77-7 킨슬리오피스텔1동 2층 210호, 211호, 212호
-----	--



상세위치도



소재지	경기도 화성시 새솔동 77-7 킨슬리오피스텔1동 2층 210호, 211호, 212호
-----	--



내부 구조도



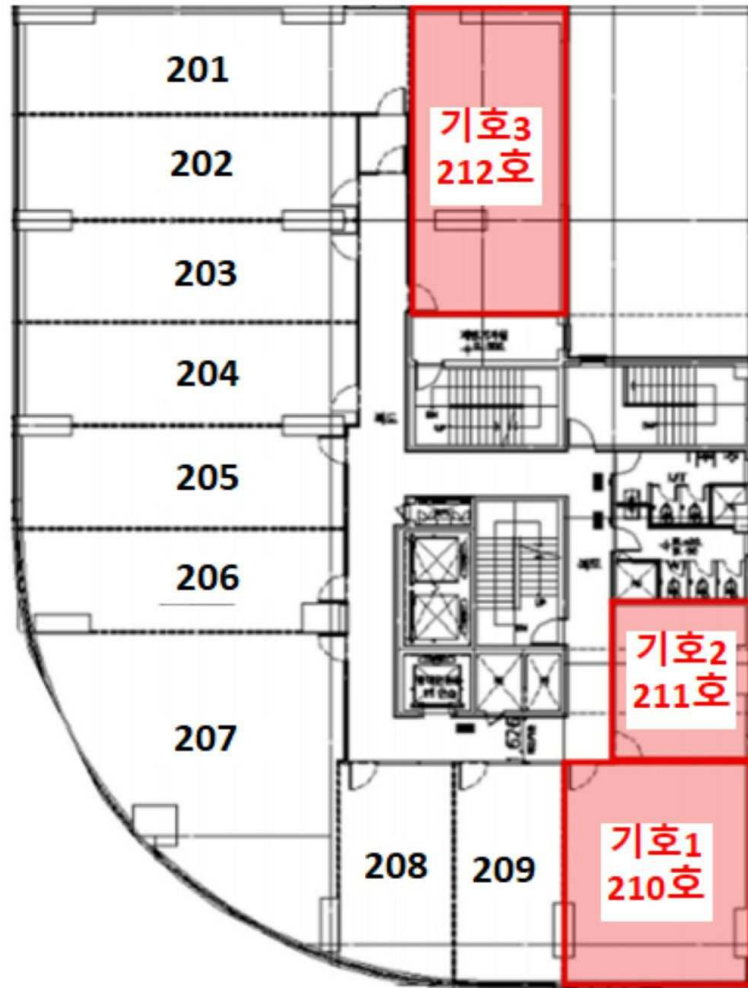
소재지

경기도 화성시 새솔동 77-7 킨슬리오피스텔1동 2층 210호, 211호, 212호

4

No Scale

[2층 호별 배치도]



내부 구조도



소재지

경기도 화성시 새솔동 77-7 킨슬리오피스텔1동 2층 210호, 211호, 212호

4

No Scale

[내부구조도]





()



1(210), 2(211)



2(211)



3(212)



()