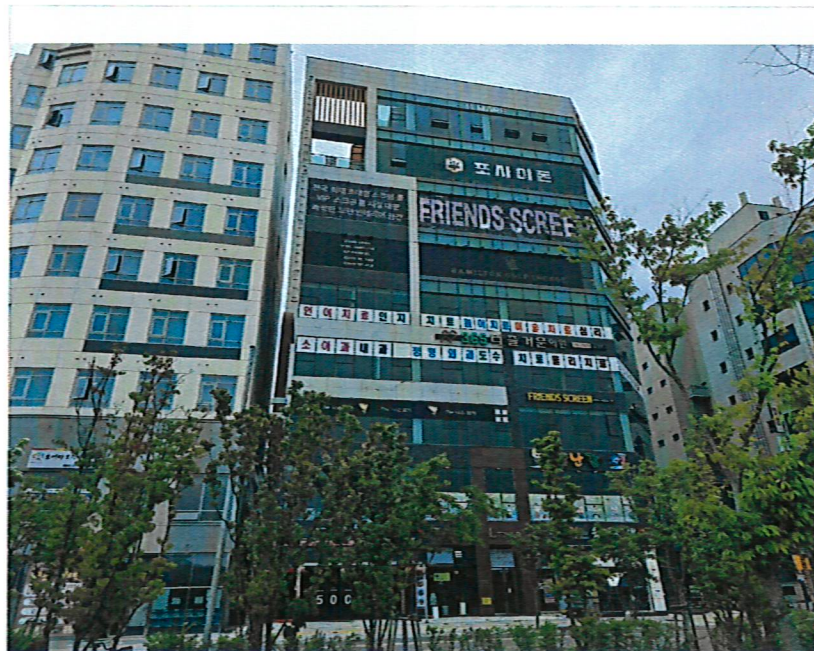


감정평가서

건명	박수미 소유물건 (2024타경72072)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래
감정서번호	DY7-240604-301



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.

(주)두요감정평가법인 경기지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
임형수

이 회 수

(인)
(서명또는인)

(주)두요감정평가법인 경기지사 지사장 임형수

감정평가액 **일십일억일천만원정 (₩1,110,000,000.-)**

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박수미 (2024타경72072)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.06.11	2024.06.10 ~ 2024.06.11	2024.06.12

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	상가	1개호	상가	1개호	-	1,110,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩1,110,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

김정석

(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 기본적 사항의 확정

1. 평가목적

본건은 수원지방법원에서 의뢰한 경기도 화성시 새솔동에 소재하는 구분건물(상가)에 대한 경매(2024타경72072) 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

가. 구분건물

소재지 [도로명주소]		경기도 화성시 새솔동 77-6 [경기도 화성시 꽃내음1길 19-30]			사용 승인일	2020.04.13
기호	건물명	동·층·호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도	비고
가	엘-타워	1동 1층 102호	49.92	11.11	일반음식점	공용부분포함 79.16㎡

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 06월 11일을 기준시점으로 결정함.

4. 실지조사기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 06월 10~11일에 실시하여 대상물건의 현황 등을 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 평가기준 및 평가방법

1. 평가기준

본건의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 제반 감정평가이론 등에 의거하여 평가하였음.

2. 평가방법

- 가. 평가방식은 대상물건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식, 수익성의 원리에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 "원가법", 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 "적산법" 등이 있음.
- 다. 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 "거래사례비교법(임대사례비교법)", 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 "공시지가기준법" 등이 있음.
- 라. 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 "수익환원법", 일반기업경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 "수익분석법" 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 종합 참작하여 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

3. 기타 참고사항

가. 본건 구분건물은 인접한 상가(101호)와 같이 경계벽 구분없는 상태로 중화요리점의 일부로 사용중인 것으로 조사되었는 바, 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 구분건물가격 산출

1. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출근거

가. 거래사례의 선정

※출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서

사례	소재지	건물명	동·층·호	면적(㎡)		거래가액(원) (거래단가(원/㎡))	거래시점
				전유	대지권		사용승인일
1	새솔동 77-*	킨슬리 오피스텔	1동 1층 10*호	23.055	5.7328	544,198,809 (23,604,373)	2023.09.25
							2022.03.24
2	새솔동 77-1*	더원 테라스	1층 10*호	60.5	16.46	1,282,176,000 (21,192,992)	2023.09.18
							2022.02.16
3	새솔동 76-*	메가타워	1층 12*호	39.06	14.16	620,000,000 (15,873,016)	2023.04.29
							2020.02.03

※ 유사부동산 적정 거래가 범위, 기준시점과의 기간 등을 고려하고 본건과 위치적/물적 유사성이 높은 사례(1)을 비교사례로 선정함.

나. 사정보정

위의 거래사례는 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 인근지역에 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

다. 시점수정

시점수정을 위한 자료로는 한국부동산원에서 조사·공표한 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 아래와 같이 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(1) 집합상가 분기별 자본수익률 : 경기

※출처 : 상업용부동산 임대동향조사 수익률정보

구분	1분기(1~3월)	2분기(4~6월)	3분기(7~9월)	4분기(10~12월)
2024년	0.36	-	-	-
2023년	-0.07	0.01	-0.04	0.22

(2) 시점수정치 산정 : 경기(2023.09.25. ~ 2024.06.11.)

$$: (1-0.0004*6/92)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0036*72/91) \approx 1.00865$$

※ 기준시점 당시 2024년 2분기 이후 자본수익률이 고시되지 않아 2024년 1분기 자본수익률을 연장 적용함.

라. 가치형성요인비교

(1) 비교항목

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 가치형성요인 비교치

기호	사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	비교치
가	1	0.95	0.98	1.00	1.00	0.931
비고	본건은 사례 대비 고객 유동성과의 적합성, 사용승인일에서 열세함.					

마. 기타 참고사항

(1) 평가선례

평가 목적	소재지	건물명	동·층·호	면적(㎡)		감정평가액(원) (감정단가(원/㎡))	평가시점
				전유	대지권		사용승인일
담보	새솔동 77-*	킨슬리 오피스텔	1동 1층 10*호	36.54	9.09	757,000,000 (20,717,022)	2023.10.11
							2022.03.24
경매	새솔동 77-*	채울 프라자	1층 10*호	63	14.6	1,270,000,000 (20,158,730)	2022.09.02
							2019.04.15

바. 적용단가의 결정

기호	사례	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	1	23,604,373	1.00	1.00865	0.931	22,165,761	22,170,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정

물건 종류	기호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정가액	감정평가액
구분건물	가	49.92	22,170,000	1,106,726,400	1,110,000,000
합계					1,110,000,000

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 "새솔동행정복지센터" 북측에 위치하고 부근은 아파트단지, 단독주택, 상업용건물, 공원 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 주위로 도로가 인접해 있고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층 건물내 1층 102호로서,
외 벽: 석재마감,
내 벽: 몰탈위페인트 및 타일마감,
창 호: 샷시창임.

(4) 이용상태

근린생활시설로 인접한 상가(101호)와 같이 경계벽 구분없는 상태로 중화요리점의 일부로 이용중임.

(5) 설비내역

공동위생/급배수설비, 승강기설비, 화재감지/경보설비, 소화전설비 등의 시설을 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가각정리된 가장형 토지로서 상업용 건부지로 이용중임.

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

본건 동측 및 남측으로 노폭 약 15미터 내외의 포장도로와 각각 접하며 주차장시설(옥내-자주식 49대) 되어있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(송산그린시티), 종로2류(폭 15m~20m)(종로2류)(접합), 가축사육제한구역(전부제한), 특수지역, 성장관리권역.

(9) 공부와의 차이

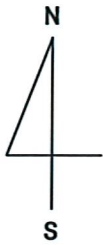
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 임대관계는 미상임.

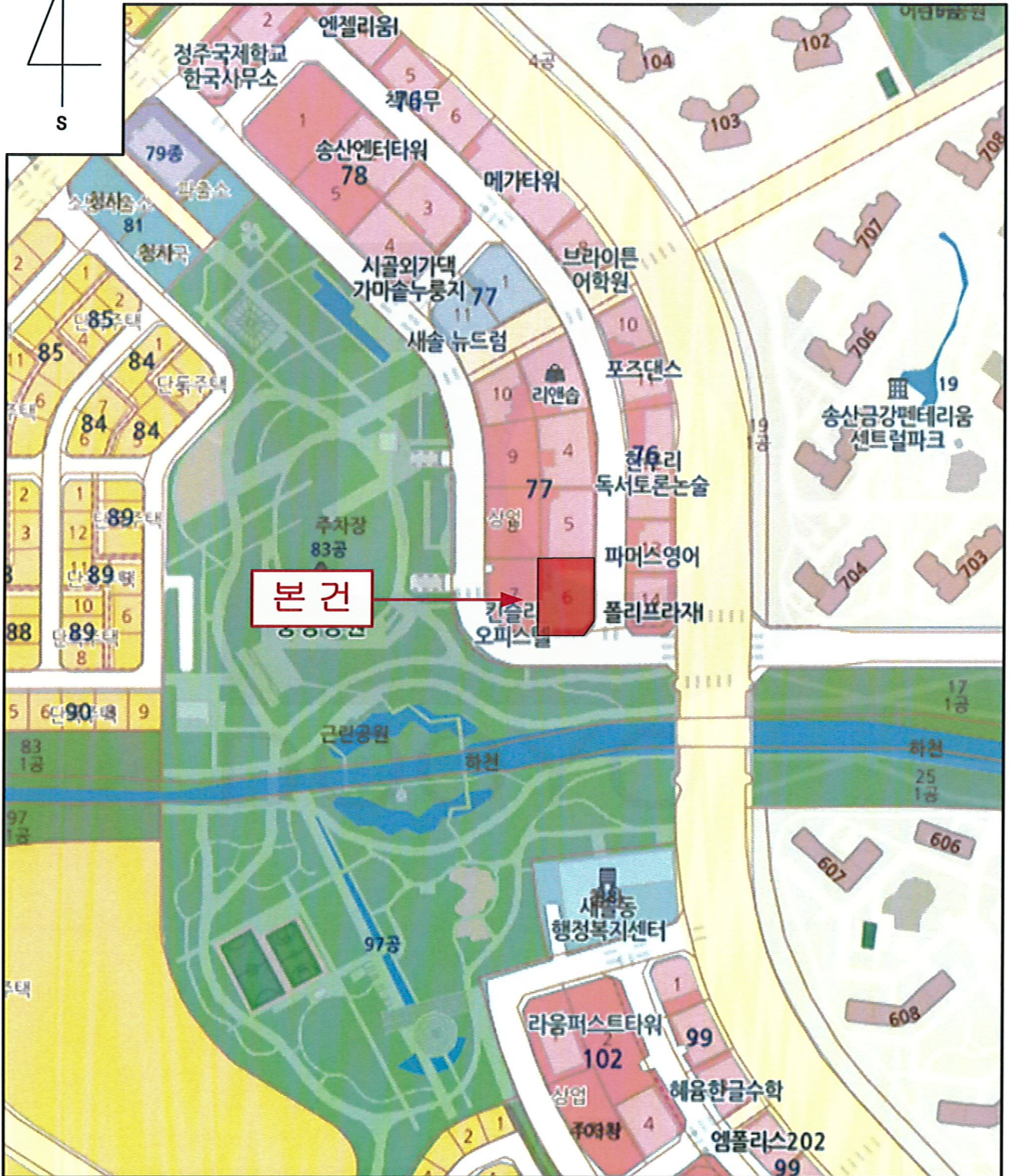
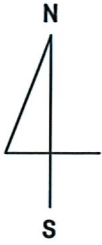
광역위치도

경기도 화성시 새솔동 77-6 엘-타워 1층 102호
 [도로명주소 : 경기도 화성시 꽃내음1길 19-30]



위 치 도

경기도 화성시 새솔동 77-6 엘-타워 1층 102호
 [도로명주소 : 경기도 화성시 꽃내음1길 19-30]

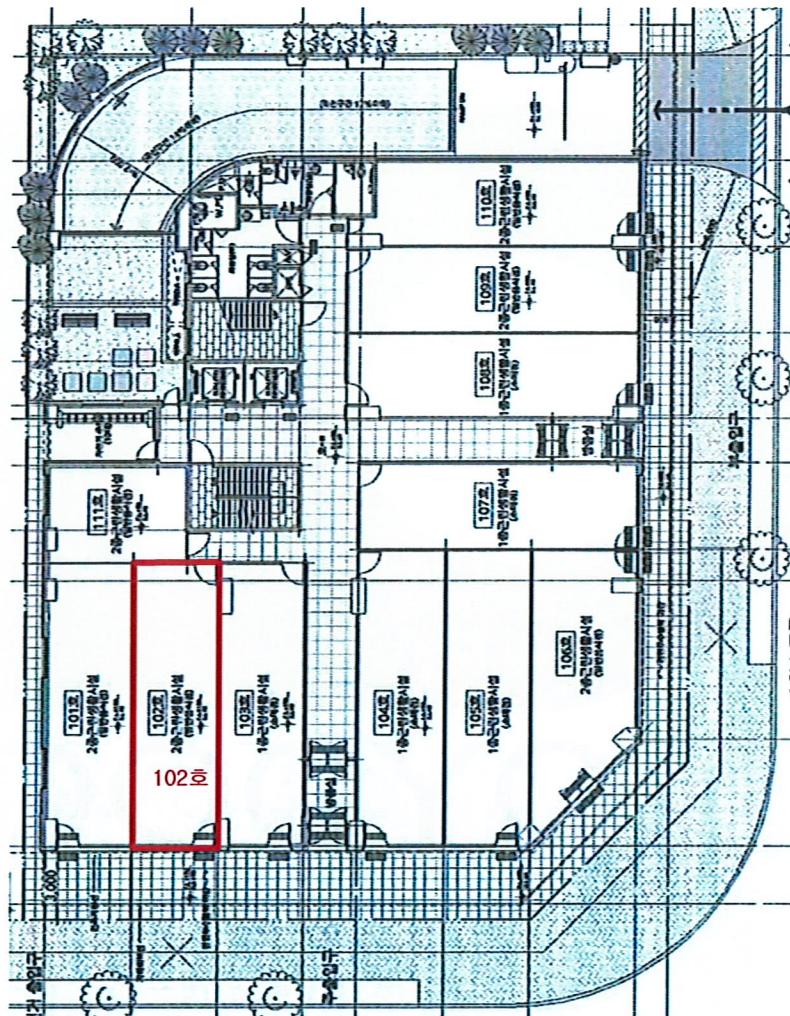


건물개황도



Non-Scale

< 호별배치도 / 내부구조도 >



※ 본건 < 엘-타워 1층 102호 >

사 진 용 지



본건소재 건물전경



본건전경

사 진 용 지



본건전경



주변전경

사 진 용 지



주변전경