

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 정혁준 소유물건(2024타경79783)

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 강경래

감정서번호 : JI240730(경)-1



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

종일감정평가사사무소

TEL. 031-357-6589

FAX. 031-366-7686

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

박 중 규

| | | | | | | |
|----------------------------|-------------------------|-------------|------------|---------------------------|------------|-------------|
| 감정평가액 | 구천삼백만원정 (₩93,000,000.-) | | | | | |
| 의 퇴 인 | 수원지방법원 사법보좌관 강경래 | | 감정평가목적 | 법원경매 | | |
| 제 출 처 | 수원지방법원 경매7계 | | 기 준 가 치 | 시장가치 | | |
| 소 유 자 (대상업체명) | 정혁준 (2024타경79783) | | 감정평가조건 | - | | |
| 목록표시 근 거 | 귀 제시목록 | | 기 준 시 점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 | |
| 기 타 참고사항 | - | | 2024.08.05 | 2024.08.05 ~2024.08.05 | 2024.08.05 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금 액 |
| | 오피스텔 | 1개호 | 오피스텔 | 1개호 | - | 93,000,000 |
| | 합 계 | | | | | ₩93,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적 및 근거

본건은 경기도 화성시 능동 소재로서 기산중학교 남동측 인근에 위치하는 동탄퍼스트빌 스타 16층비1602호 구분건물(업무시설)에 대한 수원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1호의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

시장가치란 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 가액임.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항」에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.08.05이며, 대상물건의 가격조사기간은 2024.08.05-2024.08.05임.

4. 감정평가 방법의 적용

(1) 감정평가 방법

감정평가방법에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식), 거래사례비교법 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가 기준법(비교방식), 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식) 등 3방식이 있음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가 방법

『감정평가에 관한 규칙』에서 정한 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있음
하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 동규칙 제11조의 각 호의 감정평가방식중 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니함

(3) 본건 감정평가에 적용한 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

(1) 본건의 호별위치는 현장 탐문조사내용 및 건축물현황도 등을 근거로 표시하였으며, 현장조사시 거주자 및 이해관계인의 부재로 육안에 의한 직접적인 실내조사를 실시하지 못하였는바 따라서 건물외관조사 등을 통하여 실시하되 표준적인 상태를 기준으로 가격산정하였고 내부구조 등은 건축물대장 현황도면 등을 기준으로 도시하였는바 유의하시기 바랍니다.

(2) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 대상부동산의 감정 평가액을 한국감정평가사협회 『집합건물 구분 평가시 토지, 건물 배분비율에 관한 지침』 등을 참고하여 토지와 건물 가격으로 각각 배분하여 기재하였는바 경매 진행업무에 참조바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

2. 대상 물건의 개요

| | | | | | | | |
|-------|--|-----------|-------|-------|-------|------------|-------|
| 소재지 | 경기도 화성시 능동 1065-2 (도로명 주소:경기도 화성시 동탄원천로 354-11) | | | | | | |
| 건물 명칭 | 동탄 퍼스빌스타 | | | | | | |
| 용도 | 주용도:업무시설 | | | | 사용승인일 | 2014.08.08 | |
| 구분 | 기호 | 층, 호 | 전유면적 | 공용면적 | 공급면적 | 전용율 | 대지권 |
| | 1 | 16층비1602호 | 20.15 | 26.51 | 46.66 | 43.2% | 5.681 |

※공용면적은 집합건축물대장상 공용부분중 (주)부분의 합계면적.

3. 거래사례의 선정

자료출처:한국부동산원 KAIS

| 사례 | 소재지 | 건물 | 층/ 호수 | 전유 면적 | 소유권 대지권 | 거래금액 | 거래시점 |
|----|------------------|--------------|-------------|----------|------------|------------|------------|
| | | | | | | | 사용승인일 |
| 가 | 화성시 능동 1065-2 | 동탄퍼스트 빌스타 | 5층 에이5## | 20.15 | 5.681 | 90,000,000 | 2024.03.02 |
| | | | | | | | 2014.08.08 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

인근 유사구분건물의 가격수준 등을 고려할 때 적정 거래로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원 부동산통계정보시스템 주택/오피스텔 중 본건과 물적 특성 및
지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 오피스텔의 매매가격 지수” 를 적용함.
(24.03.02~24.08.05)

거래시점 : 2024.03.02, 2024년02월 지수를 적용함

기준시점 : 2024.08.05, 2024년06월 지수를 적용함

2024.03.02 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 99.64

2024.08.05 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 98.81

시점수정치 : $98.81/99.64 \approx 0.99167$

6. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

| 조건 | 항 목 |
|------------|---|
| 단지 외부요인 | 고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 사업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등 |
| 단지 내부요인 | 단지내 주차장의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등 |
| 호별 요인 | 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등 |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

| 구분 | | 격차율 | | 비교 |
|------------|--|-------|------|--|
| 조건 | 세항목 | 사례 | 대상 | |
| 단지 외부요인 | 고객 유동성과의 접합성, 도심지 및 사업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스 정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등 | 1.00 | 1.00 | 본건 및 비교 사례자료는 동일 구분건물내로서 단지외부요인 유사함. |
| 단지 내부요인 | 단지내 주차장의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등 | 1.00 | 1.00 | 본건 및 비교 사례자료는 동일 구분건물내로서 단지내부요인 유사함. |
| 호별 요인 | 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등 | 1.00 | 1.04 | 본건은 사례자료 대비 층별 효용성 등을 포함하는 호별요인에서 우세임. |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 본건 및 비교 사례자료는 기타요인 대체로 유사함. |
| 누계 | | 1.040 | | 1.00 x 1.00 x 1.04 x 1.00 |

7. 비준가격

| 기호 | 거래사례 | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교 | 비준가격 |
|----|------------|------|---------|--------------|------|------------|
| 1 | 90,000,000 | 1.00 | 0.99167 | 1.04 | 1.00 | 92,820,312 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 시세

| | |
|-------------------|-----------------------------|
| 동전형 구분건물의 가격수준 | 75,000,000-95,000,000원/호 내외 |
|-------------------|-----------------------------|

2. 인근 평가전례

출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보

| 기호 | 소재지 | 건물명칭 | 층/ 호수 | 전유면적 | 감정평가액 | 평가 목적 | 기준시점 |
|----|------------------|--------------|---------------|-------|-------------|----------|------------|
| | | | | | | | 사용승인일 |
| 1 | 화성시 능동 1065-2 | 동탄퍼스트 빌스타 | 15층 에이15## | 20.15 | 93,000,000 | 담보 | 2024.05.28 |
| | | | | | | | 2014.08.08 |
| 2 | 화성시 능동 1065-2 | 동탄퍼스트 빌스타 | 7층 비7## | 37.83 | 170,000,000 | 공매 | 2023.11.14 |
| | | | | | | | 2014.08.08 |
| 3 | 화성시 능동 1065-2 | 동탄퍼스트 빌스타 | 16층 에이16## | 20.15 | 93,000,000 | 경매 | 2024.04.04 |
| | | | | | | | 2014.08.08 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 93,000,000원

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 하되 상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등) 등을 종합적으로 참고하여 대상 부동산의 감정 평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세서표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|----------|---|-----------------------------------|-----------------|---|----------|-------------------------|----------------------------------|-----|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 1. | (1동의 건물의 경기도 화성시 능동 (도로명 주소: 경기도 화성시 동탄원천로 354-11) | 표시) 1065-2 동탄 퍼스트빌 스타 | 업무시설 | 철근콘크리트구조 평스라브지붕 18층 지4층 지3층 지2층 지1층 1층 1층 1층 1층 1층 2층 3-16층 17층 18층 | 5,005.91 | | | |
| | | | | | 5,115.71 | | | |
| | | | | | 5,270.38 | | | |
| | | | | | 5,126.95 | | | |
| | | | | | 469.76 | | | |
| | | | | | 428.96 | | | |
| | | | | | 258.84 | | | |
| | | | | | 51.06 | | | |
| | | | | | 50.68 | | | |
| | | | | | 1,530.06 | | | |
| | | | | | 1,846.96 | | | |
| | | | | | 1,530.06 | | | |
| | | | | | 1,488.34 | | | |
| | | | | | | (전유부분의 | 건물의 | 표시) |
| | (대지권의 목적 토지의 표시: 1.경기도 화성시 능동 | 인 토지의 | 표시) | | | | | |
| | 1065-2 | 대 | | 6,400.7 | | | | |
| | 대지권의 종류: | 1. | | | | | | |
| | 소유권 | | | 5.681 | | | | |
| | 대지권의 비율: | 1. | | ----- | | | | |
| | | | | 64,007.7 | | 5.681 | | |
| | | | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | 배분내역 37,200,000 55,800,000 | |
| | 합 계 | | | | | | ₩93,000,000.- | |
| | | | 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

본건은 경기도 경기도 화성시 능동 소재로서 기산중학교 남동측 인근에 위치하는

동탄퍼스트빌스타 업무시설(오피스텔) 16층비1602호 구분건물로서

인근일대는 아파트단지, 상업용 및 업무용건물, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하고 대중교통수단인 버스정류장이 인근에 위치하는바

전체적인 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구 평스라브지붕 18층중 16층 일부로서

(집합건축물대장상 2014.08.08 사용승인일임)

외벽: 치장석재붙임, 몰탈위페인트 마감 등

내벽: 벽지 및 내부인테리어 마감 등

창호: 샷시 및 이중 창호 마감 등.

(4) 이용상태

업무시설(오피스텔)임.

(내부구조는 건물개항도 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수 시설, 소화전, 화재탐지설비, 승강기시설 등.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접토지 대비 등고 평탄한 세장형의 업무시설 등 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

광대로 등의 포장도로와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 특정용도제한지구, 지구단위계획구역, 종로1류접합, 가축사육제한구역,

상대보호구역, 비행안전제6구역, 성장관리권역.

(9) 공부와의 차이

-

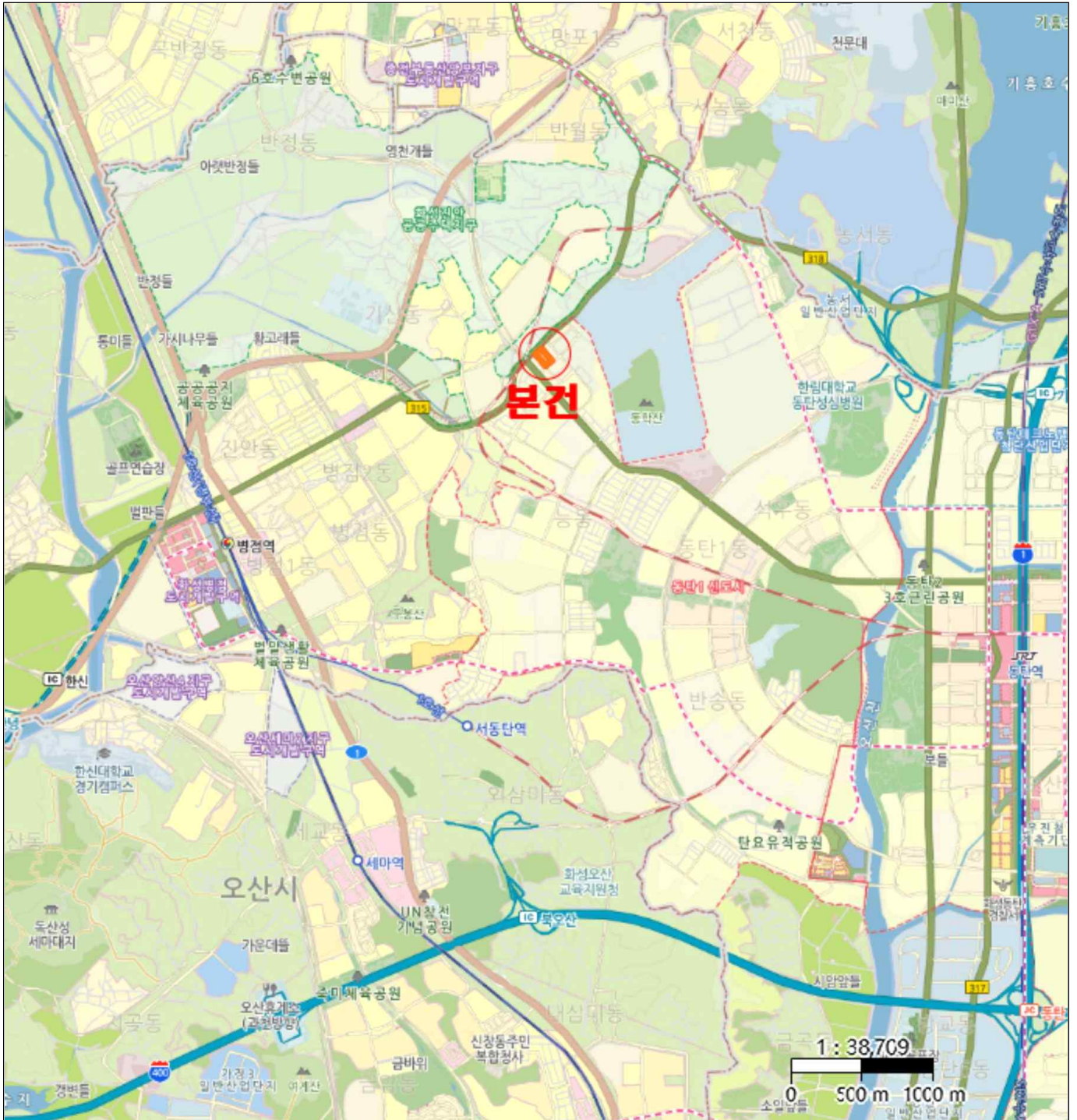
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



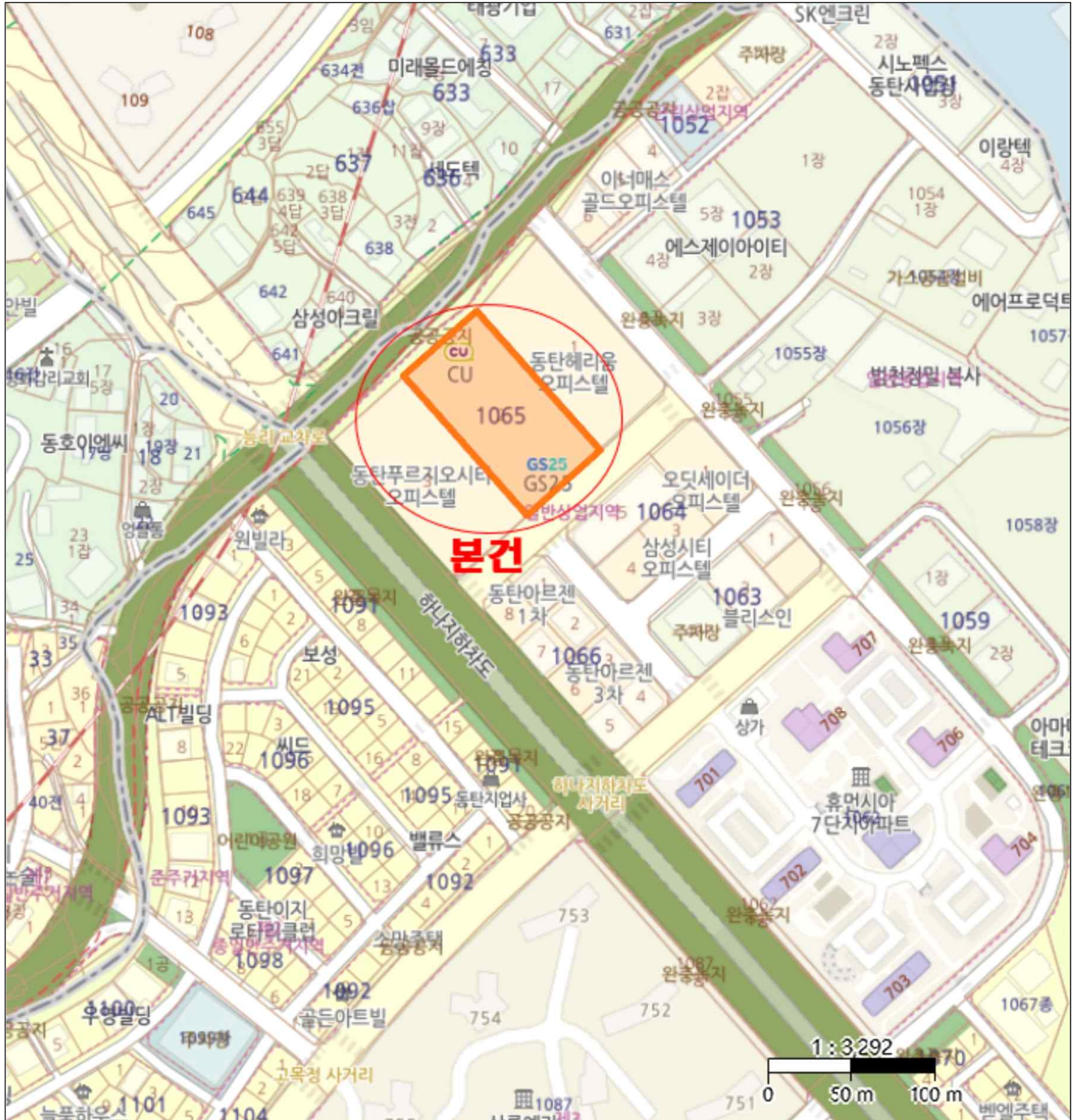
| | |
|------------|---------------------------------------|
| 소재지 | 경기도 화성시 능동 1065-2 동탄퍼스트빌스타 16층 비1602호 |
|------------|---------------------------------------|



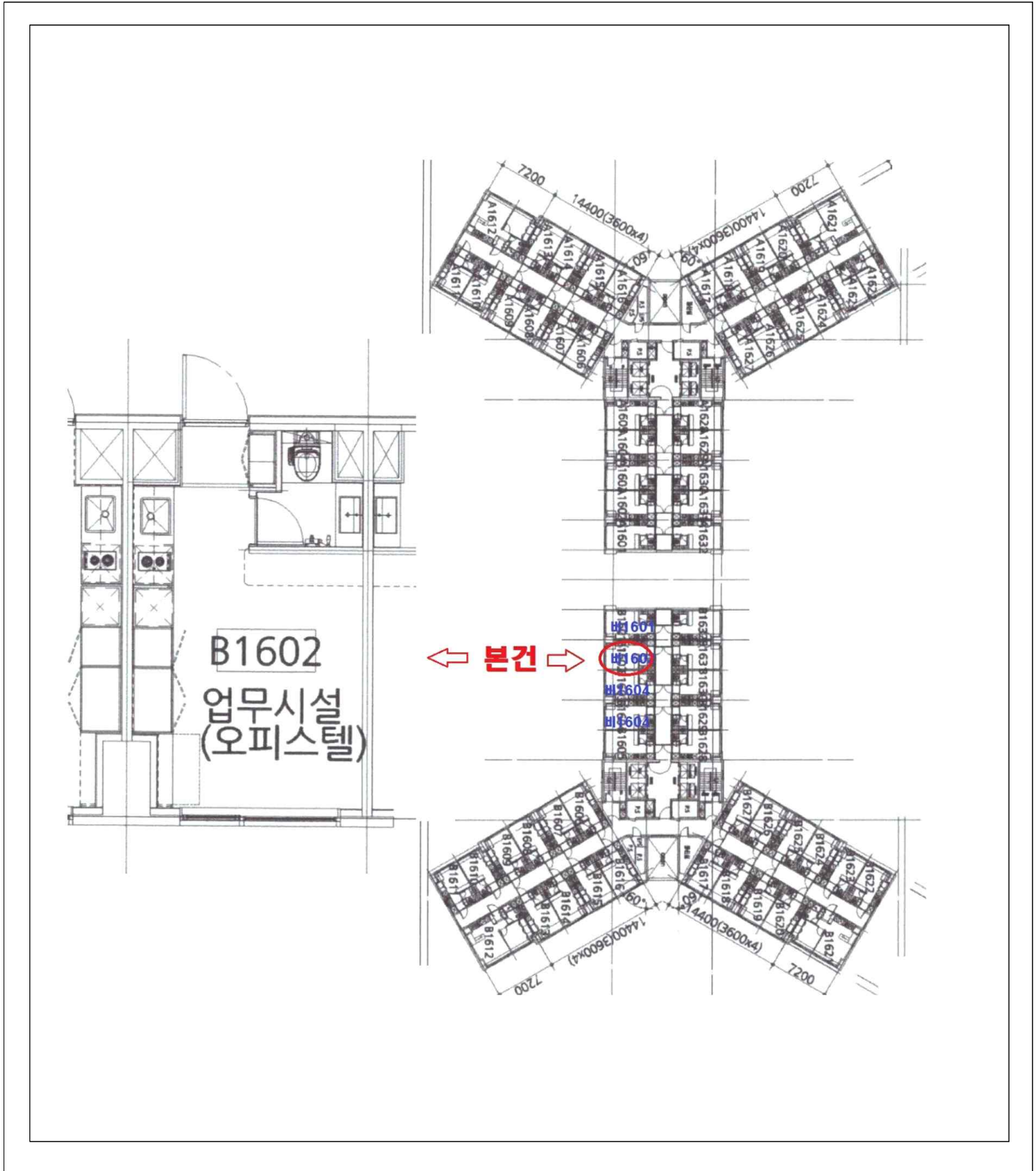
위 치 도



| | |
|-------|---------------------------------------|
| 소 재 지 | 경기도 화성시 능동 1065-2 동탄퍼스트빌스타 16층 비1602호 |
|-------|---------------------------------------|



건물개황도



사 진 용 지

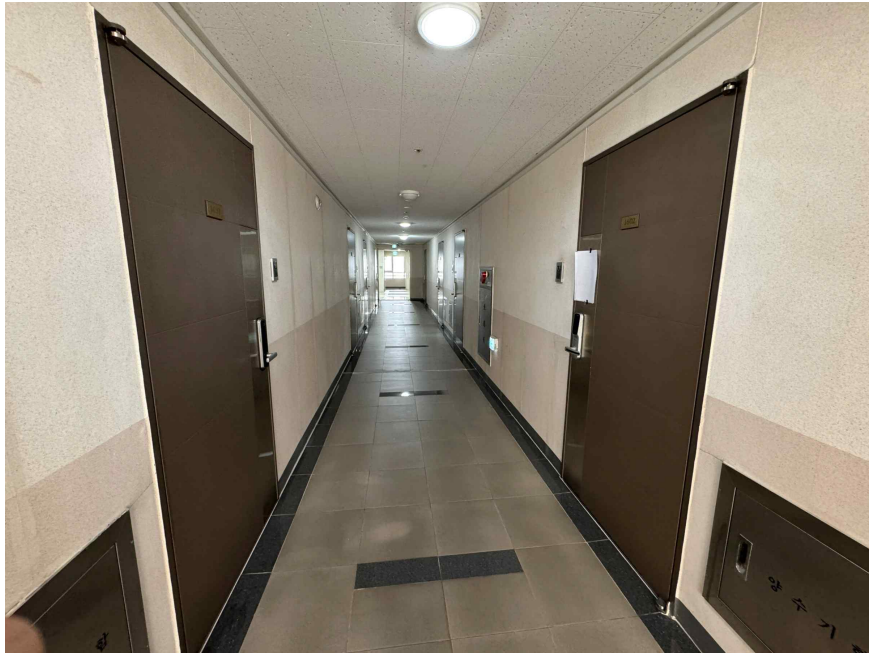


본건 구분건물 전경

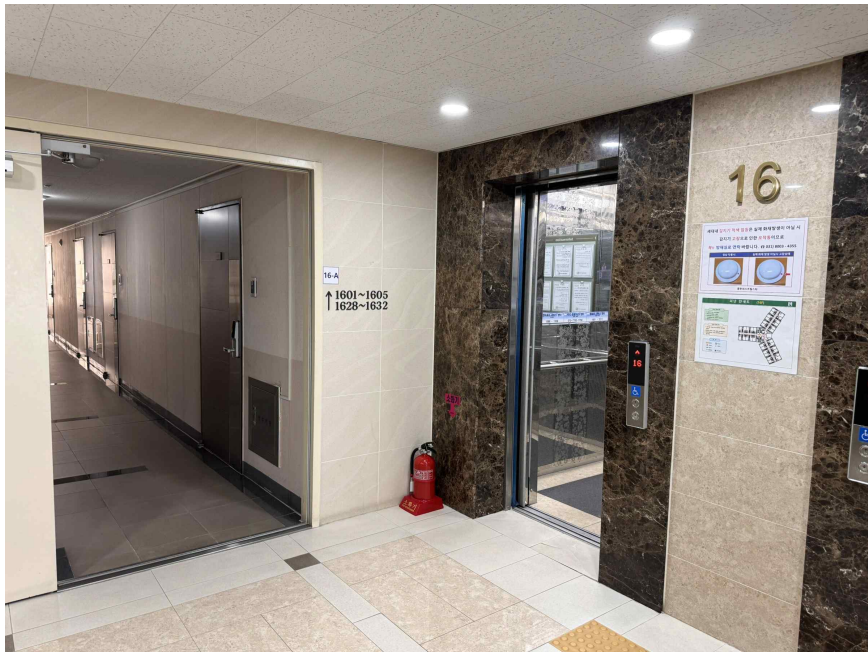


본건 16층비1602호 외부현관 전경

사 진 용 지



16층비 복도 등 전경



16층비 복도 등 전경