감 정 평 가 서

건 명	박춘자 소유물건 (2024타경90148)
의 뢰 인	수원지방법원 사법보좌관 김치상
감정서번호	수원98-2024

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

수원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
조 장 행 (인)

감정평가액	일억칠천칠백만원정(₩177,000,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 사법보좌관 김치상	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 경매18계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박춘자 (2024타경90148)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.10.28	2024.10.25 ~ 2024.10.28	2024.10.30

감정평가내용	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
	오피스텔	1호	오피스텔	1호	-	177,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩177,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 경기도 수원시 권선구 금곡동 소재 "금곡동행정복지센터" 동측 인근에 소재하는 오피스텔인 커낼파크 6층 612호(전용면적: 36.8847㎡)에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사법」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 평가 관련 제 법령 및 감정평가일반이론에 의거하였습니다.

3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 조사를 완료일인 2024년 10월 28일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 평가방법

1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한법률」의한 구분건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 평가하였습니다.

2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하였으며 주거용건물임을 고려하여 동 규칙 제12조에 의한 다른방식에 의한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였습니다.

6. 평가대상 물건 개요

소재지	경기도 수원시 권선구 금곡동 1118-3			건물명칭	커낼파크
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층			사용승인일	2020.05.15
층·호수	6층 612호			건물용도	입무시설 (오피스텔)
전유면적	36.8847㎡	공유면적	52.4807㎡	대지권면적	8.339㎡

7. 기타 참고사항

본건 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의거하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가액의 산출

1. 개요

거래사례비교법은 인근지역 내 유사 오피스텔의 정상적인 거래사례를 기준으로 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 관리상태 등을 종합참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 비준가액으로 평가하는 방법입니다.

2. 인근 분양사례 및 거래사례

가. 본 건물 거래사례

[출처:감정평가정보체계]

기호	소재지	건물 명칭	층·호수	건물전유 면적(㎡)	거래가격 (전유㎡단가)	거래시점	비고
A	권선구 금곡동 1118-3	커낼 파크	7층 71*호	30.4072	164,170,000 (5,399,050)	2024.04.18	
B			6층 61*호	36.8847	190,000,000 (5,151,187)	2023.10.26	
C			6층 62*호	36.8847	178,000,000 (4,825,849)	2023.09.02	
D			7층 72*호	36.8847	180,000,000 (4,880,072)	2022.01.13	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사례 선정 및 사유

상기 사례 중 본건과 동일평형의 가장 최근 사례인 사례(B)를 비교사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정

선정된 사례는 시세에 부합되는 거래로서 사정보정요인은 없는 것으로 판단됩니다(1.00).

5. 시점수정

사례의 거래시점으로부터 평가 기준시점까지의 시점수정치는 한국부동산원이 발표하는 전국 오피스텔의 지역별/월별 매매가격지수(경기도)를 적용하되 기준시점인 2024.10월의 지수 미발표로 기준시점 및 거래시점 각각 직전 월의 지수를 적용하였습니다.

-사례(B)의 거래시점 지수 : 100.42(2023년 09월)
-본건의 기준시점 지수 : 98.46(2024년09월)
-시점수정치 : 98.46/100.42 ≒ 0.98048

6. 지역요인 비교

본건과 사례물건이 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 개별요인 비교

가. 비교 항목

요인	항목
단지외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성
	단지 내 통로구조(복도식/계단식 등)
호별요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면 방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교치

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율
본건(가)/ 사례(B)	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
	- 호별요인: 본건이 북향으로서 사례 대비 향·조망권 등 열세합니다.				

8. 감정평가액 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	면적 (㎡)	감정평가액
가	5,151,187	1.00	0.98048	1.00	0.95	36.8847	177,000,000

※ 감정평가액은 십만원단위에서 사사오입하였습니다.

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	(1동의 건물의	표시)						
	경기도	1118-3	업무시설	철근콘크리트구조				
	수원시	커낼	(오피스텔)	(철근)콘크리트지붕				
	권선구	파크	및 제1,2종	10층				
	금곡동		근린생활	지5층	1,247.3796			
			시설	지4층	1,328.4909			
	[도로명주소]			지3층	1,327.3505			
	경기도			지2층	1,337.8038			
	수원시			지1층	1,338.5489			
	권선구			1층	907.8513			
	금곡로196번길			2층	1,085.1227			
	15			3층	1,030.8155			
				4층	1,030.8155			
				5층	1,030.8155			
				6층	1,030.8155			
				7층	1,030.8155			
				8층	1,030.8155			
				9층	1,030.8155			
				10층	1,030.8155			
				옥탑1층	64.41			
				(연면적 제외)				
	(대지권의	목적인	토지의	표시)				
1	경기도	1118-3	대	일반상업지역	1,586.8			
	수원시							
	권선구							
	금곡동							
	(전유부분의	건물의	표시)					
가			제6층					
			제612호	철근콘크리트구조	36.8847	36.8847	177,000,000	비준가액
	(대지권의	표시)						
				1.소유권	8.339			
				대지권	--------	8.339		
					1,586.8			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	58,000,000	
						건 물 :	119,000,000	
	합 계						₩177,000,000.-	

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 수원시 권선구 금곡동 소재 '금곡동 행정복지센터' 동측 인근에 위치하며 부근은 호매실택지지구 내 상업지대로서 상업용건물, 오피스텔 등이 밀집 소재하며 후면은 아파트단지 등 주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 용이하며 시내 간선도로 인근이고 과천~봉담간 고속도로 호매실IC가 근거리에 소재하여 교통사정 무난함.

(3) 건물의 구조

2020.05.15일 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층건 중 6층 612호로서
외벽: 석재 붙임 및 페인트 등 마감
내벽: 벽지, 인테리어 등 마감
창호: 샤쉬 2중창 등임.

(4) 이용상태

오피스텔(방1, 거실/주방, 욕실, 다락방)임.

(5) 설비내역

일반수준의 위생시설 및 지역난방설비, 승강기설비, 지하주차장, 화재탐지 및 소화설비 등 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

가각정리된 가로장방형으로 인접지와 등고평탄하며 상업업무용 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

서측 및 남측으로 폭 약 15미터 포장도로, 북측으로 폭 약 6미터 보행자도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(호매실지구), 소로3류 · 중로2류(접함)<국토의 계획 및 이용에 관한 법률>,
공공주택지구<공공주택특별법>,
도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

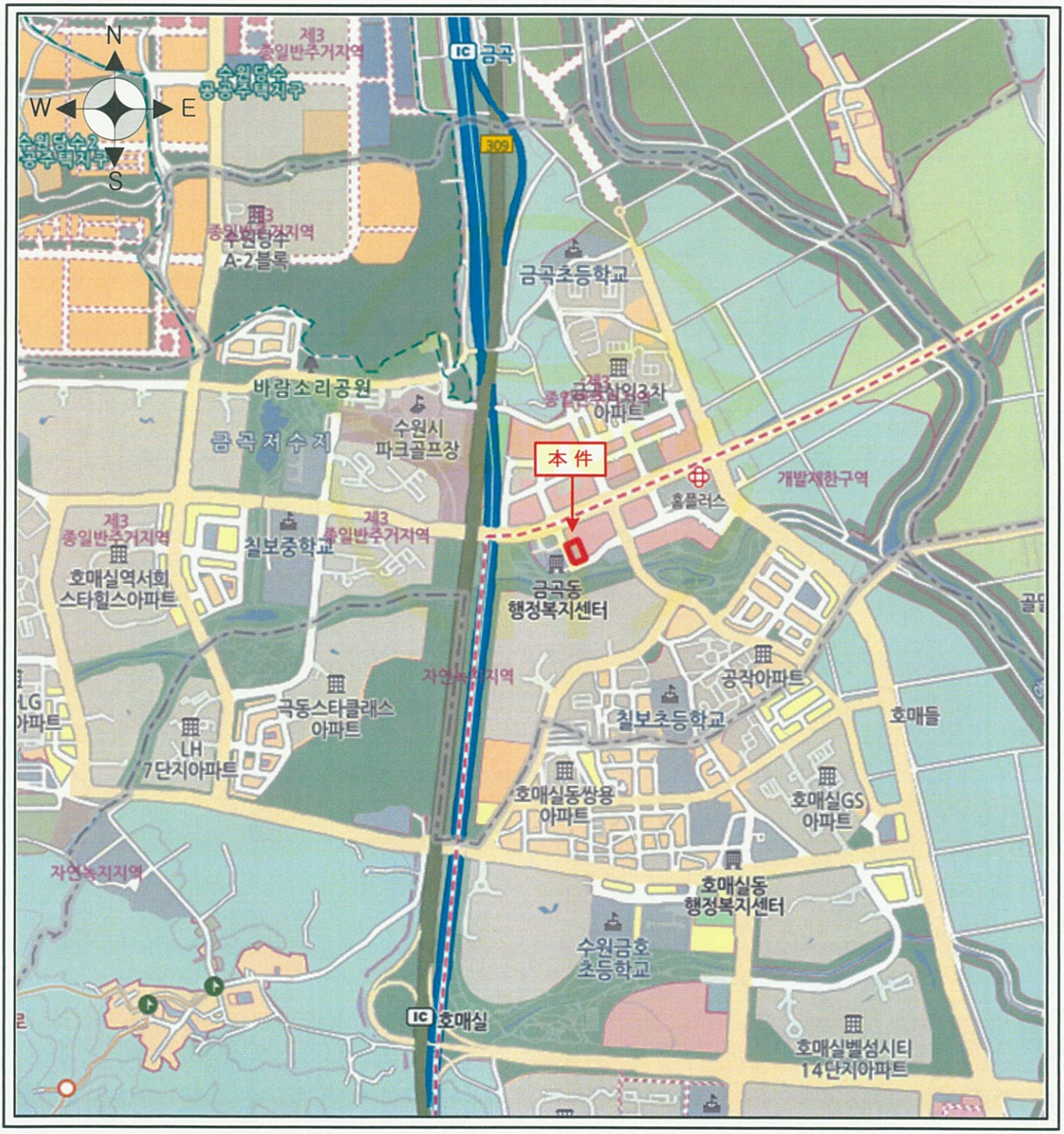
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.
건축물대장상 도면으로 내부 도시하고 주민탐문사항 및 평가선례 등을 참조하였음.

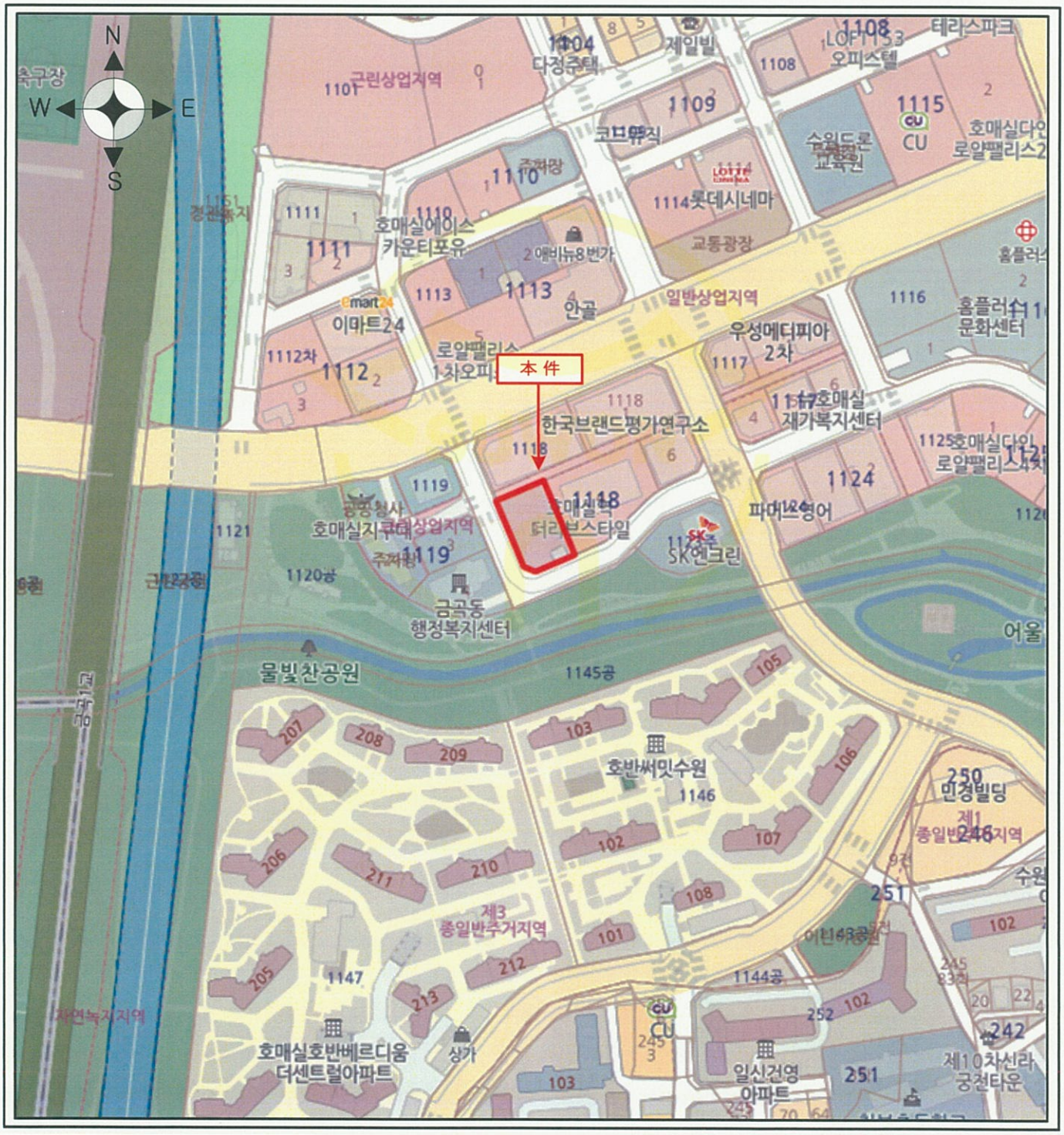
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 수원시 권선구 금곡동 **1118-3** 커낼파크 제**6**층 제**612**호

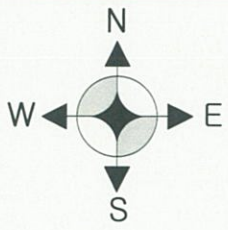


상 세 위 치 도

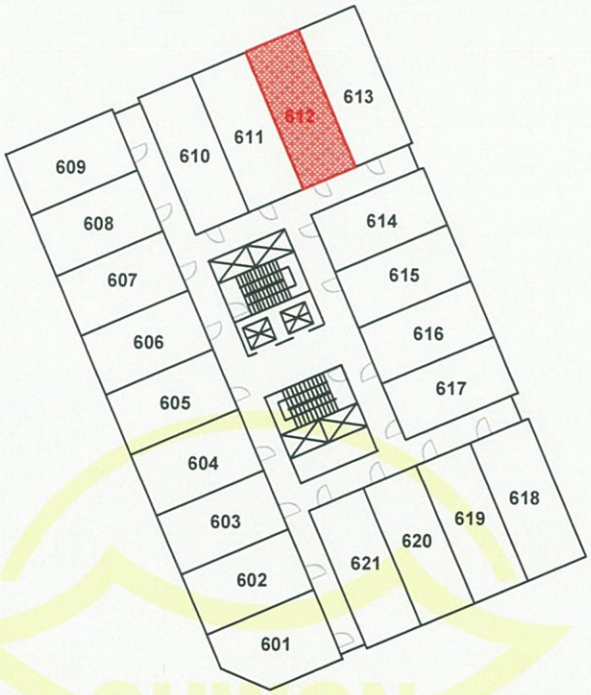
소 재 지	경기도 수원시 권선구 금곡동 **1118-3** 커낼파크 제**6**층 제**612**호



건 물 개 황 도

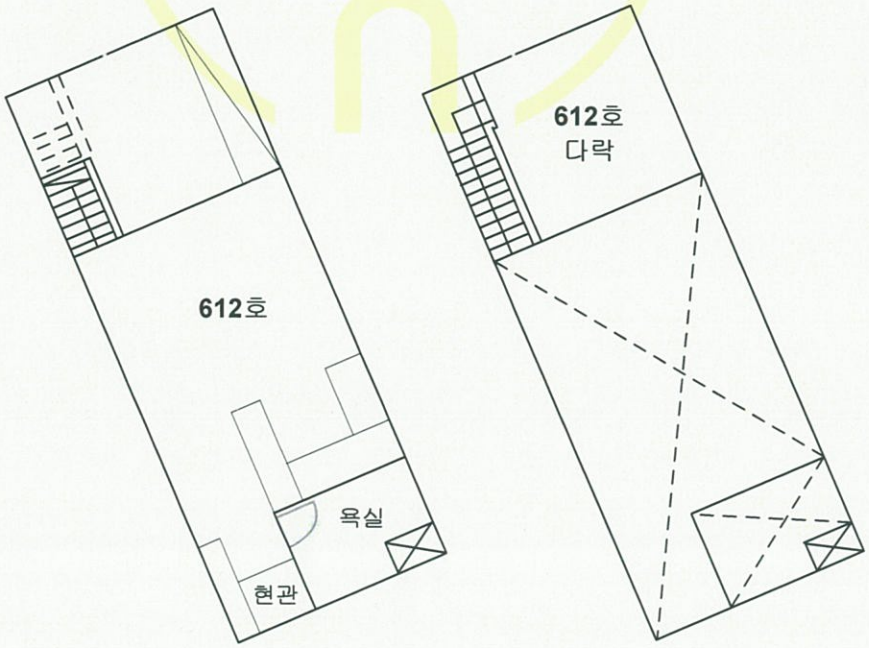


< 호별배치도 >



< 권선구 금곡동 **1118-3** 커낼파크 제**6**층 제**612**호 >

< 내부구조도 >



사 진 용 지

부근상황

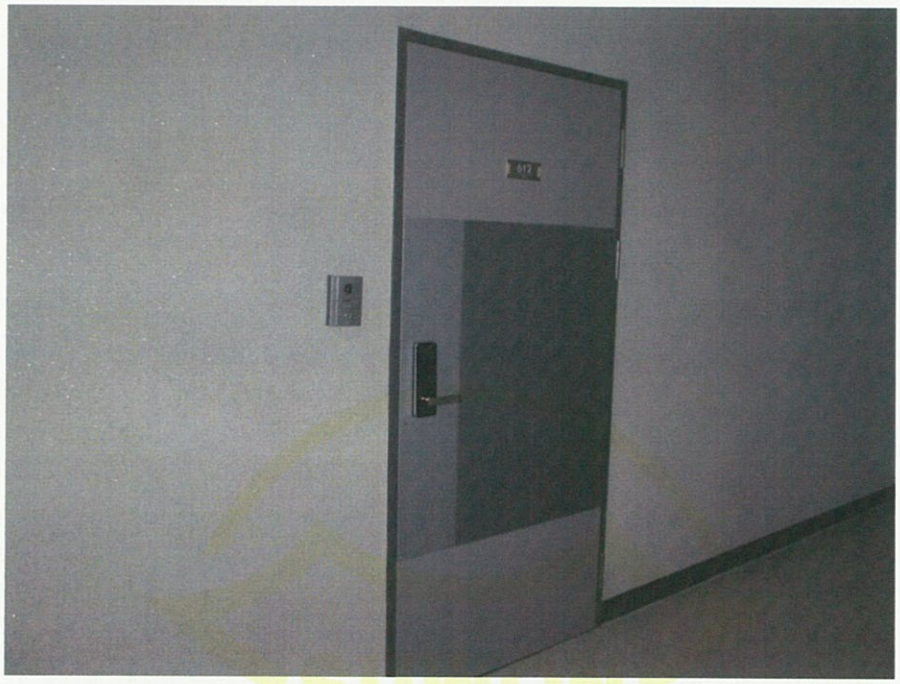
본건물 전경

사 진 용 지

1층 현관

6층 복도

사 진 용 지



612호 출입문

지하 주차장