

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김태균 소유물건(2024타경97354)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김치상

감정평가서번호: SY2411-1-005

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

서연감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김수미

감정평가액	팔천사백만원정 (₩84,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매18계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김태균 (2024타경97354)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 04	2024. 12. 03 ~ 2024. 12. 04	2024. 12. 05	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	84,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩84,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 팔달구 인계동 소재 “수원시청” 남동측 근거리에 위치하는 구분건물로서, 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준 및 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료시점인 2024년 12월 4일임.

4. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준하여 감정평가하였으며, 의뢰인이 별도로 제시한 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 2024년 12월 3일 ~ 4일자로 대상물건에 대하여 실지조사를 실시하였으며, 관련공부 등에 기초하여 대상물건의 위치, 구조 및 용도 등을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로는 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바 토지·건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지·건물로 배분하여 “구분건물감정평가명세표” 상에 기재하였으니 참고하시기 바람.
- 본건 내부구조 및 이용상황 등은 건축물관리대장 현황도면 및 외부관찰 등에 의하고 건물의 상태는 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

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 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 1133 [경기도 수원시 팔달구 권선로741번길 26]			
건물명	레지던스리빙2		구조	철근콘크리트구조
기호	층·호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)
1	12층 1208호	20.166	12.2154	4.57698
용도	생활형 숙박시설		사용승인일자	2018.2.22

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서, KAIS]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
						사용승인일
A	인계동 1133	레지던스리빙 2	3층 /300호	20.826	75,000,000	2024.2.16
						2018.2.22

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례의 선정

대상물건 인근에 소재하고 물적유사성이 있으며 비교가능성이 높은 상기 거래사례 A를 비교 사례로 선정하였음.

4. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

5. 시점수정

1) 한국부동산원이 조사 발표하는 상업용 부동산 분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정하였음.

2) 상업용 부동산 지역별 자본수익률[집합상가] : 경기

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2024년	0.36	0.43	0.32	0.32

3) 시점수정치 산정

거래사례	기간	시점수정치 결정
A	2024.02.16.~ 2024.12.04	$(1+0.0036*45/91)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0032*65/92)$ ≒ 1.01159

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

<비교항목>

조 건	세 부 항 목
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가지역의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로로 폭, 구조 등)
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료수준 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

<비교치 결정>

기호	층/호	비교 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별 요인	기타 요인	격차율
1	12층 1208호	A	1.00	1.00	1.14	1.00	1.140
본건은 거래사례 대비 층별 효용 등 호별요인에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

사례	거래가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(㎡)		산출가액(원)	결정가액(원)
					대상	사례		
A	75,000,000	1.00	1.01159	1.140	20.166	20.826	83,749,947	84,000,000

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산 평가사례 및 거래사례

[자료출처: 한국감정평가사협회, KAIS]

기호	소재지	건물명/층·호수	전유면적(㎡)	기준시점	평가금액(원)	구분
				사용승인일	전유면적당단가(원/㎡)	
a	인계동 1133	레지던스리빙2/12층 /12000호	20.166	2023.07.21	80,000,000	법원경매(본건)
				2018.02.22	3,967,000	
b	인계동 1133	레지던스리빙2/8층 /800호	42.508	2024.01.03	155,000,000	실거래
				2018.02.22	3,646,000	
c	인계동 1133	레지던스리빙2/2층 /200호	42.704	2022.04.02	140,000,000	실거래
				2018.02.22	3,278,000	
d	인계동 1133	레지던스리빙2/10층 /1000호	42.704	2022.06.18	168,000,000	실거래
				2018.02.22	3,934,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근지역 유사부동산 가격수준

인근지역 내 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 전유면적당 3,800,000원/㎡ ~ 4,200,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문조사됨.

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 결정 : 84,000,000원

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 팔달구 인계동 소재 "수원시청" 남동측 근거리에 위치하며, 주위는 오피스텔, 근린생활시설 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 인근에 버스정류장 및 지하철 수인분당선 "수원시청역"이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 12층 건 내 12층 1208호로서,
외벽 : 석재붙임 마감 등
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

생활형 숙박시설로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 소방설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접토지와 등고평탄한 장방형 토지로서 "숙박시설, 근린생활시설" 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

북측 및 서측으로 노폭 약 15미터의 도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(일반), 지구단위계획구역(시청지구), 종로2류 (폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한구역, 비행안전제6구역(전술), 도시교통정비지역, 과밀억제권역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

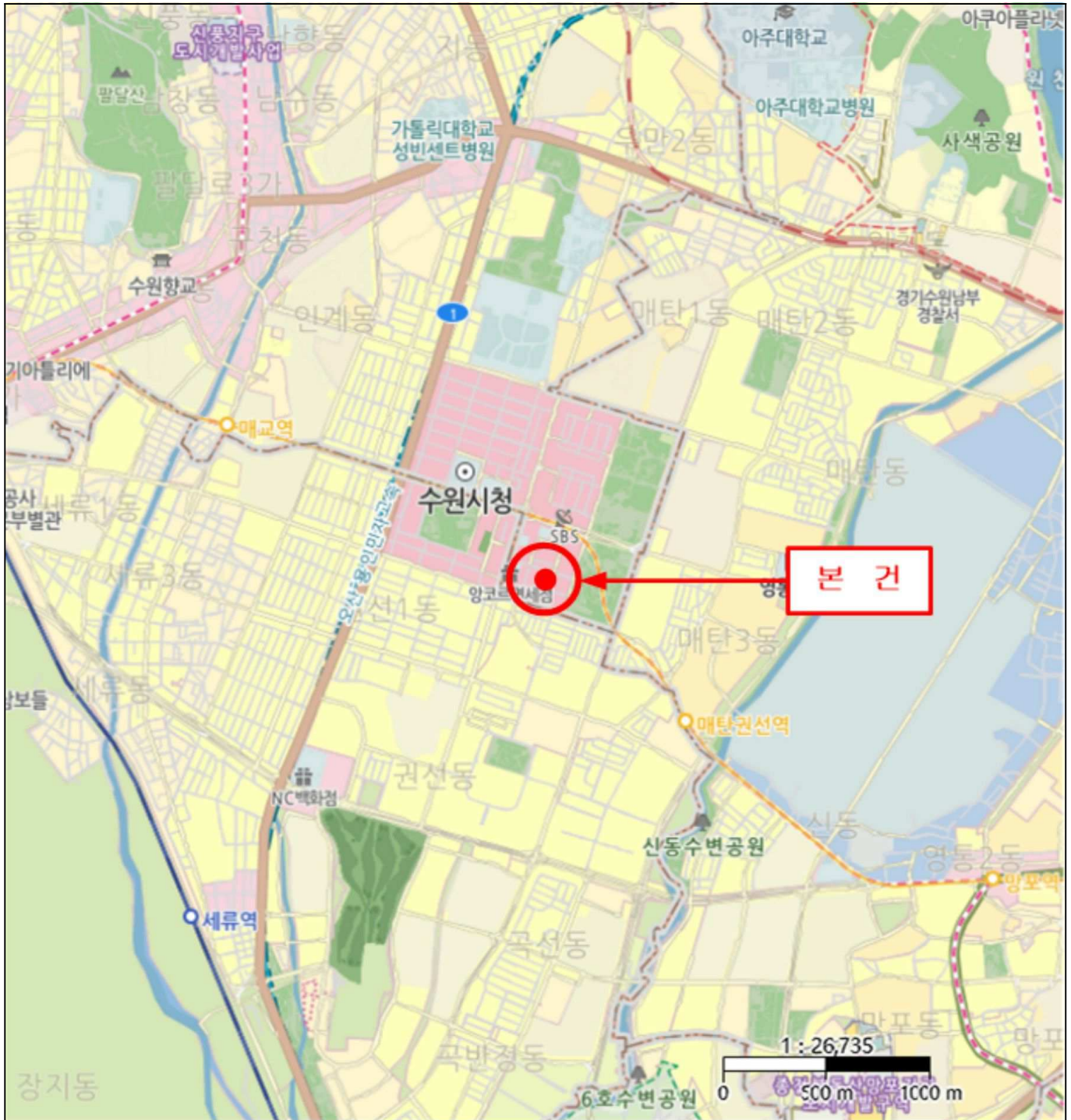
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 1133 레지던스리빙2 12층 1208호
-----	----------------------------------------



위치도



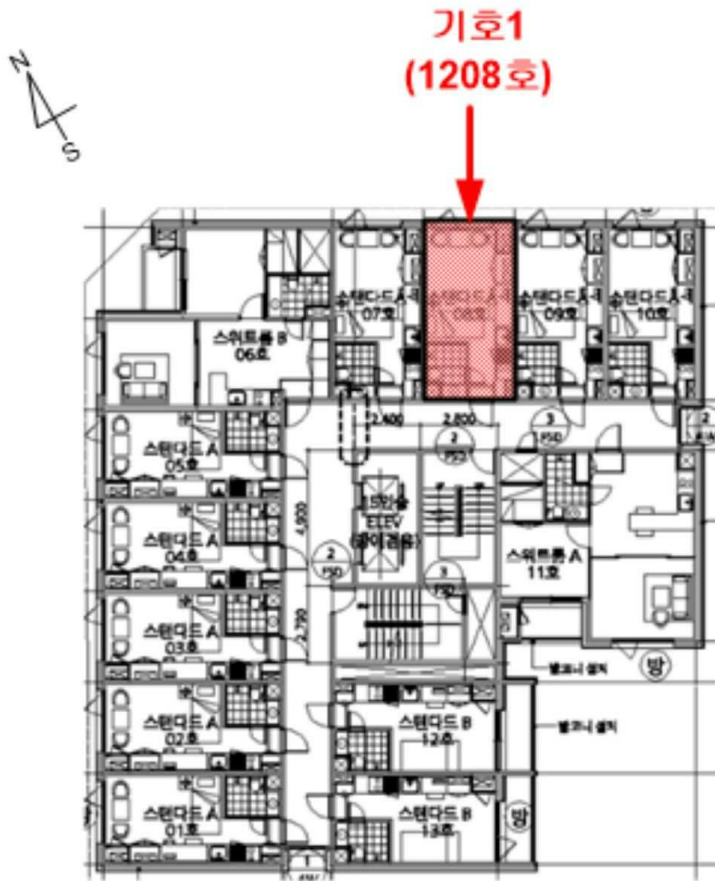
소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 1133 레지던스리빙2 12층 1208호
-----	----------------------------------------



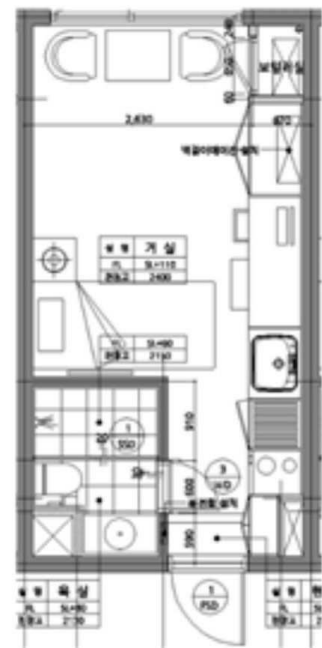
내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 수원시 팔달구 인계동 1133 레지던스리빙2 12층 1208호
-------	----------------------------------------

측척없음



<호별배치도>



<내부구조도>

※ 본 도면은 건축물현황도면, 현장조사 등을 기준으로 개략적으로 표시한 것으로 실제와 차이가 있을수 있으니, 경매진행시 참고바람.



