

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김지연 소유물건(2024타경58120)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김경환

감정평가서번호: HDK240305-2-001

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.

현대감정평가법인(주) 경기지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 현 속

현대감정평가법인(주) 경기지사 지사장 이현속 (서명또는인)

감정평가액	일억구천만원정 (₩190,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매14계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김지연 (2024타경58120)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.03.14	2024.03.12 ~ 2024.03.14	2024.03.14	
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	-	190,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩190,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 문병성					

감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 수원시 권선구 금곡동 소재 '금곡동행정복지센터' 북동측 인근에 위치하는 커널파크 제7층 제713호 구분건물 1개호로서, 수원지방법원의 경매목적(부동산강제경매)을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가의 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가실무기준」 등 관계법령의 제 규정과 제반 감정평가 일반이론 및 실무기법을 적용하여 평가하였습니다.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 03월 14일자입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법

1. 감정평가의 3방식

가. 원가방식

원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

나. 비교방식

거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따른 공시지가기준법으로서, 대상물건과 가치형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

다. 수익방식

수익환원법이나 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초하여 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금 흐름을 환원하거나 할인하여 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 방법의 결정

가. 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제②항 (둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다) 및 「감정평가 실무기준」 600-3-1-3 규정에 의하여 건물(전유부분과 공유부분)과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항 단서조항(다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다)에 의거 주된 평가방법으로 산출한 시산가액과 다른 평가방법으로 산출한 시산가액을 비교하여 그 합리성을 검토하는 시산가액의 조정은 별도로 시행치 아니하고 인근 유사 부동산의 거래가격수준 및 평가사례 등을 분석하여 산출가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 본건은 구분소유건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있으므로 토지·건물 가격을 일괄로 평가하였고, 특정한 사유가 없이 분리하여 거래가 불가능하므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 아니하나 귀 요청에 따라 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가액을 한국감정평가협회 제시 「집합건물 구분평가시 토지·건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 (표Ⅳ-20) 및 한국부동산연구원 「공동주택 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구」의 배분비율 (표Ⅳ-24) 등을 참고하여 적의배분하여 구분건물 평가명세표에 병기하였으니 참고바라며, 이는 지역사정 및 해당물건 등에 따라 실제와 다를 수 있습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상물건의 현황

소재지번	경기도 수원시 권선구 금곡동 1118-3				
	[도로명 주소 : 경기도 수원시 권선구 금곡로196번길 15]				
주용도	업무시설 (오피스텔) 및 제1,2종 근린생활시설	명칭	커널파크	사용승인일	2020.05.15
규모	지하5지상10층 높이52.2m 일반상업지역 191호실(오피스텔168호) 대지면적 1,586.8㎡ 연면적 16,819.0717㎡ 건폐율 72.4477% 용적률 645.2923% 내진설계 적용, 내진능력 VII-0.204g 옥내자주식주차 134대 옥내기계식주차 52대 승강기 승용3대 오수정화시설 : 하수종말처리장연결 지하5층 ~ 지하1층 : 주차장, 기계실, 엘리베이터, 홀 등 1층 : 근린생활시설, 방재실 등 2층 : 근린생활시설 등 3층 ~ 10층 : 각 업무시설(오피스텔) 옥탑1층 : 소방용고가수조 등				
기호	층, 호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1	제7층 제713호	업무시설 (오피스텔)	36.8847	52.4807 (지하주차장포함)	8.339

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 가격산출근거 및 가격결정

1. 비준가격 산정을 위한 비교사례의 선정

(한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

기호	층/호	전용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	비고
①	6/6**	36.8847	8.339	2023.10.26	190,000,000	중개거래 이전등기완료
②	6/6**	36.8847	8.339	2023.09.02	178,000,000	중개거래 이전등기완료
③	7/7**	36.8847	8.339	2022.01.13	180,000,000	중개거래 이전등기완료
④	6/6**	36.8847	8.339	2021.10.05	197,430,000	직거래 이전등기완료

커널파크 오피스텔 내 비교적 최근의 실거래 사례이며 매매로 인한 소유권이전등기가 완료된 중개거래사례인 기호 ①을 비교사례로 선정하였습니다.

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 본건 평가에 선정된 비교 거래사례는 거래당사자 간의 특별한 사정의 개입여부를 확인할 수 없었고 거래가격이 인근지역 내 유사물건의 시세수준과 대체로 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 아니하였습니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 한국부동산원 월별 매매가격지수(오피스텔)를 활용하여 아래와 같이 산정하였습니다.

(출처 : 한국부동산원, 매매가격지수(오피스텔- 경기도), 단위 : 지수)

	기 간	변동률(%)	비 고
오피스텔 매매가격지수 (경기)	2024년 3월	- (미고시)	(기간 : 23.10.26 ~ 24.03.14) 2023.10.26 매매 가격지수 (적용:2023년09월) : 100.42 2024.03.14 매매 가격지수 (적용:2024년01월) : 99.82 기준시점 지수/거래시점 지수
	2024년 2월	- (미고시)	
	2024년 1월	99.82	
	2023년 12월	100	
	2023년 11월	100.19	
	2023년 10월	100.35	
	2023년 09월	100.42	
	2023년 08월	100.51	
시점수정치	2023.10.26 ~ 2024.03.14		0.99403

※ 2024년 02월 이후는 미 고시로서 직전월의 지수를 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인비교

항목	세항목	본건
외부 요인	도심지 및 상업 업무시설과의 접근성	비교사례와 본건의 외부요인 동일합니다.
	고객의 유동성과의 적합성	
	대중교통의 편의성	
	공공시설 및 편익시설과의 배치	
	배후지의 크기 및 상가의 성숙도	
	자연환경(조망, 풍치, 경관) 등	
건물 요인	단지 내 주차의 편리성	비교사례와 본건의 건물요인 동일합니다.
	단지 내 총 호수 및 최고 층수	
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무	
	건물전체의 공실률	
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율	
	단지내 통로구조 등	
개별적 요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용 (동별 및 라인별)	비교사례와 본건의 개별적요인 대체로 유사합니다.
	엘리베이터 및 에스컬레이터와의 거리	
	주출입구와의 거리	
	전유부분의 면적 및 부지에 대한 지분면적의 대소	
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	비교사례와 본건의 기타요인 대체로 유사합니다.
격 차 율		1.000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 비준가액의 산출

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	요인 비교	전용면적 비교 (㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
1	190,000,000	1.00	0.99403	1.000	36.8847 /36.8847	188,865,700	190,000,000

(백만원 이하 반올림함)

6. 감정평가액의 결정

가. 거래사례비교법에 의한 비준가격

기호	소재지번	층, 호	전용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비준가격(원)
1	경기도 수원시 권선구 금곡동 1118-3 커널파크	제7층 제713호	36.8847	8.339	₩190,000,000.-

나. 시산가액의 검토

- 유사 물건 평가사례(한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	호	전용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액 (원)
가	7/7**	36.8847	8.339	경매	2024.02.16	185,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나	4/4**	32.7412	7.4022	경매	2024.02.13	178,000,000
다	5/5**	36.8847	8.339	경매	2024.01.03	180,000,000
라	7/7**	36.8847	8.339	담보	2021.02.19	198,000,000

- 유사 물건 시장가격 수준

본건 커널파크 업무시설(오피스텔)의 최근의 거래는 활발치 아니하며 유사 물건의 시장 방매가격 수준은 개별적 조건에 따라 차이는 있으나, 현장조사일 현재 전유면적 기준 약 550만원/㎡ 내외 수준으로 조사됩니다.

- 수원시 권선구 금곡동 경매 낙찰가율 통계 (2023.03.01.~ 2024.02.29)

지역 : 경기도 수원시 권선구 금곡동 집합건물

(출처 : 인포케어)

지역통계		경기도			수원시 권선구			금곡동		
기간	용도	낙찰가율	낙찰율 평균	낙찰 건수	낙찰가율	낙찰율 평균	낙찰 건수	낙찰가율	낙찰율 평균	낙찰 건수
1 년간 평균	아파트	80.63%	81.11%	2352	80.98%	82.98%	55	85.86%	86.52%	11
	주상복합 (주거)	75.74%	74.13%	76	0%	0%	0	0%	0%	0
	오피스텔 (주거)	75.03%	75.42%	239	82.86%	82.45%	4	80.25%	80.58%	2
	오피스텔	69.64%	74.61%	96	49.00%	49.00%	1	0%	0%	0
6 개월 평균	아파트	83.76%	84.13%	1389	83.13%	85.70%	31	91.97%	93.13%	7
	주상복합 (주거)	74.59%	75.00%	53	0%	0%	0	0%	0%	0

감정평가액 산출근거 및 결정의견

	오피스텔 (주거)	74.47%	74.75%	135	79.66%	79.75%	3	80.25%	80.58%	2
	오피스텔	71.89%	72.82%	43	0%	0%	0	0%	0%	0
3 개월 평균	아파트	84.15%	84.20%	664	82.66%	86.12%	17	96.92%	97.30%	3
	주상복합 (주거)	69.61%	72.47%	39	0%	0%	0	0%	0%	0
	오피스텔 (주거)	75.83%	74.26%	74	81.72%	81.42%	2	84.73%	84.73%	1
	오피스텔	73.40%	73.65%	22	0%	0%	0	0%	0%	0

다. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격자료와 최근 부동산 시장추이 및 방매가격수준, 실거래가격 추이 및 평가전례, 평가목적 등을 감안할 때 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성 인정되어, 본건 부동산은 거래사례비교법에 의한 비준가격으로 감정평가액을 결정하였습니다.

V. 기 타

본건의 표시 및 확인 등은 귀 의뢰목록 및 제반 공부 등을 기준하였으며, 내부구조 및 이용상황 등은 건축물현황도 및 외부관측 등에 의하여 실제와 다소 다를 수 있습니다.
끝.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1)	경기도 수원시 권선구 금곡동 [도로명주소] 경기도 수원시 권선구 금곡로196번길 15	1118-3 커널파크	업무시설 (오피스텔) 및 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조				
				(철근)콘크리트지붕				
				10층				
				지5층	1,247.3796			
				지4층	1,328.4909			
				지3층	1,327.3505			
				지2층	1,337.8038			
				지1층	1,338.5489			
				1층	907.8513			
				2층	1,085.1227			
				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 (연면적제외)	64.41			
				1118-3	대	일반상업지역	1,586.8	
1			대	(내)				
				제7층 제713호				
				철근콘크리트구조	36.8847	36.8847	190,000,000	비준가격
				대지권	8.339	8.339		
				1. 소유권	1,586.8			
[토지·건물 배분내역]								
토지 :						76,000,000		
건물 :						114,000,000		
합 계							₩190,000,000.-	

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 '금곡동행정복지센터' 북동측 인근에 위치하며, 주변은 관공서 및 상업용 빌딩, 오피스텔, 근린생활시설, 대규모 아파트 단지 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건으로의 제반 차량 진출입이 자유롭고 북측 인근의 금곡로변 등으로 버스정류장이 수 군데 소재하며, 북서측 직선거리 약1.25km 내외 거리에 수원광명고속도로 금곡IC가 위치하고 있음.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하5층 지상10층 건물 내 제7층 제713호로서,
 외벽 : 외장석재 붙임 등 마감
 내벽 : 몰탈위페인팅 등 마감
 창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

오피스텔임. (폐문 및 관계인 부재로 내부 확인치 못하였으며, 건축물현황도 상 복층(다락층)임)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 화재탐지 및 소방설비, 승강기, 지하주차장시설 등 구비되어 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 평탄한 지대 내 장방형토지로서 업무시설(오피스텔) 및 제1,2종근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 남서측 및 남동측으로 중로2류(금곡로196번길)와 접하여 금곡로 및 금곡로212번길과 연계되고, 북서측으로 접하는 소로3류 도로는 차량통행 불가한 인도임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(호매실지구), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 공공주택지구<공공주택 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

해당없음.

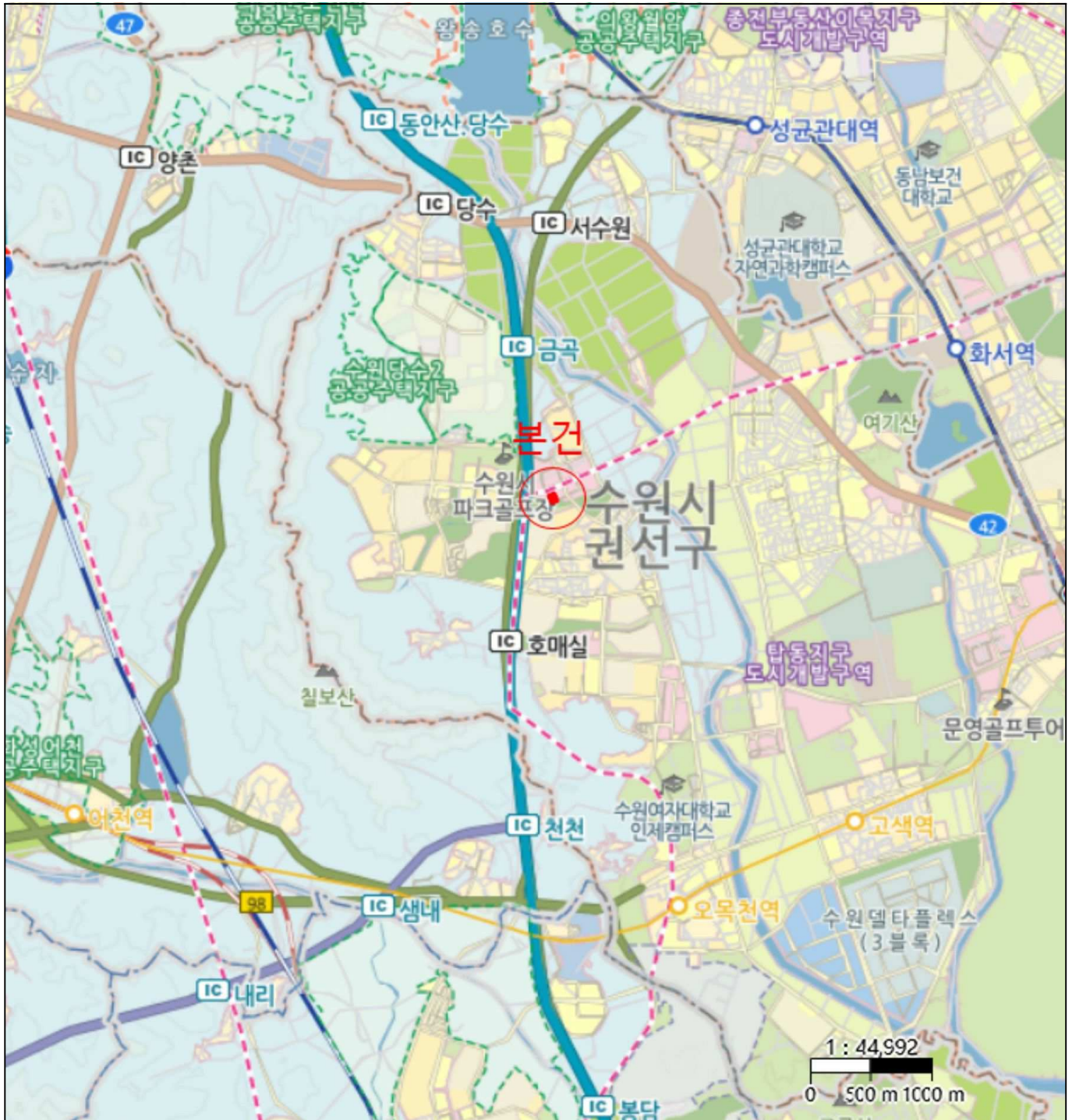
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임.

위 치 도



소재지	경기도 수원시 권선구 금곡동 1118-3 커널파크 제7층 제713호
-----	---------------------------------------



위치도



소재지

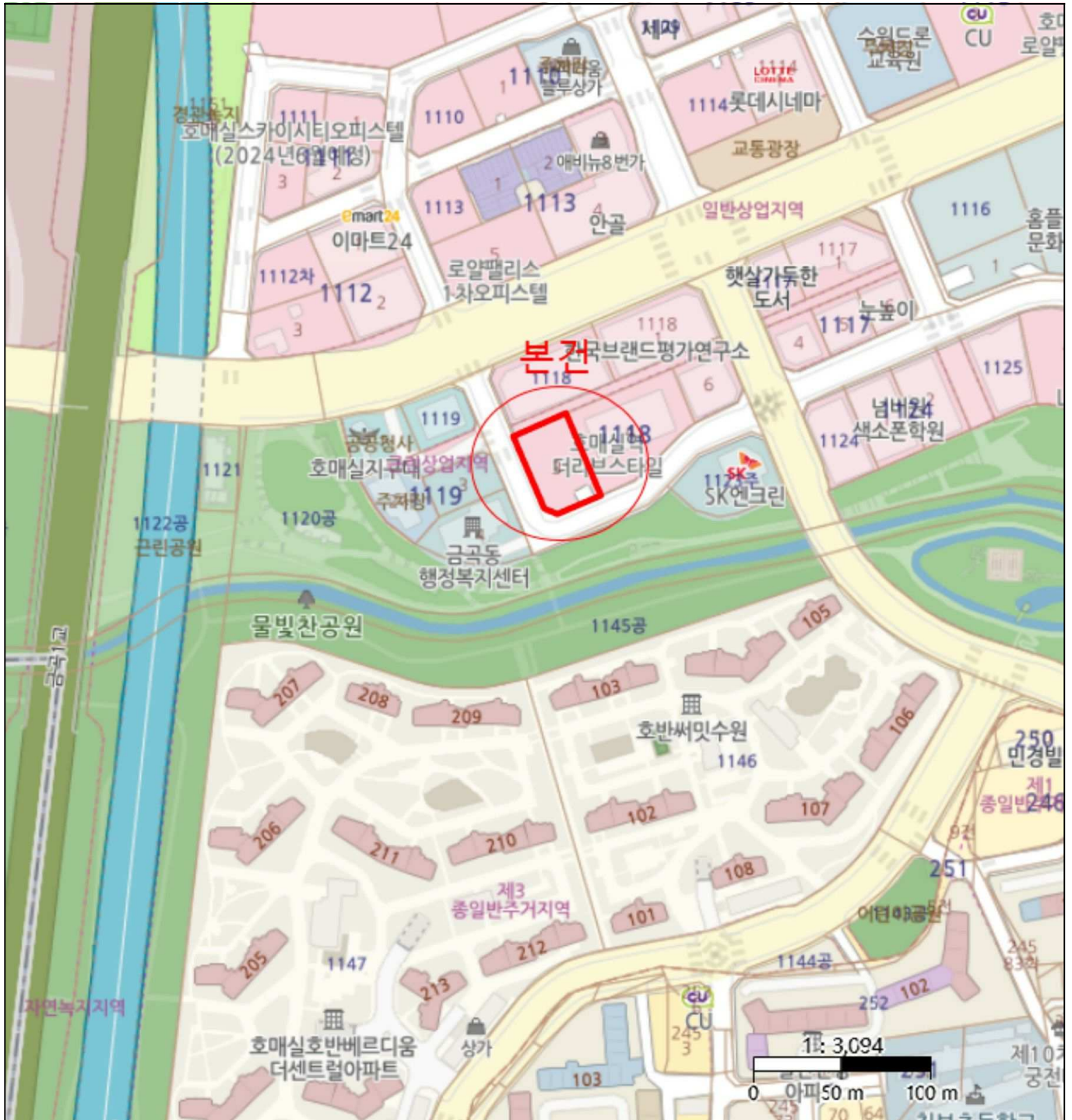
경기도 수원시 권선구 금곡동 1118-3 커널파크 제7층 제713호



지 번 약 도



소 재 지	경기도 수원시 권선구 금곡동 1118-3 커널파크 제7층 제713호
-------	---------------------------------------



내부 구조도

소재지 경기도 수원시 권선구 금곡동 1118-3 커널파크 제7층 제713호



[호별 배치도]



[내부 구조도]



* 건축물현황도에 의한 도시이므로 실제와 다소 다를 수 있습니다.



7 713







1 ()



1 ()

