

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환
건명	고은애 소유물건(2024타경91516)
감정서번호	진흥2024-101501

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.

진흥감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

신시균

감정평가액	팔천칠백만원정 (₩87,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매14계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	고은애 (2024타경91516)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.21	2024.10.21 ~ 2024.10.21	2024.10.22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1호	구분건물	1호	-	87,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩87,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 석우동에 위치하는 “한림대학교 동탄성심병원” 북측 인근에 소재하는 구분건물인 리치안오피스텔 13층 1315호에 대하여 수원지방법원에서의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

가, 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가 하였음.

나, 본건 평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 10월 21일임.

3. 감정평가의 조건

-

4. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 화성시 석우동 32-3.			
도로명주소	경기도 화성시 삼성전자로 16.			
건물명,층,호수	리치안오피스텔 13층 1315호 (철근콘크리트구조 슬라브지붕15층).			
용도	오피스텔	사용승인일	2011.11.22.	
면적	전유부분(m ²)	공용부분(m ²)	합계(m ²)	대지권(m ²)
	24.9	28.778	53.678	2,012.6x8.2412/2012.6

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5, 기타 참고 사항

가. 본건 구분건물의 평가는 수요성, 환가성 및 감정평가 목적등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였으며, 건물의 구분소유권과 그 대지권을 일체로 하여 일괄 평가하되 귀 원 평가 명령에 의하여 집합건물의 일반적인 토지, 건물의 배분 비율등을 참작하여 토지 및 건물의 가액을 배분 하였음.

나. 본건은 현장조사시 관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 건물의 내부확인이 불가능하여, 건물의 이용상태, 호별위치 등은 관계인 탐문, 건축물 현황도와 외부관찰 등으로 확인 및 표준적인 이용상황을 상정하여 평가 하였는바, 경매진행 및 입찰 참여시 참고하시기 바랍니다.

II. 감정평가액 산출근거

1, 감정평가 방법의 적용

감정평가 방법에는 「감정평가에 관한규칙」 등 관계 법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 아래와 같은 감정평가 3방식(원가방식, 비교방식, 수익방식)이 있음.

가. 평가방법

(ㄱ) 원가방식

기준시점에서 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법임

(ㄴ) 비교방식

대상부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정등을 하여 가격을 산정하는 방법임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(ㄷ) 수익방식

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인 하여 기준시점에서의 평가가격을 산정하는 방법임.

나. 감정평가 방법의 적용

본건은 집합건축물인 구분건물 으로서, 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 토지의 소유권·대지권을 일체로한 거래사례 비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성 상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정 하였음.

2. 구분건물 감정평가액 산출.

1). 거래사례 등 참고가격자료

(경기도 화성시)

(※자료출처: 감정평가정보체계)

순 위	소재지	건물명	용 도	전 유 면적(m ²)	대지권 (m ²)	매매금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
①	석우동 32-3	리치안 오피스텔 11층11**호	업무시설 판매시설	24.9	8.2412	85,000,000 (@3,413,655)	2024.01.22 (2011.11.22)
②	석우동 32-3	리치안 오피스텔 5층5**호	업무시설 판매시설	24.9	8.2412	82,000,000 (@3,293,173)	2024.02.01. (2011.11.22)
③	석우동 32-3	리치안 오피스텔 8층8**호	업무시설 판매시설	24.9	8.2412	81,000,000 (@3,253,012)	2024.06.29. (2011.11.22)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2). 거래사례비교법에 의한 시산가격

가. 비교사례의 선정

본건 구분건물의 평가를 위한 비교사례는 대상건물과 인근에 위치하며, 물적 유사성이 있어 비교 가능한 거래사례 중 순위 ① 사례를 비교사례로 선정하였음,

나. 사정보정

정상적인 거래사례로 추정되므로 사정보정은 필요한 것으로 판단됨. (보정치 : 1.00)

다. 시점수정

㉠ 구분건물 자본수익률

본건 구분건물은 경기도 화성시 석우동(제1동탄신도시)에 위치하는 한림대학교 동탄 성심병원역북측으로 소재하는 오피스텔로 이용되는 리치안오피스텔 13층 1315호 로서, 본건 구분건물의 시점수정을 위한 가격 변동사항은 한국부동산원이 조사 발표하는 상업용 부동산 임대 동향조사 중, 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있을것으로 판단되는 경기지역의 상업용 오피스의 자본수익율에 의거 시점수정함.

(경기도 상업용 오피스 자본수익률)

건물유형	지역	년도	1분기	2분기	3분기	4분기	비고
오피스	경기	2024	0.86	0.64	-	-	-

㉡ 가격 변동지수

거래시점(2024.01.22.)가격지수	0.00662	0.0086*70/91
기준시점(2024.10.21.)가격지수	0.00626	0.0064*113/91(3분기 미고시로 2분기 일자별안분)
변동지수(자본수익률) : $(1+0.0086*70/91)*(1+0.0064)*(1+0.0064*113/91) \approx 1.02111$		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

◆ 2024.3분기 이후의 자본수익율은 발표되지 않아 직전분기 자본수익율을 연장 적용함.

㉔ 시점수정치

자본수익률 (2024.01.22~2024.10.21.)	1.02111
--------------------------------	---------

라. 가치형성요인 비교

◆ 비교항목

조 건	항 목	비 고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의배치(조망, 경관 등)	-
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)단지내 통로 (복도식/계단식)등	-
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도등에의한 소음 등	-
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인.	-

◆ 격차율

일련 번호	사례 순위	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	계
1	①	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
비교사례 대비 제 요인 대등함.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 거래사례 비교법에 의한 시산가격

일련 번호	사례 순위	거래가격 (원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교	시산가격 (원)	결정가격 (원)
1	①	85,000,000	1.00	1.02111	1.00	1.00	86,794,350	87,000,000

3) 참고가격 자료

가. 유사부동산의 가격 수준

본건 구분소유 건물이 위치하는 경기도 화성시 제1동탄신도시 및 유사지역내 소재하는, 본건과 유사 규모 오피스텔의 가격수준은 건물 기준으로 ₩85,000,000~₩90,000,000 정도로 조사되나 각 건물의 위치별 효용 등에 따라 차등이 있는 것으로 조사됨.

나. 인근 유사물건의 평가사례

(※자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가 정보시스템)

기 호	소재지	건물명	용 도	전유 면적(m ²)	대지권 면적(m ²)	평가 목적	평가가격	기준 시점	비 고
④	석우동 32-3	리치안오피스텔7층703호	업무시설 판매시설	24.90	8.24	법원 경매	91,000,000 (@3,654,618)	2024. 06.19	-
⑤	석우동 32-3	리치안오피스텔11층1103호	업무시설 판매시설	24.90	8.24	법원 경매	93,000,000 (@3,734,940)	2024. 03.27	-
⑥	석우동 32-3	리치안오피스텔4층 414호	업무시설 판매시설	24.90	8.24	법원 경매	88,000,000 (@3,534,137)	2023. 03.09	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

본건 구분건물의 가액은 상기 거래사례비교법에 의하여 산정된 가격과, 인근 유사물건의 거래가격 수준 및 평가선례의 가격수준 등을 종합적으로 참작하고, 본건의 평가목적 및 시산가격의 합리성을 고려하여, 본건의 감정평가액을 ₩87,000,000 으로 결정 하였음.

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 석우동 소재 '한림대학교 동탄성심병원' 북측 인근에 위치하며, 주변 일대는 상업 및 업무시설, 오피스텔, 병원, 공원 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬라브지붕 지하3층. 지상15층 건물 내 제13층 제1315로서,
(사용승인일 : 2011.11.22)

외벽 : 몰탈 위 페인팅 및 외장석재 붙임 등 마감.

내벽 : 벽지도배 및 일부 타일등 마감.

창호 : 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용 중으로 조사됨.

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)

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비, 화재탐지 및 소화설비, 도시가스설비 등의 설비로 조사됨.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 도로와 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 상업 업무복합용(리치안오피스텔)건물의 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 22미터, 북동측으로 노폭 약 10미터, 남동측으로 노폭 약 10미터의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역, 지구단위계획구역(동탄(1)지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합)

가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권 정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없 음.

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

위치도



소재지	경기도 화성시 석우동 32-3 리치안오피스텔 13층 1315호
-----	------------------------------------

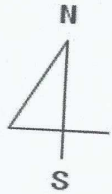


내부구조도

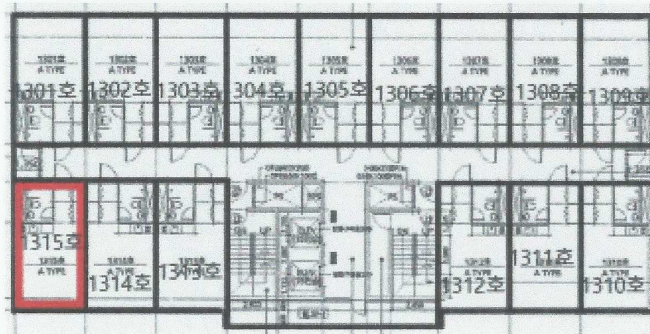


소재지

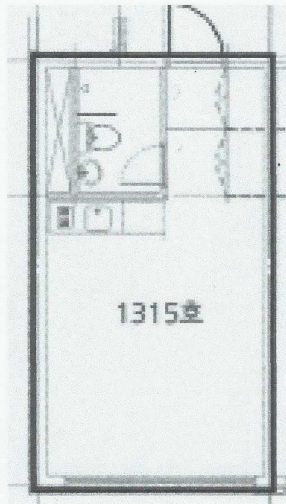
경기도 화성시 석우동 32-3 리치안오피스텔 13층 1315호



None Scale



<화성시 석우동 32-3소재 리치안 오피스텔 13층 호별 배치도>



<화성시 석우동 32-3소재 리치안 오피스텔 13층 1315호 내부구조도>



(13 1315)





1



2