

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 망 임정호의 상속인 임병성 외 1명
소유물건(2024타경94058)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김경환

감정평가서번호: B241112-002



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.

로안감정평가사사무소



ROAN



로안감정평가사사무소

(구분건물) 감정평가표

본 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
(이인정)
로안감정평가사사무소
대표자

李 仁 貞
박 호 정



감정평가액 **₩126,000,000.-**

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환	감정평가목적	법원경매			
채무자	-	제출처	경매14계			
소유자 (대상업체명)	망 임정호의 상속인 임병선 외 1명 (2024타경94058)	기준가치	시장가치			
		평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
		2024.11.18	2024.11.14~ 2024.11.18	2024.11.18		
감정 평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정가액	
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	126,000,000
		이	하	여	백	
						₩126,000,000

심사의견

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

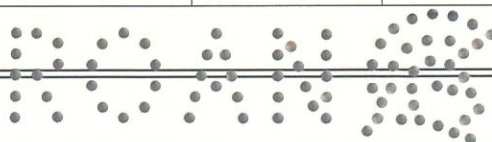
심사자 : 감정평가사

박 호 정



구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	경기도 화성시 능동 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄원천로 348	1066-7	업무시설 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 10층					
				지1층	507.79				
				1층	455.04				
				2~10층 각	367.44				
	경기도 화성시 능동	1066-7	대	대	일반상업지역				
	"	1066-7 위지상			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	31.81	31.81	126,000,000	비준가액 공용부분 포함평가
				1 소유권대지권	9.49				
					771.8x-----	9.49			
					771.8				
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 50,400,000 75,600,000	
	합 계						₩126,000,000.-		
			이	하	여	백			



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 능동에 소재하는 “능동고등학교” 북측 인근에 위치한 통칭 “오투메종 오피스텔” 제4층 제401호로서 수원지방법원 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였습니다.
- 별도의 감정평가조건은 없습니다.

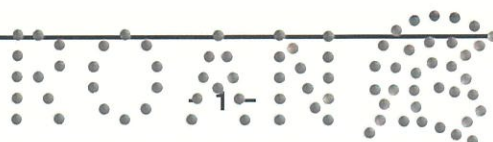
3. 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024년 11월 18일로 하였습니다.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 11월 14일 ~ 2024년 11월 18일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

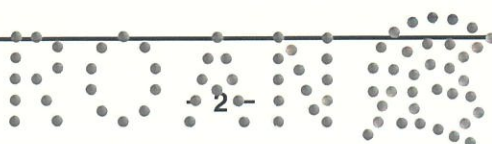
4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 그 밖의 사항

- 본건은 구분소유건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 바 토지와 건물의 가격을 일괄로 평가하였으며, 귀 요청에 의거 토지가격과 건물가격을 배분하여 표기하였으니 경매진행시 참고 바랍니다.

- 본건 내부구조도 및 이용상태는 폐문 등으로 인하여 건축물현황도면, 탐문조사, 외부관찰 및 표준적 이용상황 등을 바탕으로 작성하였으니 경매진행시 참고 바랍니다.



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 산정합니다(거래사례비교법).

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 화성시 능동 1066-7				
건물명, 층, 호	통칭 “오투메종 오피스텔” 제4층 제401호				
용도	업무시설, 근린생활시설	사용승인일		2017.08.30	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	31.81	20.689	52.499	9.49	60.59

3. 거래사례의 선정

(1) 본건 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(천원)	거래시점	비고
						단가(원/전유면적)	사용승인	
A	능동 ****_*	동탄아르젠 2차	제10층 제0000호	19.85	5.13	71,000	2024.02.27	실거래가
						@3,576,826	2013.10.04	
B	능동 ****_*	동탄아르젠 1차	제6층 제000호	23.41	6.1496	80,000	2024.06.24	실거래가
						@3,417,343	2012.05.16	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

본건 인근에 소재한 거래사례로서 대상과 위치적·물적 유사성이 있고 비교가능성이 높은 정상적인 사례인 <사례 A>를 선정합니다.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다(1.00).

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “오피스텔 매매가격지수(경기도)”를 활용하여 산정하였습니다.

- 시점 수정치 산출

▶ 거래시점 : 2024.02.27, 2024년 01월 지수를 적용합니다.

▶ 기준시점 : 2024.11.18, 2024년 10월 지수를 적용합니다.

▶ 2024.02.27 매매 가격지수 (적용:2024년 01월) : 99.82

▶ 2024.11.18 매매 가격지수 (적용:2024년 10월) : 98.36

▶ 시점수정치: $98.36/99.82 \approx 0.98537$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

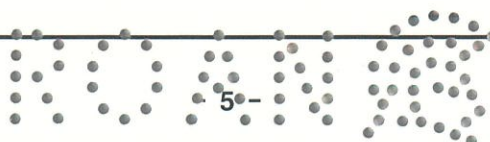
6. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비 고
요인	세부항목(주거용)	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	유사합니다.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.02	본건은 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 우세합니다.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.10	본건은 호별요인(전유부분의 면적에서 열세하나, 위치별 효용 등에서 우세하여 전반적으로 우세)에서 우세합니다.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사합니다.
누 계		1.122		$1.00 \times 1.02 \times 1.10 \times 1.00$

7. 비준가격

기호	거래사례 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	비준가격(원)
가	3,576,826	1.00	0.98537	1.122	31.81	126,000,000

(비준가격 : 유효숫자 넷째 자리에서 반올림)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

전례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(천원)	기준시점	평가목적
					단가(원/전유면적)	사용승인	
#1	능동 ****_*	동탄아르젠2차	제8층 제000호	22.23	83,000	2024.03.27	법원 경매
					@3,733,693	2013.10.04	
#2	능동 ****_*	동탄아르젠2차	제10층 제0000호	22.23	80,000	2024.10.14	법원 경매
					@3,598,740	2013.10.04	
#3	능동 ****_*	오투메중	제8층 제000호	31.81	131,000	2023.09.27	법원 경매
					@4,118,202	2017.08.30	

2. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건은 오피스텔로서 본건 유사 부동산의 시세수준은 1.2억 원 ~ 1.3억 원 내외 수준으로, 위치에 따라서 가격수준은 다소 차이가 있는 것으로 조사되었습니다.
------	---

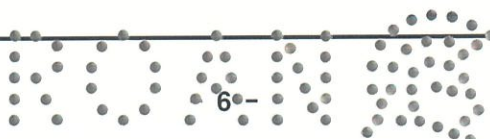
Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

126,000,000 원

2. 결정의견

비준가격을 기준으로 상기 참고가격 자료, 인근 시세 및 부동산시장 동향 등을 종합 고려하여 본건 오피스텔의 감정평가액을 위와 같이 결정하였습니다.



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 능동에 소재하는 "능동고등학교" 북측 인근에 위치하며, 본건 주위는 오피스텔, 아파트, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하고 있는 지역으로 주위환경은 보통인 편입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 대중교통사정은 보통인 편입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하 1층/지상 10층 건 중 제4층 제401호로서,

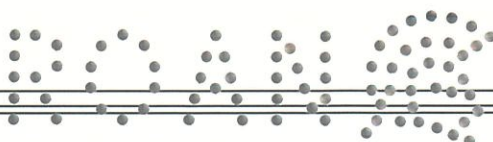
외벽: 석재붙임 마감 등,
내벽: -,
창호: 샷시 창호 등입니다.

(4) 이용상태

업무시설(오피스텔)로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비, 주차장설비(기계식 주차장) 등이 되어 있습니다.



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

인접필지 대비 등고 평탄한 정방형의 토지로서, 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 광대로의 포장도로에 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

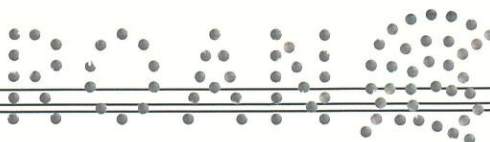
일반상업지역, 특정용도제한지구, 지구단위계획구역(동탄(1)지구), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한), 비행안전제6구역(전술), 성장관리권역입니다.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

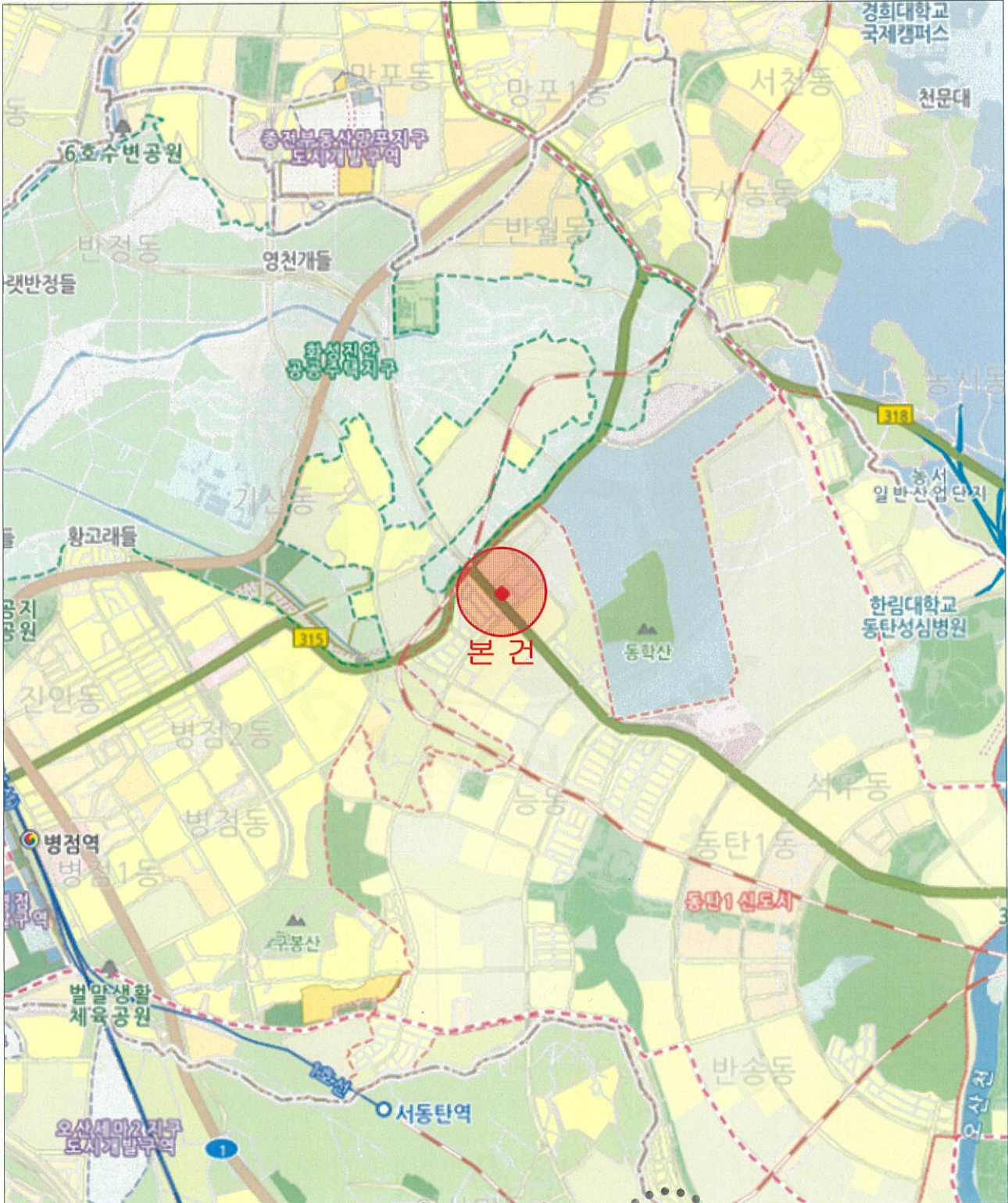
임대관계 미상입니다.



광역위치도

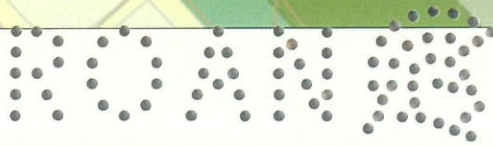
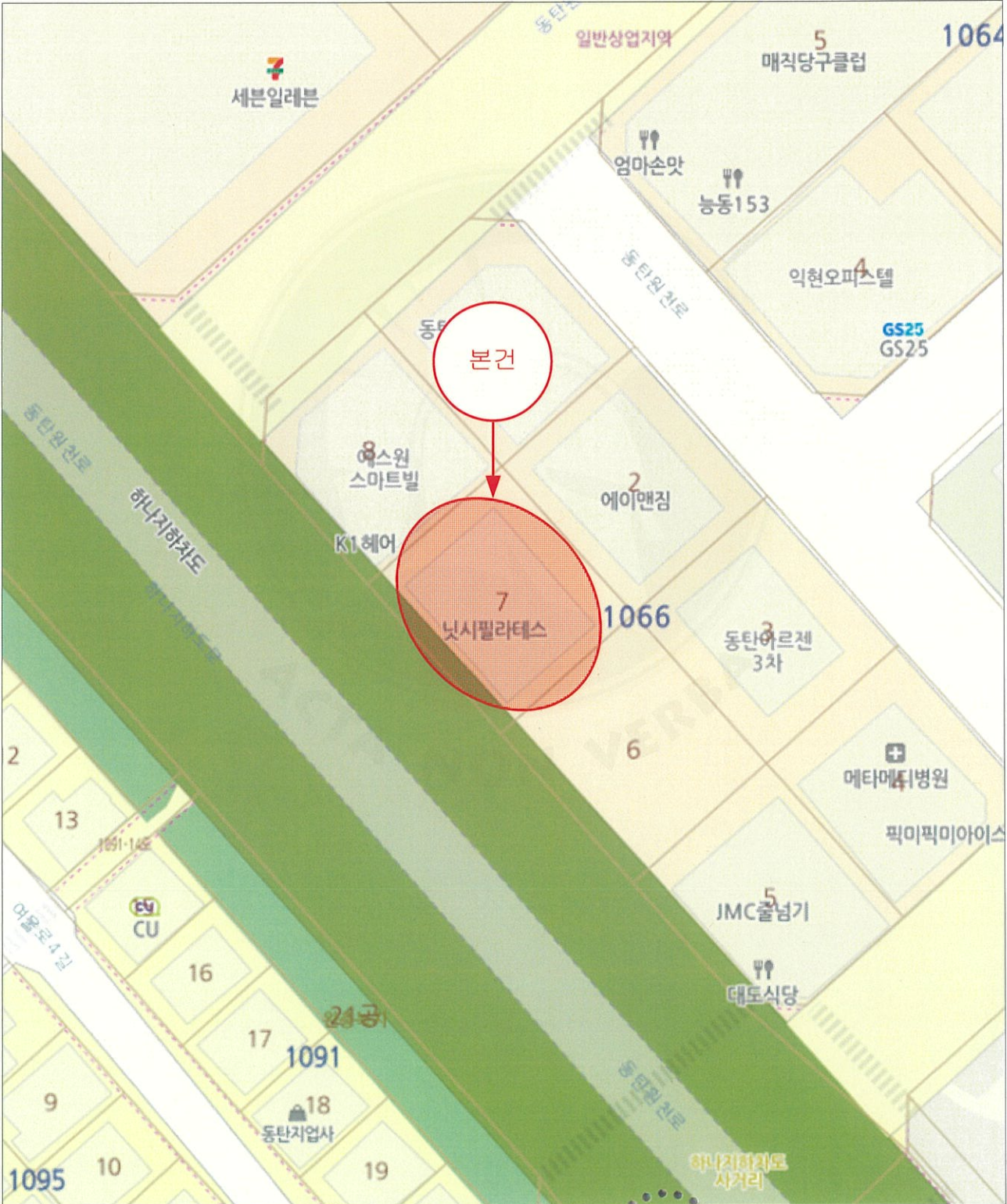
소재지

경기도 화성시 능동 1066-7



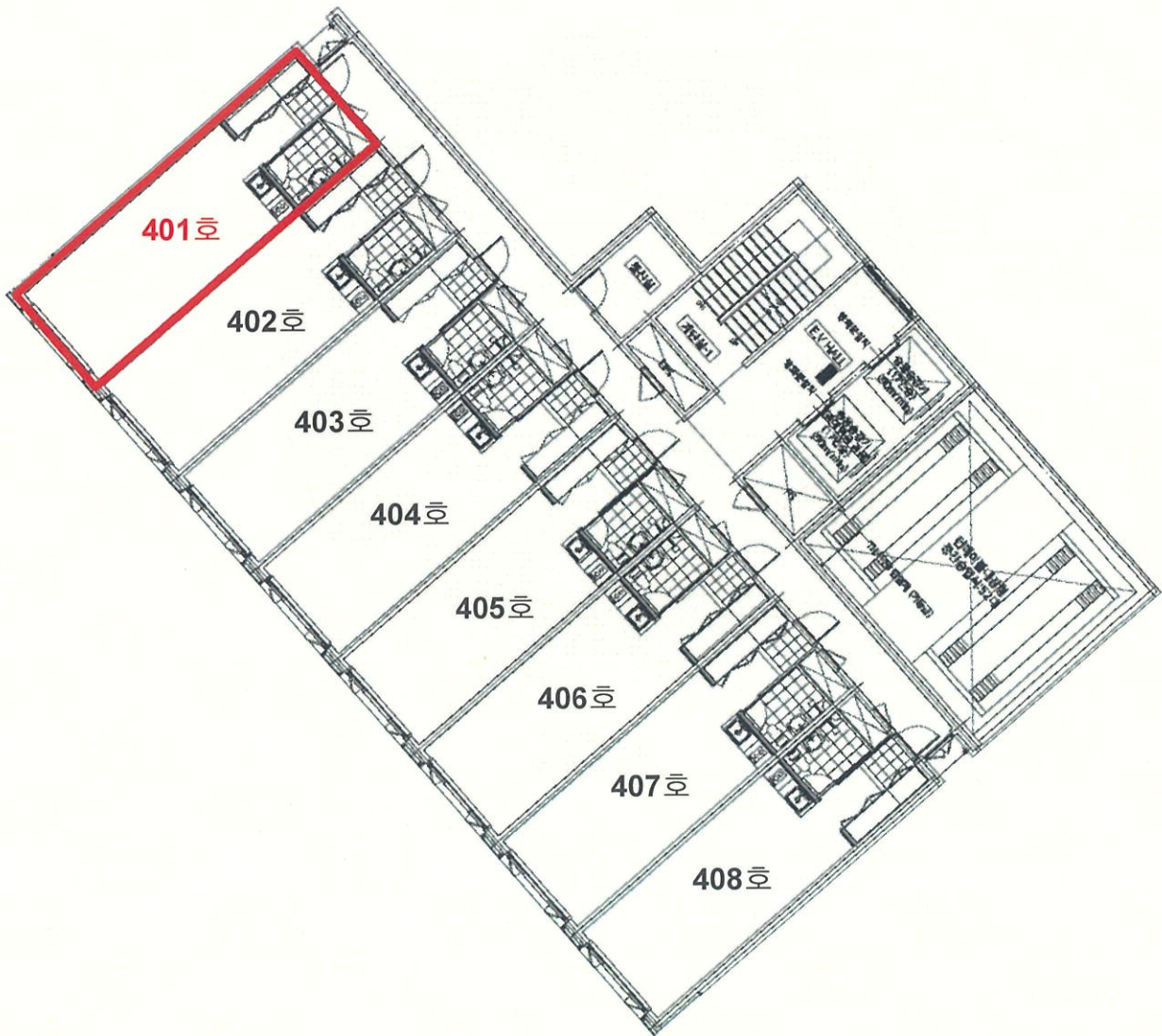
상세 위치도

소재지	경기도 화성시 능동 1066-7 통칭 "오투메종 오피스텔" 제4층 제401호
-----	---

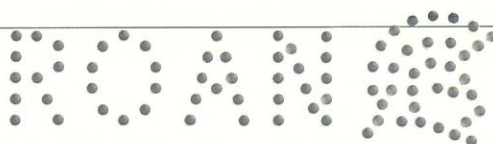


호별 배치도

Free scale
<호별배치도>



< 본건 통칭 “오투메종 오피스텔” 제4층 제401호 >



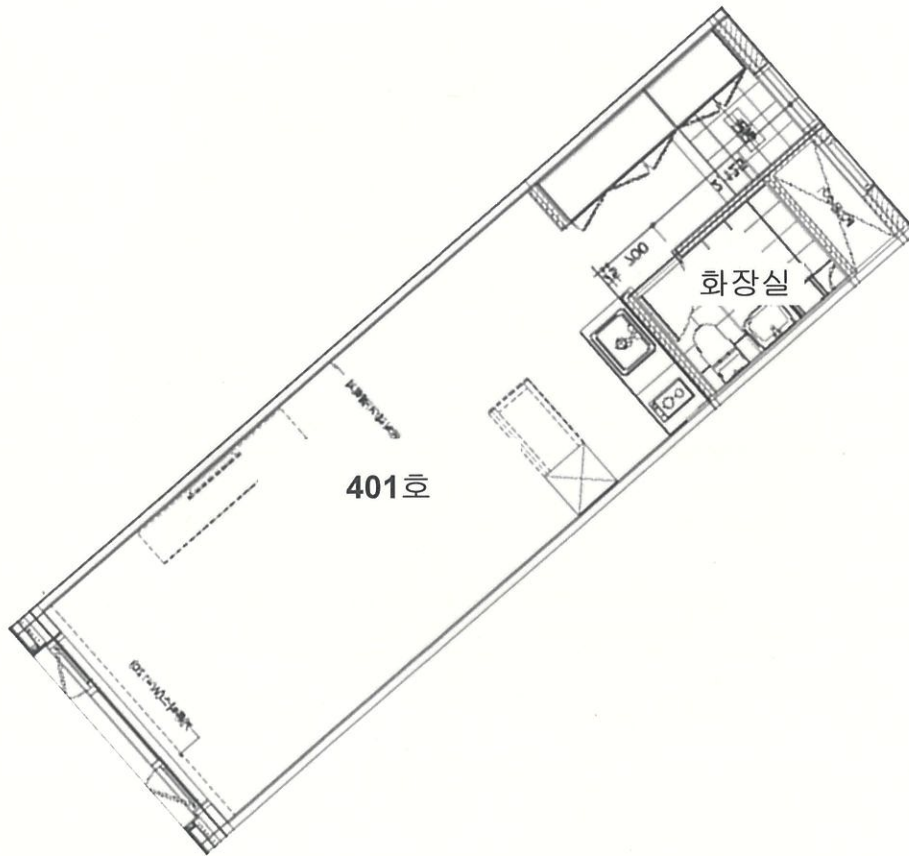
ROAN



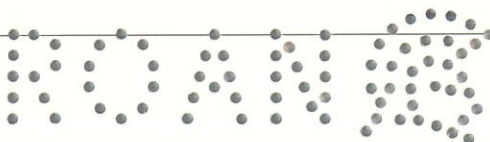
로안감정평가사사무소

내부구조도

Free scale
<내부구조도>



< 본건 통칭 “오투메종 오피스텔” 제4층 제401호 >



ROAN



로안감정평가사사무소

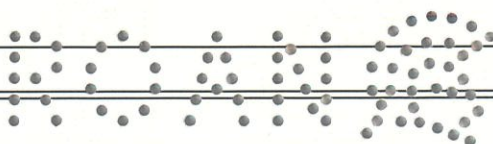
사 진 용 지



본건 소재 건물 전경1



본건 소재 건물 전경2



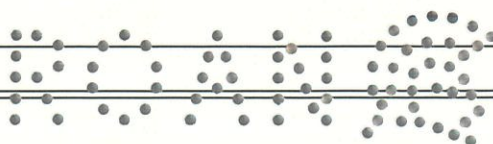
사 진 용 지



본건 현관



본 건물 공동 출입구1



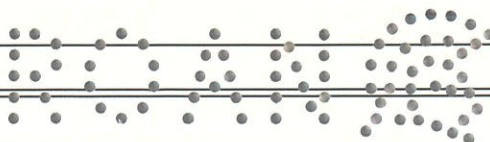
사 진 용 지



본 건물 공동 출입구2



본 건물 주차장(기계식)



사 진 용 지



주위 환경 1



주위 환경 2

