

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 최원학
건명	이상수 소유물건(2025타경54810)
감정서번호	250228-401639-0001

계산감정평가사사무소

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.

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

감정평가액	일억팔천일백만원정(₩181,000,000.-)		
-------	---------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 최원학	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	수원지방법원 경매17계	
소유자 (대상업체명)	이상수 (2025타경54810)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목 록 표 시 근 거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.03.17	2025.03.13 ~ 2025.03.17	2025.03.17

감 정 평 가 내 용	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	30.33	오피스텔	30.33	-	181,000,000
대지권	6.68 2,816.5x----- 2,816.5	대지권	6.68			
	이	하	여	백		
합 계					₩181,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액산출근거및결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 권선구 금곡동 ‘금곡동 행정복지센터’ 북동측 인근에 위치하는 오피스텔에 대한 경매목적 감정평가 건임.

2. 집합건축물 개요

소재지	경기도 수원시 권선구 금곡동 1118-4		
도로명주소	경기도 수원시 권선구 금곡로196번길 35		
건축물명칭	호매실더리브스타일	용도지역	일반상업지역
대지면적(㎡)	2,816.5	건폐율	78.67%
연면적(㎡)	29,496.28	용적률	611.68%
총주차대수	옥내 자주식 349대, 전기차 3대	사용승인일	2021-02-01
층수/용도	지하5층/지상10층 업무시설(오피스텔), 근린생활시설 342호		

3. 감정평가 대상물건(오피스텔) 개요

기호	층	호수	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	10	1026	30.33 북서향,복도식	40.44 계단실, 승강기, 주차장, 기계실 외	70.77	6.68

감정평가액산출근거및결정의견

4. 감정평가기준

감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 결정하였음.

5. 기준시점

감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 17일로 하였음.

6. 감정평가 방법

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 과 「감정평가 실무기준」, 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 본건 감정목적물은 구분소유권의 대상이 되는 건물과 그 대지 소유권으로 건물(오피스텔)과 토지(대지권)를 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

본건 구분건물은 가치형성요인이 같거나 비슷한 구분건물 거래사례를 기준으로 사 정보정과 시점수정후 제반 가치형성요인 등을 비교 검토하여 건물과 대지권 일체로 평가하였음.

1. 실거래 가격정보

국토교통부 [실거래가 공개시스템]에 의하면 2023년 3월 이후 경기도 수원시 권 선구 금곡동 오피스텔은 전용면적당 657만원에서 291만원까지 거래 신고 되었음.

전용면적당 신고단가 (만원/㎡)	전용면적 (㎡)	계약년월	계약일	거래금액 (만원)	층	건축년도
657	44.7242	202305	04	29,400	5	2023
416	49.2484	202501	31	20,500	7	2019
291	50.5700	202502	04	14,700	4	2017

감정평가액산출근거및결정의견

2. 비교 거래사례

본건 구분건물과 같은 집합건물에 소재하여 가치형성요인 비교가 용이한 아래 거래사례를 비교사례로 선정함. (출처 : 한국부동산원 실거래자료, 경기부동산포털)

경기도 수원시 권선구 금곡동 1118-4 호매실더리브스타일 10층 10**호			
전용면적(㎡)	30.33	공용면적(㎡)	40.44
대지권면적(㎡)	6.68	사용승인일	2021-02-01
거래가액(원)	188,361,000	매매일자	2024-04-19
거래단가(원/㎡)	6,210,386		

3. 사정보정

위 거래사례는 인근지역 오피스텔 거래수준으로 보아 정상적으로 거래된 것으로 판단되어 사정 보정할 필요 없음. (사정보정치 1.00)

4. 시점수정

비교사례 매매시점부터 기준시점까지 시점수정치는 부동산통계 ‘오피스텔가격동향조사’ 월간동향 (경기) 오피스텔 매매가격지수를 기준으로 산정하되, 매매가격지수는 각 시점에서 가장 가까운 조사기준일 기준 가격지수를 적용하였음.

거래시점	2024-04-19	적용 매매가격지수	2024년 4월	99.6
기준시점	2025-03-17	적용 매매가격지수	2025년 2월	97.8
시점수정치	97.8/99.6 ≒ 0.98193			

감정평가액산출근거및결정의견

5. 가치형성요인 비교

가. 비교항목

건물 외부요인	단지 브랜드 및 총 세대수, 편의시설, 조경 등과 대지권 토지가로 · 접근 · 환경 · 획지 · 행정 조건 및 전용면적비 대지권 면적 등
집합건물 비교	집합건물 구조, 설비, 시공상태, 노후 정도, 공용부분 등
전용부분 비교	전용부분 층별 · 위치별 효용도, 향, 내부 구조, 면적, 이용상태 등

나. 가치형성요인 비교

건물 외부요인	본건 오피스텔은 비교사례 오피스텔과 같은 동에 소재하여 건물 외부요인 비교에서 대등함.
집합건물 비교	본건 오피스텔은 비교사례 오피스텔 거래시점보다 건물 노후도에서 열세함.
전용부분 비교	본건 오피스텔과 비교사례 오피스텔은 전용부분 비교에서 대등함.

감정평가액산출근거및결정의견

다. 가치형성요인비교치 산정

기호	건물외부요인 비교치	집합건물 비교치	전용부분 비교치	가치형성 요인비교치
1	1.00	0.98	1.00	0.980

6. (대지권 포함) 전용면적당 단가 결정

비교사례 전용면적당 단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 가치형성요인비교치
(유효숫자 세자리 미만 반올림)

기호	호수	비교사례 전용면적당 단가(원/㎡)	사정 보정치	시점 수정치	가치형성 요인비교치	전용면적당 단가(원/㎡)
1	1026	6,210,386	1.00	0.98193	0.980	5,980,000

7. (시산)감정평가액 산정 [전용면적 × 전용면적당 단가 (백만원미만 반올림)]

기호	호수	전용면적(㎡)	전용면적당 단가(원/㎡)	시산 감정평가액(원)
1	1026	30.33	5,980,000	181,000,000

감정평가액산출근거및결정의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 시산가액 합리성 검토

가. 시산가액 공급면적(㎡)당 단가

기호	호수	시산가액(원)	공급면적	공급면적당 단가 (원/㎡)
1	1026	181,000,000	70.77	2,557,581

나. 국토교통부 제공 개별실거래가격정보에 의하면 2024년 3월 이후 수원시 권선 금곡동 호매실 THE LIV STYLE 전용면적 30.33㎡ 오피스텔 전세는 16,000만원 ~ 14,300만원에, 월세는 보증금 3,000만원/월세 58만원에서 보증금 1,000만원/월세 65만원에 신고 되었음.

다. 본건은 오피스텔에 대한 경매 목적 감정평가 건으로 비교방식과 다른 평가방식(원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 적정하지 않는 것으로 판단되어, 공급면적당 단가, 임대 수준 등으로 시산가액 합리성을 검토하였으며, 검토 결과 합리성이 인정되어 시산가액을 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 결정

기호	호수	전용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액(원)
1	1026	30.33	6.68	181,000,000

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 '금곡동 행정복지센터' 북동측 인근에 위치하는 호매실더리브스타일 오피스텔 내에 소재함. 본건 주위는 '호매실택지개발지구' 내 상가지대로서 주변과 인근으로 근린생활시설과 업무시설(오피스텔), 판매시설, 공공시설, 숙박시설, 대형마트 등이 혼재하며, 남측 길건너편으로 소재한 황구지천 주변으로 산책로와 공원이 조성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 지하주차장까지 차량 접근이 용이하고, 인근에 일반버스와 직행버스 버스정류장이 있어 제반 교통사정은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

본건은 2021년 2월에 사용승인된 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 10층 건물 중 10층 1026호로서,
 외벽은 석재 붙임 마감,
 내벽은 벽지 마감,
 창호는 샷시창호임.

(4) 이용상태

원룸 오피스텔 구조임.

(5) 설비내역

개별 난방과 급탕설비, 도시가스 공급시설, 급배수시설, 위생설비, 승강기 설비, 공동현관 무인경비시스템 등이 되어있음.

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

대지권 목적 토지는 평탄한 지세에 대체로 사다리형태로 연면적 29,496.28㎡ 오피스텔과 근린생활시설 대지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 남측과 북서측으로 각각 금곡로196번길과 보행자도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(호매실지구), 소로3류(폭 8m 미만)·중로2류(폭 15m~20m) 접함, 공공주택지구, 도시교통정비지역, 과밀억제권역.

(9) 공부와의 차이

없음

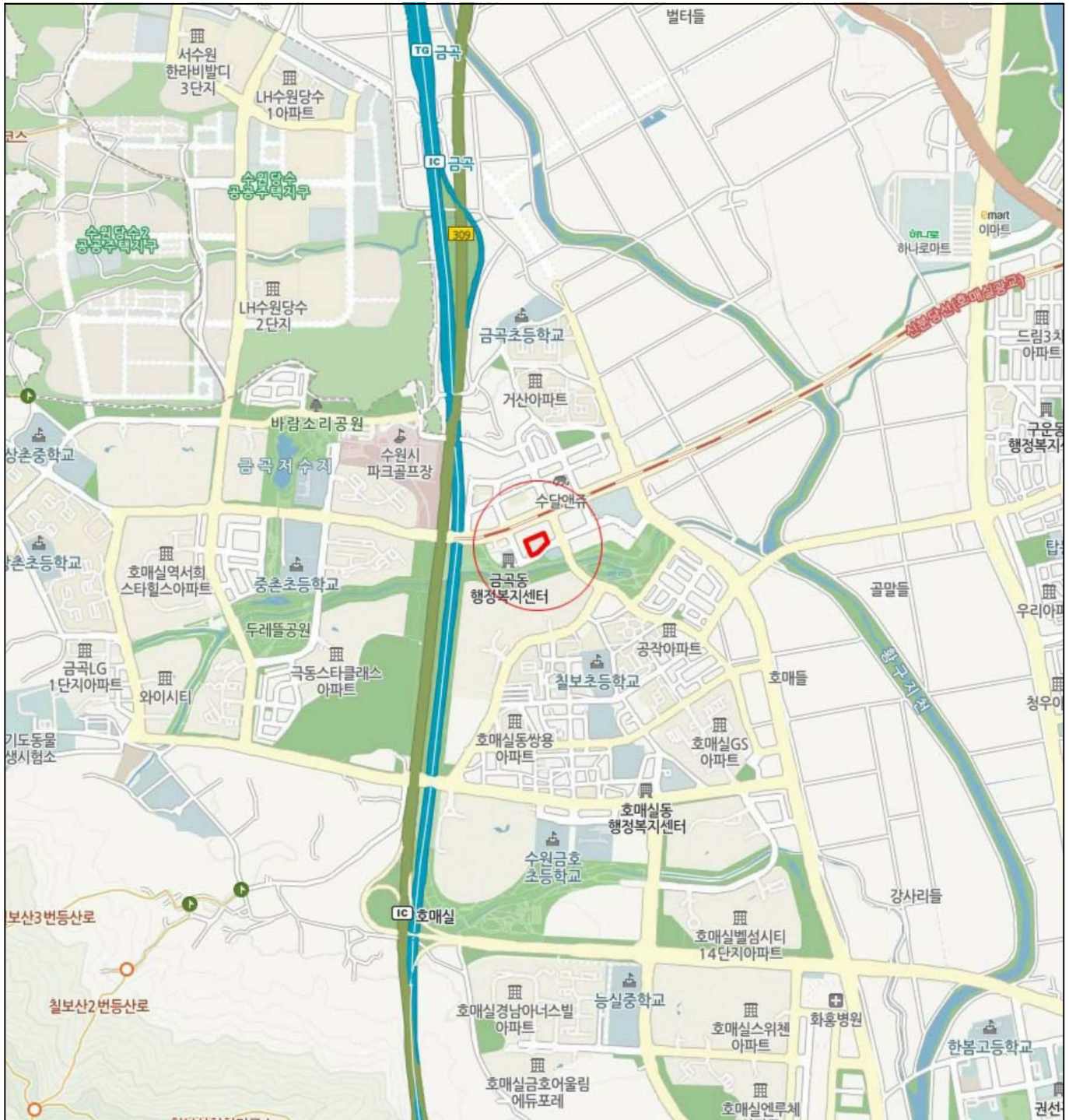
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현장조사시 이해관계인의 부재로 임대관계를 확인하지 못하였으며, 내부 구조 및 상태 등은 집합건축물대장 건축물현황도와 외부 관찰로 확인하였음.

광역 위치도



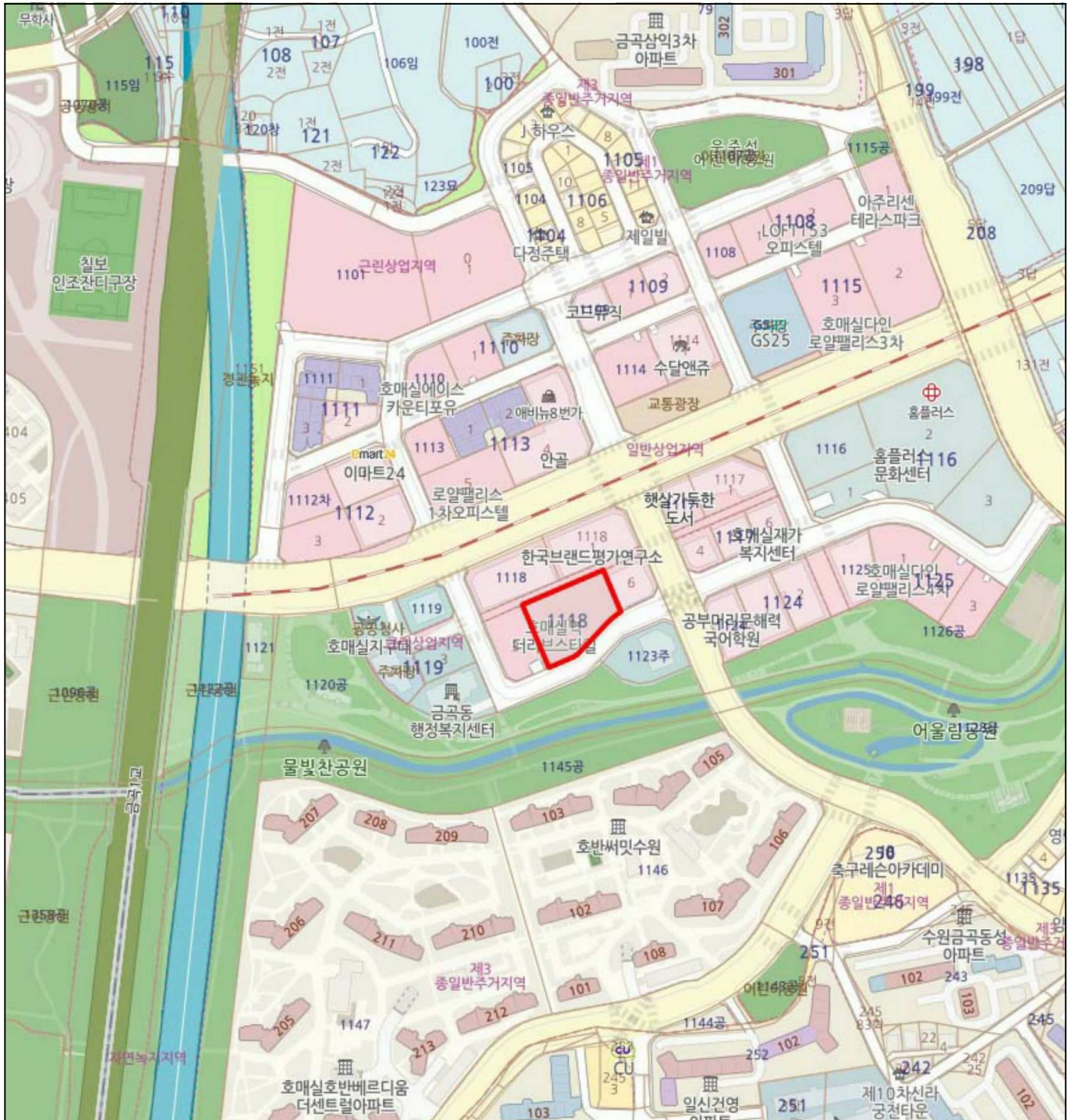
소재지 경기도 수원시 권선구 금곡동 1118-4 호매실더리브스타일 10층 1026호



위 치 도

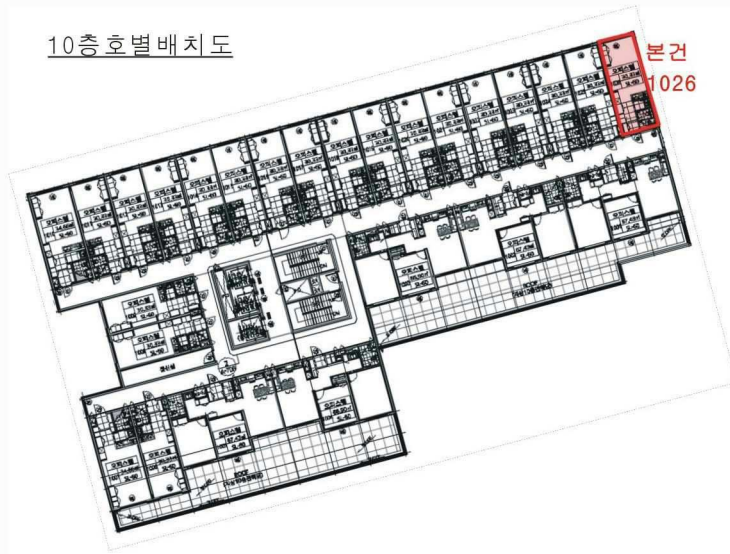


소재지 경기도 수원시 권선구 금곡동 1118-4 호매실더리브스타일 10층 1026호

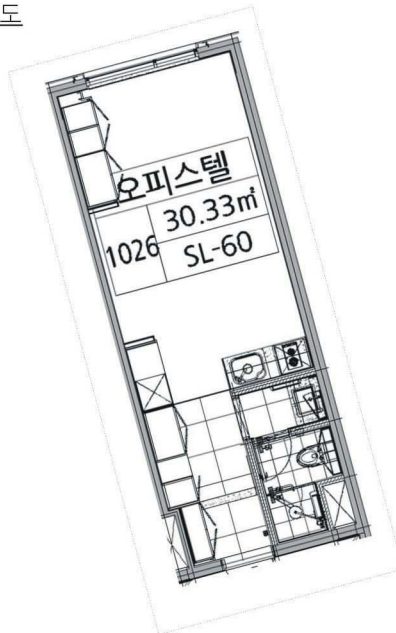


건물개황도

10층호별배치도



내부이용도









1



1



10



10



