

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명 : 오길택 소유물건(2024타경13998)

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 김경환

감정평가서 번호 : 2024-1231-A01

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.

비단길감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

강주희

감정평가액	일억팔천오백만원정(₩185,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	오길택 (2024타경 13998)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.03	2025.01.01 ~ 2025.01.03	2025.01.03	
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	-	185,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩185,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 봉담읍 동화리 소재 "상봉초등학교" 북동측 인근에 위치하는 구분건물(공장(지식산업센터))에 대한 수원지방법원의 경매목적의 감정평가건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「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 합리성의 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 01월 03일을 기준시점으로 함.

### 5. 그 밖의 사항

본건은 호별위치 및 이용상황은 집합건축물대장의 건축물현황도를 참조하고, 외부관찰 및 현장탐문을 통하여 확인하였으며 경매 진행시 유의 및 별도확인 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 대상물건의 개요

소재지		경기도 화성시 봉담읍 동화리 564 [ 도로명 주소 ] 경기도 화성시 봉담읍 동화길 51		
건물명		프리미엄원희캐슬봉담		
용도		공장(지식산업센터)	사용승인일	2019.05.30.
기호	호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
1	7층 719호	49.995	45.799	18.517

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	층,호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	거래금액	거래시점
						사용승인일
A	동화리 564	7층 7**호	37.37	13.842	139,000,000	2024.05.24.
						2019.05.30.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 비교사례의 선정

상기의 거래사례A는 본건 인근에 소재하며 가격형성요인의 비교가능성이 높으며 비교적 최근의 거래사례로서 이를 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적인 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래사례로 판단됨.(1.00)

## 5. 시점수정치의 산정

(1)한국감정원이 조사 발표하는 집합건물 시점수정 중 "경기도 오피스 자본수익률"를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

(2)시점수정치 산정

기 간	가격지수
24.05.24~25.01.03	2024년 02분기 : 0.64
자본수익률	2024년 03분기 : 0.55
	2024년 04분기 이후 : 0.55 (2024년 03분기 자료)
1.01391	$(1+0.0064*38/91)*(1+0.0055)*(1+0.0055*95/92) \approx 1.01391$

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인

### ■ 본건 기호(1)/거래사례A

구 분		비교치	비 고
조 건	세부항목		
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 (지하철·버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭·구조등)등.	1.00	본건과 비교사례는 동일 건물에 소재하며 제반 단지 외부요인이 동일함.
단지 내부요인	주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 비교사례는 동일 건물이 소재하며 제반 단지 내부요인 동일함.
개별적 요인	층별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.98	본건은 비교사례 대비 향별 효용이 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
비교치계		0.980	-

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)

거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
139,000,000	1.000	1.01391	0.980	49.995 / 37.37	184,775,232	185,000,000

## Ⅲ. 가격참고자료

(출처 : 감정평가정보체계)

소재지	층, 호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (평가금액)	매매시점 (기준시점)	구분
동화리 564 프리미엄원희캐슬봉담	6층 6**호	40.27	136,000,000	2024.01.22.	담보
동화리 564 프리미엄원희캐슬봉담	7층 7**호	37.37	134,000,000	2022.06.22.	경매
동화리 564 프리미엄원희캐슬봉담	7층 7**호	49.743	160,000,000	2023.03.24.	매매
동화리 564 프리미엄원희캐슬봉담	6층 6**호	43.7	155,000,000	2023.04.20.	매매
동화리 564 프리미엄원희캐슬봉담	4층 4**호	74.74	284,025,000	2024.01.26.	매매
동화리 564 프리미엄원희캐슬봉담	6층 6**호	35.15	130,000,000	2022.05.16.	매매

## V. 감정평가액의 결정

상기의 참고가격자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.



# 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 봉담읍 동화리 "상봉초등학교" 북동측 인근에 소재하며 주위는 아파트단지, 상가주택, 근린생활시설 및 농경지등이 혼재함.

## (2) 교통상황

본건 건물까지 차량의 진출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 / 지상7층 건물 내 7층 719호로서  
외벽 : 강화유리 및 석재붙임 마감등  
내벽 : 인테리어 마감등  
창호 : 샷시 창호등임.

## (4) 이용상태

현황 "정브로우 누리달 리프트(작업실)"로 이용중이며 복층구조임.

## (5) 설비내역

기본적인 급·배수설비, 전기설비, 시스템 에어컨, 승강기 및 주차장등이 구비되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 부정형의 평지로서 공장 및 제1,2종 근린생활시설 및 문화및 집회시설 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

본건 남서측으로 노폭 약 25미터 내외 및 북서측으로 노폭 약 18미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(봉담지구), 종로1류(폭 20m~25m)(접함), 종로2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한구역(2018-01-16)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

없음.

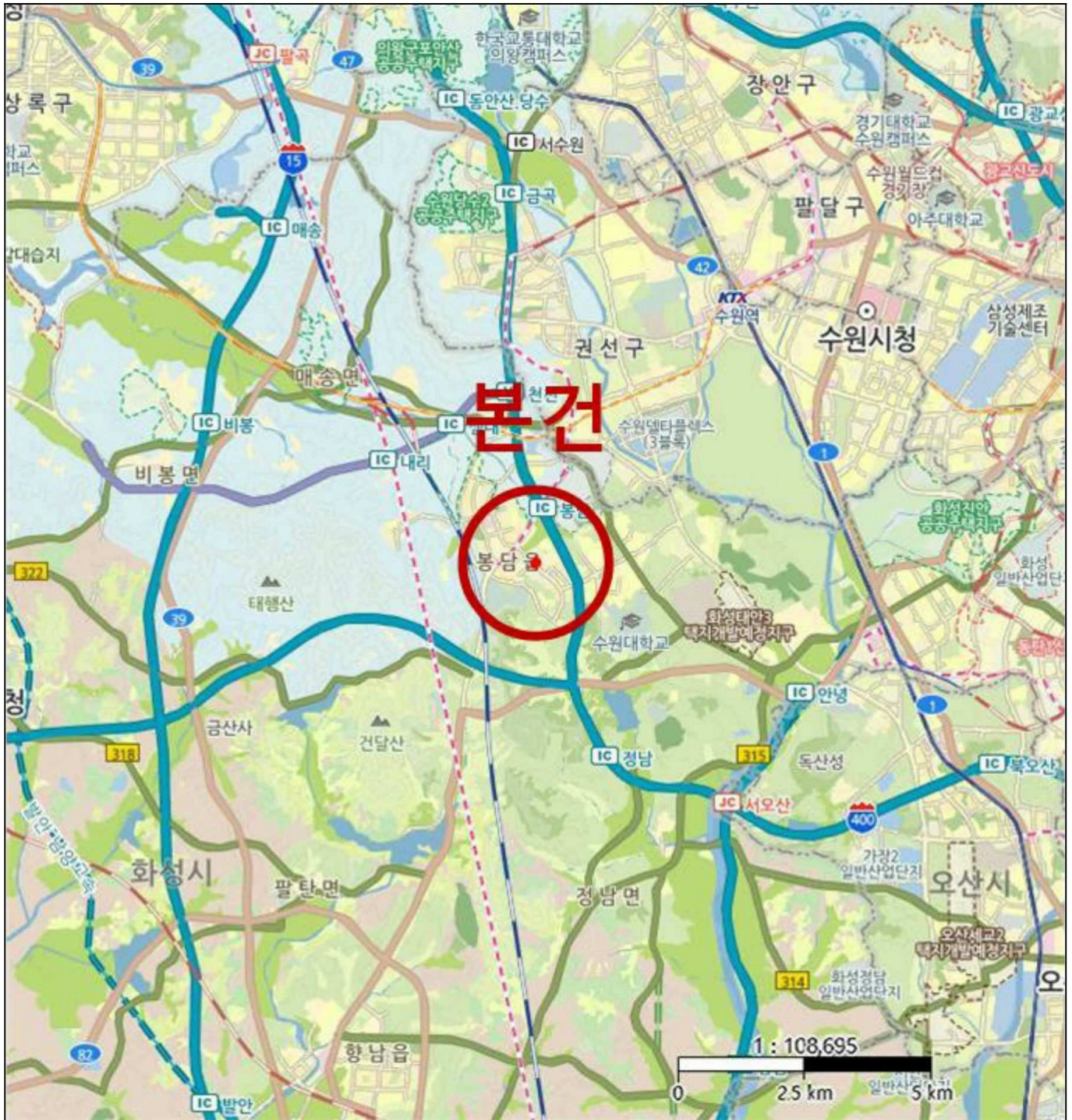
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.  
기 타 : 기준시점 현재 내부인테리어는 임차인이 설치하였다고 탐문조사되는 바 경매참여시 반드시 재확인 바람.

# 광역 위치도



소재지	경기도 화성시 봉담읍 동화리 564 프리미엄원희캐슬봉담 7층 719호
-----	--



# 위치도



소재지

경기도 화성시 봉담읍 동화리 564 프리미엄원희캐슬봉담 7층 719호



# 내 부 구조 도



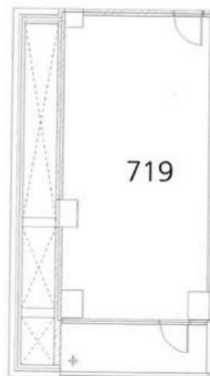
소 재 지

경기도 화성시 봉담읍 동화리 564 프리미엄원희캐슬봉담 7층 719호

## < 호별배치도 >



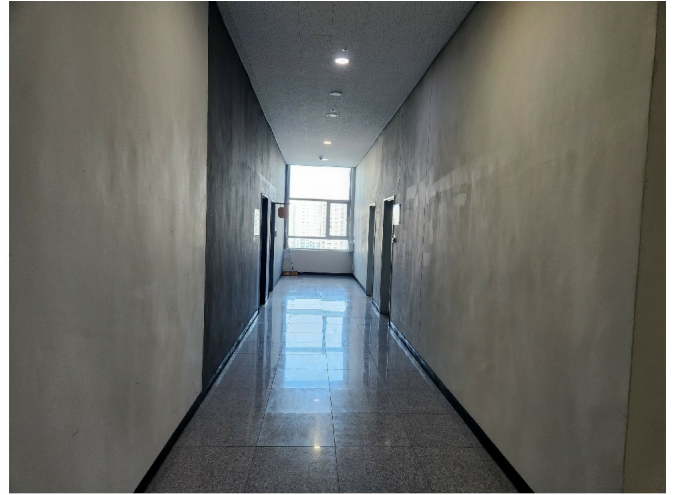
## < 내부구조도 >



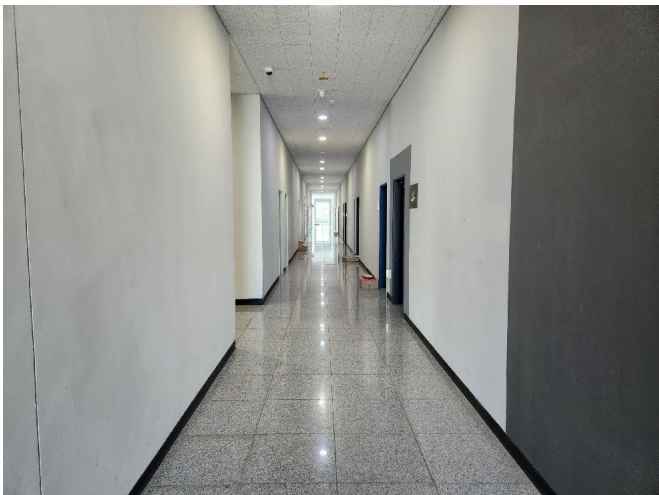




719



7



7

