

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 주식회사헤브리치 소유물건(2024타경96986)

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 강경래

감정서번호 : W2024-01-1156



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

태웅감정평가사사무소

TEL. 070-8880-6628

FAX. 0505-182-3362

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

여 길 웅

(인)

감정평가액	일억오천이백만원정(₩152,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래	감정평가목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사해브리치 (2024타경96986)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.11.21	2024.11.20 ~2024.11.21	2024.11.21		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	152,000,000
	합계					₩152,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 수원시 영통구 이의동 소재 "광고고등학교" 서측 인근에 위치하는 "에듀하임 1309 제103동 제14층 제1413호로서, 수원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

시장가치란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항은 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하도록 규정하고 있으므로 이를 본건 감정평가의 기준가치로 결정하였음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원 요청에 의거 대상물건의 평가가격을 토지와 건물로 배분하여 감정평가명세표에 표기하였음.

3. 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일인 2024년 11월 21일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 실지조사 실시기간은 2024년 11월 20일 ~ 2024년 11월 21일이며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 실지조사를 통하여 대상물건을 확인하였음.

5. 감정평가방법의 적용

가. 관련규정의 검토

◇ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 (기준)

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가업자가 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

◇ 감정평가에 관한 규칙 제7조 (개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

◇ 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

◇ 감정평가에 관한 규칙 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등이 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등이 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본

다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

◇ 감정평가에 관한 규칙 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등이 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- (1) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 의거 대상물건마다 개별로 평가하되, 거래 사례·평가사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- (2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

- (3) 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하였음.

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 하였음.

6. 기타 참고 사항

- (1) 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원 요청에 의거 대상물건의 평가가격을 토지와 건물로 배분하여 표기하되, 가격배분은 한국부동산연구원 발행 공동주택의 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구 논문 등을 기초로 지역적 특성 및 대상물건의 성격 등을 감안하여 배분하였음.
- (2) 본건 내부구조 및 이용상황은 통상적인 관리·이용상태를 전제로 평가전례 및 현장에서 외부관찰 된 사항, 탐문조사내용 등을 종합하여 입찰자의 편의를 위하여 도시하였는바 실제와 다소 상이할 수 있으므로 입찰시 확인하시기 바람.

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구 분	내 용
명 칭	에듀하임 1309 오피스텔 제103동
소 재 지	경기도 수원시 영통구 이의동 1532 외 [경기도 수원시 영통구 에듀타운로 101]
용 도 지 역	준주거지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 / 지상15층
사용승인일자	2014. 02. 28
주 용 도	업무시설(오피스텔)
기 타 설 비	기본 위생설비, 급·배수설비, 소화설비, 승강기설비, 주차설비 등
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 약(%)	비고
1	14층	1413호	업무시설 (오피스텔)	24.97	29.65	54.620	8.48	45.7	-

(*) 공용면적은 집합건축물대장 공용부분의 '주,부'에 해당하는 면적임.

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계등]

사례 기호	소재지/지번	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인일	
#1	이의동 1352 외	103동 6층 000호	24.97	8.48	157,000,000	6,288,000	2024.08.09	선 정
							2014.02.28	
#2	이의동 1352 외	103동 10층 000호	24.97	8.48	150,000,000	6,007,000	2023.07.30	-
							2014.02.28	
#3	이의동 1352 외	103동 9층 000호	24.97	8.48	154,000,000	6,167,000	2024.02.13	-
							2014.02.28	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상물건과 동일 단지 동일 건물 내에 위치한 구분건물 거래사례 중 비교적 최근에 거래되어 인근시세를 적절히 반영하고 있다고 판단되며, 대상물건과 규모(전유면적) 및 이용상황 등에서 물적 유사성이 있는 <거래사례#1> 을 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

[출처 : 한국부동산원 R-one, 오피스텔 매매가격지수 경기도]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2023년	102.52	102.0	101.56	101.16	100.92	100.73	100.6	100.51	100.42	10.35	100.19	100.0
2024년	99.82	99.64	99.42	99.22	99.01	98.81	98.70	98.58	98.46	98.36	-	-

구분	적용년월	가격지수	비고
기준시점 (2024.11.21)	2024년 10월	98.36	A
사례 거래시점 (2024.08.09)	2024년 07월	98.70	B
시점수정치		0.99656	A/B

※ 시점수정치는 거래시점과 기준시점의 각 달의 매매가격지수를 적용하여 월할 계산하되, 거래시점은 2024년 07월 지수를 적용하였으며, 기준시점은 2024년 10월 지수를 적용함.

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (상업용)	일련번호 1 / 사례 #1	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 외부요인 상호 대등함.
	고객 유동성과의 적합성		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	배후지의 크기 및 상가의 성숙도 등		
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부	1.00	평가대상은 사례대비 건물요인 상호 대등함.
	공용시설의 규모		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	주치의 편리성		
	관리상태 및 설비유무 등		
개별요인	층별 효용	0.97	평가대상은 사례대비 향별 효용 등에서 제반 개별요인 다소 열세함.
	주 출입구와의 거리		
	위치별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	에스컬레이터 및 엘리베이터 등과의 거리		
	평면 및 구조 등		
기타요인	장래동향 등 기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	평가대상은 사례대비 상호 대등함.
가치형성요인 비교치(누계)		0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m ²)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (m ²)							
1	24.97	6,288,000	1.000	0.99656	0.970	6,078,000	151,767,660	152,000,000

※ 비준가액 : 10만원 단위에서 반올림.

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가선례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지	동/층/호	전유면적 (m ²)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/m ²)	사용승인일	
#1	이의동 1352 외	103동 3층 000호	24.97	경 매	151,000,000	2024.11.11	-
					6,047,000	2014.02.28	

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준
오피스텔	본건과 유사한 부동산의 가격수준은 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 6,000,000 ~ 6,200,000원/m ² 내외 수준으로 탐문 조사됨.

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정의견

본건은 경매 목적의 감정평가로서 관련법규와 평가목적에 부합하도록 평가하였으며 상기 평가선례, 인근 가격수준 등 가격 참고자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 종합 참작하여 비준가격으로 대상물건의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

2. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (m ²)	사정면적 (m ²)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고
1	24.97	24.97	152,000,000	152,000,000	비준가액
합 계	24.97	24.97	-	152,000,000	-

구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고				
					공 부	사 정						
1	경기도 수원시 영통구 이의동 [도로명주소] 경기도 수원시 영통구 에듀타운로 101	1352 1352-1 에듀하임 1309 오피스텔 제103동	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상15층			152,000,000	비준가액 (공용면적 포함)				
										지4층	21.93	
										지4층	124.87	
										지4층	1,689.44	
										지4층	1.34	
										지3층	1,698.29	
										지2층	849.87	
										지2층	51.94	
										지2층	4.83	
										지2층	0.86	
										지2층	0.05	
										지2층	1,443.08	
										지1층	2.67	
										지1층	0.16	
										지1층	14.98	
										1층	107.53	
										1층	837.01	
										1층	102.29	
										2층	51.15	
			2층	854.67								
			3층 ~ 14층 (각)	723.15								
			15층	670.61								
	1. 동 소	1352	대	준주거지역	9,689.0							
	2. 동 소	1352-1	대	준주거지역	10,992.1							
			(내)	철근콘크리트구조 제14층 제1413호	24.97	24.97						
			소유권		8.48							
			1. 2 -----	20,681.1x---		8.48						
			대지권		20,681.1							

구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 45,600,000 106,400,000	
	합 계						₩152,000,000.-	
			이	하	여	백		

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 영통구 이의동 소재 "공교고등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 오피스텔, 각종 근린생활시설, 업무시설, 학교, 공원 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 근거리에 지하철 신분당선 "광고중앙역"이 소재하는 등 제반 대중교통여건은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상15층건내 제14층 제1413호로서,

외벽 : 시멘트 몰탈위 페인팅, 일부 돌붙임 마감 등

내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등

창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

현황 오피스텔(원룸)로 이용 중임. (후면 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 난방설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 1단의 장방형에 유사한 토지로서 오피스텔 건부지 등으로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 주위로 광로, 중로 및 소로(보행자 도로)와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- 1352번지: 도시지역, 준주거지역. 지구단위계획구역, 광로2류(접합), 중로1류(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역(광고고등학교), 도시교통정비지역, 과밀억제권역, 택지개발지구 등임.

- 1352-1번지: 도시지역, 준주거지역. 지구단위계획구역, 소로1류(보행자전용도로)(접합), 중로1류(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역(광고고등학교), 상대보호구역(아주대학교), 도시교통정비지역, 과밀억제권역, 택지개발지구 등임.

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) | |

(9) 공부와의 차이
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지

경기도 수원시 영통구 이의동 1352 에듀하임 1309오피스텔 103동 14층 1413호

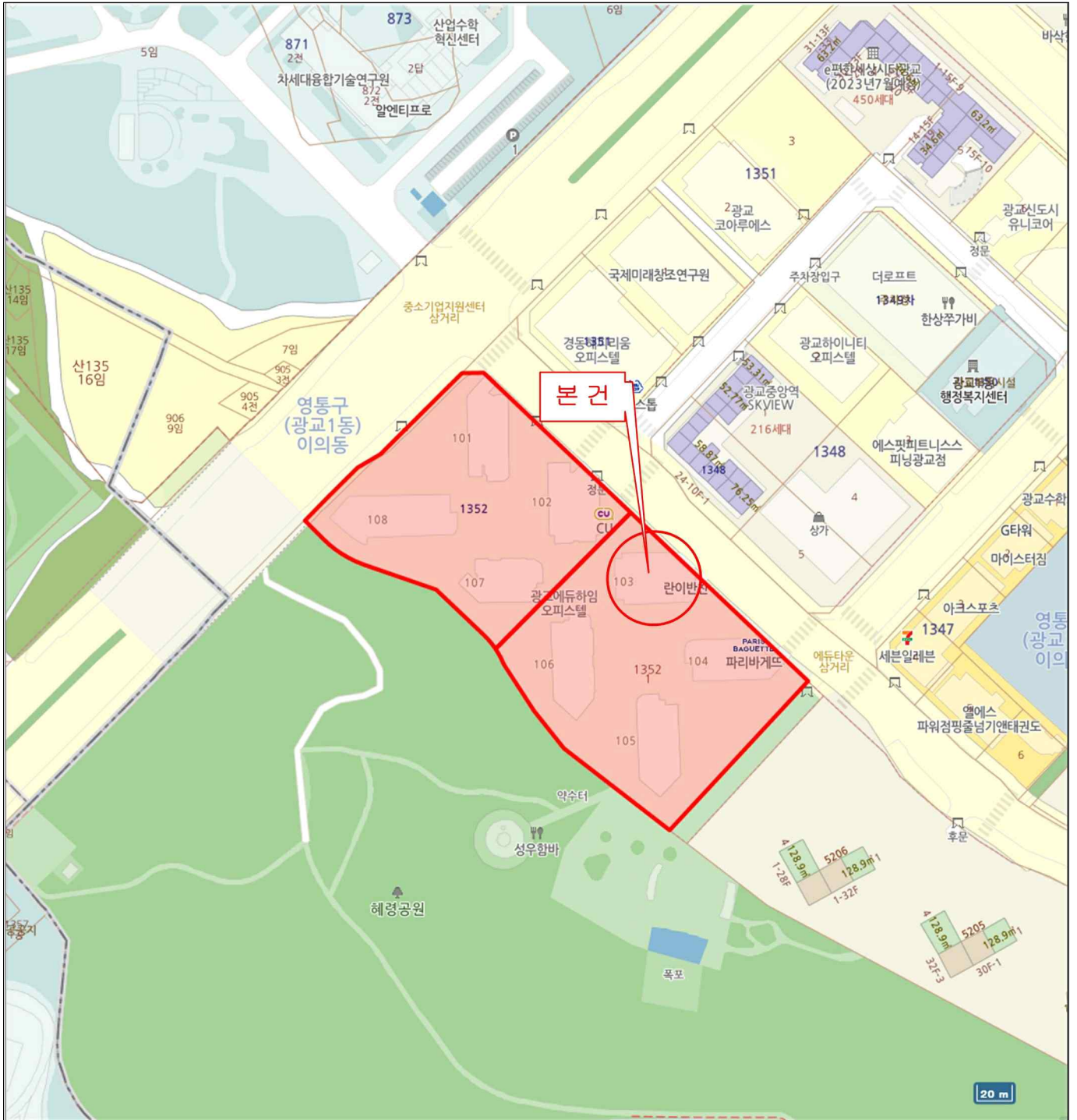


위 치 도



소재지

경기도 수원시 영통구 이의동 1352 에듀하임1309오피스텔 103동 14층 1413호



호별배치도 및 내부구조도



소재지

경기도 수원시 영통구 이의동 1352 에듀하임1309오피스텔 103동 14층 1413호

4

NO SCALE



에듀하임 1309 제103동 제14층 호별배치도



에듀하임 1309 제103동 제14층 제1413호 표준적 내부구조도

사 진 용 지



항 공 사 진

사 진 용 지



본 건 건물 전 경 - 본건 남측에서 촬영

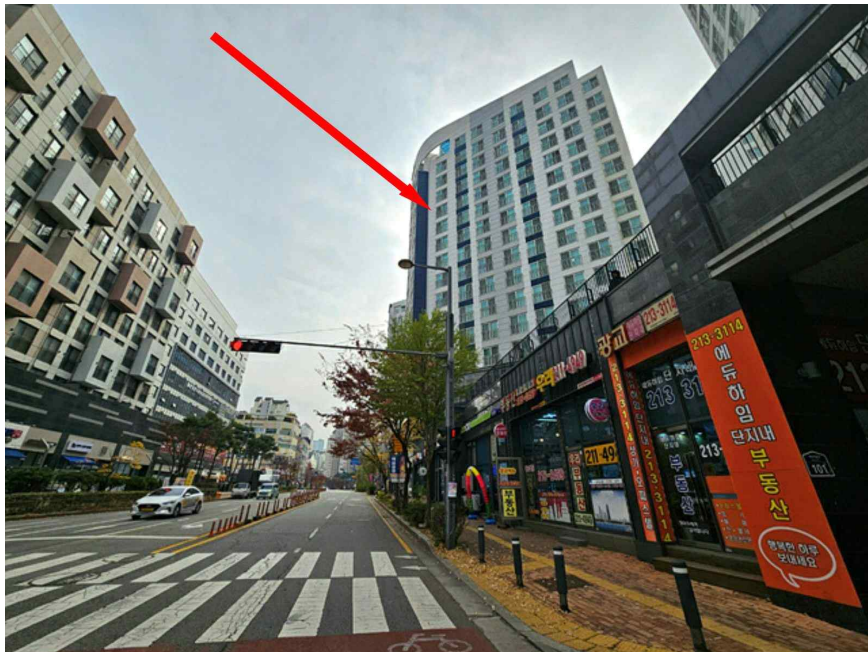


본 건 건물 전 경 - 본건 북측에서 촬영

사 진 용 지

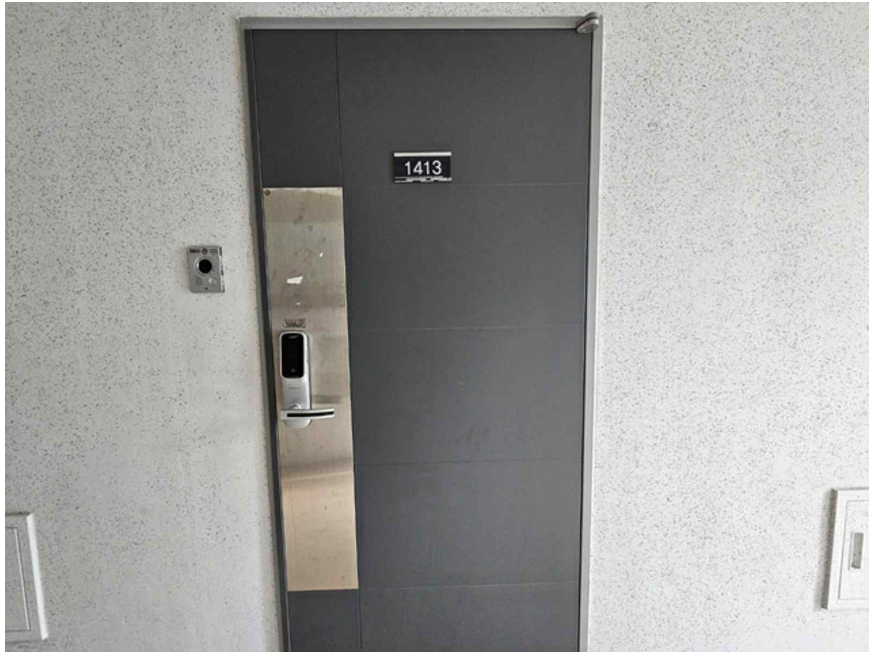


단 지 전 경



주 위 전 경

사 진 용 지



세 대 현 관



공 동 현 관