

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박서현 소유물건(2025타경860)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 최원학

감정평가서번호: HM2502-18-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

하임 C&A 감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
양 형 찬

감정평가액	삼억육천육백만원정 (₩366,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 최원학	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박서현 (2025타경860)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.24	2025.02.22 ~ 2025.02.24	2025.02.28		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	-	366,000,000 백
	합계					₩366,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 수원시 팔달구 팔달로2가 소재 "팔달문" 남서측 인근에 소재하는 구분건물(남문타워 502호)로서, 수원지방법원의 경매목적 감정평가 건임.

2. 감정평가 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가 조건

없음.

4. 실지조사 기간 및 기준시점

1) 실지조사 기간

본건 실지조사는 2025년 02월 22일~02월 24일에 실시하여, 가격형성에 미치는 제반 사항을 조사하였음.

2) 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 02월 24일임.

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

1) 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

2) 감정평가방법의 적용

① 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방법(방법)에는 '비용성'에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), '시장성'에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), '수익성'에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있음.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 '비용성'에 근거하며, '공급측면'에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

원가방식에는 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법', 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 '적산법' 등이 있음.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 '시장성'에 근거하며, '실증적인 교환측면'에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 '거래사례비교법(임대사례비교법)', 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 '공시지가기준법' 등이 있음.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 '수익성'에 근거하며, '수요측면'에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있음.

② 감정평가방법

- 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.
- 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 「거래사례비교법」으로 감정평가하였음.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 감정평가방법인 「거래사례비교법」에 의한 시산가액을 산정하였으나, 본건과 비교가능성이 높은 유사 부동산의 적절한 임대료 수준 포착이 어려워 「수익환원법」을 통한 시산가액의 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 본건 시산가액의 합리성을 검토하여 평가하였음.

6. 그 밖의 사항

- 기준시점 당시, 본건 집합건축물대장(표제부, 갑)상 위반건축물로 등재되어 있음
※ 2022.09.20: 수원시건축과-31580[2022.09.20.]호에 의거 위반건축물 등재[내용: 133.5㎡ 지상 및 옥상 조경훼손]
- 등기사항전부증명서상 전유면적과 집합건축물대장(전유부, 갑)상 전유면적이 상이함.

일련 번호	등기사항전부증명서 기준 (㎡)	집합건축물대장(전유부, 갑)상 기준 (㎡)
가	252.32	216.22

※ 등기사항전부증명서상 전유면적(㎡)은 집합건축물대장(전유부, 갑)상의 층공용(복도) 36.1㎡가 포함된 면적으로, 본건 감정평가는 귀 제시목록인 등기사항전부증명서상 252.32㎡ 의거 평가하였음.

- 실지조사 당시, 본건은 가벽형태로 공간은 분리되어 있으나, 용도가 불분명한 상태로 현황 공실임.
- 본건의 위치확인은 평가전례, 건축물현황도 및 탐문조사 등에 의거 확인하였음.

II. 대상 부동산의 개요

1. 감정평가 대상물건

1) 건물 개요

소재지	주구조 및 지붕	주용도	연면적 (㎡)	규모	사용승인 일자
경기도 수원시 교동 3-3외 1필지	철근콘크리트조 스라브지붕	근린생활시설, 업무시설, 판매시설, 주차장	6,296.85	지하2층/지상9층	1995.12.30

※. 집합건축물대장(표제부, 갑) 기준

2) 대상물건 개요

일련 번호	동/호수	전유 면적(㎡)	공용 면적(㎡)	분양 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	용도
가	제-동/ 제502호	252.32	69.26	321.58	53.843	제1종근린생활시설(의원): 216.22㎡ 층공용(복도): 36.1㎡

※. 공용면적: 집합건축물대장(전유부, 갑)상의 구분 (췌)의 면적

III. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 개요

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권대지권을 일괄로 하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 비교사례의 선정

1) 비교사례의 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례 등.

2) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	동/호수	전유 면적(m ²)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/m ²)	거래시점	사용승인일
1	교동 3-3외	남문타워	제-동/ 제80*호	371.44	400,000,000	1,076,889	2024.03.01	1995.12.30
2	교동 3-3외	남문타워	제-동/ 제30*호	631.95	1,300,000,000	2,057,124	2024.08.06	1995.12.30
3	교동 3-3외	남문타워	제-동/ 제501-1호외	260.75	375,000,000	1,438,159	2022.01.14	1995.12.30

3) 인근 유사부동산의 평가사례

[출처: 한국감정평가정보체계 및 한국감정평가사협회]

기호	소재지	건물명	등호수	전유 면적(㎡)	평가목적	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점
								사용승인일
#1	교동 3-3외	남문타워	제-동/ 제50*호	295.79	법원경매	1,463,876	433,000,000	2017.03.16
								1995.12.30
#2	팔달로3 가79	송산빌딩	제-동/ 제40*호	473.62	담보	1,499,092	710,000,000	2024.07.04
								1991.12.11
#3	영동 27-3	노블레스	제-동/ 제20*호	40.12	담보	2,791,625	112,000,000	2021.02.05
								2003.04.03
#4	교동 3-3외	남문타워	제-동/ 제10*	76.03	담보	6,484,283	493,000,000	2024.10.04
								1995.12.30

4) 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가격수준	비고
인근 유사층수 근린생활시설 부동산	전유면적당 @1,500,000원/㎡ 내외 수준임	실거래가 자료 및 현장조사 등

5) 인근 유사부동산의 경매통계 분석

[출처: 부동산태인]

물건용도	안양시 만안구		기간	비고 (낙찰건수)
	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)		
근린상가	68.76	59.58	최근 1년	332
아파트상가	81.76	61.63		21
사무실	51.13	66.28		13

6) 비교사례의 선정

상기 참고가격자료 중 비교사례선정을 종합적으로 고려하여 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높은 거래사례(3)을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말함.

결정의견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물의 경우 한국부동산원에서 발표하는 집합상가(경기) 가격동향조사에 따른 분기별 자본수익률(%)을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

[출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템]

시점	분기별 자본수익률(%)	시점수정치의 산출
거래시점 [2022.01.14.]	2022년 01분기 : 0.49 2022년 02분기 : 0.46 2022년 03분기 : 0.47 2022년 04분기 : 0.15 2023년 01분기 : -0.07 2023년 02분기 : 0.01	$(1+0.0049*77/90)*(1+0.0046)*(1+0.0047)*(1+0.0015)*(1-0.0007)*(1+0.0001)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0015*55/92) \approx 1.03008$
기준시점 [2025.02.24.]	2023년 03분기 : -0.04 2023년 04분기 : 0.22 2024년 01분기 : 0.36 2024년 02분기 : 0.43 2024년 03분기 : 0.32 2024년 04분기 : 0.15 2025년 01분기 : 0.15 (2024년 04분기 자료)	

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인

가치형성요인	
항목	세부항목
단지외부요인	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성 차량이용의 편리성, 생산자서비스 종사자 밀도 공공시설 및 편익시설 등의 배치 공급 및 처리시설의 상태 등
단지내부요인	건물의 상태 및 각종 설비의 유무 경과년수에 따른 노후도 단지내 주차의 편리성 정도 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별) 주 출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

2) 가치형성요인 비교치

구분	단지 외부요인	단지 내부요인	호별 요인	기타 요인	가치형성요인
가	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980

결정의견

본건은 비교사례 3 대비 단지 외부요인 등에서 대등하나, 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 산식

비준가액=사례가격×사정보정×시점수정×가치형성요인 비교

2) 산출가액

구분	비교사례 전유면적당 단가(원/m ²)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/m ²)
가	1,438,159	1.00	1.03008	0.98	1,451,790

3) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	구분	전유면적 (m ²)	산출단가 (원/m ²)	산출가액 (원/호)	감정평가액 (원/호)
	동호수				
가	제-동/ 제502호	252.32	1,451,790	366,315,653	366,000,000

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 검토해 볼 때 그 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정의견

구분	동호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	감정평가액 (원/호)	비고
가	제-동/ 제502호	252.32	53.843	366,000,000	비준가액
합계				366,000,000	-

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 팔달구 팔달로2가 소재 "팔달문" 남서측 인근에 소재하며, 주위는 근린생활시설 및 교육시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주변환경의 사정은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 제반 대중교통의 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 9층 건물 내 제5층 제502호로서,
외벽: 복합판넬 및 타일붙임 마감 등,
내벽: 몰탈위 페인팅 마감 등,
창호: 새시창호임.

(4) 이용상태

공부상 근린생활시설이며, 실지조사 당시 현황 공실상태임.

(5) 설비내역

승강기설비 등이 구비되어 있음.

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

2필 일단의 부정형 토지로서, 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 8m, 남측으로 노폭 약 5m 정도의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

교동 3-3: 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(접합)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
역사문화환경보존지역<경기도문화재보호조례>, 관광특구<관광진흥법>,
비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
중점경관관리구역(원도심상업지역 특화중점경관관리구역)임.

교동 4-2: 도시지역, 일반상업지역, 방화지구 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에
관한 법률>, 역사문화환경보존지역<경기도문화재보호조례>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지
및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

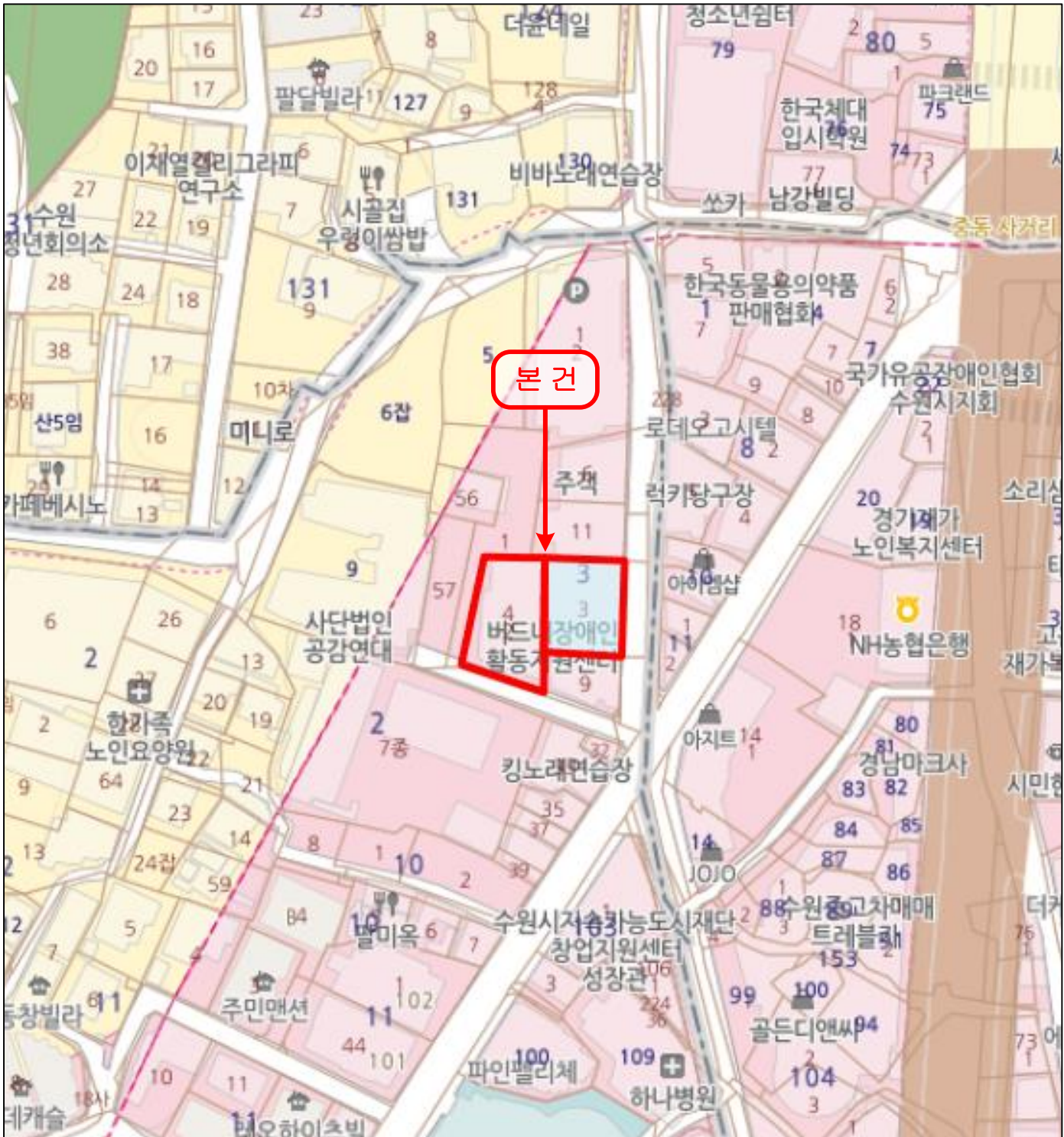
광역 위치도

소재지	경기도 수원시 팔달구 교동 3-3외 남문타워 502호
-----	-------------------------------

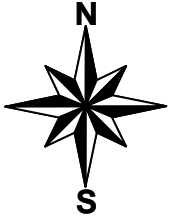


상세 위치도

소재지	경기도 수원시 팔달구 교동 3-3외 남문타워 502호
-----	-------------------------------



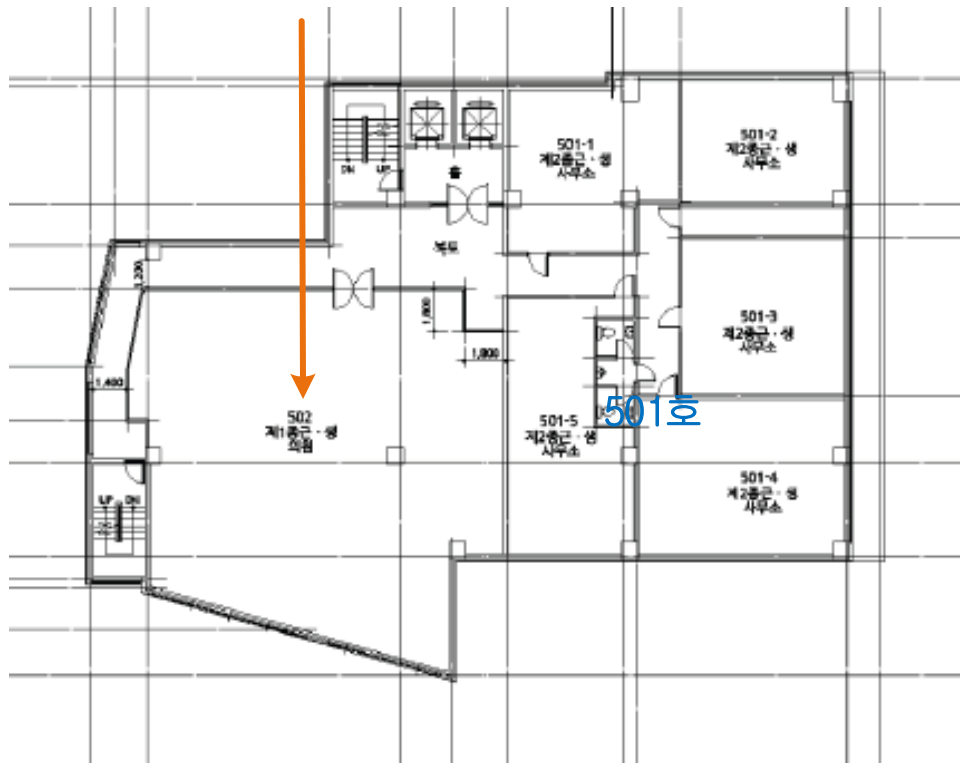
호별 배치도 및 내부구조도



경기도 수원시 팔달구 교동 3-3외 남산타워 502호

NO SCALE

일련번호 가 502호



[호별 배치도 및 내부구조도]



[]



[]



[]



[]



[]



[]