

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 에스아이유니온 주식회사
소유물건(2024타경77220)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김경환

감정평가서번호: 천관2407-1-02

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.

천관감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
나 현 미

감정평가액	일십사억육천팔백만원정(₩1,468,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매14계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	에스아이유니온 주식회사 (2024타경77220)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.07.17	2024.07.15 ~ 2024.07.17	2024.07.18		
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
	구분건물	2 이	구분건물	2 하 여	- 백	1,468,000,000
	합 계					₩1,468,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 화성시 새솔동 소재하고, “새솔동행정복지센터” 북측 인근에 위치하는 『채울프라자 9층 901호외 1개호』로서, 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함.

나. 별도의 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 대상물건의 가격 조사 완료일인 2024.07.17.을 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 대상물건의 감정평가를 위한 실지조사는 2024.07.15.~2024.07.17.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 평가방법

- 가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령과 감정평가 일반이론 등 관련규정에 의거하여 평가하였음.
- 나. 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법에 의한 비준가격으로 평가하되, 인근지역내 동유형 및 유사형 구분건물의 평가전례, 정상적인 가격수준 등 가격 참고자료 분석에 의한 비준가격의 합리성을 종합적으로 참작, 검토하여 감정평가액을 결정함.

6. 그 밖의 참고사항

- 가. 본건 소재지, 지번, 지목, 구조 및 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였음.
- 나. 토지 및 건물의 가격배분은 토지·건물을 일체로 한 평가액을 공유지분 비율에 의한 토지가격과 전유 및 공유면적에 의한 건물의 적산가격 비율, 그리고 토지·건물이 전체가격에 미치는 영향의 정도 등을 고려하여 구분사정하였음.(한국감정평가협회에서 제시한 토지·건물 배분비율 등을 참고함.)
- 다. 본건은 구분건물로서 집합건축물대장등본상의 호별배치도면 등에 의해 본건의 위치를 파악하였으며, 동유형 상가의 일반적인 설비상황 등을 기준으로 평가하였는바 경매진행시 참고하시기 바람.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례 비교법에 의한 가격산출 내역

1. 대상 물건 개요

구 분	내 용	구 분	내 용	
소 재 지	경기도 화성시 새솔동 77-5	구 조	철근콘크리트구조 평스라브지붕 9층	
건 물 명	채울프라자	사용승인일	2019.04.15	
용 도	근린생활시설			
구분	층, 호수	전유면적(㎡)	공용면적 (주,부 포함)(㎡)	대지권면적 (㎡)
기호(1)	9층 901호	204.39	132.106	47.364
기호(2)	9층 902호	141.4	91.393	32.769

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례 및 평가선례

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[자료출처 : 한국부동산원 KAIS, 협회전례 등]

기호	구분	소재지	동/ 호수	전용면적 약(m ²)	거래금액/ 평가가격 (원)	전용면적당 기준단가 약(원/m ²)	거래시점/ 기준시점
1	매매	새솔동 77-*	200호	62.42	408,610,997	6,546,155	2024.01.08
2	매매	새솔동 77-*	700호	80.2	368,324,000	4,592,569	2022.07.27
3	매매	새솔동 77-*	700호	102.2	468,520,000	4,584,344	2022.02.17
4	경매	새솔동 77-*	300호	95.13	621,000,000	6,527,909	2024.04.22
5	담보	새솔동 77-*	400호	144.48	722,000,000	4,997,231	2021.01.27
6	담보	새솔동 77-*	900호	141.4	574,000,000	4,059,406	2021.09.23

나. 비교거래사례의 선정

인근지역의 유사유형의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교가능성이 높은 <사례 #1>을 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로서 사정보정 요인은 없음. (1.00)

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

부동산감정원이 발표하는 상업용 부동산 임대동향조사 자료 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “집합상가 자본수익률, 경기”를 활용하여 산정함.

기 간	변동률(%)	비 고
2024.01.08. ~ 2024.07.17.	0.761 (1.00761)	집합상가 지역 : 경기 (24.01.08~24.07.17) 2024년 01분기 : 0.36 2024년 02분기 이후 : 0.36 (2024년 01분기 자료) $(1+0.0036*84/91)*(1+0.0036*108/91) \approx 1.00761$

※ 자본수익률은 기준시점 기준 2024년 2분기 이후 자본수익률이 발표되지 아니하여 2024년 1분기 자본수익률을 연장적용함.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성 요인 비교

[본건(기호1)/사례]

구분		격차율		비고
조건	세부항목(상업용)	사례	본건	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스 정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	0.95	본건은 사례대비 가로의 구조 등 단지 외부요인이 열세함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	0.94	본건은 사례대비 건물의 노후도 등 단지 내부요인이 열세함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 등, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.70	본건은 사례대비 층별 효용, 전유부분의 면적 선호도 등 호별요인이 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건과 사례는 기타요인이 유사함.
누계		0.625		$0.95 \times 0.94 \times 0.70 \times 1.00$

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[본건(기호2)/사례]

조건	구분 세부항목(상업용)	격차율		비고
		사례	본건	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스 정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로 의 폭, 구조 등) 등	1.00	0.95	본건은 사례대비 가로의 구조 등 단지 외부요인이 열세함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	0.94	본건은 사례대비 건물의 노후도 등 단지 내부요인이 열세함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 등, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.75	본건은 사례대비 층별 효용, 전유부분의 면적 선호도 등 호별요인이 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건과 사례는 기타요인이 유사함.
누계		0.670		$0.95 \times 0.94 \times 0.75 \times 1.00$

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가격 산정

구분	거래사례 전유면적당 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가격 (원)	적용가격 (원)
기호(1)	6,546,155	1.00	1.00761	0.625	204.39	842,594,101	843,000,000
기호(2)	6,546,155	1.00	1.00761	0.670	141.40	624,889,123	625,000,000

III. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가방법의 적용 및 시산가격 조정

본건은 구분소유건물로서 대상 물건의 특성상 타 감정평가방법으로 적용하는 것이 곤란 및 불필요하다고 판단되는바 시장성의 원리에 기초한 비교방식을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

본건 구분건물은 거래사례비교법에 의한 평가액을 기준으로 하되, 인근지역 내 동유형 및 유사유형의 구분건물의 평가선례 및 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 아래와 같이 결정함.

구분	호수	결정가격 (원)
기호(1)	9층 901호	843,000,000
기호(2)	9층 902호	625,000,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물 경기도 화성시 새솔동	의 표시 송산그린 시티일상 1-3-7 블록	제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 9층			843,000,000	현황 새솔동 77-5번지 소재
	[도로명 주소] 경기도 화성시 꽃내음1길 19-26	채울프라 자		지2층	969.97			
				지1층	983.61			
				1층	724.81			
				2층~8층 각 9층	723.37 472.54			
	대지권의 목적인	토지의 표시	대	일반상업지역	1,156.3			
	1. 경기도 화성시 새솔동	77-5		(내)				
	전유 부분의	건물의 표시		철근콘크리트구조 제9층 제901호	204.39	204.39		
				1 소유권대지권	47.364	47.364		
					----- 1,156.3			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 253,000,000 590,000,000		

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2				철근콘크리트구조	141.4	141.4	625,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				제9층 제902호				
				1 소유권대지권				
					1,156.3			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 188,000,000 437,000,000	
합 계							₩1,468,000,000.-	
			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 화성시 새솔동 소재, "새솔동행정복지센터" 북측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 아파트단지, 공원 등으로 형성되어 있으며, 주위환경은 대체로 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건은 차량진입이 가능하고, 인근에 버스정류장, 간선도로 등이 소재하는 바 교통상황은 대체로 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 9층 건물 중

제9층 제901호 외 1개호로서,
 외벽 : 외장석 붙임 등 마감.
 내벽 : 몰탈위페인팅 및 인테리어 마감 등.
 창호 : 패어그라스창 등 임.

(4) 이용상태

기호(1,2) : 조사시점 당시 벽체구분없이 근린생활시설로 이용중임.
(후첨 " 사진용지"를 참조.)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어 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

대체로 인접필지 대비 평탄한 가장형 토지로서, "상업용 건부지"로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 폭 약 15m의 도로가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(송산그린시티), 중로2류(폭 15m~20m)(중로2류)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역), 특수지역, 성장관리권역임.

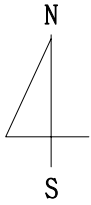
(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타사항 : 없음.

위 치 도



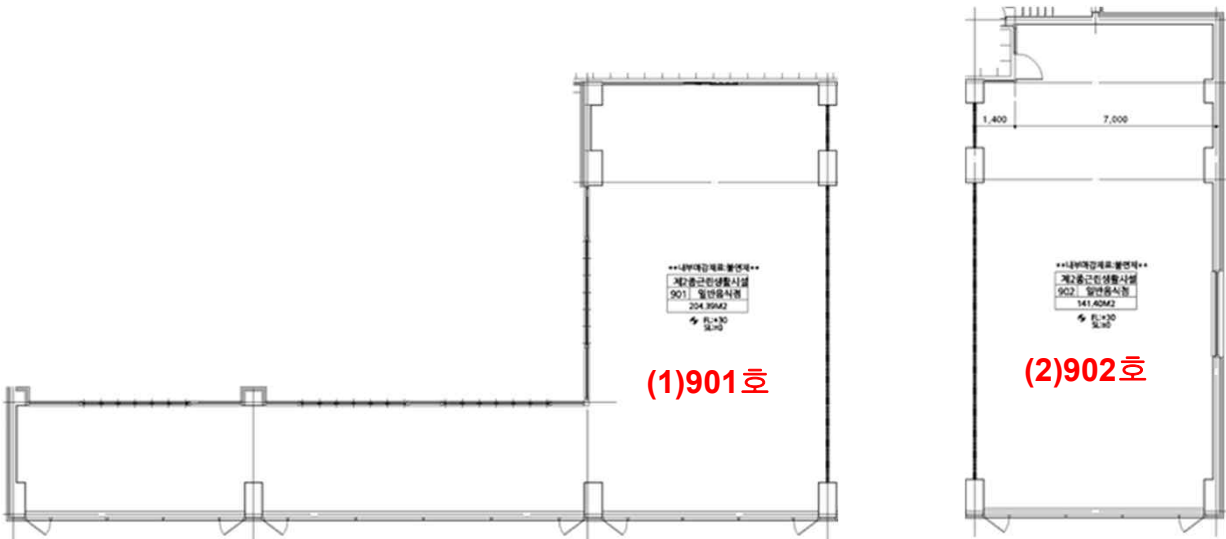
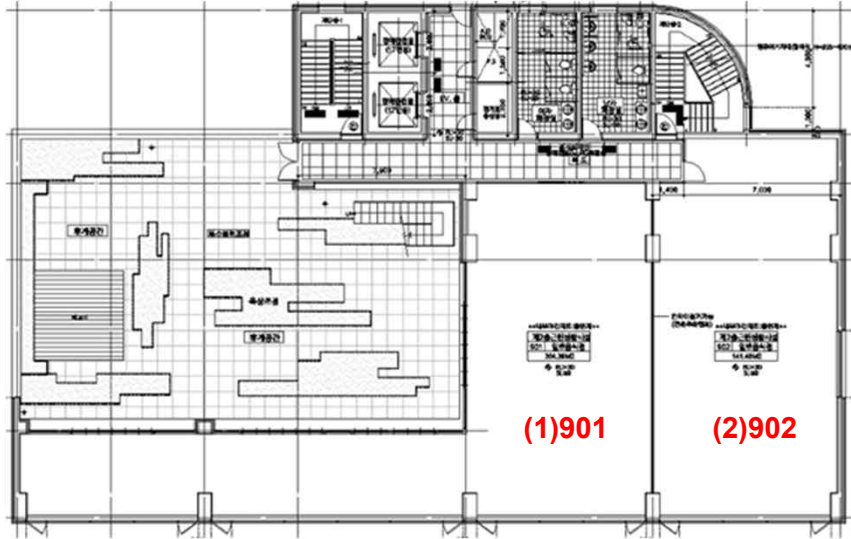
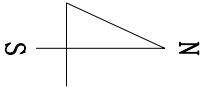
소재지	본건 : 경기도 화성시 새솔동 77-5 채울프라자 9층 901호 외 [도로명 주소] : 경기도 화성시 꽃내음1길 19-26
-----	--



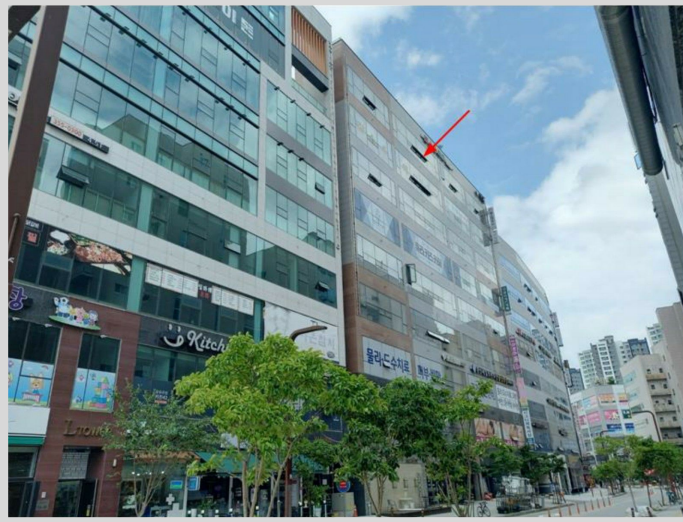
호별배치도 및 내부구조도

<호별배치도 등>

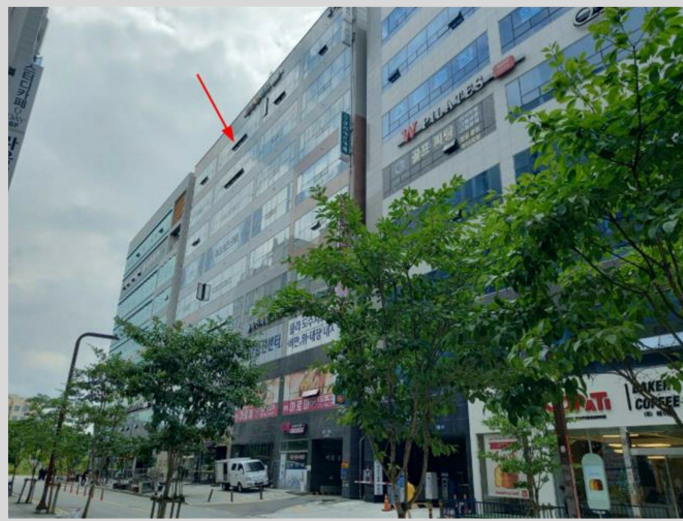
NO SCALE



사 진 용 지



본건동 전경



본건동 전경



본건동 전경 및 주위환경

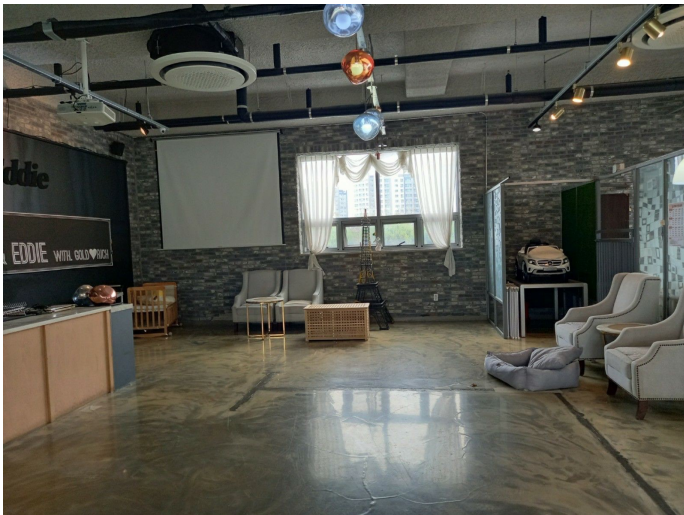
사 진 용 지



기호(1) 내부전경



기호(1) 내부전경



기호(2) 내부전경

사 진 용 지



기호(1) 전경



본건 주출입구 전경