

감정평가서

건명	박병철 소유물 (2024타경101215/경매10계)
번호	제일 HA24121201호

의뢰인 : 수원지방법원
사법보좌관 채주석

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



경기남부지사

경기도 수원시 장안구 송원로 63 (송죽동 신성빌딩 6층)
TEL. (031)269-7172 FAX. (031)269-7122

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 양원석

(인)

(주)제일감정평가법인 경기남부지사장 정영록 (서명 또는 인)

감정평가액	일억삼천만원(₩130,000,000.-)					
평가의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석		감정평가 목적	경매		
			제출처	경매10계		
소유자 (대상업체명)	박병철 (2024타경101215)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일자	
			2024. 12. 13	2024. 12. 13	2024. 12. 17	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	130,000,000
			이하	여백		
	합계					₩130,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사				(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 평가목적

대상물건은 경기도 화성시 오산동 소재 '동탄역' 남동측 인근에 위치하는 구분건물(로얄팰리스 제11층 제 1114호)로서, 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 평가기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상물건

가. 대상물건 개요

1) 건물 개요 (건축물대장 기준)

소재지	주구조	주용도	연면적 (㎡)	규모	사용승인일	비고
오산동 968-3	철근콘크리트구조	근린생활시설, 업무시설	14,298.69	지하4층 /지상12층	2017.07.04	-

2) 평가 대상물건

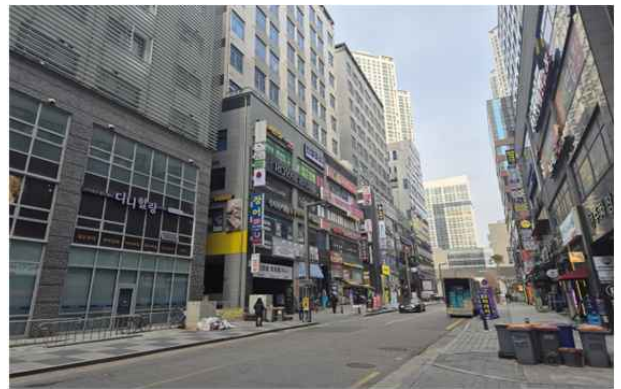
일련번호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	용도
가	11	1114	19.06	27	46.06	41.38	4.44	오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건 현황

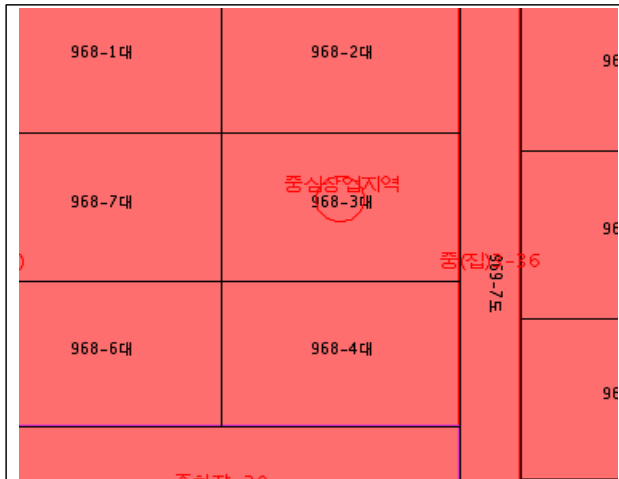


【 대상물건 전경 】



【 대상물건 주변전경 】

다. 공법상 제한사항



【 토지이용계획도 】

■ 기호(1): 중심상업지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 종로3류(폭 12m~15m)(2014-10-01)(일반도로, 동탄2지구)(접합), 건축사육제한구역(전부제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 성장관리권역(수도권정비계획법), 택지개발지구(택지개발촉진법), <추가기재> 동탄2지구 도시계획시설 구역선 및 지적선 정리가 미비한 사항이므로 참고자료로 사용하시기 바랍니다.(2020.03.30.완비예정)임.

【 토지이용계획 】

※ 기타 대상물건의 상세 개항은 별지 “감정평가요항표”참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 13일 임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 12월 13일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- ② 대상물건의 이용상황 및 면적 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는 바, 물적 동일성이 인정됨.
- ③ 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 현황도 및 호별표식 등을 통해 확인하였으며, 내부구조는 폐문 부재로 인하여 확인하지 못하였으나, 집합건축물대장상 현황도, 외부관찰, 탐문조사 등으로 표기하였으니, 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니함.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출과정

1. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)
---------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	-----------------------

2. 가격조사자료

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
			용도					사용승인일
1	오산동 968-3	로얄클래스	12/1213	19.06	4.44	120,000,000	6,295,907	2023.04.15
			오피스텔					2017.07.04
2	오산동 968-3	로얄클래스	8/818	19.06	4.44	135,000,000	7,082,896	2023.04.20
			오피스텔					2017.07.04
3	오산동 968-3	로얄클래스	8/810	19.06	4.44	125,000,000	6,558,237	2023.11.28
			오피스텔					2017.07.04

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서

※ 상기 거래사례 기호1~3은 복층 소재 사례임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근지역 평가사례

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)
		용도			사용승인일		
1	오산동 968-3	8/811	19.06	법원경매	2024.06.28	123,000,000	6,453,305
		오피스텔			2017.07.04		
2	오산동 968-3	10/1019	19.06	법원경매	2021.05.25	127,000,000	6,663,168
		오피스텔			2017.07.04		
3	오산동 968-3	6/609	20.02	담보	2024.10.28	105,000,000	5,244,755
		오피스텔			2017.07.04		

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

※ 상기 평가사례 기호1,2는 복층 소재 사례이며, 기호3은 단층 사례임.

다. 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	대상물건 유사 구분건물 전유면적당 약 6,800,000 ~ 6,900,000원/㎡ 수준
-------------	--

라. 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 비교사례 선정

상기 가격조사자료 중 대상물건을 평가함에 있어 보다 적절한 사례로 판단되는 「거래사례 2」를 비교사례로 선정함.

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
			용도					사용승인일
2	오산동 968-3	로얄클래스	8/818	19.06	4.44	135,000,000	7,082,896	2023.04.20
			오피스텔					2017.07.04

4. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.000)

5. 시점수정

[사례 기호 2]

구 분	적 용 지 수	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	101.56	2023.3
기준시점 당시 매매가격지수	98.28	2024.11
시점수정치	0.96770	98.28 / 101.56

경기 (오피스텔)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

[대상물건 일련번호(가)/비교사례 기호(2)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	상호 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로,의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	상호 대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	상호 대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	상호 대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가(원/㎡)
가	7,082,896	1.000	0.96770	1.000	6,854,118

8. 감정평가액 결정

일련번호	전유면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
가	19.06	6,854,118	130,639,489	130,000,000
합 계	19.06	-	-	130,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

일련번호	전유면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)
가	19.06	6,854,118	130,639,489	130,000,000
합 계	19.06	-	-	130,000,000

2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 및 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고 담보물로서의 안정성 및 환가성을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세서

[기준시점 : 2024-12-13]

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고			
					공부	사정					
1 가	경기도 화성시 오산동 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄오산로 86-8	968-3 로알 클래스	근린생활 시설. 업무시설	철근 콘크리트구조 평슬라브지붕 지하4층 지상12층							
				지4층	1,342.28						
				지3층	1,322.1						
				지2층	1,327.73						
				지1층	1,333.39						
				1층	951.46						
				2층	993.7						
				3층 ~ 4층 (각)	945.54						
				5층 ~ 11층 (각)	664.15						
				12층	487.9						
				옥탑1층	64.75						
				옥탑2층	64.75						
				대	968-3	대	중심상업지역	1,496			
				(내) 철근 콘크리트구조 제11층 제1114호	19.06	19.06		130,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
				소유권	4.44						
1. ----- 대지권	----- 1,496	4.44									
					배분내역 토지가격 건물가격	39,000,000 91,000,000					
합 계				이 하	여 백		₩130,000,000 .-				

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 인접 도로상태등	9. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 설 비 내 역	8. 토지이용계획	10. 기타참고사항
3. 건물의 구조	6. 토지의 형상 및 이용상태	및 제한상태	(임대관계 및 기타)

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경기도 화성시 오산동 소재 "동탄역" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 오피스텔, 각종 근린 생활시설 등이 소재하는 주택 및 상가혼용지대로서, 제반주위환경은 보통임.

2. 교통상황

대상물건까지 차량의 진출입 및 주정차가 용이하며, 인근에 노선 버스정류장 및 지하철역(동탄역)이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 양호함.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 12층 건물 내 11층 1114호로서,
외벽: 석재판넬 등 마감,
창호: 하이샷시 창호임.

4. 이용상태

오피스텔(방 겸 거실, 욕실, 주방, 현관 등)로 이용중임.
※ 내부계단을 통해 진출입 가능한 다락이 소재함.

5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 천장형 냉난방설비, 승강기설비, 옥내소화전, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

세로장방형 평지로서, 업무용 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

동측으로 노폭 약 12미터 내외의 포장도로에 접함.

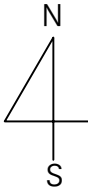
8. 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 종로3류(폭 12m~15m)(2014-10-01)(일반도로, 동탄2지구)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권 정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>임. <추가기재> 동탄2지구 도시계획시설 구역선 및 지적선 정리가 미비한 사항이므로 참고자료로 사용하시기 바랍니다.(2020.03.30.완비예정)임.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 인접 도로상태등	9. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 설 비 내 역	8. 토지이용계획 및 제한상태	10. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)
3. 건물의 구조	6. 토지의 형상 및 이용상태		
<p>9. 공부와의 차이 없 음.</p> <p>10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) 임대관계는 미상임.</p>			

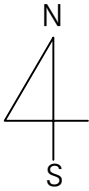
위 치 도



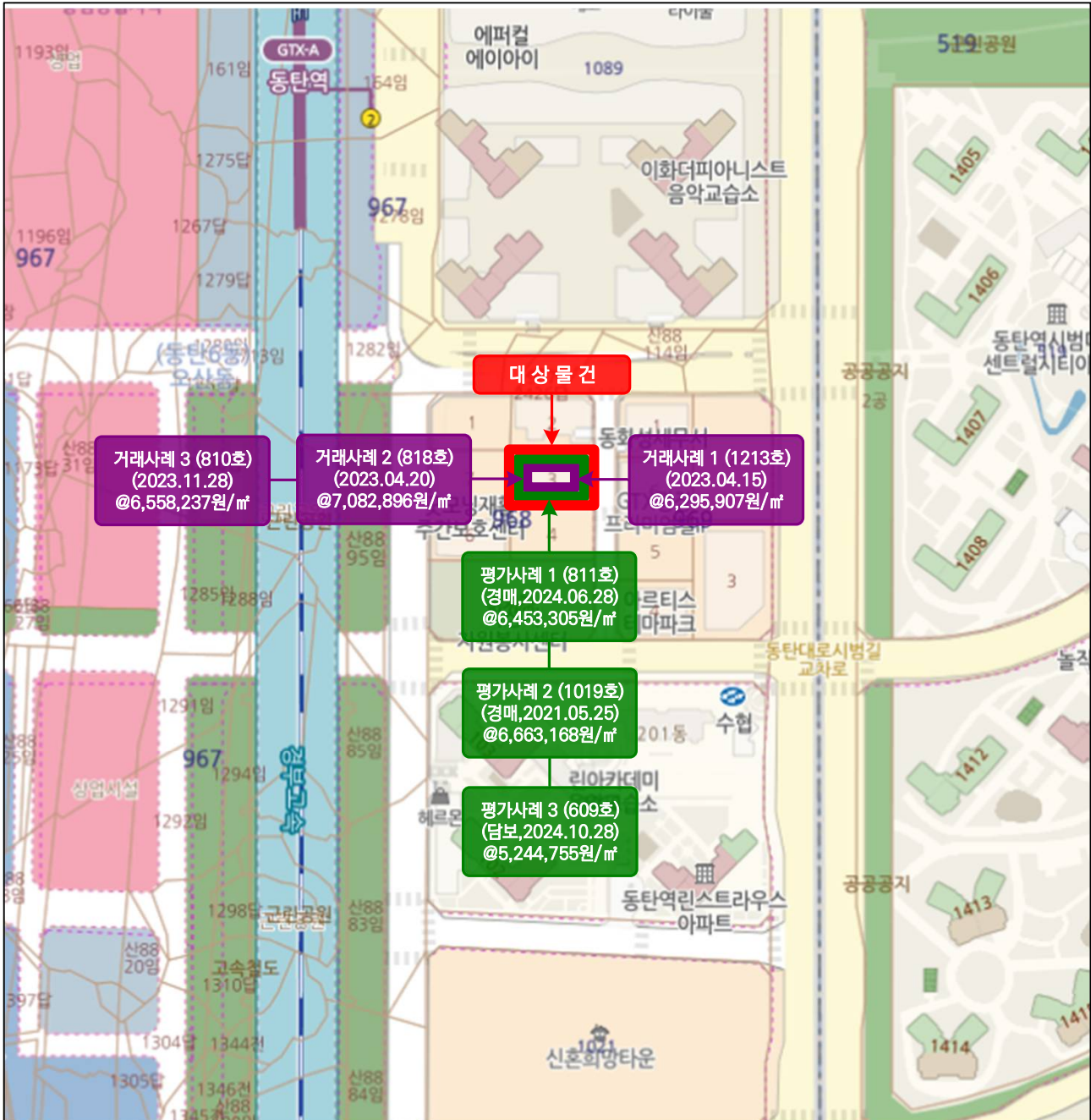
소재지	경기도 화성시 오산동 968-3 로얄클래스 제11층 제1114호
-----	-------------------------------------



위 치 도

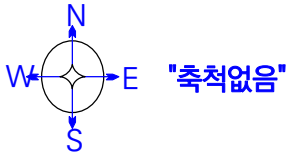


소재지	경기도 화성시 오산동 968-3 로얄클래스 제11층 제1114호
-----	-------------------------------------

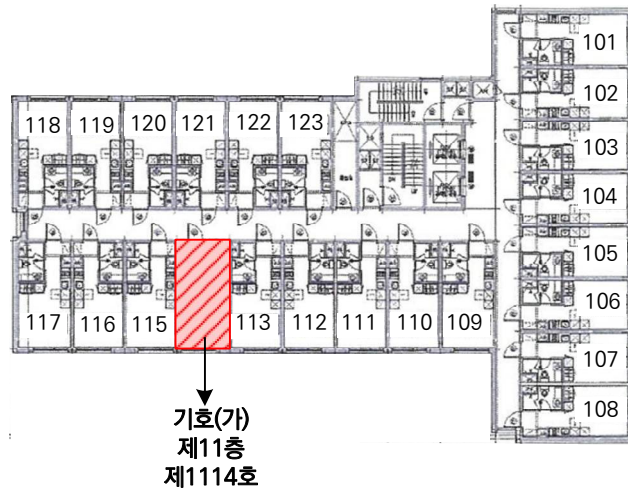


현 황 도

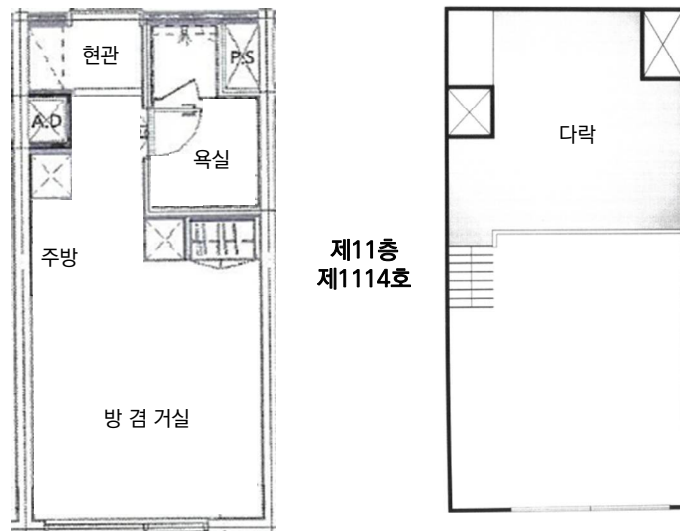
(건물이용 및 임대개황도)



〈 로얄클래스 제11층 호별배치도 〉



〈 내부구조도 〉



사 진 용 지



[대상물건 남동측에서 촬영]



[대상물건 건물 외관]

사 진 용 지



[기호(가) 외부사진]

'신뢰와 공정으로 고객과 함께 여는 100년'



문서번호 제일 HA24121201호 (2024. 12. 24)

수신 수원지방법원 사법보좌관 채주석

(참조) -

제목 감정평가회보

1. 귀원의 무궁한 발전을 기원하며 항상 우리법인의 업무에 협조하여 주심에 깊은 감사를 드립니다.

2. 관련문서 2024. 12. 12자 귀 제 2024타경101215(경매10계)호로 의뢰하신 『박병철 소유물(2024타경101215/경매10계)』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항: 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

붙임: 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부 끝.

(주)제일감정평가법인 경기남부지사장

담당감정평가사 양원석

주소 (16305) 경기도 수원시 장안구 송원로 63 (송죽동 신성빌딩 6층)

전화 031-269-7172 / 팩스 031-269-7122

jaeil17@kapaland.co.kr

수수료 청구서

감정평가서번호 : 제일 HA24121201호

수원지방법원 사법보좌관 채주석 귀하

—금사십칠만삼천원정 (₩473,000.—)

1. 2024.12.12자 귀 제 『2024타경101215(경매10계)』 호로 의뢰하신 『박병철 소유물(2024타경101215/경매10계)』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가. 평가수수료	290,000	기본수수료 ≒290,000 (∴ 감정료의 하한 290,000 미만이므로 290,000) 1동 x 10,000원
나. 여비	121,800	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,200	
기타실비	6,000	
특별용역비	-	
소계	140,000	
합계	430,000	
부가가치세	43,000	
총계	473,000	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩473,000.—	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (HA24121201) 로 해주시기 바랍니다.

※ 합계액에서 천원 미만 절사하였습니다.

★ 계좌번호 ★

신한,북수원(남부지사) 140-007-361141 예금주: (주)제일감정평가법인

(주)제일감정평가법인

경기남부지사장 정영록

(TEL : 031-269-7172 FAX : 031-269-7122)

[공급자(사업자)등록번호 : 135-85-35869]