

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정연수 소유물건(2024타경103136)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 윤기원
(경매2계)

감정평가서번호: 1250101

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.

부강감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

| | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------|-------------|------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액 | 이억칠천만원정 (₩270,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 수원지방법원 사법보좌관 윤기원 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 수원지방법원 경매2계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 정연수 (2024타경103136) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2025.01.09 | 2025.01.07 ~ 2025.01.09 | 2025.01.09 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1개호 이 | 구분건물 | 1개호 하 여 | - 백 | 270,000,000 |
| | 합계 | | | | | ₩270,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 팔달구 인계동 소재 구분건물(오피스텔)에 대한 법원경매를 위한 감정평가임.

2. 평가방법 및 기준

가.본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 규정과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나.본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3. 대상물건 개요 등

가.대상물건의 개요(일련번호 1)

| | | | | |
|---------|---|-------------|-------------------|---------------|
| 소재지 | 경기도 수원시 팔달구 인계동 954-1 [도로명주소] 경기도 수원시 팔달구 경수대로565번길 21 | | | |
| 건물명 | 다원캐슬 | | | |
| 구조 및 층수 | 철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층/지상 11층 | | | |
| 층·호 | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 대지권면적(㎡) (전체) | 집합건축물대장 용도 |
| 9층 902호 | 57.4 | 41.94 | 14.794 (488.7) | 오피스텔 |
| 기타사항 | ▶사용승인일:2019.03.07. | | | |

※ 공용면적:집합건축물대장(전유부)의 공용부분 면적 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나.실지조사 및 기준시점

2025.01.07.~01.09.에 걸쳐 공부상 조사 등 사전조사와 현장조사 및 탐문조사 등의 실지조사를 하였으며, 기준시점은 가격조사를 완료한 날짜인 2025.01.09.임.

다.기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 하고 별도의 감정평가 조건은 없음.

4.시산가액 조정 관련사항

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 거래사례비교법 외의 다른 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여야 하나, 장래 기대되는 적정 순수익 및 환원이율의 산정이 곤란하고, 집합건물인 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법의 적용이 곤란한 바 이를 생략하였음.

5.기타사항

구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되나, 귀원의 요청에 의거 토지가격과 건물가격을 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

인근지역 내 본건과 동일·유사한 구분건물의 실거래자료를 검토하여 본건의 평가에 적절하다고 판단되는 거래사례(A)를 선정함.

(자료: 등기사항전부증명서)

| 기 호 | 소재지 | 층·호 | 용도 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액(원) (전유면적 당) | 거래시점 (사용승인) |
|--------|-----------------------|------------|------|-------------|------------|----------------------------|---------------------------|
| A | 팔달구 인계동 740-*** | 6층 60*호 | 오피스텔 | 84.9317 | 23.5017 | 528,823,400 (6,226,000) | 2024.05.24. (2024.04월) |

3. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단됨. (1.00)

4. 시점수정

본건의 물적 특성을 고려하여 적절하다고 판단되는 한국부동산원 발표 오피스텔 가격 동향조사의 매매가격지수(수도권 경기지역)를 적용함.

- ▶ 사례 매매당시 지수(직전월) : 99.22(2024.04월)
- ▶ 본건 기준시점 지수 : 98.28(2024.11월)
- ▶ 시점수정치 : $98.28/99.22 \approx 0.99053$

※본건 기준시점지수는 최근 발표지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5.가치형성요인비교(거래사례(1.00))

| 요 인 | 항 목 | 격차율 | 비 고 |
|------------|---|-------|---|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 (조망, 풍치, 경관 등) 등 | 0.85 | 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설 등과의 접근성에서 열세함. |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성 (대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | 0.90 | 경과연수에 따른 노후도에서 열세함. |
| 호별요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 1.00 | 대등함. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 대등함. |
| 누계치 | | 0.765 | |

6.시산가액

| 일련 번호 | 거래사례 단가 (원) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교치 | 전유면적 (㎡) | 시산가액 (원) |
|----------|----------------|------|---------|---------------|-------------|-------------|
| 1 | 6,226,000 | 1.00 | 0.99053 | 0.765 | 57.4 | 270,801,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7.참고가격

가.인근지역 내 본건과 유사한 오피스텔의 매도시세는 전유면적(m²) 당 450만원~520만원 수준으로 조사되었음.

나.인근지역 내 동일 유형 오피스텔의 감정평가사례

(자료:한국감정평가사협회 감정평가정보)

| 기호 | 소재지 | 층·호 | 전유면적(m ²) | 평가금액(원) (전유면적 당) | 기준시점 | 평가목적 |
|----|---------------------|------------|-----------------------|----------------------------|-----------------|------|
| 1 | 팔달구 인계동 954-* | 7층 70*호 | 57.4 | 246,000,000 (4,286,000) | 2024. 02.28. | 경매 |
| 2 | 팔달구 인계동 954-* | 9층 90*호 | 57.4 | 272,000,000 (4,739,000) | 2023. 05.24. | 경매 |

Ⅲ.감정평가액의 결정

본건 감정평가액의 결정은 시산가액을 기준으로 하되, 인근지역 내 동일·유사 구분건물의 가격수준, 평가사례, 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 평가액을 결정하였음.

| 일련번호 | 결정가격 |
|------|--------------|
| 1 | 270,000,000원 |

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 건물의 경기도 수원시 팔달구 인계동 | 표시 954-1 다원캐슬 | 업무시설- 오피스텔, 공동주택- 다세대주택 제1종근린 생활시설- 소매점 | 철근콘크리트구조 평스라브지붕 11층 지1층 1층 2층~3층 4층~9층 10층~11층 | | | 270,000,000 | 공용부분 포함 평가 | | |
| | [도로명주소] 경기도 수원시 팔달구 경수대로 565번길 21 | | | | | | | | | |
| | 전유부분의 | 건물의 | | | 표시 | 9층 902호 철근콘크리트구조 | | | 57.4 | 57.4 |
| | 대지권의 1.경기도 수원시 팔달구 인계동 | 목적인 954-1 | | | 토지의 대 | 표시 | | | 488.7 | |
| | | | | 1. 소유권 | 14.794 | | | | | |
| | | | | 대지권 | 488.7 | | | | | |
| | | | | | | 14.794 | | | | |
| | | | | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | 배분내역 81,000,000 189,000,000 | | |
| 합 계 | | | | | | | ₩270,000,000.- | | | |
| | | | 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 팔달구 인계동 소재 "인계초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔,아파트,다세대주택,근린생활시설 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 용이하고, 인근에 버스정류장이 소재하고 있음.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하 1층/지상 11층 중 9층 902호로서,
(사용승인일:2019.03.07.)
외벽:몰탈위 페인팅,석재 및 치장벽돌 마감 등,
창호:pvc새시창호.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용 중임.
-내부구조도 참조.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비,개별난방설비,승강기,소방설비,주차장시설 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 평지로서, 업무시설,공동주택 및 근린생활시설의 부지로 이용 중임.

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

북측으로 노폭 약 12미터의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 종로3류(폭 12m~15m)(접합),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지
및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계는 미상임.
2. 본건 구분건물의 이용상태 등은 집합건축물대장의 건축물현황도, 외관조사, 탐문조사 및 일반적, 표준적인 상태를 기준으로 하였으니 경매참가 시 재확인하시기 바람.

위 치 도(2)



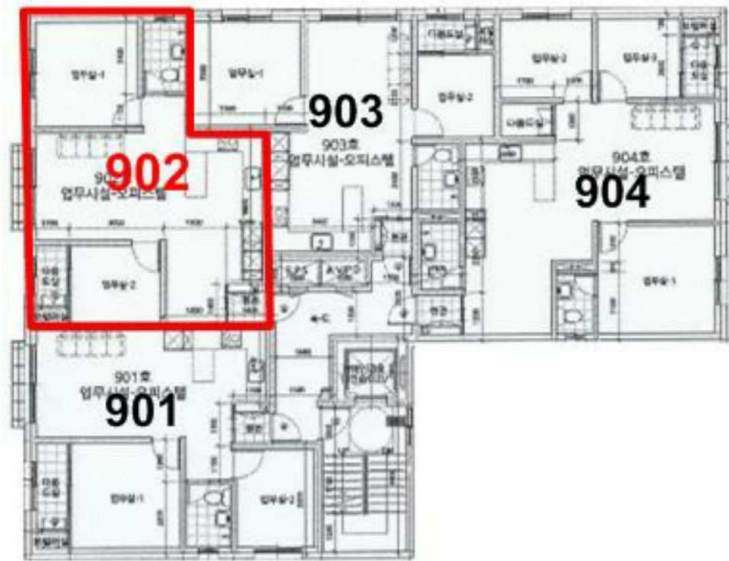
| | |
|-------|------------------------------------|
| 소 재 지 | 경기도 수원시 팔달구 인계동 954-1 다원캐슬 9층 902호 |
|-------|------------------------------------|



내부 구조도

소재지 경기도 수원시 팔달구 인계동 954-1 다원캐슬 9층 902호

[호별 배치도]



[내부 구조도]





[(1)]



[(2)]



[()]



[()]

