

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 백인석
건명	권용범 소유물건(2023타경88391)
감정서번호	L2312-1-005



감정평가사협동사무소

알이엠 프로퍼티

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이희정

감정평가액	칠천만원정(W70,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 백인석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매15계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	권용범 (2023타경88391)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.01.03	2023.12.29 ~ 2024.01.03	2024.01.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	70,000,000
	합계					₩70,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 반송동 소재 “동탄1동행정복지센터” 남동측 인근에 위치하는 구분건물로서 수원지방법원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

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

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근지역의 평가선례, 거래가능가격수준 등을 검토해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바 비준가액을 대상 부동산의 가액으로 결정하였음.

5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항 규정에 의거 대상물건의 가격조사완료일자인 2024. 01. 03 이고, 실지조사는 2023. 12. 29 ~ 2024. 01. 03 에 시행하여 대상물건의 현황을 직접 확인하였음.

6. 그 밖의 사항

- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로는 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바, 토지, 건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물감정평가명세표” 상에 기재하였으니 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 본건 현장 방문시 폐문부재로 내부 현황조사를 하지 못한 바, 외관측 및 탐문조사 등을 기준으로 평가하였는 바, 업무에 참고하시기 바람.

II. 대상 물건의 개요

소재지	경기도 화성시 반송동 93-2				
명칭	구조	지붕	사용승인일		
동탄에스알골드프라자	철골철근콘크리트구조	(철근)콘크리트(평지붕)	2010.01.29		
기호	해당층, 호수	집합건축물대장상 용도	면적		
			전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	13층 1319호	오피스텔	28.593	24.047	4.405

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 유사성이 높으며 비교적 최근 <거래사례#A>를 선정하였음.

기호	소재지	층 및 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	자료출처	거래시점
A	반송동 9*~*	13층 13**호	23.606	3.637	55,000,000	KAIS등	2023.07.28
B	반송동 9*~*	18층 18**호	39.72	7.2492	155,000,000	KAIS등	2023.08.03

- 개인정보보호를 위하여 세부지번은 * 처리하였음.(이하 동일)

3. 사정보정

기호 A는 매도자와 매수자 사이에 정상적으로 거래된 것으로 보임.(1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 오피스텔가격동향조사 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “오피스텔 매매가격지수(경기)”을 활용하여 산정하였으며, 기준시점 당시 가격지수가 공시되지 않은 경우 가장 최근의 가격지수를 적용하였음.

- 본건의 기준시점 당시 가격지수(2023년 11월지수) : 100.46
- 사례의 매매시점 당시 가격지수(2023년 06월지수) : 101.00
- 시점수정치 : $100.46 / 101.00 = 0.99465$

5. 가치형성요인 비교

- 지역(일반)요인 : 대상물건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 유사함.(1.000)
- 개별요인 : 차면의 비교표와 같음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례#A	본건 1)	
외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 외부요인에서 대등/유사함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성 (가로폭, 구조 등)			
내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 내부요인에서 대등/유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 호별요인에서 대등/유사함.
	위치별 효용			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 기타요인에서 대등/유사함.
개별요인 비교치		1.000		본건 ÷ 사례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가액

기호	사레가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가액 (원)
1	55,000,000	1.00	0.99465	1.000	28.593 / 23.606	66,262,878 ≒ 70,000,000

- 최종가격은 백만원 단위에서 반올림하여 결정하였음.

IV. 참고 가격자료

1. 인근지역 평가선례(출처:한국감정평가사협회)

소재지	층 및 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	평가목적	기준시점
반송동 9*~*	13층 13**호	27.317	4.208	71,600,000	경매	2022.10.11
반송동 9*~*	13층 13**호	28.248	4.352	75,000,000	경매	2021.05.27

2. 인근지역 유사부동산 가격수준

인근지역에 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 2,000,000 ~ 2,500,000원(전유/㎡)으로 탐문조사 되었음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 결정

본건에 대한 감정평가액 결정은 본건이 소재하는 인근지역의 상황과 입지조건, 교통 및 접근 조건, 건물의 구조, 용재, 시공의 정도, 층별·향별·위치별 효용도와 인근지역의 동형 또는 유사형 구분건물의 정상적인 가격수준과 임대수준 등을 종합적으로 고려하였음.

인근지역의 평가선례, 거래가능가격수준 등을 검토해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바 비준가액을 기준으로 다음과 같이 결정하였음.

기호 1	70,000,000원
------	-------------

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	표시						
	경기도 화성시 반송동	93-2 동탄 에스알 골드 프라자	제2종근린 생활시설, 문화및집회 시설 동탄 에스알 골드프라자	철골철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트(평지붕) 13층				
	[도로명주소] 경기도 화성시 동탄지성로 11			지하5층	1,331.69			
				지하5층	657.29			
				지하4층, 지하3층	각 2,165.43			
				지하2층	2,177.82			
				지하1층	1,170.05			
				지하1층	1,009.40			
				1층	117.02			
				1층	1,629.73			
				2층	1,770.47			
				3층 ~ 5층	각 1,771.13			
				6층	1,758.41			
				7층	1,760.00			
				8층	1,764.58			
				9층	679.21			
				10층	1,759.16			
				11층	692.43			
				12층	1,354.43			
				13층	1,272.65			
				옥탑1층	126.54			

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	전유부분의	건물의	표시	13층 1319호 철골철근콘크리트 구조	28.593	28.593	70,000,000	비준가액
	대지권의	목적인	토지의	표시				
	토지의 표시: ①. 경기도 화성시 반송동	93-2	대	중심상업지역	2,475.1			
	대지권의 종류: 대지권의 비율:			①. 소유권 ①. 2,475.1분의	4.405	4.405		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 21,000,000 49,000,000	
	합 계						₩70,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가 요항표

- (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 반송동 소재 " 동탄1동행정복지센터 " 남동측 인근에 위치하고, 주변은 근린생활시설, 오피스텔, 아파트단지, 공원 등이 혼재하는 지역으로 일반적인 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평지붕) 13층 건 내 1319호로서,
외벽 : 복합판넬붙임 마감 등
창호 : 새시창 등임.

(4) 이용상태

본건은 공부상 오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

본건은 기본적인 급배수/위생설비, 소화설비, 승강기설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 장방형 평지로, 제2종근린생활시설, 문화및집회시설 부지 등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 폭 약 30M, 남동측으로 폭 약 20M 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건은 중심상업지역, 특정용도제한지구, 제1종지구단위계획구역(2018-09-20)(동탄(1)지구), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한), 성장관리권역임.

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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

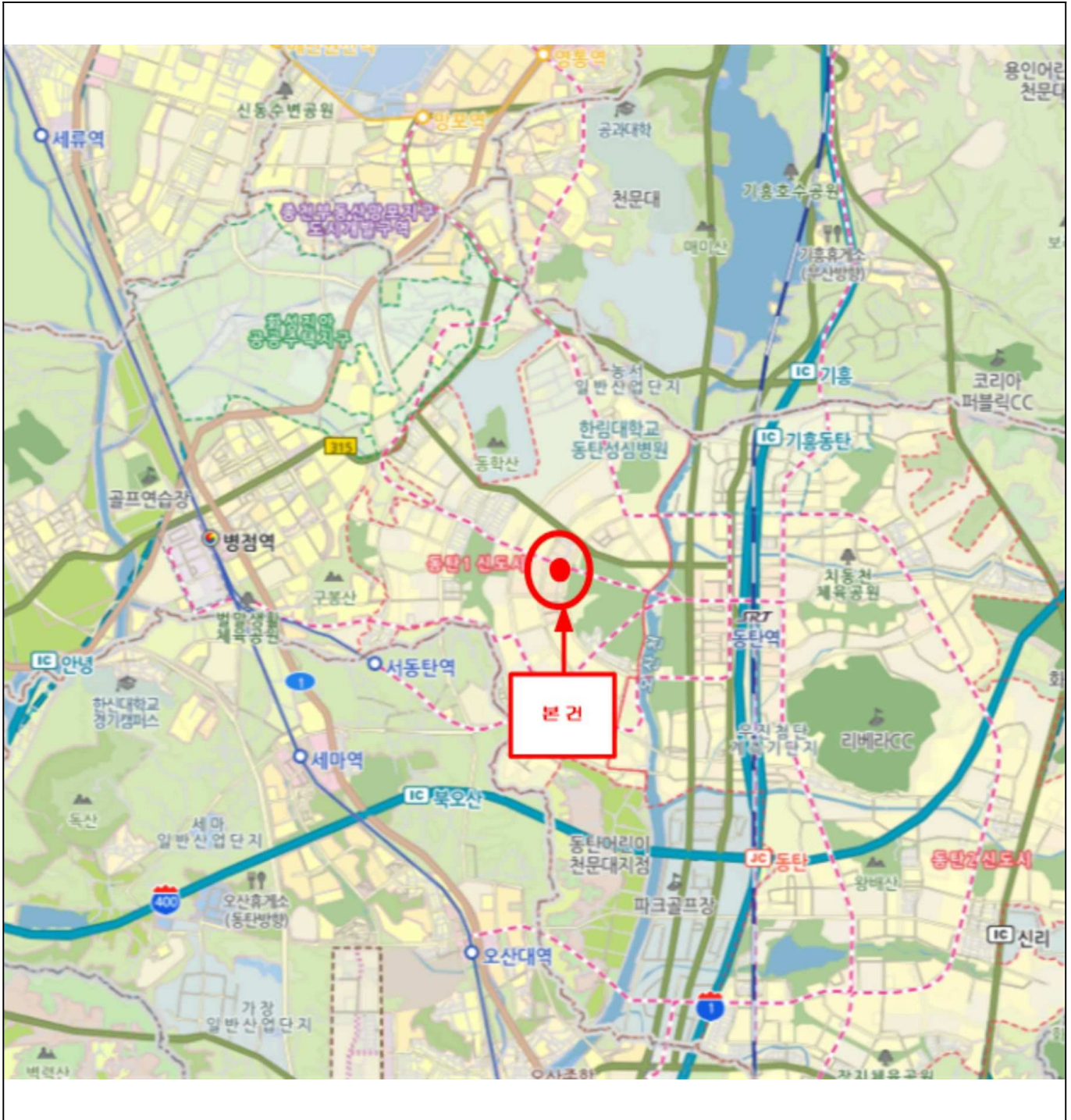
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 본건의 임대관계 미상임.
- 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장 상 현황도면 및 외관탐문 등에 의하여 표준적인 상황을 기준하였음.

광역 위치도



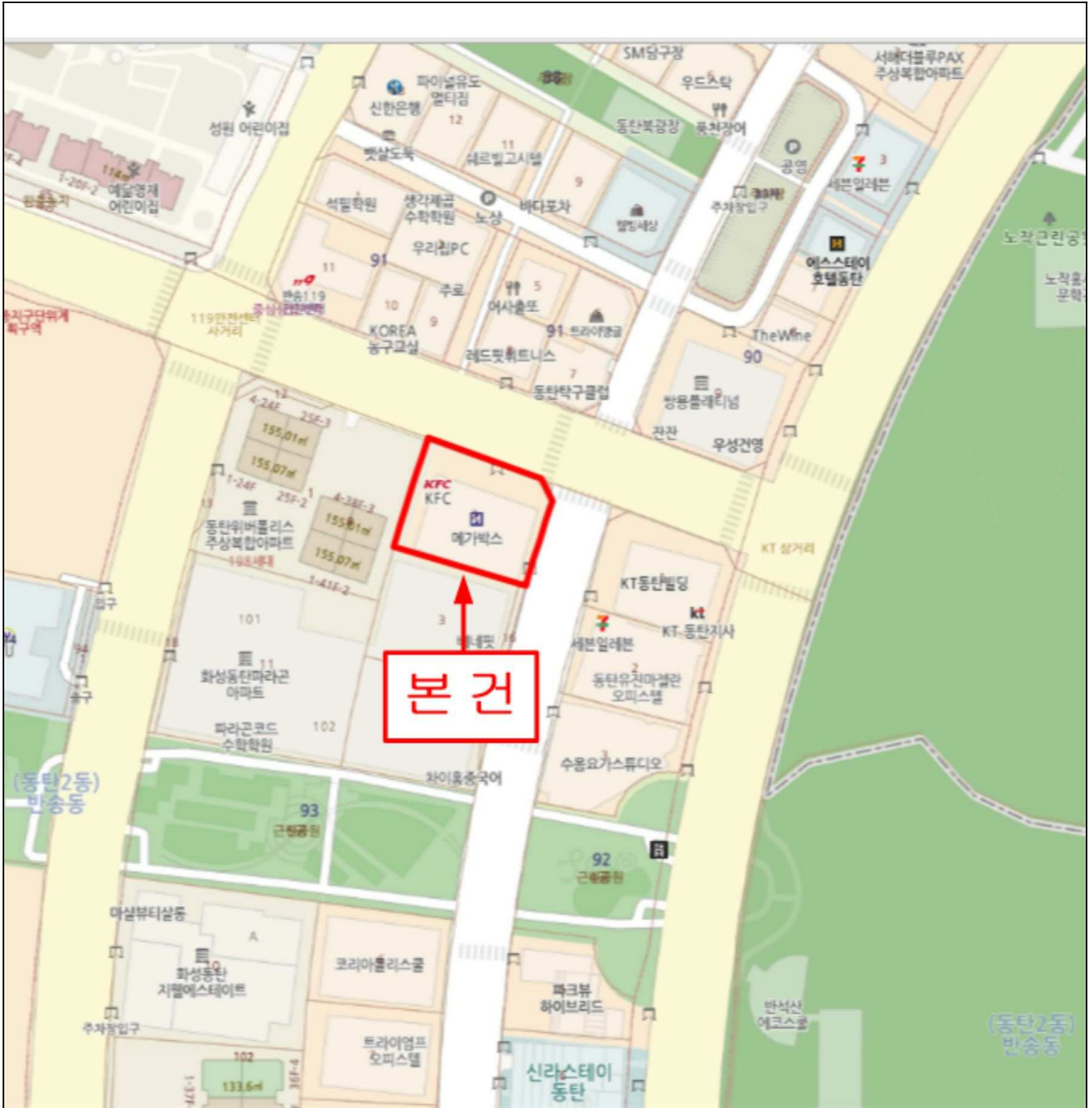
소재지	경기도 화성시 반송동 93-2 동탄에스알골드프라자 13층 1319호
-----	---------------------------------------



위 치 도



소재지 경기도 화성시 반송동 93-2 동탄에스알골드프라자 13층 1319호



호 별 배치도 및 내부구조도

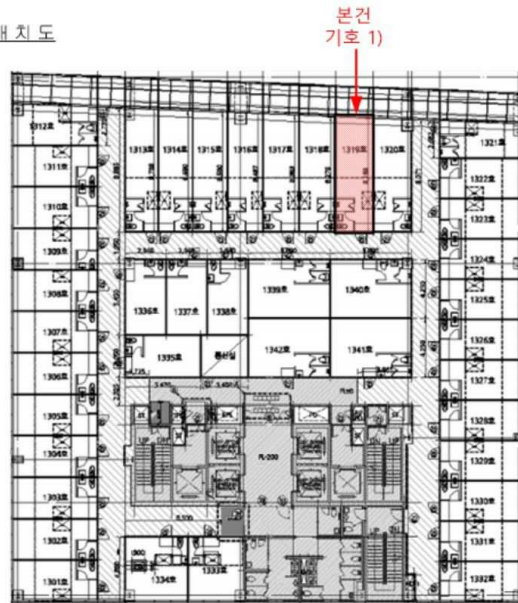


소재지

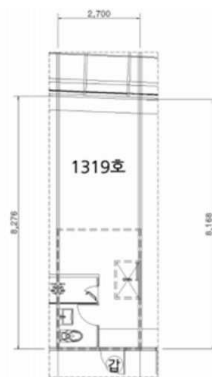
경기도 화성시 반송동 93-2 동탄에스알골드프라자 13층 1319호

방위 및 층차 없음

호별배치도



내부구조도







13

