

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 유지선 소유물건
(2024타경13417)

의뢰인: 수원지방법원
사법보좌관 김치상

감정평가서번호: J24-1224-01

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.

제이에이치감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이상범

(인)

감정평가액	일십오억원정(₩1,500,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유지선 (2024타경13417)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.26	2024.12.26	2024.12.27	
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 하	1개호 여	- 백	1,500,000,000
	합계					₩1,500,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 수원시 권선구 서둔동 소재 「서호초등학교」 동측 인근에 위치한 「수원한라비발디퍼스트 제102동 제1층 제127호」(근린생활시설)에 대한 수원지방법원의 경매목적 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론에 근거하여 감정평가함.

3. 기준가치 및 감정평가조건

감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 감정평가 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 12월 26일로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 12월 26일에 시행하여 대상물건의 현황, 지역특성, 제반 가격형성 요인, 가격자료 등을 조사하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

나. 감정평가방법

- 1) 본건 건물은 등기사항전부증명서상 토지의 소유권 대지권이 미정리된 상태의 집합건물로서, 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 이에 따라 분양 및 거래가 되므로, 본건은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 적정 대지지분을 일괄하여 감정평가하였음.
- 2) 본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하고, 인근 유사 부동산의 평가사례, 거래사례 등 가격참고자료를 수집한 후 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

7. 그 밖의 사항

가. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 일반적으로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 평가명령에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분해서 구분건물평가명세표에 기재하였으며, 배분기준은 한국부동산연구원의 ‘비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표’ (2007년도)를 참조하되 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 적의 조정하였으니 업무에 참고바람.

나. 본건의 대지권 미정리된 사유를 탐문한 결과, 본건동은 토지 지적미정리 상태에서 2021.06.17일자 건물 사용승인 및 보존등기 후, 2021.09.02일자로 토지 지적정리 완료되어 이후 집단적으로 대지권 등기 절차를 진행하였으나, 일부 세대/호의 경우 대지권 등기 절차에 미참여 또는 누락된 것으로 추정 조사되었으니 경매 진행시 추가 확인바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

가. 대상 건물 개요

소재지	경기도 수원시 권선구 서둔동 418 [도로명주소] 경기도 수원시 권선구 세화로 154 번길 7-10		
건물명	수원역한라비발디퍼스트		
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층수(지하/지상)	-4/15
주용도	공동주택(도시형 생활주택(원룸형)) 및 제 2 종근린생활시설	규 모	3 개동 288 세대 261 호
연면적(m ²)	47,409.0315	대지면적(m ²)	5,932.6
사용승인일	2021-06-17	비 고	-

나. 대상 구분건물 개요

기 호	동 층/호	용도	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	공급면적 (m ²)	대지(권) 면적(m ²)	전용률 (%)
가	102 동 1 층/127 호	제 2 종 근린생활시설	72.4947	34.0931	106.5878	-	68.0%

※ 공용면적은 집합건축물대장의 공용부분 면적 합계이며, 용도는 집합건축물대장에 표시된 내용을 기재하였음.

※ 본건의 소유권 대지권은 미정리된 상태임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

<출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계>

기 호	구 분	소재지, 건물명, (동)/층/호수	전유 면적 (㎡)	대지(권) 면적 (㎡)	거래 금액 (원)	전유 단가 (원/㎡)	거래 시점 (사용승인)
1	매매	서둔동 17-745 JS TOWER 1층 10*호	48.27	13.46	1,052,100,000	21,800,000	2024-07-31 (2021-05-17)
2	준공후 분양권계약	서둔동 421 수원역한양 아이클래스퍼스트 1층 10*호	40.00	11.68	719,900,000	18,000,000	2022-08-29 (2022-06-29)
3	준공후 분양권계약	서둔동 421 수원역한양 아이클래스퍼스트 1층 10*호	43.43	12.69	822,800,000	18,950,000	2022-11-03 (2022-06-29)

나. 비교사례의 선정

인근 신축 집합상가 1층의 중개매매 건으로서 시세 반영도가 높고 그 밖의 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례 1>을 비교거래사례로 선정함.

4. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

가. 시점수정 방법

본건 구분건물의 가격 변동을 직접적으로 파악할 수 있는 지수나 변동률이 조사되지 않아 국토교통부에서 발표하는 상업용 부동산 임대동향조사 자료 중 자본수익률을 적용하며, 비교사례의 거래시점부터 기준시점까지의 변동률을 산정하여 본건의 시점수정치로 결정함.

나. 시점수정치 산정

사례 기호	건물유형 지역 (기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
1	집합상가 지역 : 경기 수원역(24.07.31~24.12.26)	0.503% (1.00503)	2024 년 03 분기 : 0.31 2024 년 04 분기 : 0.31 (2024 년 03 분기 자료) $(1+0.0031*62/92)*(1+0.0031*87/92)$ ≒ 1.00503

※ 미발표된 분기의 자본수익률은 발표된 자료 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자료를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

□ 기호(가) / 거래사례(1)

요인	세부항목	격차율	비교내용
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.05	대중교통의 편의성 등에서 본건이 우세함.
	교육시설 등의 배치,		
	공공시설 및 편익시설과의 접근성		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도	1.00	대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	0.90	위치별효용, 전유면적의 선호도 등에서 본건이 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		0.945	1.05 x 1.00 x 0.90 x 1.00

7. 거래사례비교법에 의한 시산(비준)가액

본건 기호	비교거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정 단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정가액(원)
	기 호	단가 (원/㎡)						비준가액(원)
가	1	21,800,000	1.00	1.00503	0.945	20,704,623	72.4947	1,500,975,433
								1,500,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 시산가액의 검토

1. 인근 유사부동산의 평가선례

<출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS>

기 호	구 분	소재지, 건물명, 동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지(권) 면적 (㎡)	평가 가액 (원)	전유 단가 (원/㎡)	기준 시점 (사용승인)
1	담보 평가	서둔동 418 수원역한라 비발디퍼스트 103 동 1 층 13*호	41.57	41.57	875,000,000	21,050,000	2021-07-21 (2021-06-17)
2	담보 평가	서둔동 421 수원역 한양 아이클래스퍼스트 101 동 1 층 10*호	34.00	9.93	578,000,000	17,000,000	2022-10-21 (2022-06-29)
3	본건 담보	서둔동 418 수원역한라 비발디퍼스트 102 동 1 층 127 호	72.49	-	1,470,000,000	20,280,000	2022-08-16 (2021-06-17)
4	본건 담보	서둔동 418 수원역한라 비발디퍼스트 102 동 1 층 127 호	72.49	-	1,420,000,000	19,590,000	2021-08-18 (2021-06-17)

2. 유사부동산의 가격수준

인근지역에서 본건과 유사한 구분상가 1층의 시세수준은 전유면적 기준하여 약 @18,000,000 ~ @22,000,000원/㎡ 수준으로 조사되었음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	동 층 / 호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
가	102 동 1층 127 호	72.4947	1,500,000,000	20,690,000

2. 결정의견

상기 평가선례, 인근 부동산의 가격수준 등 가격참고자료를 종합 검토한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

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 권선구 서둔동 소재 '서호초등학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 (구)KCC 공장을 지구단위계획으로 개발/조성 후 대형 쇼핑몰 등 판매시설, 오피스텔, 도시형생활주택 등이 소재하는 성숙중인 상가지대로서, 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 인근까지 제 차량의 접근이 가능하며, 본건 동측 인근에 각종 노선버스 등이 정차하는 '수원역 환승센터'가 소재하고, 본건 동측 인근에 수도권전철 1호선 및 수인분당선 환승역인 '수원역'이 소재하는 바, 제반 교통여건은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상15층 건내 1층 127호로서,
외벽 : 수성페인팅 마감 등
내벽 : 수성페인팅 마감 등
천정 : 무석면텍스 마감 등
창호 : 통창 샷시 마감 등임.

(4) 이용상태

공부상 '제2종근린생활시설'로서 현황 공실 상태임. (후면 '사진용지'참조)

(5) 설비내역

기본적인 급배수설비, 위생설비, 승강기 등의 기계설비, 소화전 등의 소방설비 등을 갖추고 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

인접대지 및 인접도로와 대체로 등고 평탄한 사다리형 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 폭 약 40미터 광대로, 본건 남측으로 폭 약 30미터 광대로, 본건 북동측으로 폭 약 12미터 내외의 준각지 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 일반상업지역 , 시가지경관지구(일반) , 지구단위계획구역(역세권2지구) , 광로3류(폭 40m~50m)(접함) , 대로3류(폭 25m~30m)(접함) , 중로3류(폭 12m~15m)(접함) , 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

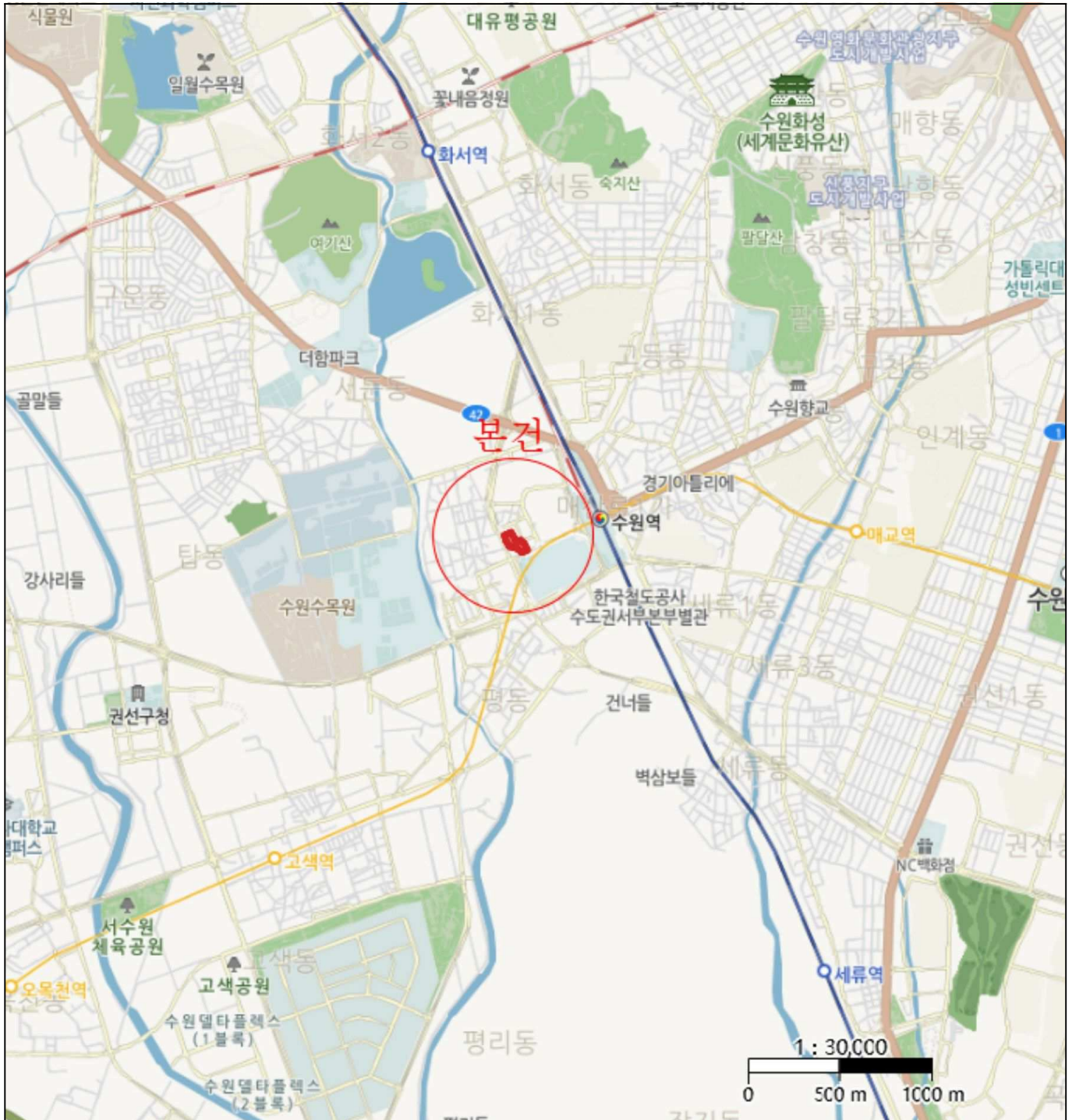
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.

광역위치도



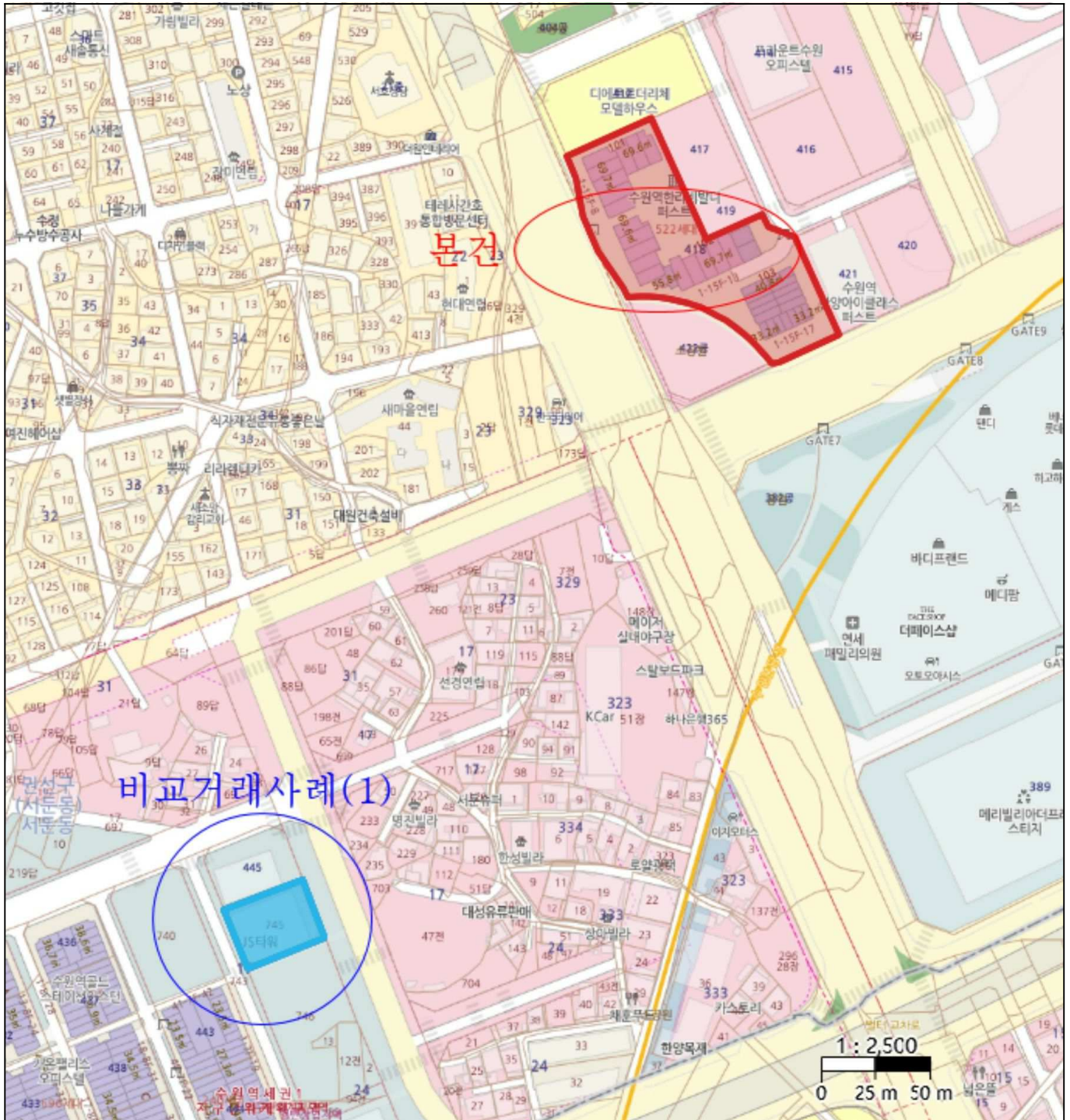
소재지	경기도 수원시 권선구 서둔동 418 수원역한라비발디퍼스트 102동 1층 127호
-----	--



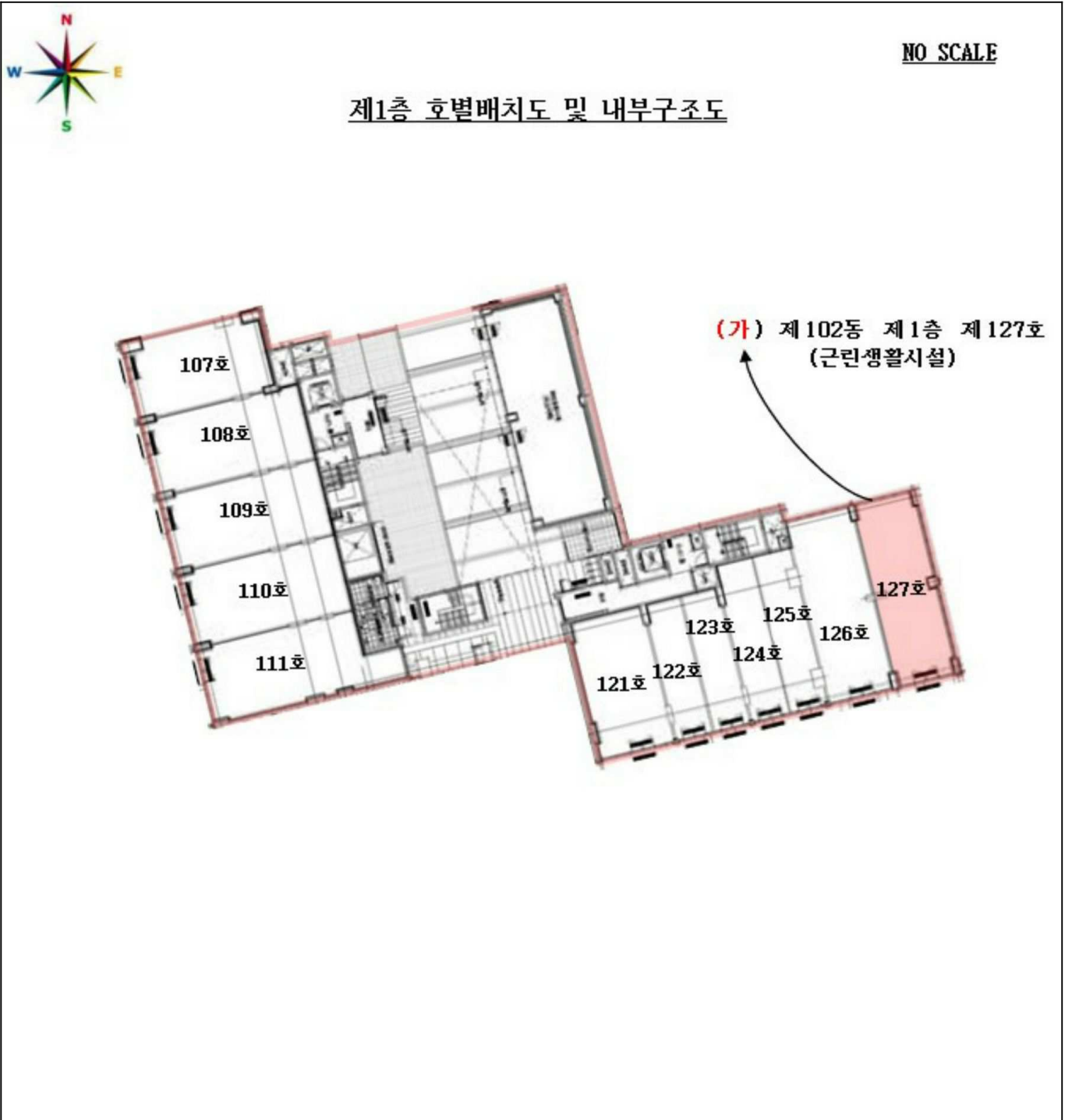
위 치 도

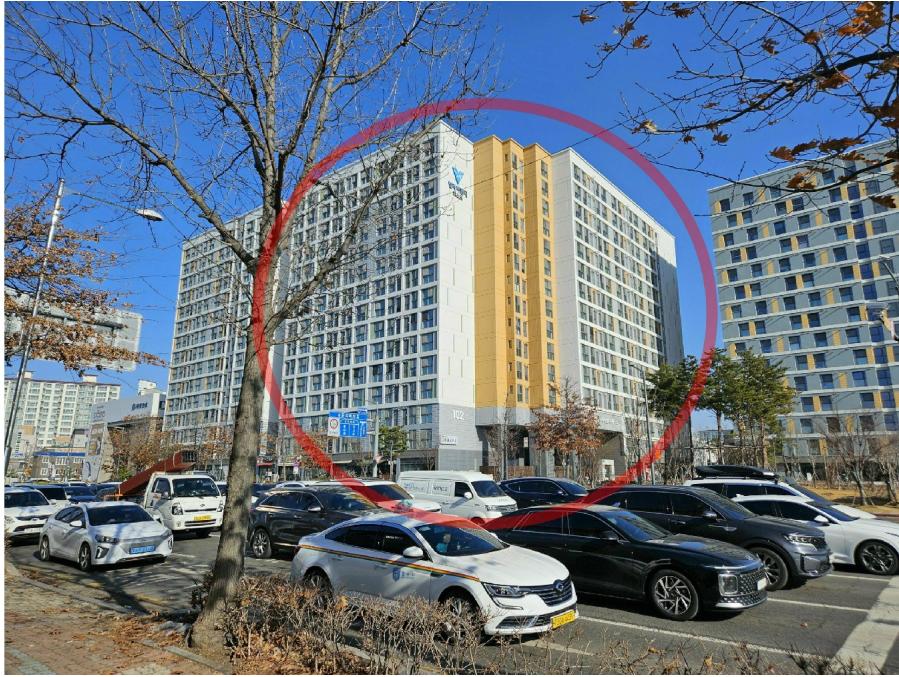


소재지 경기도 수원시 권선구 서둔동 418 수원역한라비발디퍼스트 102동 1층 127호

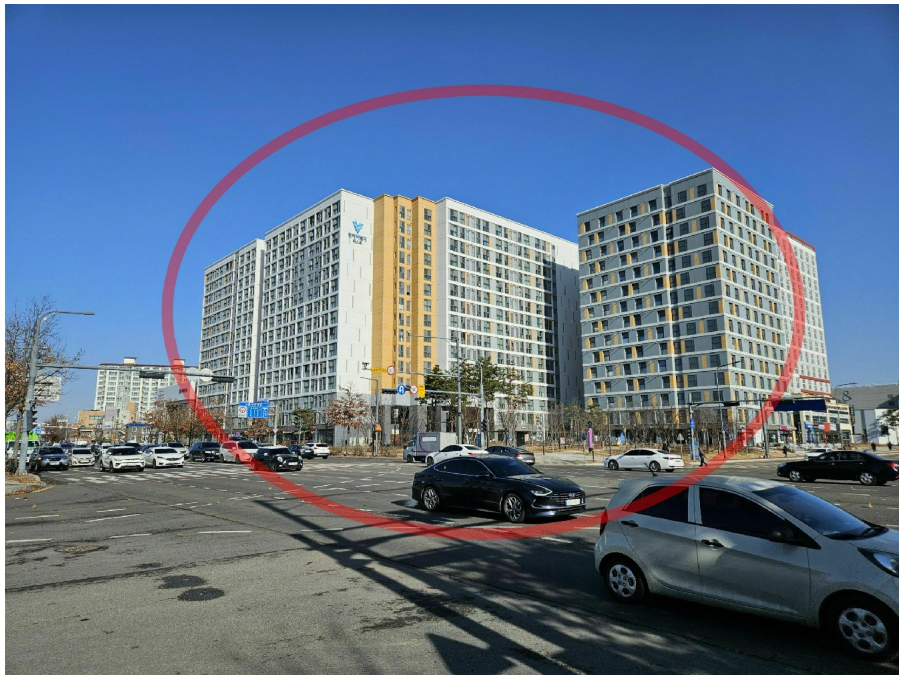


건물개황도





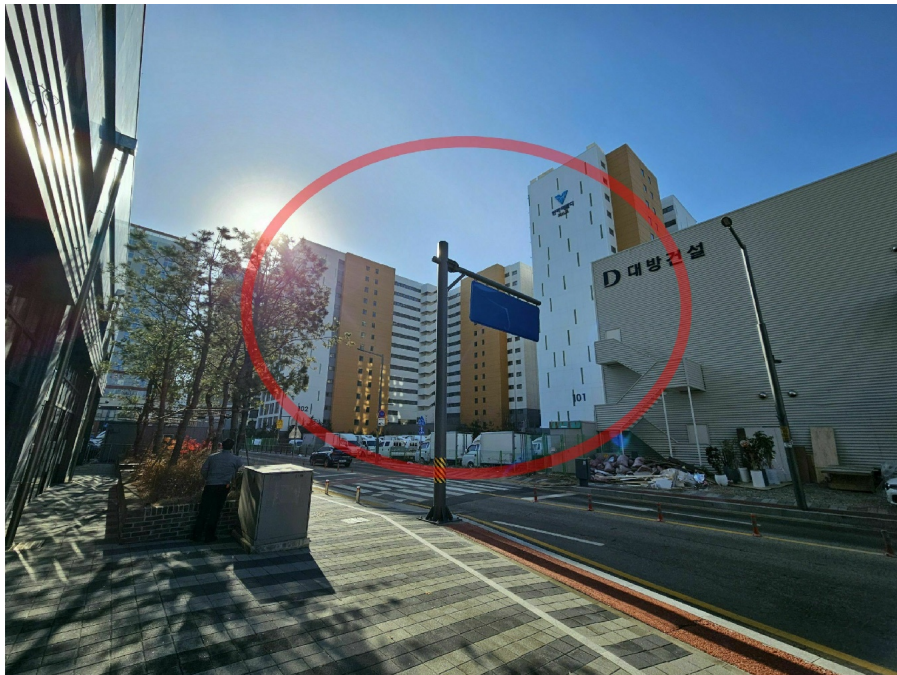
(102) ()



(101~103) ()



()



(101~103) ()



()



