

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 안창수 소유물건(2024타경97606)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 채주석

감정평가서번호: K0241121-1

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.

금오감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김종철

감정평가액	일억삼천삼백만원정 (₩133,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	안창수 (2024타경97606)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.22	2024.11.22 ~ 2024.11.22	2024.11.25	
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	133,000,000
	합계					₩133,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 팔달구 인계동 소재 "수원시청" 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)로서, 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 22일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 11월 22일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식임.
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식임.
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식임.

나. 구분건물

1) 구분건물의 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 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 오피스텔로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 사항 없음

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

가. 조사일 현재 본건의 내부 구조는 현 거주자의 폐문부재 등으로 직접 확인하지 못하여 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현장 탐문조사 내용 등에 의하여 표기하였는 바, 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으며 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.

나. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니, 경매진행 시 참고하시기 바람.

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 전체 단지 개요

소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 1036-7 [도로명주소] 경기도 수원시 팔달구 인계로138번길 8		
건물명	수원인계리슈빌에스		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층수	지하4층/지상12층
주용도	업무시설(오피스텔), 근린생활시설	단지규모	1개동 235호
사용승인일	2018.12.12	대지면적(m ²)	1,662.2

2. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	공급면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	비고
가	6/602	업무시설 (오피스텔)	22.6305	30.0416	52.6721	5.7737	22B-1 Type
합계	-	-	22.6305	30.0416	52.6721	5.7737	

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 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

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

기 호	구 분	소재지 및 건물명, 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인	
①	매매	인계동 1036- 수원인계리슈빌에스 4/4**	22.6305	5.7737	130,000,000	5,740,000	2024.08.12	22B-1 Type
							2018.12.12	
②	매매	인계동 1036- 수원인계리슈빌에스 11/11**	22.5859	5.7623	110,000,000	4,870,000	2023.09.02	-
							2018.12.12	
③	매매	인계동 1036- 수원인계리슈빌에스 7/7**	22.6305	5.7737	145,000,000	6,410,000	2022.08.29	-
							2018.12.12	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점	비고
(1)	일반 거래	인계동 1036- [*] 수원인계리슈빌에스 12/12 ^{**}	22.6305	155,000,000	6,850,000	2023.02.21	테라스형
(2)	일반 거래	인계동 1023-1 [*] 라운2 11/11 ^{**}	27.17	185,000,000	6,810,000	2023.11.17	-
(3)	기타 담보	인계동 1035- [*] 인계리치안 9/9 ^{**}	17.19	131,000,000	7,620,000	2024.07.12	-

나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	가격수준	비고
오피스텔	전유면적 기준 단가 : 5,700,000 ~ 6,800,000원/㎡	-

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경기 수원시 팔달구 2023년 11월 ~2024년 10월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	18,821,400,000	15,872,398,358	84.3	243	59	24.3
오피스텔	679,000,000	548,978,000	80.9	4	2	50.0

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 비교거래사례의 선정

본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례①>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

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

4. 시점수정

■ 비교거래사례① 기준

한국부동산원에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "오피스텔 매매가격지수, 경기"를 활용하여 시점수정치를 결정함.

사례의 매매시점 매매가격지수(2024년 07월)	98.70
본건의 기준시점 매매가격지수(2024년 10월)	98.36
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$98.36/98.70 \approx 0.99656$

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(가)/거래사례①

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편의시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	1.03	본건이 사례 대비 층별 효용 등에서 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		1.030	-

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기 호	비교사례 단가(원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/m ²)	전유 면적(m ²)	산정가액(원)	적용가액(원)
가	5,740,000	1.00	0.99656	1.030	5,891,862	22.6305	133,335,783	133,000,000
합계		-	-	-	-	22.6305	133,335,783	133,000,000

■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/m ²)
가	제6층 제602호	22.6305	133,000,000	5,880,000
합 계			133,000,000	5,880,000

2. 결정의견

본건은 오피스텔로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

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 "수원시청" 북동측 인근에 위치하며 주위는 상업시설, 업무시설, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건이 속한 건물까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장 및 지하철역 "수원시청역"이 소재하여 제반 교통여건은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 중 제6층 제602호로서

외벽: 석재붙임 등

내벽: 벽지마감 등

창호: 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중이며, 본건은 건축물현황도 상 복층형으로 다락이 있음.(후첨 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비, 지하주차장 등이 설치되어 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

인접 토지와 대체로 등고평탄한 세장형의 토지로 오피스텔 등의 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 폭 약 30m의 도로, 남동측 및 남서측으로 폭 약 10m의 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 중심상업지역 , 방화지구 , 시가지경관지구(일반) , 지구단위계획구역(시청지구) , 대로2류(폭 30m~35m)(접합) , 소로1류(폭 10m~12m)(접합) , 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



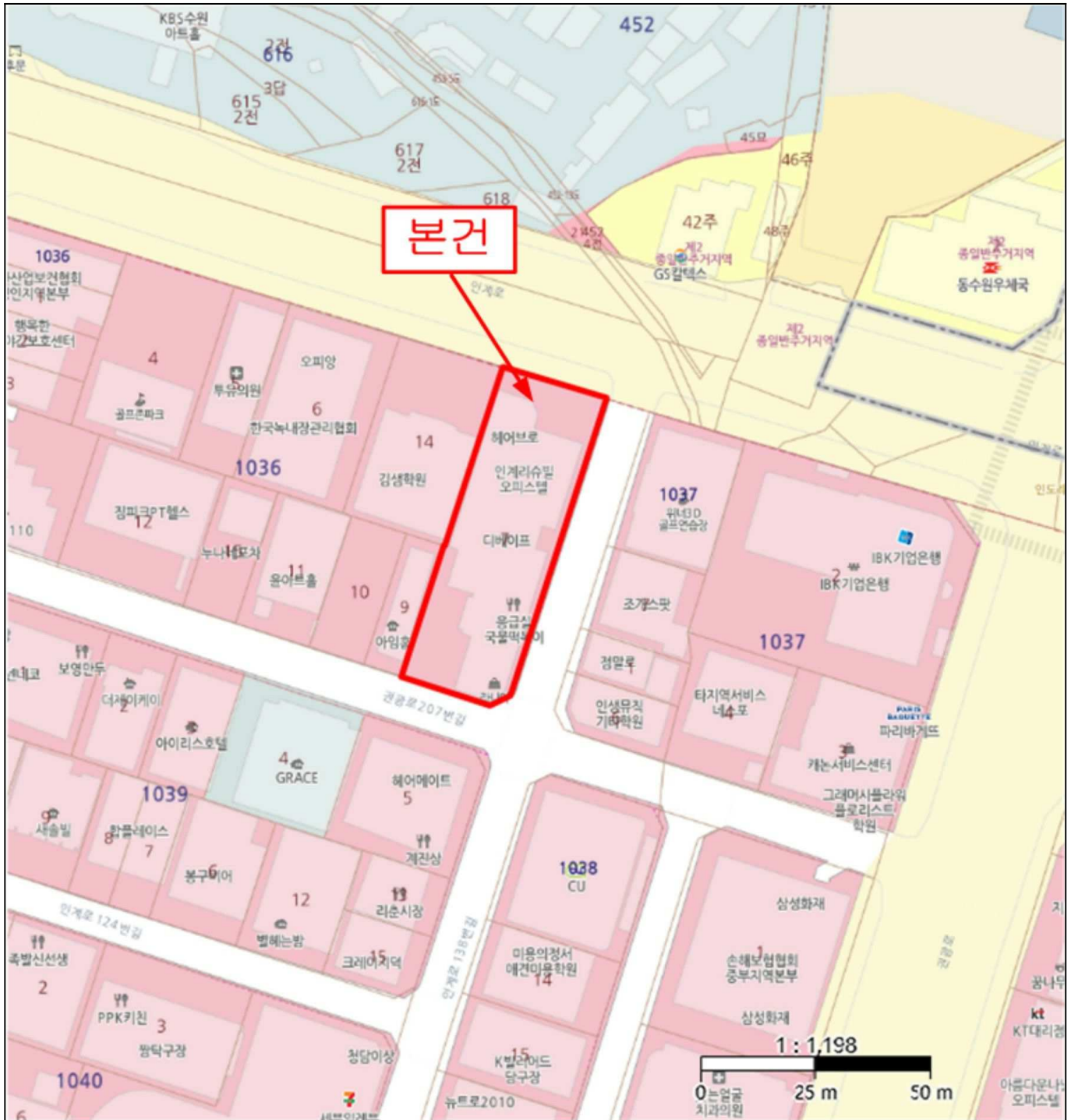
소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 1036-7 수원인계리슈빌에스 6층 602호
-----	--



위치도



소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 1036-7 수원인계리슈빌에스 6층 602호
-----	--



내부구조도



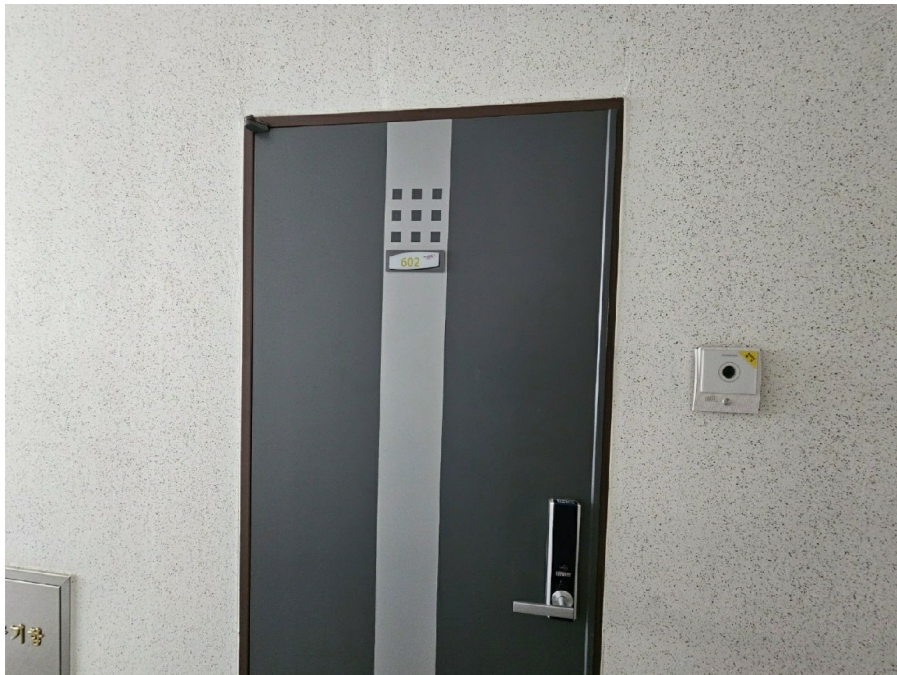
소재지 경기도 수원시 팔달구 인계동 1036-7 수원인계리슈빌에스 6층 602호

(NO SCALE)



602호 내부구조도

6층 호별배치도





1



