

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사업타운부동산중개법인
소유물건(2024타경103204)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 채주석

감정평가서번호: 241230-A-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.

지성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김민

감정평가액	사억일천칠백만원정(₩417,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사업타운부동산중개법인 (2024타경103204)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.31	2024.12.30 ~ 2024.12.31	2024.12.31	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	417,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩417,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 권선구 고색동 소재 수인분당선 “고색역” 남동측 인근에 위치하는 부동산에 대한 수원지방법원의 경매 목적 감정평가임.

2. 감정평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 감정평가에 관한 규칙 제5조의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

4. 감정평가방법

(1) 본건은 대상 구분건물과 가격형성요인이 같거나 비슷한 구분건물의 거래사례와 비교하여 대상 구분건물의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가격형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 구분건물의 가액을 산정하는 거래사례비교법에 의하여 평가하였음. 본건 구분건물로 감정평가방법 가운데 원가법과 수익환원법에 의한 평가는 곤란한 것으로 생각되어 구분건물의 주된 평가방법인 거래사례비교법에 의하여 평가하였음.

(2) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바, 구분소유권의 대상이 되는 건물(전유부분·공용부분)과 대지사용권을 일체로 평가하였으며, 귀원의 명령 및 평가목적(경매)을 고려하여 구분건물의 가액을 토지와 건물가액으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 참조하시기 바람.

5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

본건 기준시점은 가격조사완료일자인 2024.12.31.이며, 실지조사는 2024.12.30 ~ 2024.12.31에 실시하였으며 조사방법은 현장조사 등에 의하여 실시하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료를 기준으로 하였음.
- 2) 본건 현장조사를 위해 현장을 방문하였으나, 폐문 및 이해관계인의 부재로 인해 내부구조 및 이용상황 등은 건축물대장, 인근지역 소재 유사 부동산의 평가전례, 탐문조사 내용 등을 참작하여 감정을 진행하였는바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

II. 대상 구분건물의 개요

(출처: 집합건축물대장)

소재지	경기도 수원시 권선구 고색동 1098-2 (도로명주소 : 경기도 수원시 산업로 198)		
건물명칭, 동	수원델타원		
주구조	철근콘크리트구조	사용승인일	2022.07.01

기호	층, 호수	구조	용도	전유부분 면적(m ²)	공용부분 면적(m ²)	대지권 비율	비 고
1	2층 228호	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	91.67	88.99	9,985.1 분의27.92	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 구분건물의 시산가액

대상 구분건물과 가격형성요인이 같거나 비슷한 구분건물의 거래사례와 비교하여 대상 구분건물의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가격형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 구분건물의 가액을 산정하는 거래사례비교법에 의하여 시산가액을 산정하였음.

1. 거래사례의 선정

본건 인근에 소재하는 업무시설로 이용상황, 구조 등에서 유사한 거래사례 가운데 증별효용에서 비교성이 높다고 보이는 거래사례 “A” 를 채택 하였음.

기호	소재지	건물명	동/층/ 호수	전유면적 (㎡)	거래금액	전유면적 당 단가	거래시점 건물용도
A	고색동 1098-2	수원델타원	4층 4**호	136.50	570,000,000	4,175,824	2024.08.06. 공장(지식산업 센터)

※ 출처 : KAIS, 등기사항전부증명서.

2. 사정보정

거래사례는 인근 유사 부동산의 가격수준 등을 고려할 때 거래당사자 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

3. 시점수정

(한국감정평가사협회 평가정보센터 경기 오피스지수 적용)

- 2024.03분기:0.55

- 2024.04분기:0.55(2024.03분기 자료)

$$(1+0.0055*56/92) * (1+0.0055*92/92) = 1.00887$$

4. 지역요인의 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 가격형성요인 비교

기호(1) : 거래사례A

조건	항목	격차율	비고
단지외부요인	고객유동성과의 적합성, 도심지 및 편의시설과의 접근성, 배후지의 크기 등	1.00	본건과 인근에 위치하여 대등함.
단지내부요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	본건과 인근에 위치하여 대등함.
호별요인	층별, 위치별차이, 주출입구와의 거리, 엘리베이터 등과의 거리, 향별효용, 전유부분의 크기 등	1.08	본건이 층별, 위치별 차이 등에서 우세함.
기타요인	기타 가격형성에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 인근에 위치하여 대등함
가격형성요인 비교치		1.08	

6. 거래사례비교법에 의한 대상 구분건물의 시산가액

기호	거래사례 단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가격 형성 요인	산출단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산출금액 (원)	비준가격 (원)
1	4,175,824	1.00	1.00887	1.00	1.08	4,549,893	91.67	417,088,691	417,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

VI. 구분건물의 감정평가액

1. 인근 구분건물의 평가사례 등

구분	소재지	건물명칭	층/호수	평가 목적	가격시점	면적(m ²)	평가(거래) 금액
참-1	고색동 1098-2	수원델타원	2층 2**호	금융 담보	2024.07.29	140.43	671,000,000
참-2	고색동 1098-2	수원델타원	2층 2**호	금융 담보	2024.02.02	201.65	881,000,000

출처: 한국감정평가사협회 평가정보정보센터, KAIS.

2. 대상 구분건물의 가격결정

인근 유사 구분건물의 가격수준과 평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정된다고 생각되는바, 거래사례비교법에 의한 시산가액에 비중을 두어 대상 구분건물의 가격을 결정하였음.

- 기호1의 가격 : ₩417,000,000.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 수원시 권선구 고색동 [도로명주소] 경기도 수원시 권선구 산업로 198	1098-2	수원델타원	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하2층 지상8층 공장(지식산업센 터) 지2층 지2층 지2층 지1층 지1층 지1층 지1층 1층 1층 1층 1층 2층 2층 2층 3층 3층 3층 4층 4층 4층 5층 5층 5층 6층 6층 6층 7층 7층 8층 8층 옥탑1층				
					4,497.47			
					599.43			
					515.31			
					3,154.32			
					1,419.19			
					924.47			
					826.69			
					2,587.91			
					1,580.11			
					1,549.91			
					1,339.65			
					3,804.67			
					2,867.93			
					369.05			
					3,795.47			
					2,867.93			
					369.05			
					3,795.47			
					2,867.93			
					369.05			
					3,795.47			
					2,867.93			
					369.05			
					3,794.67			
					2,744.68			
					369.05			
					4,155.18			
					1,054.27			
					4,379.16			
					980.8			
					322.22			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가	"	1098-2	대	일반공업지역	9,985.1			
1	"	1098-2	수원델타원	(내) 철근콘크리트구조 2층 228호	91.67	91.67	417,000,000	공용부분 포함
			가. 소유권	-----	27.92	27.92		
			대지권	-----	9,985.1			
				토지, 건물 배분내역 토지: 125,100,000 건물: 291,900,000				
합 계							₩417,000,000.-	
			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 권선구 고색동 소재 수인분당선 "고색역" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 업무시설, 근린생활시설, 각급규모의 공장 및 창고 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 건물내 2층 228호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅, 페어글래스 등.
창호 : 새시창호.

(4) 이용상태

공장(지식산업센터)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

공용 위생설비, 급배수설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로 공장(지식산업센터) 건물의 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

북측과 남측으로 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반공업지역, 시가지경관지구(일반), 대로2류(폭30m-35m)(접함),
중로2류(폭15m-20m)(접함), 비행안전제5구역(전술), 군용비행장 소음대책구역 제3종구역,
도시교통정비지역, 지방산업단지, 과밀억제권역.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 수원시 권선구 고색동 1098-2 수원델타원 2층 228호
-----	--------------------------------------



위치도

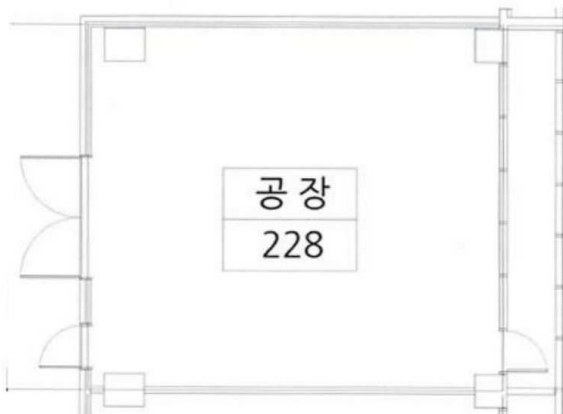
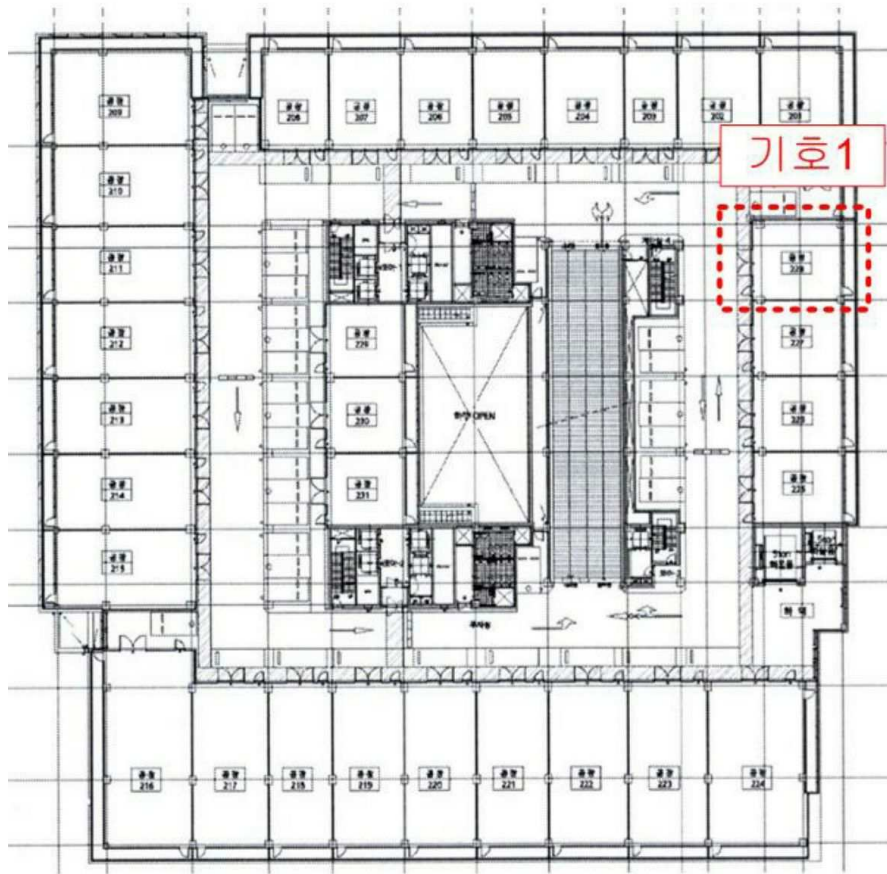


소재지	경기도 수원시 권선구 고색동 1098-2 수원델타원 2층 228호
-----	--------------------------------------



건물개황도

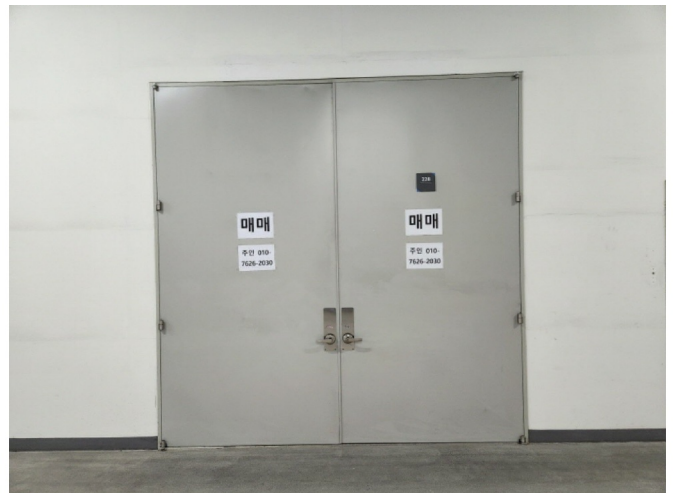
수원시 권선구 고색동 1098-2 수원델타원 2층 228호
호별배치, 내부구조







2



2 228