

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 윤재웅 소유물건(2023타경47146)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
조인수

감정평가서번호: 20230804-7049

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.

소망감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
최 병 주

감정평가액	일억오천일백만원정(₩151,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가 목적	법원경매(임의)		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	윤재웅 (2023타경47146)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.08.10	2023.08.10	2023.08.14	
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	151,000,000
	합계					₩151,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 평택시 포승읍 만호리 소재 "신당근린공원" 북서측 직선거리 약500미터 지점에 위치하는 평택라마다양코르호텔 2층 201호(일반음식점)에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매(임의) 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 8월 10일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건 내역

1동의 건물	소재지	주용도	층수	사용승인일
	만호리 574-3	숙박시설	지상18층 지하4층	2016.12.1.
본건	동.호수	전유면적 (의뢰지분)	공유면적 (의뢰지분)	대지지분 (의뢰지분)
	2층 201호	705.77㎡ (97.64㎡)	531.04㎡ (73.46㎡)	104.8822㎡ (14.51㎡)

6. 그 밖의 사항

- 본건(201호)은 211인 공유지분 으로서 이중 '윤재웅'지분만의 평가로서 지분자별 위치가 확정되지 않아 201호 전체 가격을 기준으로 지분비율에 의거 평가하였음.
(윤재웅 지분 : 6,954.62분의 962.11)
- 본건이 속한 건물 중 2층은 201호 단일 호수만 존재하는 것으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가방법의 종류

구분소유부동산의 평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 평가방법을 적용하고 있음.

- 1)구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 “거래사례비교법”
- 2)1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로 평가하고, 건물은 원가법으로 평가한 후 대상 구분소유권에 배분하는 “원가법”
- 3)수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적절한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 “수익환원법”

2. 감정평가방법의 적용 및 검토

본건 집합건물은 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근의 상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별/향별/위치별 효용성 등 제반 가격형성 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용 하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함을 규정하고 있는 바 대상 및 인근 유사부동산의 수익성 및 원가성을 참작하되 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정 평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하므로 합리성 검토를 생략하였 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 비교사례의 선정

인근지역 내의 비교사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근의 거래사례인 <사례 #1>을 선정함.

[거래사례]

(출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원KAIS)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
#1	만호리 574-○외	○○○	2/○○	906.53	162.32	1,500,000	23.5.15
							17.8.31
#2	만호리 574-○외	○○○	2/○○	906.53	162.32	1,417,450	19.12.30
							17.8.31
#3	만호리 574-○	○○○	2/○○	705.77	104.88	1,009,737	16.12.4
							16.12.1

[평가전례]

(출처: 감정평가정보체계)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가 목적	평가시점
								사용승인일
#4	만호리 574-○외	○○○	2/○○	906.53	162.3247	1,437,000	경매	22.3.30
								17.8.31
#5	만호리 574-○외	○○○	1/○○	99.75	17.2299	422,000	담보	22.1.5
								17.4.5
#6	만호리 574-○	○○○	2/○○	705.77	104.88	1,059,000	담보	17.2.21
								16.12.1

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

3. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 자본수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “분기별 경기도 집합상가 자본수익률” 를 활용하여 산정함.
- 시점 수정치 산출(2023.5.15.~2023.8.10.)
 - ▶ 자본수익률 : 2023년 02분기 : 0.01
2023년 03분기 : 0.01 (2023년 02분기 자료)
 - ▶ 시점수정치 : $(1+0.0001*47/91)*(1+0.0001*41/91) \approx 1.0001$

4. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적요인	층별, 위치별 차이, 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	0.98	비교사례 보다 가로조건 등에서 약2%열세함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	0.98	비교사례 보다 전유면적 대비 공유면적 비율이 큼.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.97	비교사례보다 연회장으로서의 규모, 위치, 채광 등에서 약 3%열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		0.932		0.98 x 0.98 x 0.97

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 비준가격

(1) 201호 전체 비준가격

기호	비교사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
1	1,500,000,000	1.00	1.0001	0.932	705.77/ 906.53	1,088,507,970

(2) '윤재웅' 지분 가격

1,088,507,970원 × 962.11 / 6954.62 ≒ 151,000,000원.

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	경기도 평택시 포승읍 만호리 평택라마다 양코르호텔 [도로명주소] 경기도 평택시 포승읍 평택항로184번 3-10 1. 동소	574-3	숙박시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 18층			151,000,000	비준가격 배분내역 토지 : 45,300,000 건물 : 105,700,000
				지4층	935.16			
				지3층~지1층(각)	923.37			
				1층	443.29			
				2층	873.71			
				3층~13층(각)	715.73			
				14층, 15층(각)	631.3			
				16층, 17층(각)	451.38			
				18층	95.95			
				574-3	대	(내) 철근콘크리트구조 2층 201호		
			1. 소유권 대지권	104.8822 ----- 1,138.5				
				962.11 X ----- 6,954.62	14.51 매각지분 갑구순위 12번 윤재웅지분 6,954.62분의 962.11 전부			
합 계							₩151,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물감정평가요항표

- (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

평택시 포승읍 만호리 소재 "신당근린공원" 북서측 직선거리 약500미터 지점에 위치하는 평택라마다양코르호텔 내에 소재하며, 인근일대는 상업 및 업무용 부동산들이 밀집하여 소재하는 상업지대로서 주위는 포승지구 국가산업단지로 이루어진 지역임.

(2) 교통상황

본 건물까지 차량출입 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하며, 북동측 직선거리 약2.3km 지점에 서평택I.C진출입로가 위치함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층건 내 2층 201호로서
외벽 : 돌붙임, 복합판넬, 그라스월 등 마감.
내벽 : 몰탈위 페인팅, 타일, 인테리어 등 마감.
창호 : 알루미늄샷시 등 창호임.

(4) 이용상태

평택라마다양코르호텔 식당(뷔페, 연회장)으로 이용중임.

(5) 설비내역

엘리베이터설비, 위생설비, 급.배수설비, 화재경보설비, 공기조화설비 등 되어있음.

구분건물감정평가요항표

- (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

정방형의 평지로서 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남서측으로 폭20미터 정도의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국가산업단지(포송지구)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 지원시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.

광역위치도



소재지	경기도 평택시 포승읍 만호리 574-3 평택라마다양코르호텔 2층 201호
-----	--



위 치 도



소재지	경기도 평택시 포승읍 만호리 574-3 평택라마다양코르호텔 2층 201호
------------	--



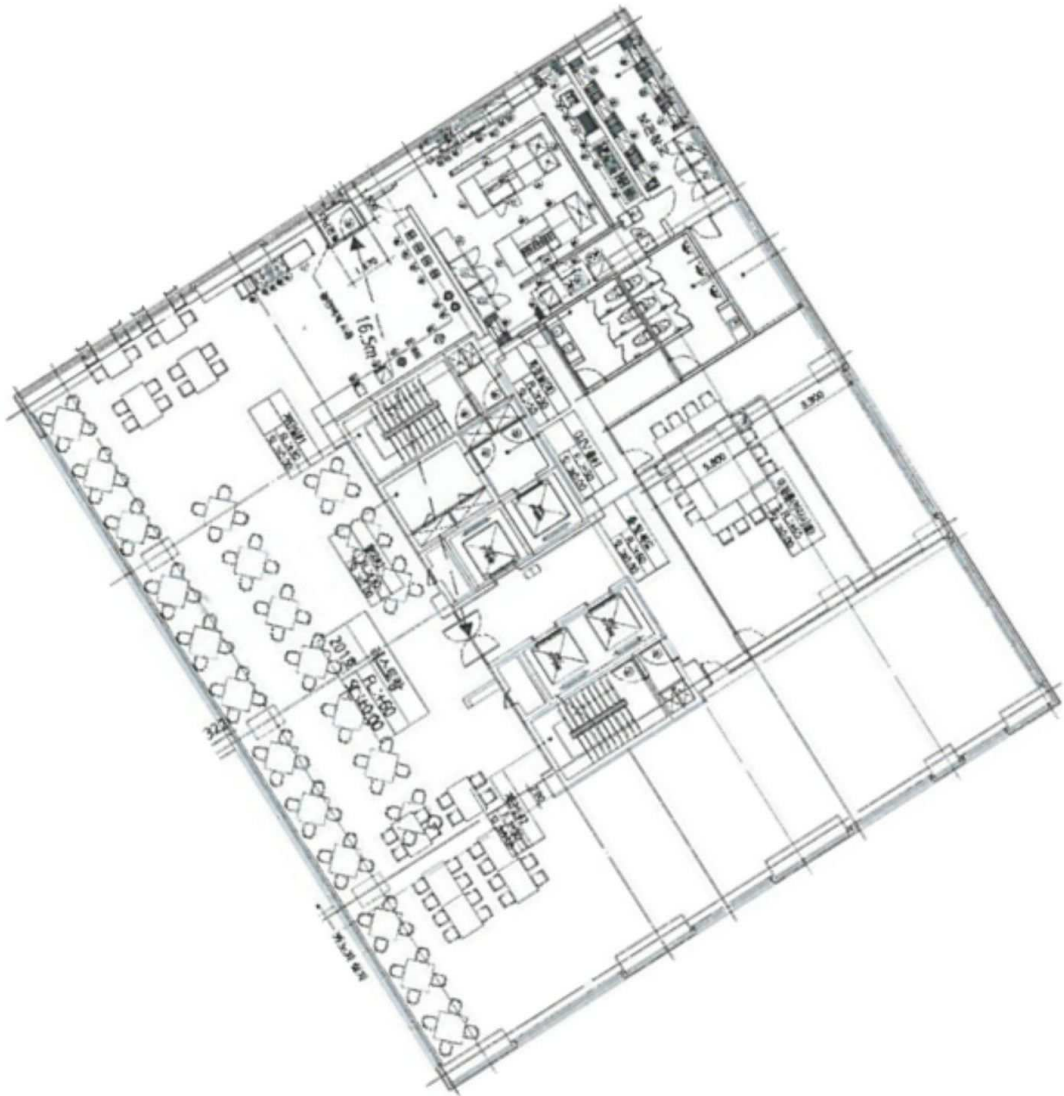
내 부 구조 도



소재지

경기도 평택시 포승읍 만호리 574-3 평택라마다양코르호텔 2층 201호

2층 내부구조도



항공 사진

NONE SCALE





< >



< >



< >



< 1 >



<201 >



<201 >