

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 유한회사 수앤수 소유물건(2024타경175)

의뢰인 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 김치상

감정서번호 : SAN03-2401-07

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

산들감정평가사사무소

TEL. 031-692-4701

FAX. 031-692-3701

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

박 성 은

(인)

감정평가액	삼억사천사백만원정(₩344,000,000.-)					
의 퇴 인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 김치상		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	수원지방법원 평택지원 경매5계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	유한회사 수앤수 (2024타경175)		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.01.30	2024.01.29 ~2024.01.30	2024.01.31	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	344,000,000
	합 계					₩344,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 죽백동 소재 “배다리저수지” 서측 인근에 위치하는 ‘탐3빌딩’ 제4층 제 403호로서, 수원지방법원 평택지원의 부동산 임의경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 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 가액을 말함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 **2024년 01월 30일**임.

2) 대상물건의 확인을 위하여 **2024년 01월 29일 ~ 2024년 01월 30일**에 대상물건의 현황, 주변환경 및 가격수준 등을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 비전동 1107-1 [도로명주소] 경기도 평택시 비전5로 20-51			
건물명/동/호수	탑3빌딩 / - / 제4층 제403호			
용 도	의원	사용승인일	2015. 12. 24	
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)	비고
	132.19	63.7518	40.89	-

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 내부구조도 및 이용상황 등은 폐문부재로 부득이하게 건축물대장 등 공적서류와 유사 평가전례, 외부관찰, 탐문조사 및 현지조사사항을 참조하여 작성하였으며, 표준적인 상황을 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가 방식

- 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 시점수정 및 요인 비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 산정한 후 대상 구분소유권에 배분하는 원가법,
- 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고, 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상 부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

본건 구분건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의하여 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있으며 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있는 바, 본건 평가에서는 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건(구분건물)의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동유형 구분건물의 시세 등 참고가격자료를 시산가격의 합리성을 검토하여 평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 토지, 건물 가격배분

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성) 및 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성), 「감정평가에 관한규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거하여 구분소유권의 대상이 되는 건물의 전유부분과 공용부분 및 그 대지사용권을 일체로 평가하였으며, 귀원의 요청에 의거 한국부동산연구원이 발표한 구분건물의 토지, 건물 배분비율표에 의거하여 토지와 건물의 가격을 배분하였음.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 거래사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 거래사례#1을 선정함.

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
#1	비전동 1102	에이치탑5	-/2/2**	96.8	17.72	270,000,000	2022.12.06
							2017.04.07
#2	비전동 1102-1	좋은프라자 5차	-/3/3**	125.55	24.7	430,000,000	2022.04.05
							2019.03.14

※ 출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)

(2) 사정보정

매수자와 매도자 사이의 정상적으로 거래된 것으로서 사정보정이 필요 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

○ 한국부동산원이 발표하는 월간 ‘상업용부동산 임대동향조사의 지역별 수익률’ 중 (경기 집합상가 자본수익률)을 활용하여 산정함.

○ 시점 수정치 산출

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	/	/	/	0.15
2023년	-0.07	0.01	-0.04	0.22
자본수익률	$(1+0.0015*26/92)*(1-0.0007)*(1+0.0001)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0022*30/92) \approx 1.00234$			

(4) 가치형성요인비교

① 비교항목

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 비교치 결정

구 분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
외부요인	가로조건	100	100	고객의 유동성과의 적합성 등에서 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	100	100	전용면적 등 사례와 비교하여 유사함.
	노후도			
	전용면적, 전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
	구조 및 마감상태 등			
개별적 요인	층별, 향별, 위치별 차이, 조망	100	0.93	층별 차이 등에서 열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계				1.00 x 1.00 x 0.93 = 0.930

(5) 비준가격

거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가액 (원)	비고
270,000,000	1.00	1.00234	0.930	132.19 / 96.8	344,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 부동산 정보제공업체 동일 부동산, 동일규모의 시세

- 전유면적당 : 2,500,000~ 2,700,000원/㎡
- 층별, 위치별 효용 및 내부 수리정도 등에 따라 개별가격 차이 있음.

2. 평가전례

소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	기준시점
비전동 1107-1	탑3빌딩	-/4/4**	138.41	42.81	393,000,000	경매	2023.07.05
비전동 1108	탑2빌딩	-/4/4**	77.52	31.4988	203,000,000	담보	2023.10.18

3. 유사 부동산의 가격수준

본건과 유사한 부동산의 가격수준은 **344,000,000원** 내외수준으로 탐문조사 되었음.

IV. 감정평가액의 결정

본건 부동산의 가격은 평가전례, 유사 부동산의 가격수준 등을 종합적으로 검토한 바, 거래 사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 본건의 감정평가액은 **344,000,000원**으로 결정함.

(구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	[1동의 건물의 경기도 평택시 비전동	표시] 1107-1 탑3빌딩	제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층				
	[도로명주소] 경기도 평택시 비전5로 20-51			지하1층 주차장	601.95			
				지하1층 물탱크실, 장애인용 엘리베이터 (바닥면적제외)	95.17			
				1층 일반음식점	610.51			
				2층 의원	609.17			
				3층 의원	609.17			
				4층 의원	609.17			
				5층 의원	446.47			
				6층 의원	318.72			

(구분건물) 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(1)	전유부분의 건물의 표시	1107-1	대	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	132.19	132.19	344,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	대지권의 목적인 토지의 표시			일반상업지역	794			
	1. 동소			1. 소유권	40.89	40.89		
				----- 대지권	794			
합 계							₩344,000,000.-	
			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 평택시 죽백동 소재 '배다리저수지' 서측 인근에 위치하는 '탑3빌딩' 제4층 제403호로서, 주위
는 근린상가, 유흥 및 위락시설, 오피스텔 등이 혼재하는 상가지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 6층 건물 내 4층 403호로서,

외 벽: 화강석 붙임 및 커튼월 강화유리 마감 등,

내 벽: 몰탈 위 페인팅 및 일부 타일붙임 마감 등,

창 호: PVC샷시 페어글라스 창호 마감임.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 '의원'으로 등재되어 있음.(세부내역은 후면 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

급수 및 배수설비, 위생설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비 등 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로 및 토지 대비, 등고·평탄한 대체로 사다리형 토지로서, '제1,2종 근린생활시설' 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 중로와 접하며, 남동측 및 서측으로 보행자도로(소로)와 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(소사별택지지구), 소로2류(폭8m~10m)(접합), 중로2류 (폭15m~20m)(접
합), 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역) <가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 택지개발지구(택지개
발촉진법)임.

(9) 공부와의 차이

(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) | |

해당사항 없음.

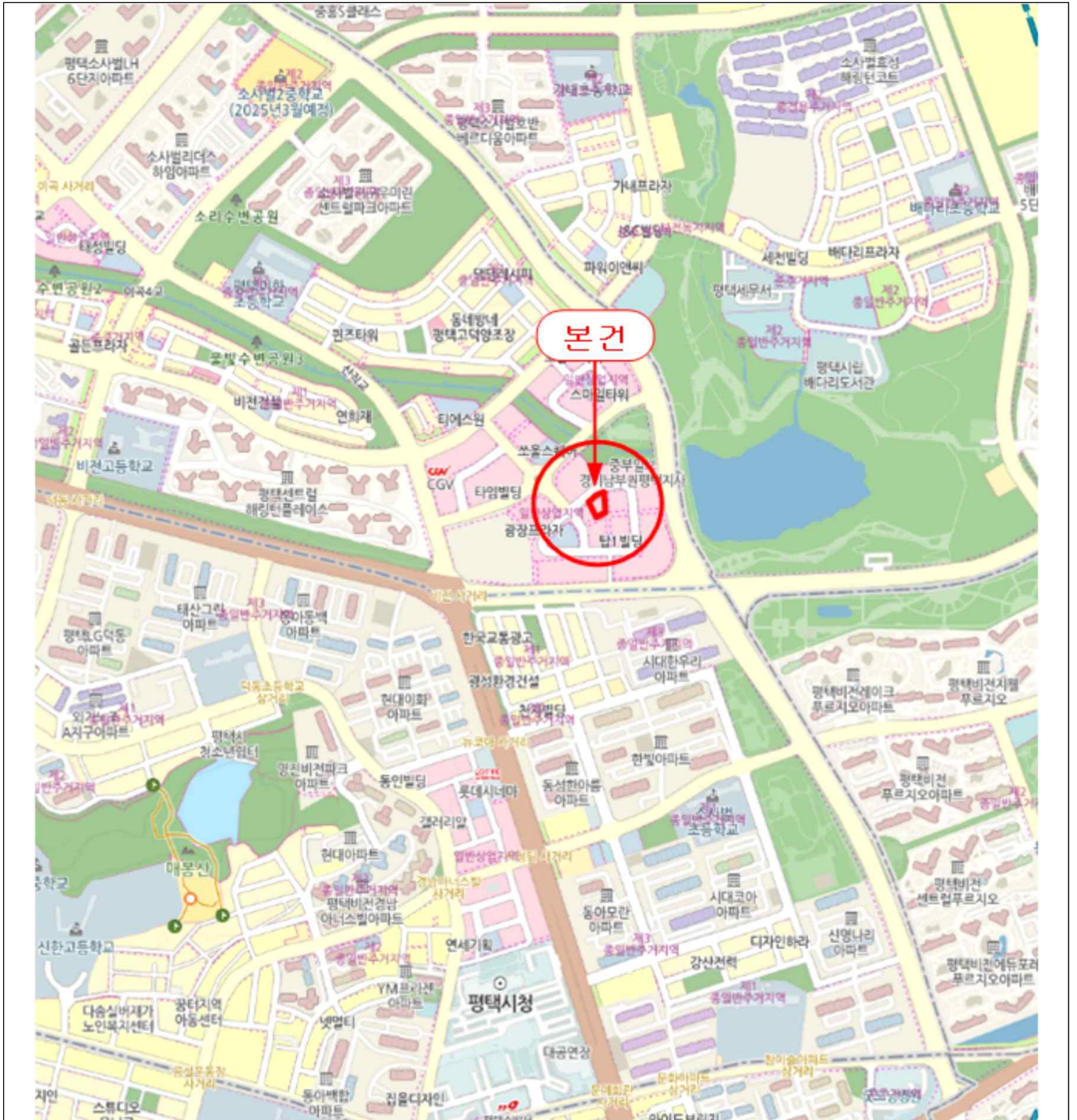
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
임대관계 미상이며, 기타 참고사항 없음.

광역위치도



소재지

경기도 평택시 비전동 1107-1 탑3빌딩 4층 403호



위 치 도

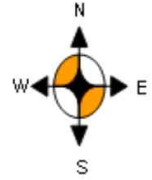


소재지	경기도 평택시 비전동 1107-1 탑3빌딩 4층 403호
-----	---------------------------------



건물개황도

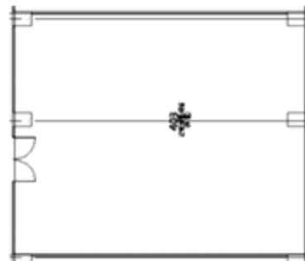
No scale



<호별 배치도>

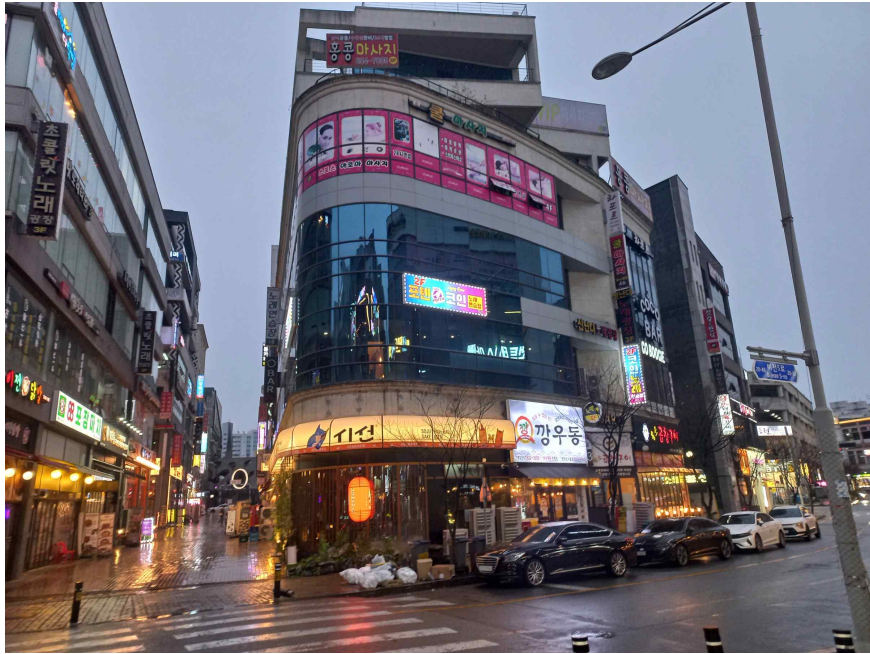


<내부구조도>



탑3빌딩 제4층 제403호

사 진 용 지



본건 북측 전경



본건 남동측 전경

사 진 용 지



본건 복도 전경



본건 기호(1) 전경