

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 용인시 처인구 백암면 백암리 452-2 외
102동 4층 401호 소재 물건 (2024-01715-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 경기지역본부장

감정평가서번호: SJ3-24-04-04



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)신진감정평가법인 경기지역본부



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
최장준

이장준

(주)신진감정평가법인 경기지역본부 대표 이영훈

(인)
(서명또는인)

감정평가액	일억육천삼백만원정(W163,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장		감정평가 목 적	공매(국세,지방세)		
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신동석		감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.04.15	2024.04.08 ~ 2024.04.15	2024.04.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	오피스텔	1개호	오피스텔	1개호	-	163,000,000
		이	하	여	백	
	합계					W163,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사					
	정영준					
	(인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 용인시 처인구 백암면 백암리 소재 “백암면 주민자치센터” 북서측에 위치하는 위드쉐르 빌(“통칭”) 102동 제4층 제401호에 대한 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

“시장가치”란 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

본건 감정평가 시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

(1) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 04월 15일로 하였음.

(2) 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 확인을 위하여 2024년 04월 15일에 실지조사를 실시하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가 방법의 적용

(1) 감정평가방식

감정평가방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식), 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법(비교방식), 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식)이 있음.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』에 따라 동 규칙에서 정한 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있음. 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 동 규칙 제11조의 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니함.

(3) 본건 감정평가 시 적용한 감정평가방법

1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에서는 “『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.”라고 규정함.

2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 건 감정평가 시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용이 곤란한바 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동 규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

따라서 본 건 감정평가는 인근지역 내에 소재하며 평가대상과 가치형성요인이 유사하여 비교성이 인정되는 매매사례를 기준으로 구조, 관리상태, 층별, 향별 효용성 등의 가치형성요인을 비교하여 건물(공용부분 포함)과 토지의 소유권(대지권)을 일체로 비준가격으로 감정평가 하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바, 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음.

5. 그 밖의 사항

(1) 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적, 구조 및 용도 등은 등기사항전부증명서, 집합건축물 대장 및 귀 제시목록 등에 의거하였음.

SINJIN



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산 개요

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경기도 용인시 처인구 백암면 백암리 소재 “백암면 주민자치센터” 북서측에 위치하며, 주위는 공공기관, 근린생활시설, 연립 및 다세대 주택 단지로서 인근에 버스정류장이 소재하는 바, 제반 주위 환경은 보통 시 됨.

2. 교통상황

본건은 등고 평탄한 토지로서, 본건 까지 차량 진입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 제반 교통 사정은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용 상태

철근콘크리트구조 경사스라브 지붕 8층 건물 내 제4층 제401호로서,
외 벽 : 내화 벽돌조 등 마감
내 벽 : 벽지 및 타일 마감
창 호 : 알루미늄 샷시 창호 임.
본 건은 공부상 업무시설(주거용 오피스텔)로서 임차관계는 미상임.

4. 설비 내역

본건은 공부상 업무시설(오피스텔)로서, 옥외주차장, 엘리베이터, 위생 및 급배수시설 등이 되어 있음.

5. 인접 도로상태 등

본건은 북측으로 노폭 약 10m 포장도로에 접하고 있음.

6. 토지의 이용 및 제한상태

452-2, 443-3 및 637-2 번지 3 필지가 일단지로 공동주택 및 업무시설 건부지로 이용되고 있으며, 공히 제 2 종 일반주거지역 등임.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본 건은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하는 경우로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하되, 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액 검토를 생략 하였는바, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 용인시 처인구 백암면 백암리 452-2외 2필지					
이용상황	공동주택 및 업무시설	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트구조 경사스라브지붕 8층	사용승인일	2017-08-10	
기호	명칭/동/층/호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
가	위드쉐르빌/102동/ 제4층/제401호	업무시설 (오피스텔)	76.6675	15.036	91.70350	39.2537
합계			76.6675	15.036	91.70350	39.2537

3. 거래사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본 건과 제반 가치형성요인이 유사한 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래 시점이 3년 이내인 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래사례 #A를 선정하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

기호	소재지 및 건물명	동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액(원) 전유면적당단가 (원/㎡)	거래시점	비고 (사용승인일)
#A	처인구 백암면 백암리 452-2외	102동제3층 제301호	76.6675	39.2537	164,000,000 (약2,139,107)	2023-07-06	2017-08-10
#B	처인구 백암면 백암리 452-2외	102동제2층 제202호	76.6675	39.2537	166,000,000 (약2,215,918)	2024-04-09	2017-08-10
#C	처인구 백암면 백암리 452-2외	101동제2층 제202호	74.9125	38.3551	173,000,000 (약2,309,360)	2024-04-06	2017-08-10

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 사정보정 요인은 없음.(1.00)

5. 시점수정

(1) 매매가격지수

한국부동산원이 발표하는 주요 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본 건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 지수 미발표시 최근 지수를 적용하였음.

지 수 유 형	오피스텔		지 역	경기	
한국부동산원 부동산통계정보시스템	시점		매매가격 적용지수		
			시점	지수	
	거래시점	2023-07-06	2023년 06월	100.73	
	기준시점	2024-04-15	2024년 03월	99.42	
계산식	99.42 / 100.73 ≒ 0.98699				
시점수정치 결정	0.98699				

※ 거래시점이 2023년 07월 06일로, 2023년 06월 지수를 적용함.

※ 기준시점이 2024년 04월 15일로, 2024년 03월 지수를 적용함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

☐ 기호(가) : 사례 #A

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	1.01	본건은 사례대비 층별 효용 등에서 다소 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000	1.010	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	비교 사례	사례가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유㎡)	산출가액 (원) 전유면적당단가 (원/㎡)	시산가액 (원)
가	A	164,000,000	1.00	0.98699	1.010	76.6675/76.6675 (1.00000)	163,485,023 (약2,132,390)	163,000,000
합 계								163,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 탐문조사

인근지역 내 유사부동산의 가격수준은 개별건물의 위치·상태·노후도·향 등에 따라 차이를 보이며, 전유면적당 2,000,000~2,500,000원 내외 수준으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

[출처 : KAPA HUB]

기호	소재지 및 건물명,동,층·호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원) 전유면적당단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비고
#a	용인시 처인구 백암면 백암리 452-2외 위드쉐르빌 제101동 3층 제301호	76.67	160,000,000 (약2,086,866)	담보	2022-02-08	-

3. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

[출처 : 태인경매정보]

구분	용인시 처인구		비고
	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	
오피스텔	66.01	69.46	최근 1년 평균



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

기호	동·층·호수	전유면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
가	제102동/제4층/ 제401호	76.6675	163,000,000	163,000,000	비준가액
합계	-	76.6675	-	163,000,000	-

2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.



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		
1 2 3 가	경기도 용인시 처인구 백암면 백암리	452-2 외2필지 102동	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 경사스라브지붕 8층				
	[도로명 주소]			1층	17.92			
	경기도 용인시			2층~4층 각	175.11			
	처인구 백암면			5층~7층 각	134.73			
	근창로 19			8층	134.49			
	동소	452-2	대	제2종일반주거지역	450.0			
	"	443-3	"	"	374.0			
	"	637-2	"	"	100.0			
				(내)				
				철근콘크리트구조	76.6675	76.6675	163,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
합 계				4층 401호				
				1,2,3 소유권	39.2537			
						39.2537		
				대지권	924.0		₩163,000,000.-	
				이 하	여	백		

광역위치도

소재지

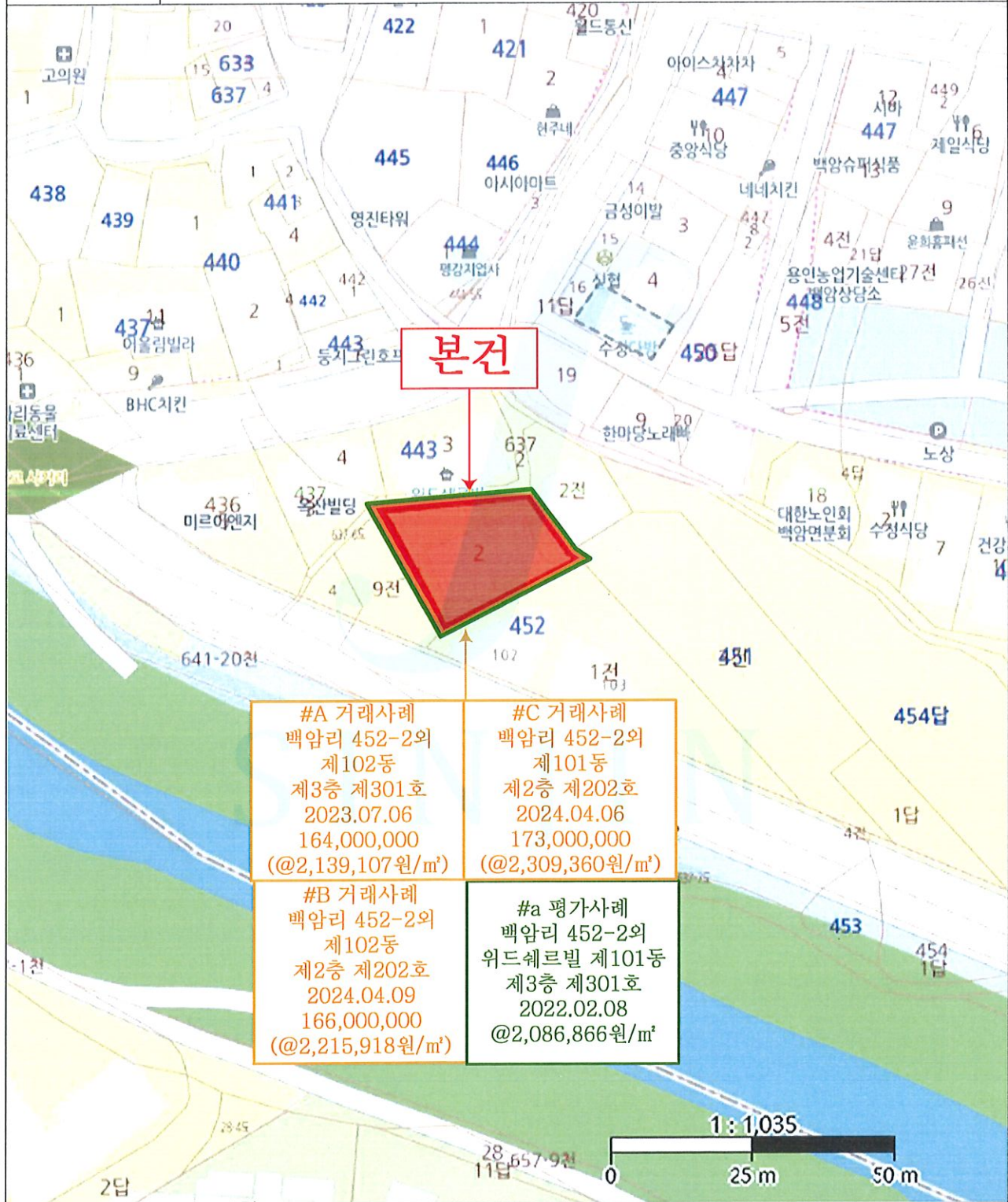
경기도 처인구 백암면 백암리 452-2 제102동 제4층 제401호



상 세 위 치 도

소재지

경기도 처인구 백암면 백암리 452-2 제102동 제4층 제401호

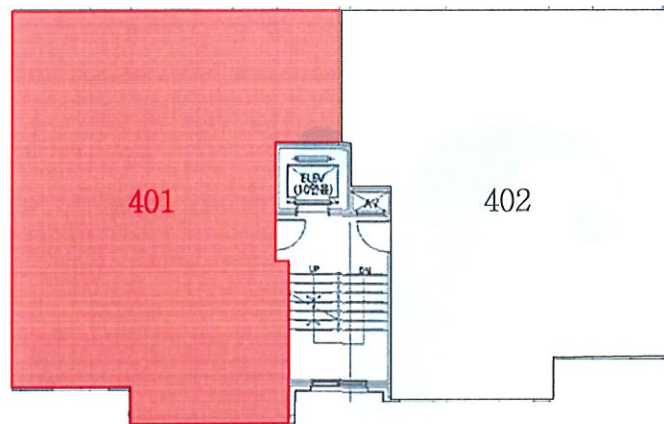


호별 배치도 및 내부구조도

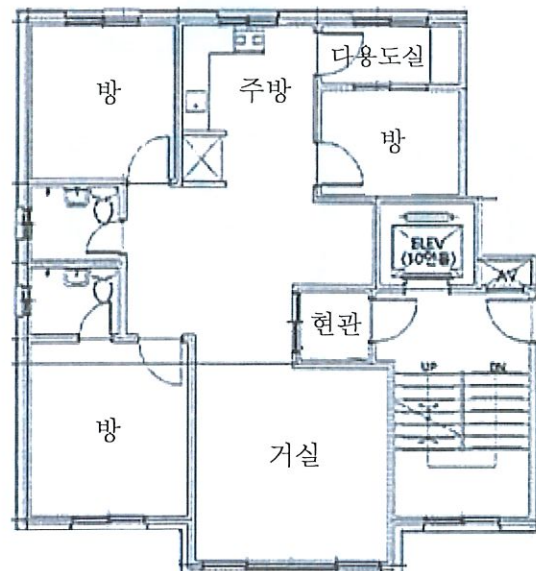


S = No Scale

<위드쉐르빌 제102동 제4층 제401호>



【 호별배치도 】



【 내부구조도 】

사 진 용 지



전경



본건(102동 401호)



사 진 용 지



102동 출입구



본건(102동 401호)