

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 양재석 외 2명  
소유물건(2024타경66091)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 강경래

감정평가서번호: M24042601-01

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.

명성감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

이 유 리

감정평가액	팔억구천만원정 (₩890,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	양재석 외 2명 (2024타경66091)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024.05.09	2024.04.26 ~ 2024.05.09	2024.05.09		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	890,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩890,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 오산동 소재 "동탄역(GTX-A)" 남동측 인근에 위치하는 동탄역리코빌 1층 113호에 대한 수원지방법원의 경매목적의 감정평가건임.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 화성시 오산동 968-4 [도로명주소 : 경기도 화성시 동탄오산로 86-10(오산동)]		
동/층/호수	동탄역리코빌 1층 113호		
용도	제2종근린생활시설 (일반음식점)	사용승인일자	2017.04.14
면적 (집합건축물대장)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡) (주차장포함)	대지권면적(㎡)
	43.32	43.3	10.12

### 3. 기준시점 결정

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일자인 2024. 05. 09일로 함.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사기간은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 대상물건의 자료수집 및 확인일자로 2024. 04. 26. ~ 2024. 05. 09일임.

### 5. 그 밖의 사항

1) 본건은 내부는 건축물대장 현황도면을 참조하였으며, 호별배치도는 건축물현황도면을 참

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

조하여 도식하였으니 실제와 다소 상이할 수 있으니, 경매참여시 재확인 바람.

## II. 기준가치 및 감정평가의 조건

### 1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가조건

없음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
  
- 2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권은 일체성을 지니므로 토지와 건물을 일체로 하여 거래되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀 원의 요청에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 표기하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

### 2. 감정평가액 산출과정

(1) 거래사례의 선정(자료출처 : 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
							사용승인일
1	오산동 1019	라스플로레스	1/10**	33.06	750,000	22,686,030	2023.06.23
							2017.12.14
2	오산동 969-5	광장프라자	1/1**	50.54	1,210,000	23,941,432	2022.01.03
							2017.05.01

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

※ 인근 거래사례로 대상물건과 물적 유사성 등을 고려 <사례2>를 선정함.

### (2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 보임.(비교치 1.000)

### (3) 시점수정

한국부동산원에서 제공하는 상업용부동산 임대동향조사 중 본건과 물적 및 지리적 비교가 능성이 높다고 판단되는 “경기도 동탄2신도시” 집합상가의 자본수익률을 활용하여 산정 함.

기간	자본수익률	비고
2022.01.01 ~ 2022.03.31	1.15%	2022.1Q 자본수익률
2022.04.01 ~ 2022.06.30	0.35	2022.2Q 자본수익률
2022.07.01 ~ 2022.09.30	0.53%	2022.3Q 자본수익률
2022.10.01 ~ 2022.12.31	0.51%	2022.4Q 자본수익률
2023.01.01 ~ 2023.03.31	0.58%	2023.1Q 자본수익률
2023.04.01 ~ 2023.06.30	0.89%	2023.2Q 자본수익률
2023.07.01 ~ 2023.09.30	0.44%	2023.3Q 자본수익률
2023.10.01 ~ 2023.12.31	0.79%	2023.4Q 자본수익률
2024.01.01 ~ 2024.03.31	1.26%	2024.1Q 자본수익률
2024.04.01 ~ 2024.06.30	미발표	2024.2Q 자본수익률
2022.01.03 ~ 2024.05.09	7.236% (1.07236)	$(1+0.0115*88/90)*1.0035*1.0053*1.0051*1.0058*1.0089*1.0044*1.0079*1.0126*(1+0.0126*36/91) \approx 1.07191$

※ 기준시점 현재 2024.2분기의 자본수익률 미발표로 직전분기의 수익률을 연장 적용함.

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### (4) 가치형성요인비교

요인구분	세부항목	격차율	비고
단지외부요인	외부진출입의 용이성, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태	1.00	대등함.
단지내부요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지 내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지 내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용	0.80	본건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
<b>개별요인비교치</b>		0.800	

### (5) 거래사례 비교법에 의한 시산가격

구분	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	비준가격
기호1	23,941,432	1.000	1.07236	0.800	43.32	889,752,392

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 인근 평가전례 (자료출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보센터)

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	기타 사항
오산동 968-3	로얄클래스	1	52.46	2023.08.10	1,300,000,000 (@24,780,785)	경매
오산동 968-7	동탄케이티엑스중 앙파크뷰	1	40.84	2023.05.02	702,000,000 (@17,189,030)	경매

### 2. 감정평가액의 결정

상기 참고자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가격을 종합 참작하고 최근 부동산 가격 동향 등을 감안하여 대상부동산의 감정평가액을 890,000,000원으로 결정함.

# 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	1동의	건물의	표시					
	경기도 화성시 오산동	968-4 동탄역 리코빌	제1,2종 근린생활 시설 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층				
	[도로명주소]			지하1층	1,267.76			
	경기도			지하2층	1,245.46			
	화성시			지하3층	1,236.85			
	동탄오산로			지하4층	1,276.85			
	86-10			1층	938.09			
	(오산동)			2층	976.21			
				3층	976.21			
				4층	976.21			
				5층	699.14			
				6층	699.14			
				7층	699.14			
				8층	699.14			
				9층	699.14			
				10층	699.14			
				11층	699.14			
				옥탑1층	58.07			
전유부분의	건물의	표시		1층113호 철근콘크리트구조	43.32	43.32	890,000,000	비준가격 공용면적 포함평가
대지권의 토지의 표시 :	목적인	토지의	표시					
1. 경기도 화성시 오산동	968-4	대			1,462			
대지권의종류 :	1.		소유권					
대지권의비율 :	1.		1,462분의		10.12	10.12		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	267,000,000	
						건 물 :	623,000,000	
<b>합 계</b>							<b>₩890,000,000.-</b>	
			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 화성시 오산동 소재 "동탄역" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 오피스텔, 근린생활시설 등이 소재하는바 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 소재 건물까지 차량출입 가능하고 인근에 버스정류장 및 동탄역이 소재하는바 제반 교통상황은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층건내 1층 113호로서

- 외벽 : 석재마감 및 몰탈위 페인팅 마감 등,
- 내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
- 창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

벽체 구분없이 인접호수와 함께 근린생활시설로 이용중임.

## (5) 설비내역

공용 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 주차장설비 등 구비되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |          |

인접지와 대체로 등고평탄한 세장형의 토지로서, 근린생활시설 및 업무시설 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 12미터 내외의 포장도에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 종로3류(폭 12m~15m)(2014-10-01)(일반도로, 동탄2지구)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법> 동탄2지구 도시계획시설 구역선 및 지적선 정리가 미비한 사항이므로 참고자료로 사용하시기 바랍니다.(2020.03.30.완비예정).

### (9) 공부와의 차이

없 음.

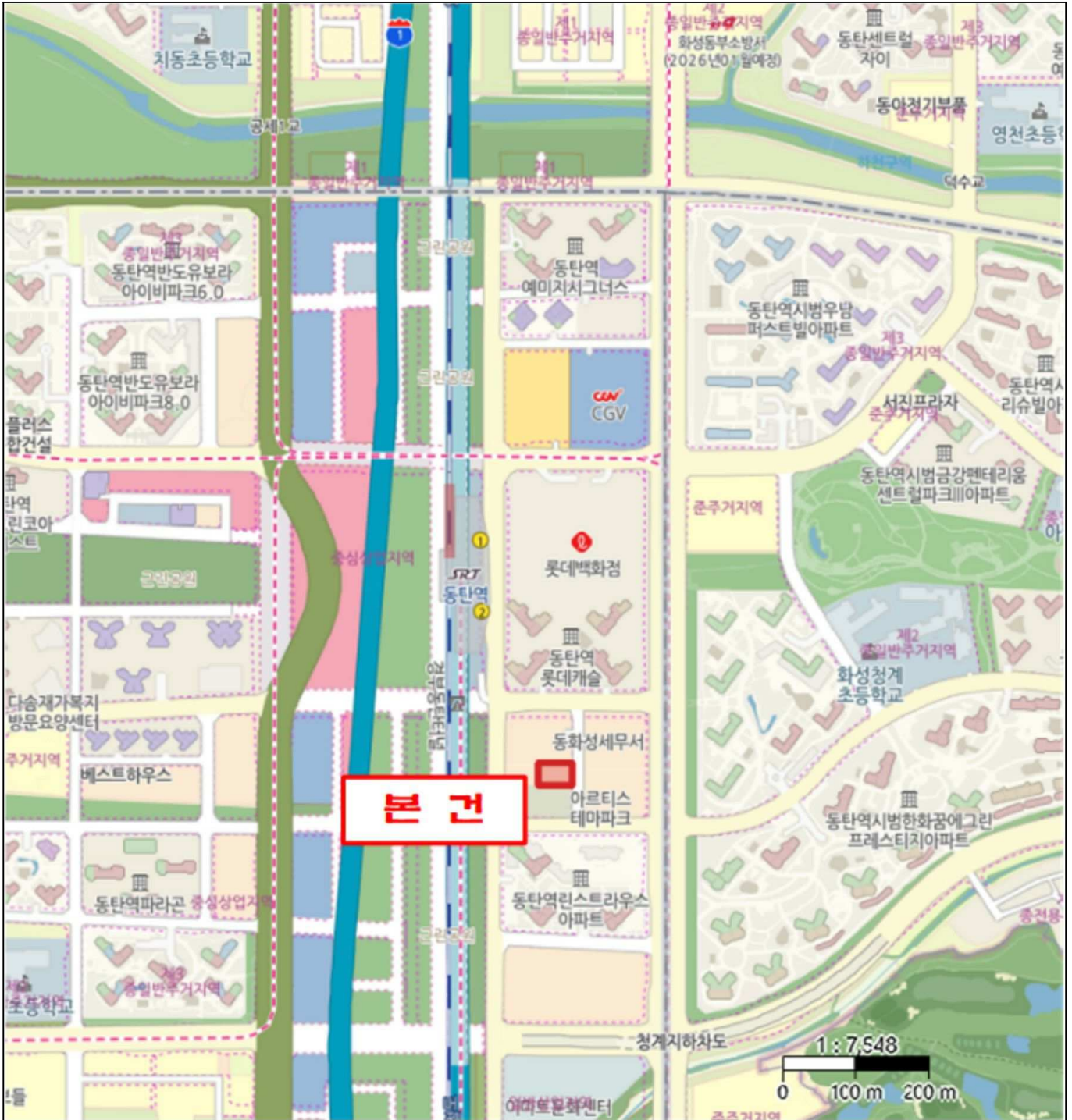
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계는 미상임.
2. 해당 호수 벽체 철거하여 인접호수와 일체로 이용중임.(후첨 사진용지 참조)

# 광역 위치도



소재지	경기도 화성시 오산동 968-4 동탄역리코빌 1층 113호
-----	----------------------------------

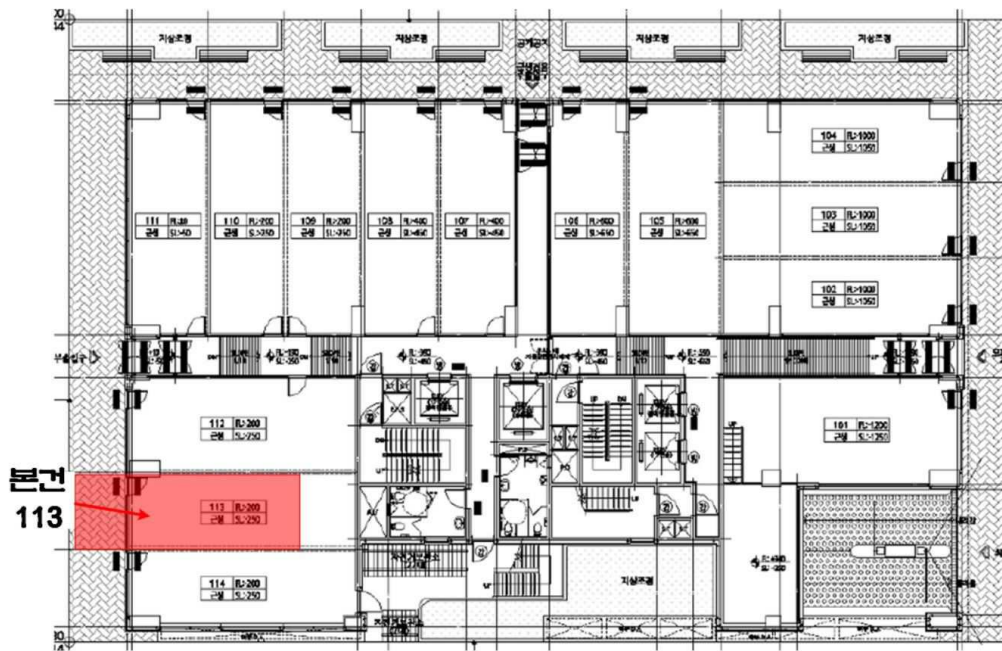




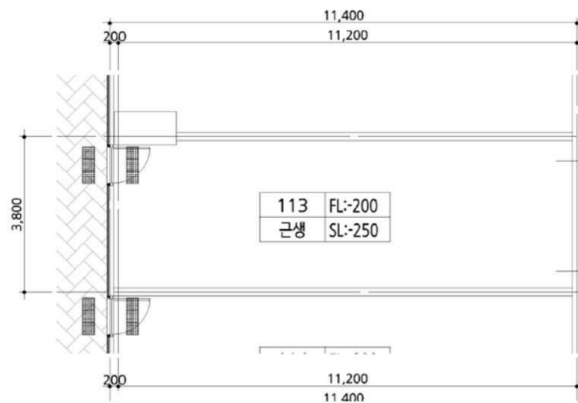
# 내부구조도



**소재지** 경기도 화성시 오산동 968-4 동탄역리코빌 1층 113호



[ 호별배지도 ]



[ 내부구조도 ]



1



2



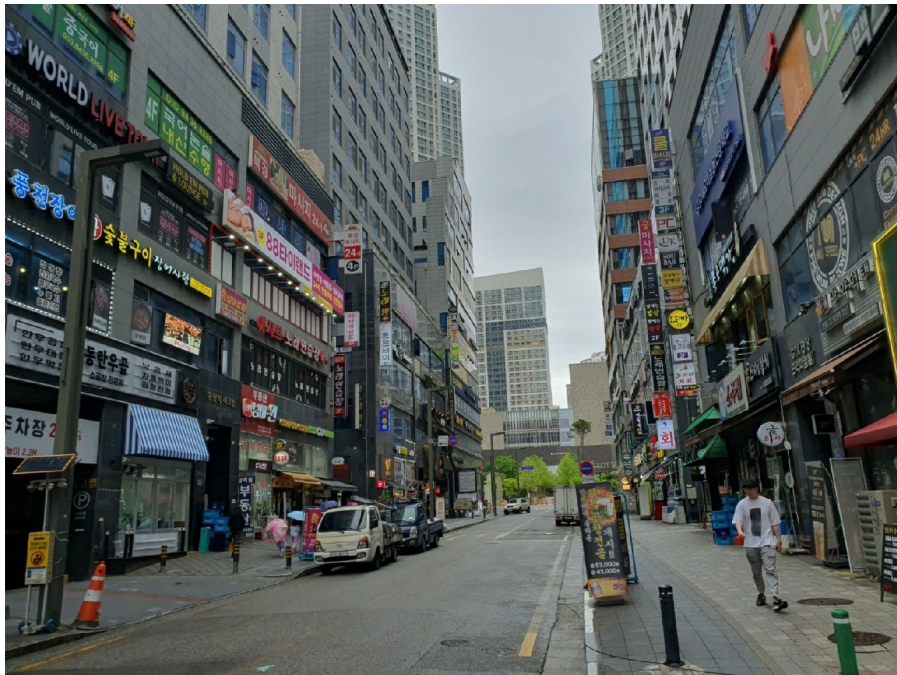


2





1



2