

감정평가서

건명	서정숙 소유물건 (2024타경84167)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 윤기원
감정서번호	수원78-2024

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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.

수원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
조 장 행

(인)

감정평가액	사천오백만원정 (₩45,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 윤기원		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매13계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서정숙 (2024타경84167)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.05	2024.09.02 ~ 2024.09.05	2024.09.09	
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	단 가	금 액
	다세대주택	1세대	다세대주택	1세대	-	45,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩45,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 화성시 반송동에 소재하는 엔터프라임빌딩(주상복합) 10층 1007호(다세대 주택)에 대한 수원지방법원의 경매 목적 감정평가입니다.

2. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사법」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 평가 관련 제 법령 및 감정평가일반이론에 의거하였습니다.

3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 조사 완료일인 2024년 09월 05일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

본건 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의거하였습니다.

6. 평가방법

- 1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한법률」 의한 구분건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 평가하였습니다.
- 2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하여 평가하되 주거용 구분건물의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.
- 3) 본건은 인근 유사 다세대주택의 거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 거래사례비교법에 의한 비준가액으로 평가하였습니다.

7. 평가대상 물건 개요

소재지	경기도 화성시 반송동 103-11			건축물 명칭	엔터프라임빌딩		
건물의 구조 층 및 용도	일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 10층 제1,2종근린생활시설, 업무시설, 교육 연구 및 복지, 운동시설, 공동주택			사용승인일	2007.01.16		
기호	층·호수		건물면적(㎡)			대지지분	비고
	층	호	전용면적	공용면적	계		
1	10층	1007호	15.996	19.169	35.165	3.369	다세대주택

※ 본 건물의 1~7,9층은 상가 등, 8층은 연립주택, 10층은 다세대주택으로 구성되어 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출

1. 개요

본건은 인근 유사 다세대주택의 거래사례를 기준으로 사정보정 및 시점수정 후 층별·위치별 효용도 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 비준가액으로 평가하였습니다.

2. 인근 거래사례 및 사례의 선정

[등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물 명칭	층·호수	건물전유 면적(㎡)	거래가격 (전유㎡당가)	거래시점	비고
A	화성시 반송동 103-1	동탄 스카이뷰 빌딩	8층 81*호	18.32	43,000,000 (2,347,162)	2024.05.02	2007.06.27
B			8층 80*호	20.58	66,000,000 (3,206,997)	2023.12.19	
C			7층 71*호	16.4	30,000,000 (1,829,268)	2023.09.11	
D			8층 80*호	17.96	43,000,000 (2,394,209)	2023.07.12	
E			10층 100*호	17.71	44,000,000 (2,484,472)	2023.03.04	
F			10층 100*호	19.69	44,000,000 (2,234,637)	2023.02.17	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 비교사례의 선정 및 사유

상기 사례는 대상물건 인근 건물 내 유사 물건의 사례로서 가장 최근의 사례인 사례(A)를 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

선정된 사례는 동류형 다세대주택의 정상적인 가격수준에 부합되는 사례로서 사정보정 요인은 없는 것으로 판단됩니다(1.00).

4. 시점수정

사례의 거래시점으로부터 평가 기준시점까지의 시점수정치는 한국부동산원이 발표하는 연립·다세대주택의 매매가격지수 경기 서해안권을 적용하여 산정하되 2024년 08월 이후의 지수 미발표로 사례시점 전월과 기준시점 가장 최근의 지수를 적용하였습니다.

-사례(A)의 거래시점 전월 지수 : 100.0(2024년 04월)

-본건 기준시점의 최근 지수 : 99.7(2024년 07월)

-시점수정치 : $99.7/100.0 = 0.99700$

5. 지역요인 비교

본건과 거래사례가 동일건물 내에 소재하여 지역요인은 대등합니다(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교

가. 비교 항목

요인	항목
단지외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성
	단지 내 통로구조(복도식/계단식 등)
호별요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면 방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교치

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율
본건(1) / 사례(A)	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
- 호별요인: 사례의 창 앞이 건물로 막혀 본건이 조망권 등 상당히 우세합니다.					

7. 감정평가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	면적 (㎡)	감정평가액
1	2,347,162	1.00	0.99700	1.00	1.200	15.996	45,000,000

※ 감정평가액은 십만원단위에서 반올림하여 백만원단위로 표시하였습니다.

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 반송동 소재 '다은마을4거리' 남동측 인근에 위치하며 부근은 동탄택지개발지구 내 중심상업지역으로 상가 및 오피스텔 등이 밀집 소재하며 서측 도로 윗편은 아파트 등 일반주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며 시내간선도로 인근이고 근거리에 경부고속도로 기흥동탄IC 및 SRT동탄역이 소재하여 교통사정 무난함.

(3) 건물의 구조

2007.06.27일 사용승인된 일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 10층건 중 10층 1007호로서
외벽: 인조석 붙임 등 마감
내벽: 페인트 및 타일 등 마감
바닥: 인조석 및 인테리어 타일 등 마감
창호: 하이샤슈 창 등임.

(4) 이용상태

다세대주택(원룸형)임.

(5) 설비내역

승강기설비, 화재탐지 및 소화설비, 호별 위생설비 및 개별 난방설바, 지하 주차장 등 있음.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가각정리된 세로장방형으로 인접지와 등고평탄하며 주상복합용건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

폭 약 25미터 포장도로와 서측으로, 폭 약 15미터 포장도로와 남측으로 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 특정용도제한지구, 지구단위계획구역(동탄1지구), 종로1류,2류(접함)
<국토의 계획 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.
폐문부재로 내부조사 불가하여 건축물대장상 도면으로 도시하고 주민담문사항 및 평가 선례 등을 참조하였음.

광역위치도

소재지 경기도 화성시 반송동 103-11 엔터프라임빌딩 제10층 제1007호

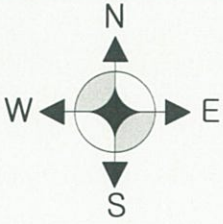


상 세 위 치 도

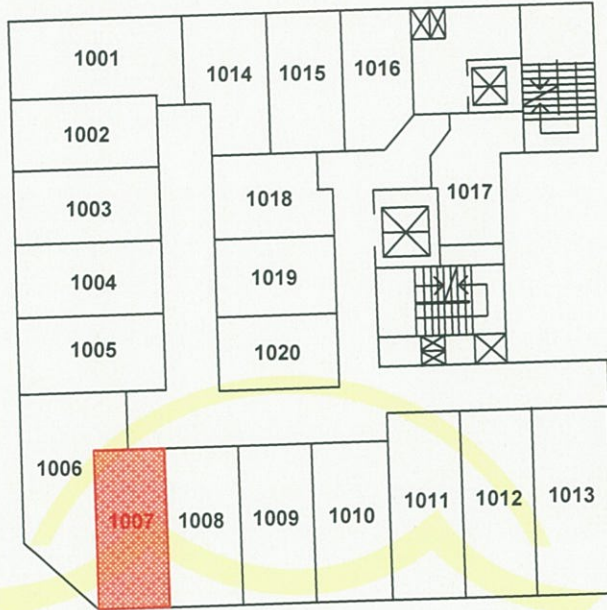
소재지 경기도 화성시 반송동 103-11 엔터프라임빌딩 제10층 제1007호



건물개황도

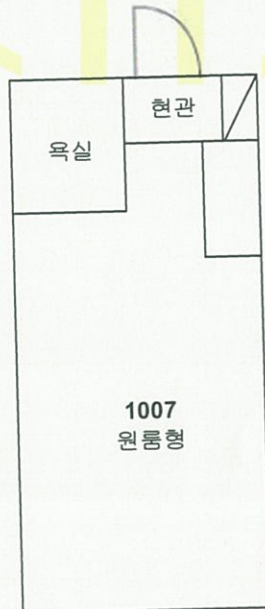


< 호별배치도 >



< 반송동 103-11 엔터프라임빌딩 제10층 제1007호 >

< 내부구조도 >



사진용지



부근상황



본 건물

사 진 용 지



1층 현관



10층 복도

사 진 용 지



1007호 출입문



지하주차장