

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 수원지방법원  
사법보좌관 윤기원

건 명 : 김 형 찬 소유물건

문 서 번 호 : 2024타경86279

감정 평가서 번호 : 미래새한 2409-21-05001호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.



(주)미래새한감정평가법인 경기지사

TEL : (031)221-7878 FAX : (031)221-0666

## (구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명  
날인합니다.

감정평가사  
이흥준

(인)

(주)미래새한감정평가법인 경기지사

대표자 공찬호

(인)

감정평가액	사천삼백만원정 (\ 43,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 윤기원		감정평가목적	경매		
채무자	--		제출처	경매13계		
소유자 (대상업체명)	김형찬 (2024타경86279)		기준가치	시장가치		
	목록표시근거 귀제시목록, 등기사항전부증명서		감정평가조건	--		
기준시점			조사기간	작성일		
			2024. 09. 11	2024. 09. 11	2024. 09. 11	
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종별	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	43,000,000
			이하	여백		
	합계					\ 43,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사					
					(인)	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

대상물건은 경기도 화성시 반송동 소재 '석우초등학교' 남동측 인근에 위치하는 "동탄에스알골드프라자 제12층 제1222호"로서, 수원지방법원(경매13계)에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 기본적 사항 등

#### 가. 대상물건의 기본적 사항

■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	경기도 화성시 반송동 93-2 (경기도 화성시 동탄지성로 11)							
건물명 및 층·호수	동탄에스알골드프라자 제12층 제1222호							
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)		연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
	대	중심상업지역	2,475		30,548.59	-5/13		
	주구조		주용도		사용승인일	단지규모		
	철골철근콘크리트구조		제2종근린생활시설/문화및집회 시설/업무시설		2010.01.29	동수 1	세대/호 -	
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급 배수설비	소화설비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 대상물건 개요

일련번호	층/호수	면적(㎡)			대지권 (㎡)	용도 (현황)
		전유	공용	합계		
가)	12/1222	18.485	14.963	33.448	2.848	업무시설 (오피스텔)
합 계		18.485	14.963	33.448	2.848	-

### 나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 1) 중심상업지역, 특정용도제한지구, 지구단위계획구역(동탄(1)지구), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

### 다. 주위 환경

인근은 주상복합건물 및 중소규모의 상업용 부동산 등이 주로 소재하는 중심상가지대로서, 상권성숙도 및 고객의 유동량, 주거의 쾌적성 등으로 보아 제반 주위환경은 무난한 편임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2024년 09월 11일**자를 기준시점으로 정함.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 **2024년 09월 11일**에 실지조사를 실시하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅲ. 감정평가방법의 적용

#### 1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

#### 2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅳ. 그 밖의 사항

1. 본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분건물로 등재되어 있으며, 현황 벽체로 구분되어 구조 및 이 용상 독립된 구분건물(오피스텔)임.
2. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 현황도면에 의거하였음.
3. 본건은 현장조사시 거주인의 폐문부재로 인하여 내부구조확인 곤란하여 부득이 집합건축물대장 건축물현황도에 의거 내부구조를 도시하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
4. 본건은 구분건물로서 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”에 의거 대지사용권(대지권)은 건물의 전유부분과 일 체성을 가지며 거래관행 또한 대지권을 포함하는 것이 일반적이거나, 본 평가에서는 귀 요청에 의거 대지권과 건물 을 일체로 평가한 후 “집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 지침”과 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제 요인을 고려하여 배분하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

#### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

##### 가. 비교사례의 선정

##### 1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	반송동 93-2	13/1303	23.606	2024.03.03	2,250,000	53,000,000	등기사항전부 증명서
㉡	반송동 93-6	6/644	17.26	2024.04.05	2,430,000	42,000,000	등기사항전부 증명서

(출처: 등기사항전부증명서)

##### 2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
①	반송동 93-2	13/1313	27.317	2022.10.11	2,620,000	71,600,000	경매
②	반송동 93-2	13/1319	28.593	2024.01.03	2,450,000	70,000,000	경매
③	반송동 93-2	13/1317	28.248	2024.03.25	2,510,000	71,000,000	경매

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

#### ■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
오피스텔	전유면적당: 2,200,000원/㎡ ~ 2,500,000 수준	-

#### ■ 경매낙찰가율(6개월 평균)

지역통계	경기			화성시			반송동		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/오피스텔(주거)	75.49	75.01	327	76.86	79.21	15	81.45	84.56	4
집합건물/오피스텔	75.05	73.05	71	80.88	80.12	9	0	0	0

(출처: 인포케어, [www.infocare.co.kr](http://www.infocare.co.kr))

### 4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교 사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	반송동 93-2	13/1303	23.606	2024.03.03	2,250,000	53,000,000	등기사항전부 증명서

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

### 다. 시점수정

#### ■ 시점수정치의 산정

- 매매가격지수(경기지역, 오피스텔)

2024.02.월 매매가격지수 : 99.64

2024.07.월 매매가격지수 : 98.70

상승률 :  $\frac{98.70}{99.64} \approx 0.99057$  (0.943% 하락)

#### ■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
가)	0.99057

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 가치형성요인비교

■ 주거용 : 일련번호 가)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도 식/계단식) 등	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	<b>1.00</b>	<b>1.03</b>	사례 대비 호별요인 (전유부분의 면적 등) 에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	대등함.
<b>개 별 요 인 비 교 치</b>		<b>1.000</b>	<b>1.030</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	2,250,000	1.000	0.99057	1.030	2,295,646	2,300,000

#### 2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	12/1222	18.485	2,300,000	42,515,500	43,000,000
합 계		18.485	-	-	43,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### VI. 감정평가액 결정 의견

#### 1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 경기도 화성시 반송동 소재 '석우초등학교' 남동측 인근에 위치하는 "동탄에스알골드프라자 제12층 제1222호"로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

#### 2. 감정평가액 결정

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
가)	12/1222	18.485	2,300,000	43,000,000
합 계	-	18.485	-	43,000,000

끝.

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지용 목도	구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1 가	경기도 화성시 반송동 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄지성로 11	93-2 동탄에스알 골드프라자	제2종 근린생활 시설,문화 및집회시설	철골철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트 (평지붕) 13층				
					지하5층	1,331.69		
					지하5층	657.29		
					지하4층	2,165.43		
					지하3층	2,165.43		
					지하2층	2,177.82		
					지하1층	1,170.05		
					지하1층	1,009.40		
					1층	117.02		
					1층	1,629.73		
					2층	1,770.47		
					3층	1,771.13		
					4층	1,771.13		
					5층	1,771.13		
					6층	1,758.41		
					7층	1,760.00		
					8층	1,764.58		
					9층	679.21		
					10층	1,759.16		
					11층	692.43		
12층	1,354.43							
13층	1,272.65							
옥탑1층	126.54							
	"	93-2	대	중심상업지역	2,475.1			
				(내) 철골철근 콘크리트구조 제12층 제1222호	18.485	18.485	43,000,000	비준가액
				소유권	2.848			
				1. ----	2,475.1x---	2.848		
				대지권	2,475.1			

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지용 목도	구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
						토지·건물 토지 : 건물 :	배분내역 <b>12,900,000</b> <b>30,100,000</b>	
	<b>합계</b>			이하	여백		<b>\ 43,000,000.-</b>	

# 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 '석우초등학교' 남동측 인근에 위치하며 부근은 주상복합건물, 중소규모의 상가등이 혼재하는 중심상가지대로서 제반 주위환경은 보통임.

## 2. 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 보통시됨.

## 3. 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평지붕) 13층 건물내 제12층 제1222호로서,

외벽: 복합판넬 등 마감.

내벽: 벽지도배 및 일부타일 등 마감.

창호: 샷시 창호임.

## 4. 이용상태

'오피스텔'로 이용중인 것으로 탐문조사됨.(후첨 '건물이용 및 임대개황도' 참조)

## 5. 설비내역

난방설비, 위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 도로와 등고평탄한 사다리형의 토지로서 주상용건부지로 이용중임.

# 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) |

## 7. 인접 도로상태등

본건 북동측으로 노폭 약30미터, 남동측으로 노폭 약20미터의 포장도로와 접함.

## 8. 토지이용계획 및 제한상태

'감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 1의 2의 나. 공법상 제한사항' 참조.

## 9. 공부와의 차이

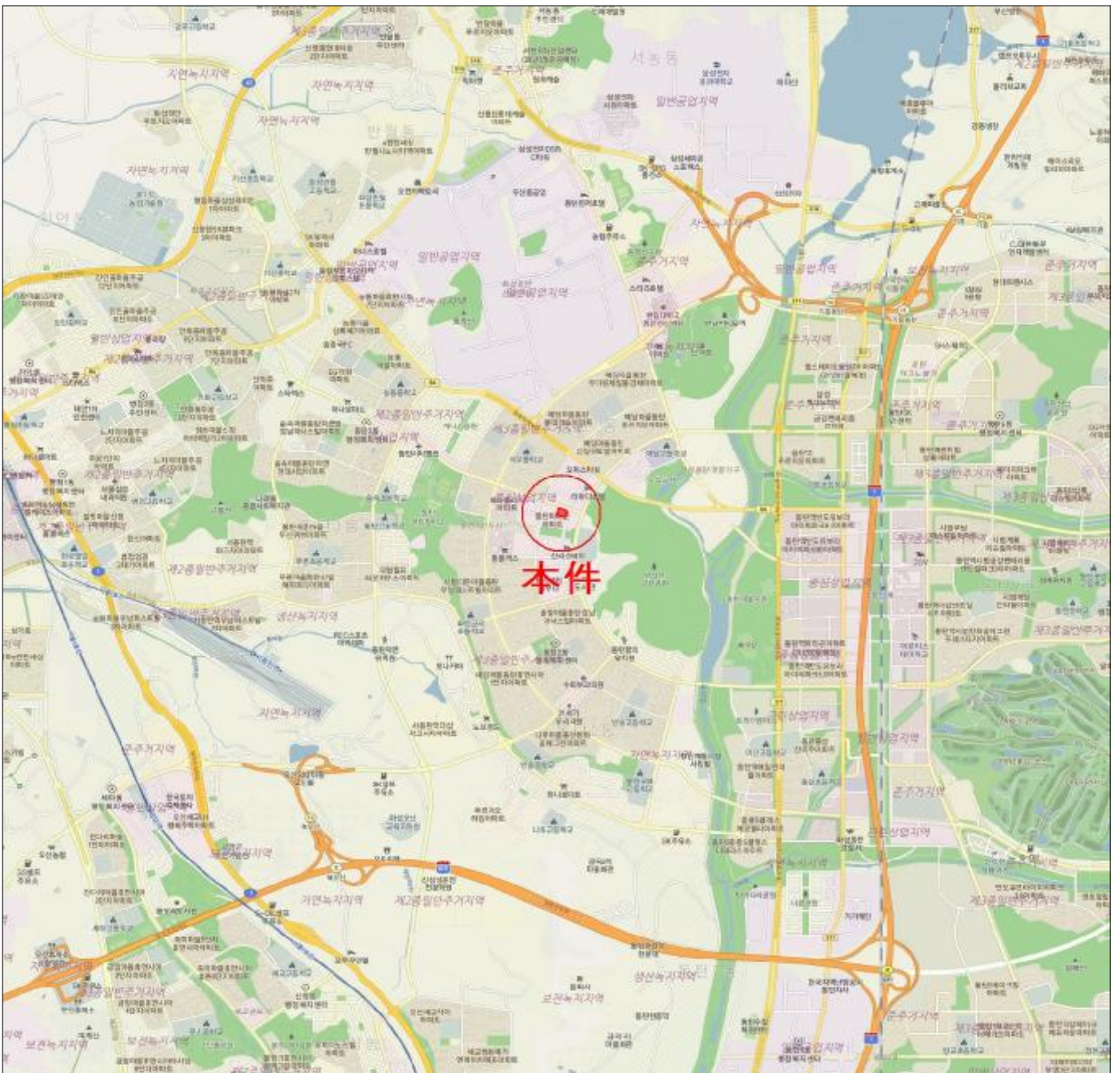
없 음.

## 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

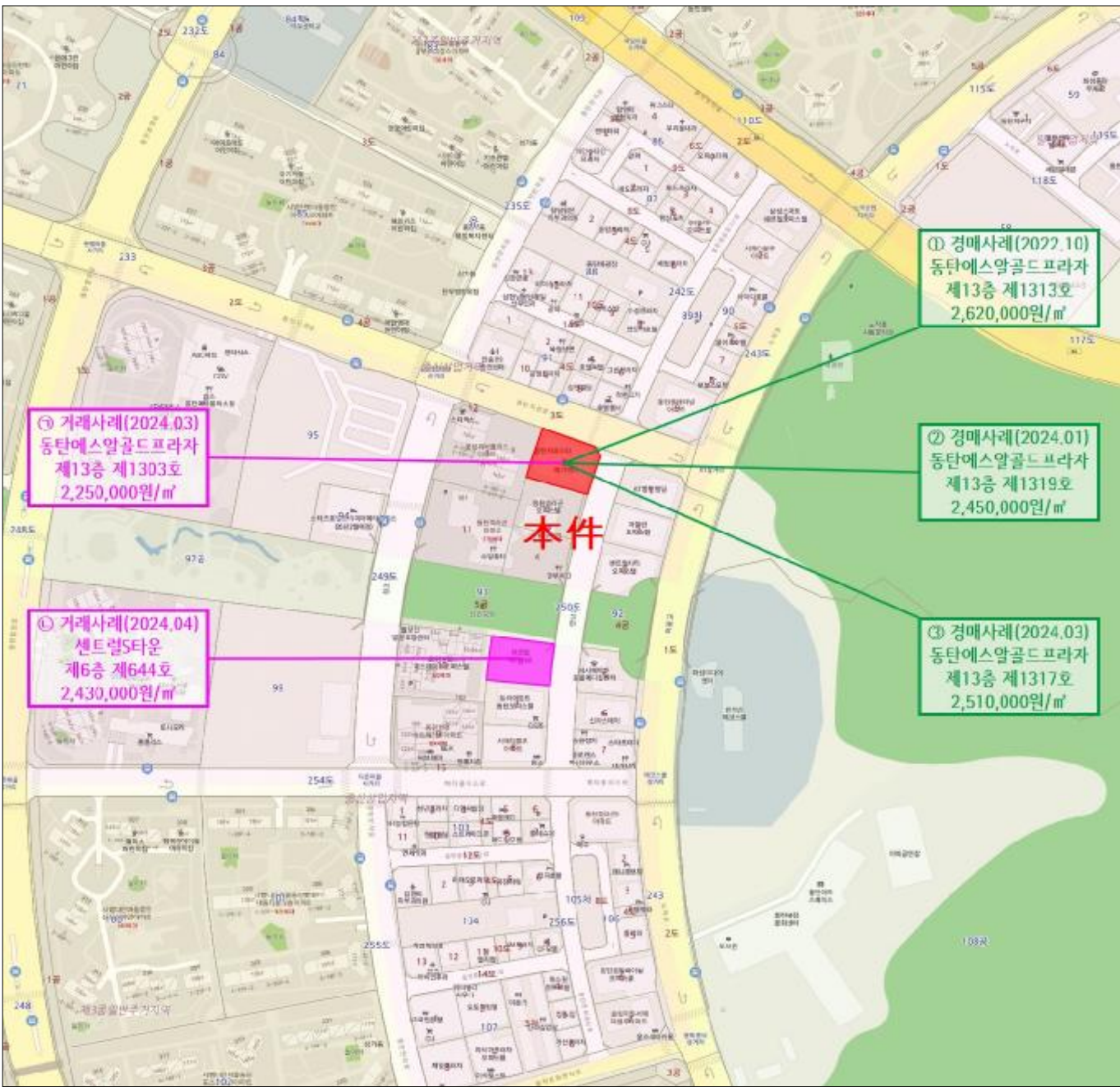
# 광역위치도

<b>소재지</b>	경기도 화성시 반송동 93-2 동탄에스알골드프라자 제12층 제1222호
------------	---

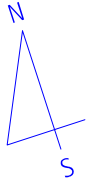


# 상세위치도

소재지	경기도 화성시 반송동 93-2 동탄에스알골드프라자 제12층 제1222호
-----	---

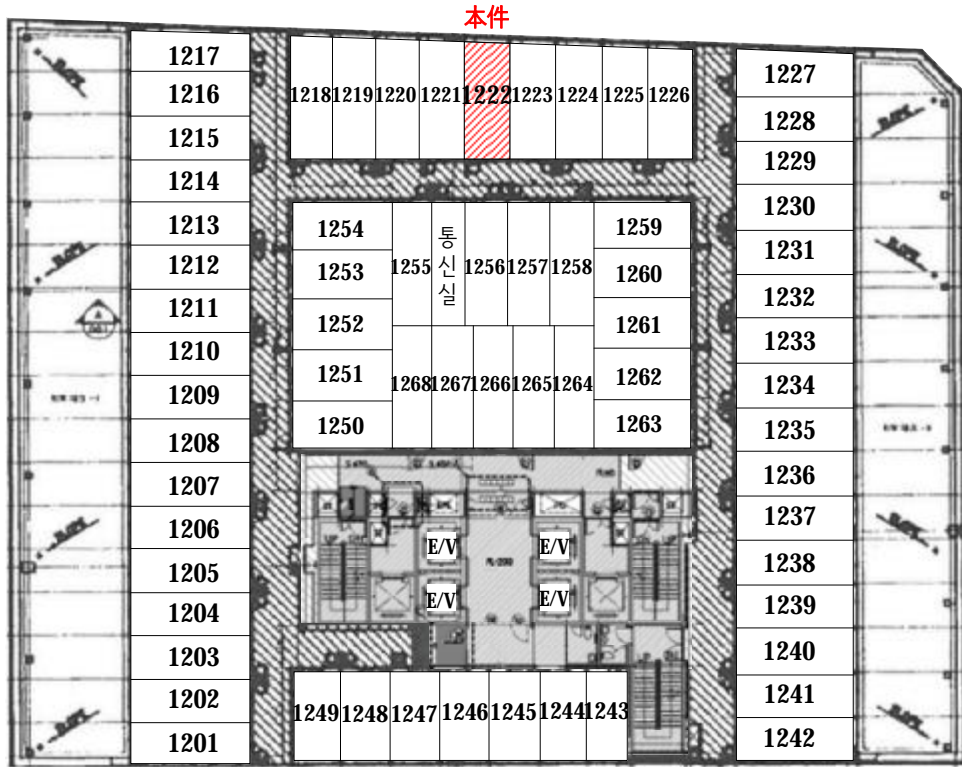


# 건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

동탄에스알골드프라자 제12층 호별배치도



< 가) 제12층 제1222호 >

임대상황	임대부분	임차인	임대내역		주민등록전입여부
			임대차보증금	월임대료	
	본건 전체	미	상	임	전입신고필 미필

# 사 진 용 지



【 본건-현관 】



【 본건 외부전경 】



【 주변전경 】

# 수수료 청구서

감정평가서번호 : 미래새한 2409-21-05001

수원지방법원 사법보좌관 윤기원 귀하

2024. 09. 12

## 사십구만삼천구백원정 (\ 493,900.-)

2024. 09. 04 자 귀 제 『2024타경86279』호로 의뢰하신 『김형찬 소유물건』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정료의 산정기준등에 관한 예규」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과목	금액	비고
수수료	290,000	기본수수료 = 290,000
실비	여비	121,800
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	22,200
	기타실비	5,000
	특별용역비	-
소계	159,000	
합계(공급가액)	\ 449,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세(세액)	44,900.-	
총계	\ 493,900.-	
기납부착수금	-	
정산청구액	\ 493,900.-	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호【24092105001】(으)로 기재하여 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.  
【사업자등록번호 : 129-85-23766】

★ 계좌번호 ★
◆ (주)신한은행(법원) : 100-022-228584 예금주 : (주)미래새한감정평가법인

(주)미래새한감정평가법인 경기지사장

(TEL. (031)221-7878 FAX. (031)221-0666)



## (주)미래새한감정평가법인

수 신 수원지방법원 사법보좌관 윤기원

참 조 경매13계

제 목 감 정 평 가 회 보

---

1. 우리 (주)미래새한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 09. 04 자 귀 제 「2024타경86279」호로 의뢰하신 「김형찬 소유물건」에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 회계팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 2 부  
2. 수수료 청구서 1 부 끝.

### (주)미래새한감정평가법인 경기지사장

---

담 당 자 감정평가사 이흥준

시행일자 미래새한 2409-21-05001호 (2024. 09. 12)

우)16704 경기도 수원시 영통구 반달로7번길 16 2층 204호 (영통동, e-폴리스)

전화 (031)221-7878 FAX (031)221-0666 <http://www.msapp.co.kr>

E-mail : [mrsh02@bill36524.com](mailto:mrsh02@bill36524.com)