

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김경민 소유물건(2024타경67001)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 이재민

감정평가서번호: 3-240507-3014

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.

(주)경원감정평가법인 경기남부지사

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
김 태 흥

(주)경원감정평가법인 경기남부지사 지사장 경기남부지사장 (서명또는인)

감정평가액	팔천만원정 (₩80,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 이재민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매18계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김경민 (2024타경67001)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.10	2024.05.10	2024.05.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	80,000,000
	합계					₩80,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 반송동 소재 "숲속초등학교" 북동측 인근에 위치하는 공동주택으로서, 수원지방법원의 경매목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 대상물건의 개황

#### 1) 구분건물의 개요

소재지	경기도 화성시 반송동 43-2		사용승인 일 자	2015.07.10
구 조	철근콘크리트구조 기타지붕		층 수	지하4층/지상7층
			연 면 적	5,271.15㎡
이 용 상 황	공부	업무시설(오피스텔)	용 적 륜	398.06%
	현황	업무시설(오피스텔)	건 폐 율	69.85%

※ 출처 : 집합건축물대장

#### 2) 대상물건의 현황

기호	명칭	층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률	대지권면적 (㎡)
1	동탄센트럴파크오피스텔	2/210	22.2600	25.1699	47.4299	약 46.93%	7.6465

※ 출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 감정평가 기준 및 방법

### 가. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」(국토교통부령 제356호) 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 감정평가함.

### 나. 감정평가 방법

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 평가대상물건마다 개별로 감정평가를 하였음.
- 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 「감정평가에 관한 규칙」에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다.)을 적용하여 감정평가를 하였음.
- 3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 주된 방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 한다.)과 주된 방법외 다른 감정평가방법에 의한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토함을 원칙으로 하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우 합리성 검토를 생략하였음.  
(※ 구체적인 사항은 “감정평가액 산출근거상 감정평가방법의 적용” 참조.)

## 4. 감정평가 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 05월 10일임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 감정평가 실시조사 실시기간 및 그 내용

본건의 실시조사 실시기간은 2024년 05월 10일이며, 실시조사를 통하여 사전조사내역과의 물적 불일치여부, 거래동향, 아파트가격수준, 건물의 관리상태 등 감정평가액 산출을 위하여 필요한 현장조사 사항을 조사하였음.

## 6. 감정평가 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 감정평가 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

### 나. 감정평가 조건에 대한 검토

-.

## 7. 기타사항

가. 현장조사시 평가대상은 거주자 폐문부재상태로서 집합건축물대장상 내부구조 및 외부 관찰에 의해 내부구조를 확인하였으니 경매진행 및 낙찰시 재확인을 요함.

나. 임대관계 미상임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 구분건물가액 산출근거 및 그 결정

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 가. 관련 법령

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하도록 규정하고 있음.

#### 나. 구분건물의 감정평가방법

건물의 감정평가방법에는 ①인근 거래사례를 활용하여 시장성측면에서 가격을 산정하는 거래사례비교법, ②대상 물건의 재생산 및 재취득을 전제로 하여 원가성 측면에서 가격 산정하는 원가법, ③대상 물건의 수익성에 기초한 수익환원법이 있음.

#### 다. 적용 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분건물(오피스텔)로서 구성요소의 개별적인 아닌 일괄거래가 시장거래관행이며 임료의 지행성에 따른 적정임료 포착이 현저히 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 점, 최초 신축시 토지매입비용, 건축비용 등 비용자료 확보가 현저히 어려워 원가법의 적용이 곤란한 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 현저히 곤란한 점을 종합적으로 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 주된 방법인 거래사례비교법으로 평가하되, 인근동일 또는 유사 물건의 거래사례 및 평가사례를 기준으로 그 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례의 선정

#### 1) 가격자료

##### 가) 인근지역내 평가사례 및 거래사례

기호	소재지 지 번	층/호	목적	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	금액 (단가, 원/㎡)	기준시점 거래시점 (사용승인일)
1	반송동 43-2	2/20*	기타 담보	20.31	6.9766	77,000,000 (@3,791,230)	2024.01.02 (2015.07.10)
2	반송동 43-2	2/21*	공매	22.26	7.6465	82,000,000 (@3,683,730)	2023.08.02 (2015.07.10)
3	반송동 43-2	6/61*	매매	21.81	7.4918	74,000,000 (@3,392,930)	2023.12.29 (2015.07.10)
4	능동 1113-4	3/30*	매매	17.3	6.0146	80,000,000 (@4,624,270)	2023.04.20 (2015.06.26)

※ 단가 = 평가금액(또는)거래금액/전유면적

※ 출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

##### 나) 인근 유사부동산 가격수준 및 가격동향

인근 공인중개업소를 탐문한 결과 본건 유사 면적 오피스텔의 가격수준은 전유면적당 @ 3,300,000 ~ @ 3,700,000 원/㎡내외로 조사되었고, 최근 인근유사부동산의 거래시세는 주택담보대출조건의 강화, 유동자금의 경색 등 가격하락요인의 상호작용을 고려할 때 약보합세를 보일 것으로 판단됨.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 비교사례 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 구조 및 전유면적, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 <사례 # 3 >를 비교사례로 선정함.

### 나. 사정보정

선정된 비교사례는 별도의 사정개입이 없는 정상적인 거래사례로서 사정보정요인은 없음.(1.00)

### 다. 시점수정(화성시/아파트/서해안권)

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 사례와 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하여 산정함.

※통계명 : 월간 매매가격지수

지역	23.09	23.10	23.11	23.12	24.01	24.02	24.03
서해안권	92.4	93.4	93.8	93.4	93.2	93.1	92.9

2023년 11월지수	2024년 03월지수	변동률	비고
93.8	92.9	-0.959%	92.9/93.8≈0.99041

※ 출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보센터

### 라. 지역요인 비교

평가대상 물건과 비교사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일함.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 마. 개별요인 비교

구 분		비교치	비 고
조건	세항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지·상업 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍지, 경관 등)	1.00	본건과 사례는 대중교통의 편의성, 상업시설과의 접근성 등 제반 외부요인에서 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건 물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성	1.00	본건과 사례는 시공업체, 구조, 마감, 신축연도 등 제반 내부요인에서 대체로 대등함.
개별적요인	층별, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부 분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.07	본건은 사례보다 대지사용권 크기 , 전용면적 등에서 우세함.
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.070	-

## 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	사례가격 (천원)	사정 보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격
1	74,000	1.00	0.99041	1.070	22.26/21.81	80,040,000

※비준가격은 10,000원 단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 감정평가액 결정

### 1. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등에 의한 시산가액을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법을 주된 방법으로 산정된 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상물건의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	반송동 43-2	2/210	22.2600	7.6465	80,000,000
합계					80,000,000



# 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 "숲속초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 업무시설, 아파트 단지 등이 혼재하는 노선상가지대로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 기타지붕 지하4층지상7층 건물내 제2층 제210호로서,  
외벽 : 화강석 붙임 마감 등,  
창호 : 샷시 이중창호임.

## (4) 이용상태

업무시설(오피스텔)로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 개별난방설비, 소화전 설비, 승강기설비 등이 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) |          |

인접필지 대비 등고평탄한 가장형의 토지로서 근린생활시설 및 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약30미터 내외, 남측으로 높고 약10미터 내외 포장도로에 접하며, 동측으로 노폭 약8미터 내외의 보행자도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역, 지구단위계획구역(동탄(1)지구), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(2018-01-16)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 현장조사시 거주자 및 이해관계인 부재로 외부에서 관찰 및 건축물대장 도면 등에 의하여 내부를 확인한 바, 낙찰시 유의 바랍니다.

# 광역위치도



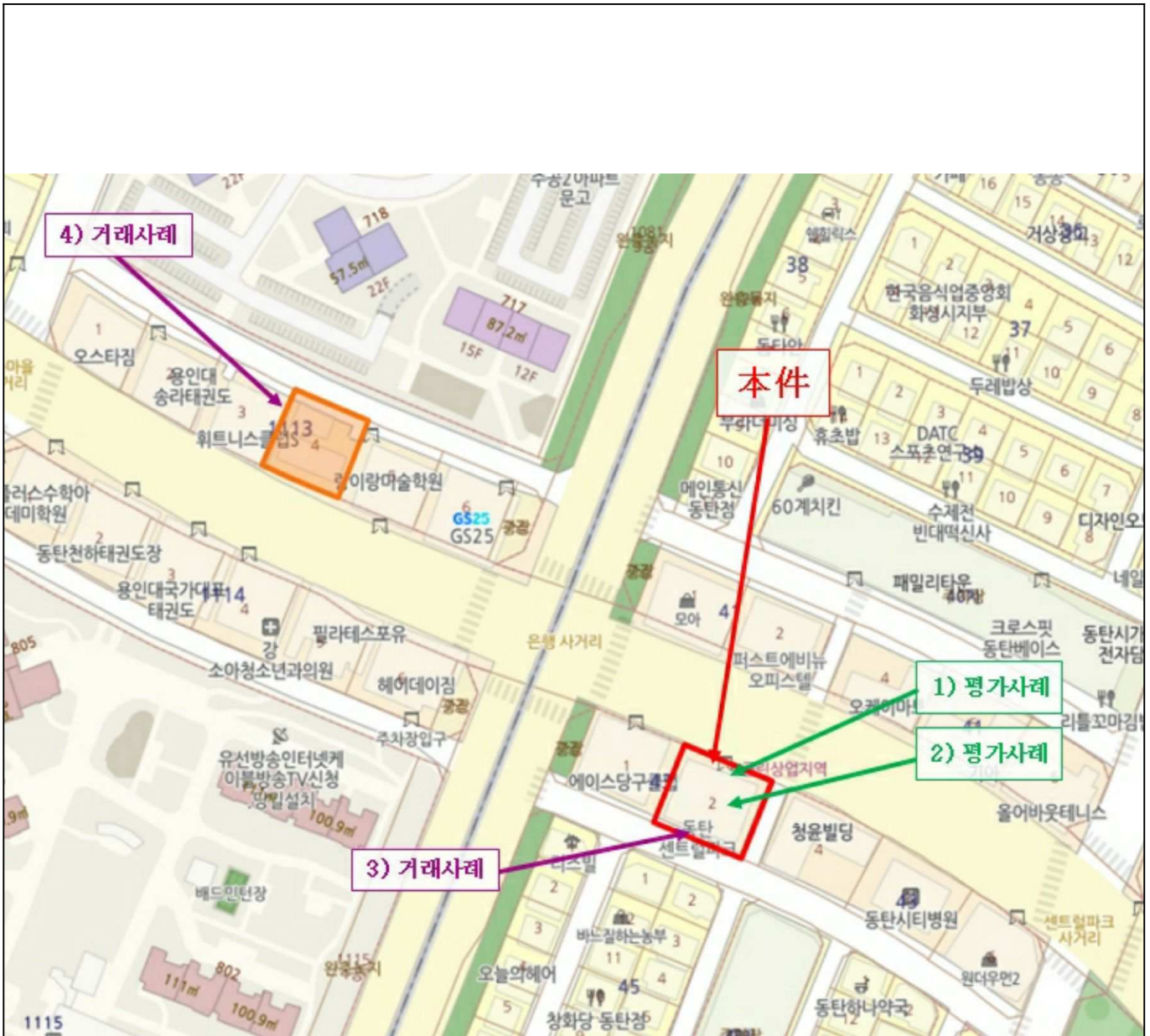
소재지	경기도 화성시 반송동 일원
-----	----------------



# 위치도



소재지 경기도 화성시 반송동 43-2 2층 210호







1



2 201 ~210