

# 감정평가서

건명	장유진 소유물건 (2024타경98937)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상
감정서번호	하일2412-01-02

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

하일감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
박 하 일

(인)

감정평가액	구억팔백만원정(₩908,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 경매18계		
소유자 (대상업체명)	장유진 (2024타경98937)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 집합건축물대장, 토지대장 등.		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.18	2024.12.17 ~ 2024.12.18	2024.12.18	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물 (상가)	1개호	구분건물 (상가)	1개호	-	908,000,000
			이 하	여 백		
	합 계					₩908,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 1 -

## I. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 영천동 소재 "치동중학교" 북동측 인근에 위치한 힐스테이트동탄역 판매시설동 1층 170호(전유면적 : 35.5773m<sup>2</sup>)에 대한 수원지방법원의 임의경매목적에 관한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제①항에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.12.18을 기준시점으로 하였음.

### 5. 기타

-본건은 조사일 당시 관계인 등의 부재, 폐문 등의 사정으로 공부상의 도면, 외부관찰, 탐문 등을 기준으로 조사하였으므로 경매진행시 참고바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 화성시 영천동 833		
건물명, 층, 호수	힐스테이트동탄역 판매시설동 1층 170호		
용도	판매시설	사용승인일	2020.12.23
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
	35.5773	53.3072	12.4698

※공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적 합계임.

### 3. 거래사례의 선정

#### 1). 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (천원)	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점
								사용승인일
A	영천동 833	힐스테이트동탄역 판매시설동	0 000	30.4879	12.6818	761,992	24,993,259	2024.05.03
								2020.12.23
B	영천동 833	힐스테이트동탄역 판매시설동	0 000	35.5773	12.4698	832,800	23,408,184	2023.06.08
								2020.12.23
C	영천동 833	힐스테이트동탄역 판매시설동	0 000	34.5994	12.1271	771,300	22,292,294	2023.06.08
								2020.12.23
D	영천동 833	힐스테이트동탄역 판매시설동	0 000	38.102	15.8497	975,648	25,606,214	2024.05.03
								2020.12.23

※거래단가 = 거래금액/전유면적

자료출처 : 한국부동산원실거래자료

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2). 비교사례의 선정

상기 사례 중 비교성이 높다고 판단되는 사례 B를 본건 평가를 위한 비교사례로 선정하였음.

## 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 사례 B는 적정 수준으로 판단하였음. (사례 B : 1.00)

## 5. 시점수정치의 산정

1). 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 자본수익율 중 "경기 동탄2신도시 집합상가 분기 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 직전 분기분을 연장적용하였음.

### 2). 시점수정치 산정

구 분(집합상가)	산정내역	결정 시점수정치
집합상가 지역 : 경기 동탄2신도시 2023.06.08.~2024.12.18 사례 B	2023년 02분기 : 0.89 2023년 03분기 : 0.44 2023년 04분기 : 0.79 2024년 01분기 : 1.26 2024년 02분기 : 1.49 2024년 03분기 : 1.88 2024년 04분기 : 1.88 (2024년 03분기 자료) $(1+0.0089*23/91)*(1+0.0044)*(1+0.0079)*(1+0.0126)*(1+0.0149)*(1+0.0188)$ $*(1+0.0188*79/92) \approx 1.07946$	1.07946

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 개별요인 비교치의 산정

- 본건(1층 170호)과 사례 B의 비교

구 분		비교치	비 고
조건	세부항목		
건물 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 동일건물내로 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 건물 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 동일건물내로 구조, 마감상태, 경과연수, 주차의 편리성 등 제반 건물요인은 대등함.
	층세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	건물내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.01	위치 등에서 본건이 우세임.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치계	1.00 × 1.00 × 1.01 × 1.00	<b>1.01</b>	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구 분	사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격
1	832,800,000	1.00	1.07946	1.01	35.5773/35.5773	907,964,030 ≒ <b>908,000,000</b>

※ 비준가격은 100,000원 단위에서 사사오입 하였음.

## Ⅲ. 참고가격자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역 유사부동산의 호가수준은 전유면적기준 1층은 25,500,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문됨.

### 2. 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액	평가 목적	기준시점
								사용승인일
A	영천동 833	힐스테이트동탄역 판매시설동	0 000	38.0343	13.331	860,000,000	법원 경매	2024.10.24
								2020.12.23
B	영천동 833	힐스테이트동탄역 판매시설동	0 000	33.31	-	716,000,000	담보	2024.01.02
								2020.12.23
C	영천동 833	힐스테이트동탄역 판매시설동	0 000	38.102	-	897,000,000	담보	2024.05.22
								2020.12.23
D	영천동 833	힐스테이트동탄역 판매시설동	0 000	35.5773	12.4698	788,000,000	담보	2023.06.15
								2020.12.23

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례)에 의하여 거래사레비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 동 시산가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

### 2. 감정평가액 (기준시점 : 2024.12.18)

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	영천동 833	힐스테이트동탄역 판매시설동	1 170	35.5773	12.4698	<b>908,000,000</b>
			합 계			

끝.

# 구분건물감정평가명세표

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 영천동 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄기흥로 585	833 힐스 테이트 동탄역 판매 시설동 (내) 1층 170호	판매시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 단층 1층	2,889.5786		908,000,000	비준가격	
1	전유부분의 건물의 표시 대지권의 목적인 토지의 표시 경기도 화성시 영천동	833	대	일반상업지역 1.소유권 ----- 1.대지권	11,816.5 12,4698 ----- 11,816.5	35.5773   12.4698			
<b>합 계</b>								<b>₩908,000,000.-</b>	
이 하					여	백			

**토지·건물**  
**토 지 :** 181,600,000  
**건 물 :** 726,400,000

# 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 영천동 소재 "치동중학교" 북동측 인근에 위치하며, 본건 주변은 지식산업센터, 근린생활시설, 아파트 등이 혼재된 지대로서 주변 환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건 소재 토지까지 차량접근이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장 등이 위치하고 있어 대중교통 이용의 편의성은 무난한편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 단층의 건물 중 1층 170호로서,

- 외벽 : 석재 등 마감(별지 사진 참조)
- 내벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감
- 창호 : 강화유리 창호임 (사용승인일자 : 2020.12.23)

## (4) 이용상태

-. 조사일 현재 공실 상태임.(별지 사진 참조)

## (5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 소화전 및 화재탐지설비, 지하주차장 등이 설비되어 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

사다리형의 평지로서, 건부지(주상복합)로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 소재 토지 서측에서 북측으로 중로3류의 포장도로와 접합.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

- 일반상업지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(동탄도시첨단산업단지), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>.

### (9) 공부와의 차이

-.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

· 임대관계 : 미상임.



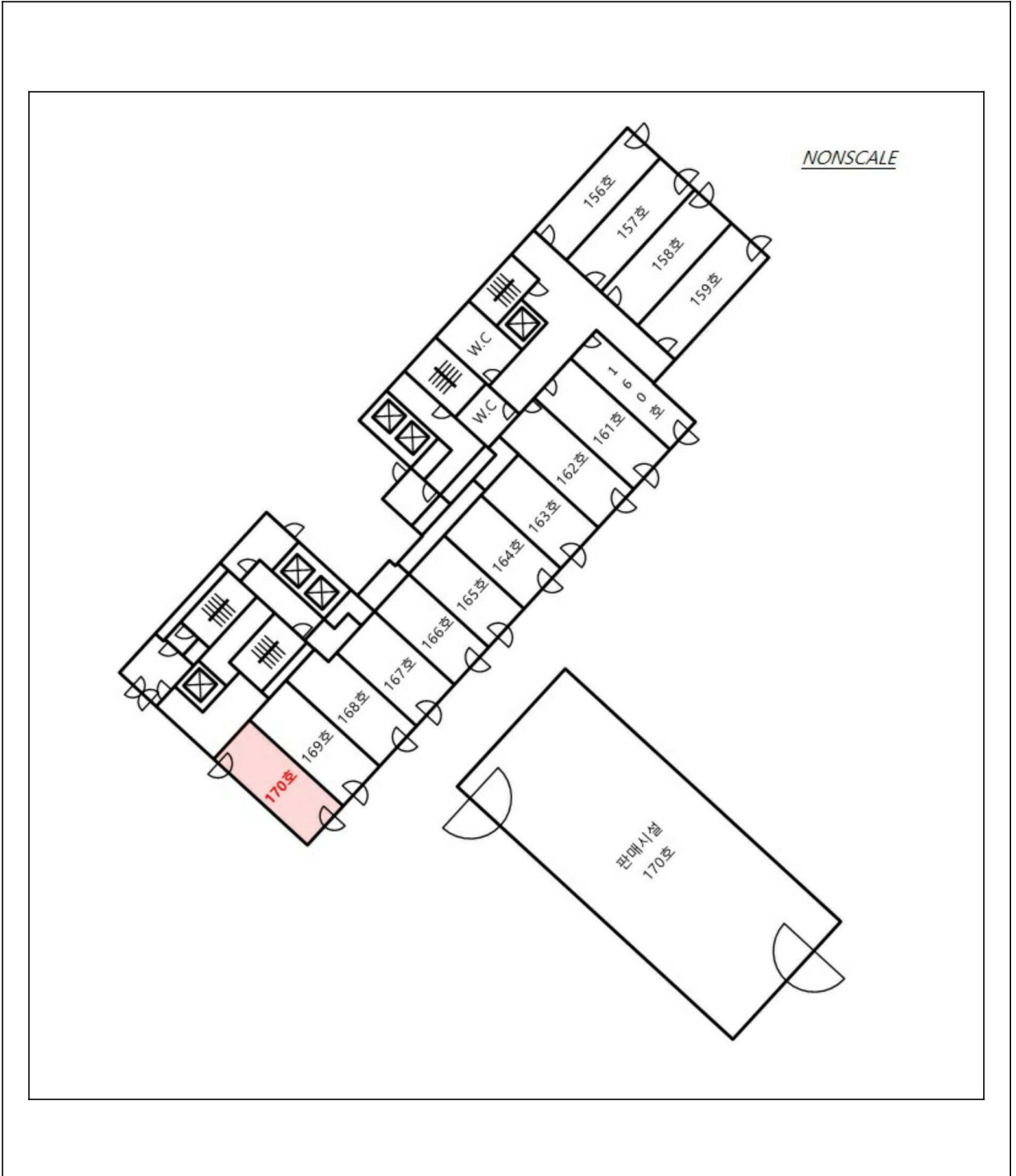
# 지 번 약 도



<b>소재지</b>	경기도 화성시 영천동 833 힐스테이트동탄역 판매시설동 1층 170호
------------	--



# 건물개황도







170



170



1 E.V

