

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	원라진 소유물건(2024타경100670)
감정의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상
평가서번호	H20241217-1068

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

한얼
감정 한얼 감정평가사사무소

HANEOL Appraisal & Consulting Office
(12758) 경기도 광주시 광주대로 11-12, 301호(역동)

Tel : 031-798-6861 Fax : 0505-182-3170

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
하태구

(인)

감정평가액	일억사천만원정 (₩140,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가목적		법원경매	
채무자	-		제출처		수원지방법원 경매18계	
소유자 (대상업체명)	원라진 (2024타경100670)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
목록 표시 근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
			2024.12.23.		2024.12.17.~ 2024.12.23.	2024.12.23.
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	오피스텔	1개호	오피스텔	1개호	-	140,000,000
	이		하	여	백	
	합계					₩140,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

“ 별 지 참 조 ”

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 반송동 소재 "동탄복합문화센터" 북서측에 위치하는 『트라이엄프 동탄 11층 1114호, 전유면적 : 35.32㎡』(원래진 소유물건)로서, 수원지방법원의 경매(2024타경100670 부동산강제 경매)를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가 적용 규정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률, 이하 '감정평가사법'이라 함», 「감정평가에 관한 규칙, 이하 '감칙'이라 함」등 관계법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감칙」 제5조에 따라 감정평가의 대상이 되는 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로, 본 평가는 「감칙」제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 12월 23일로 결정하였음.

5. 실지조사 실시기간

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 본 평가는 「감칙」 제10조 제1항에 따라 공부서류와의 일치여부 및 차이·가격자료·평가 대상물건의 현황·가격형성요

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

인 등에 대하여 조사하였으며, 2024년 12월 23일 실지조사를 통하여 평가대상물건을 조사하였음.

6. 기타사항

- (1) 본건의 소재지·지번·층·호수·구조 및 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- (2) 본건의 호별배치는 실지조사에 의하여 확인하였으며, 내부구조도는 집합건축물대장상 도면을 도시하여 작성하였는바, 입찰시 재확인바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II 감정평가 방법

1. 감정평가방식

- 원가방식 : 원가법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 비교방식 : 거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 수익방식 : 수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 감정평가방법

거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법

원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

수익환원법(收益還元法)

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

3. 대상물건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감칙」제12조 제2항 단서에 따라 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견



평가대상물건

소재지 지번	경기도 화성시 반송동 93-7
도로명주소	경기도 화성시 메타폴리스로 47-11
명 칭	트라이엄프 동탄
호 명 칭	1114호
전유부분	35.32m ²
공용부분	35.01m ²
구 조	철근콘크리트구조
사용승인일자	2011.06.24.
대 지 권	$2,182.5 \times 6.4462 / 2,182.5 = 6.4462\text{m}^2$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지 지 번	명칭	층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
			호수			거래단가(원/㎡)	사용승인일자
A	반송동 93-7	트라이엄프 동탄	15	35.32	6.4462	139,805,000	2024.10.10.
			15**			3,958,239	2011.06.24.

[출처:국토교통부]

(2) 비교사례의 선정

상기사례는 평가대상물건과 위치·구조·주위환경·기타 가격형성요인 등 유사성 내지 비교가능성이 인정되어 비교사례로 선정함.

3. 사정보정치의 산정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로, 거래사례의 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 사례로 판단됨(1.00).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정치의 산정

(1) 개요

시점수정이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화하는 작업을 의미하는 것으로, 본 평가에서는 한국부동산원이 조사·발표하는 국토교통부 상업용부동산 지역별 자본수익률중 본건과 가격형성요인 비교에서 대체적으로 유사성이 인정되는 경기도의 자본수익률을 활용하여 산정하되, 기준시점 현재의 자본수익률이 발표되지 않은 상태로서, 발표된 시점까지의 자본수익률을 연장 적용하였음.

(2) 시점수정치 산정

1) 자본수익률(경기도, 오피스, 분기, %)

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2024	0.86	0.64	0.55	-

2) 시점수정치의 산정

기 간	자본수익률	산 식
2024.10.10. ~ 2024.12.23.	0.448% (1.00448배)	$1 + 0.0055 \times 75 / 92$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교치의 산정

조건	구 분 세 부 항 목	비교치 (대상/사례)	비 고
외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	제반 비교항목 대등함
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성		
	생산자서비스 종사자 밀도		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치 공급 및 처리시설의 상태 등		
내부요인	주차의 편리성	1.00	제반 비교항목 대등함
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
	경과년수에 따른 노후도 등		
개별요인	층별효용	1.00	제반 비교항목 대등함
	위치별효용		
	향별효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부평면방식		
	주출입구와의 거리 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	제반 비교항목 대등함
비교치계	(1.00×1.00×1.00×1.00)	1.000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	시산가액(원)	비고
1	139,805,000	1.00	1.00448	1.000	35.32/35.32	140,431,326	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V 참고자료

1. 평가선례

연번	소재지	호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	평가목적
1	반송동 93-7	9**	39.72	160,000,000	2024.10.02.	경매
2	반송동 93-7	6**	28.52	117,000,000	2024.06.27.	경매

2. 경기도 화성시 반송동 낙찰통계(대상기간 : 2023.12.24.~2024.12.23.)

지역통계		화성시			반송동		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	오피스텔	73.64%	74.54%	58	73.22%	76.05%	11
6개월 평균	오피스텔	70.27%	69.93%	35	68.70%	71.54%	8

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

VI 감정평가액의 결정

1. 결정의견

본 평가는 「감칙」제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 유사부동산 가격수준, 평가선례, 경기동향 및 시장동향, 평가목적 등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기 호	소재지 지 번	건물명	층	호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정평가액 (원)	비고
1	반송동 93-7	트라이엄프 동탄	11	1114	35.32	6.4462	140,000,000	-

(구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면적(m ²)		감정평가액(원)	비 고	
					공 부	사 정			
1	경기도 화성시 반송동	건물의 93-7 위지상	표시	업무시설, 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지상20층			[도로명주소] 경기도 화성시 메타폴리스로 47-11	
							지하1층		1246.93
							1층		1629.4
							2층		1354.48
							3층,4층 각		1606.83
							5층		822.38
							6층~11층 각		1293.01
							12층~16층 각		863.53
							17층,18층 각		790.89
							19층,20층 각		718.25
	전유부분의	건물의	표시						
				11층 1114호	35.32	35.32	140,000,000		

(구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면적(m ²)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	대지권의 토지의 1.경기도 화성시 반송동	목적인 표시 : 93-7	토지의 대	철근콘크리트구조 표시 중심상업지역	2,182.5			
	대지권의 대지권의	종류 : 비율 :			1. 소유권 1. 2,182.5 분의 6.4462	6.4462		
						토지·건물 토지 : 건물 :	배분내역 42,000,000 98,000,000	
	합 계						₩140,000,000	
			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 반송동 소재 "동탄복합문화센터" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 각종근린 생활시설·오피스텔 등이 혼재하는 화성동탄지구내 중심상가지대가 형성되어 있는 지역으로, 인근 지역은 대단위 아파트단지·근린상가·각급학교·공원·생활편익시설 등이 혼재함.

2. 교통상황

본건은 제반 차량 출입 자유로운 상태로, 인근 간선도로의 배치상태 등으로 보아 차량의 이용편은 대체로 무난한 상태이며, 대중교통여건은 인근 버스정류장의 위치 및 버스노선 등 대체로 무난한 편임.

3. 건물의 구조

본건은 2011.06.24. 사용승인을 득한 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 20층건내 11층 1114호로서,

외벽 : 외장석재붙임, 시멘트몰탈위 페인팅, 강화유리 등 마감

4. 이용상태

본건은 오피스텔로 이용중임.

5. 설비내역

본건은 급·배수 등 위생설비, 승강기설비, 소방설비 등 공용설비 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

본건이 소재하는 토지는 세장형의 인접지와 등고 평탄한 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 건부지로 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 도로상태 등

본건이 소재하는 토지는 동측으로 왕복4차선의 메타폴리스로가 개설되어 있으며, 이 도로는 동측으로 노작로와 연결됨.

8. 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 특정용도제한지구, 지구단위계획구역(동탄(1)지구), 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

9. 공부와의 차이

없음.

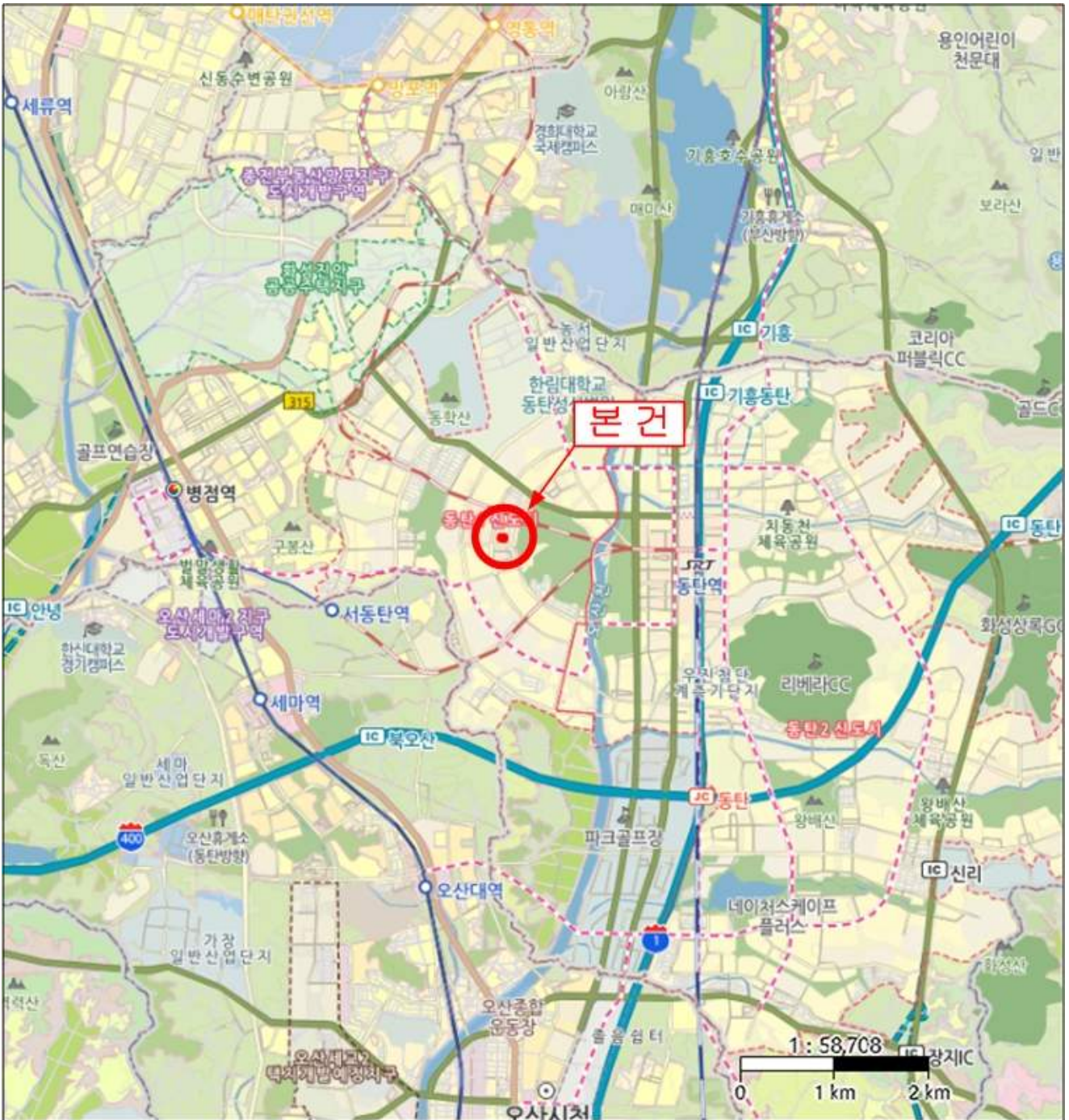
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 임대관계 미상임.

위 치 도



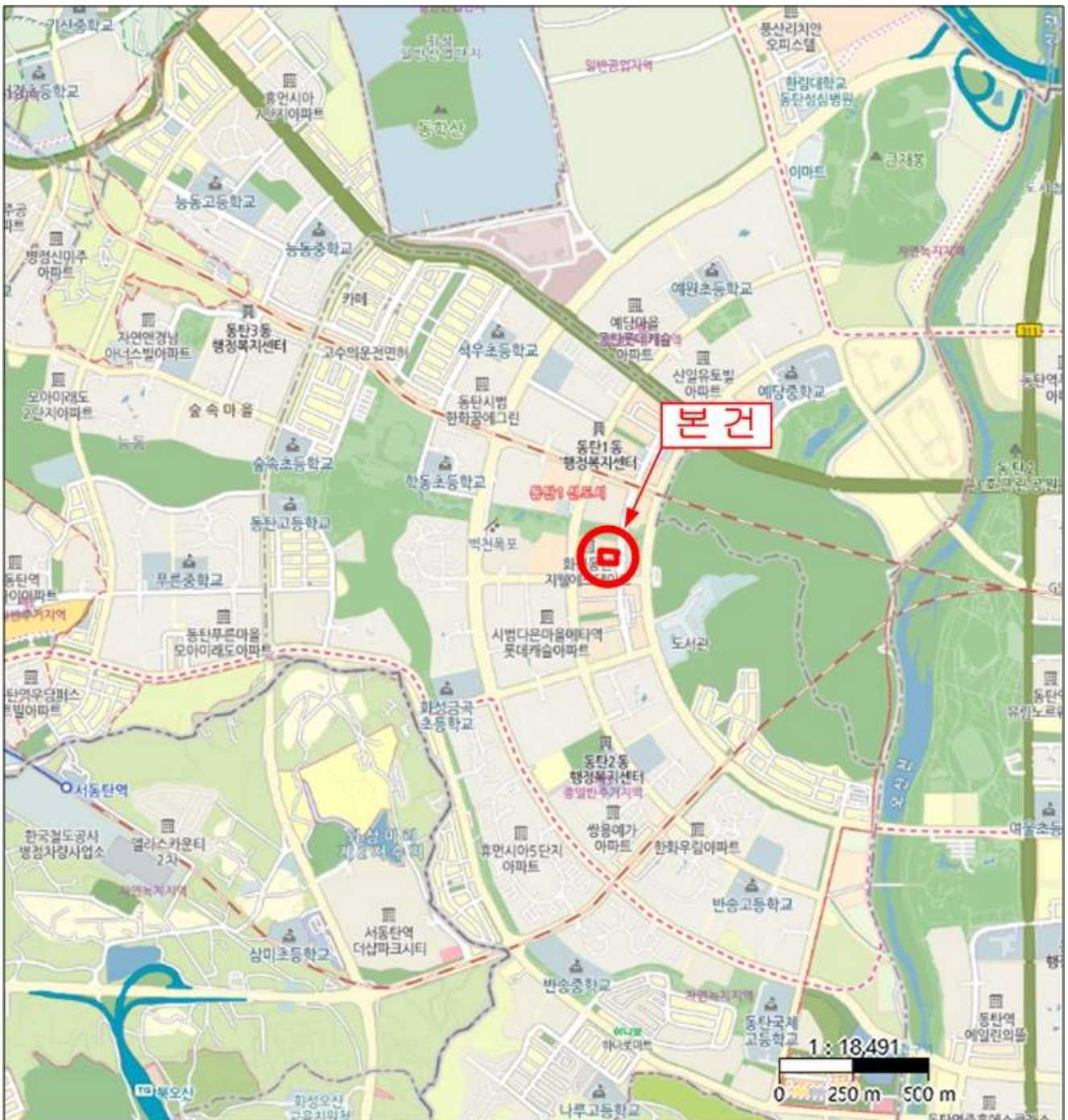
경기도 화성시 반송동 93-7 트라이엄프 동탄 11층 1114호



위 치 도



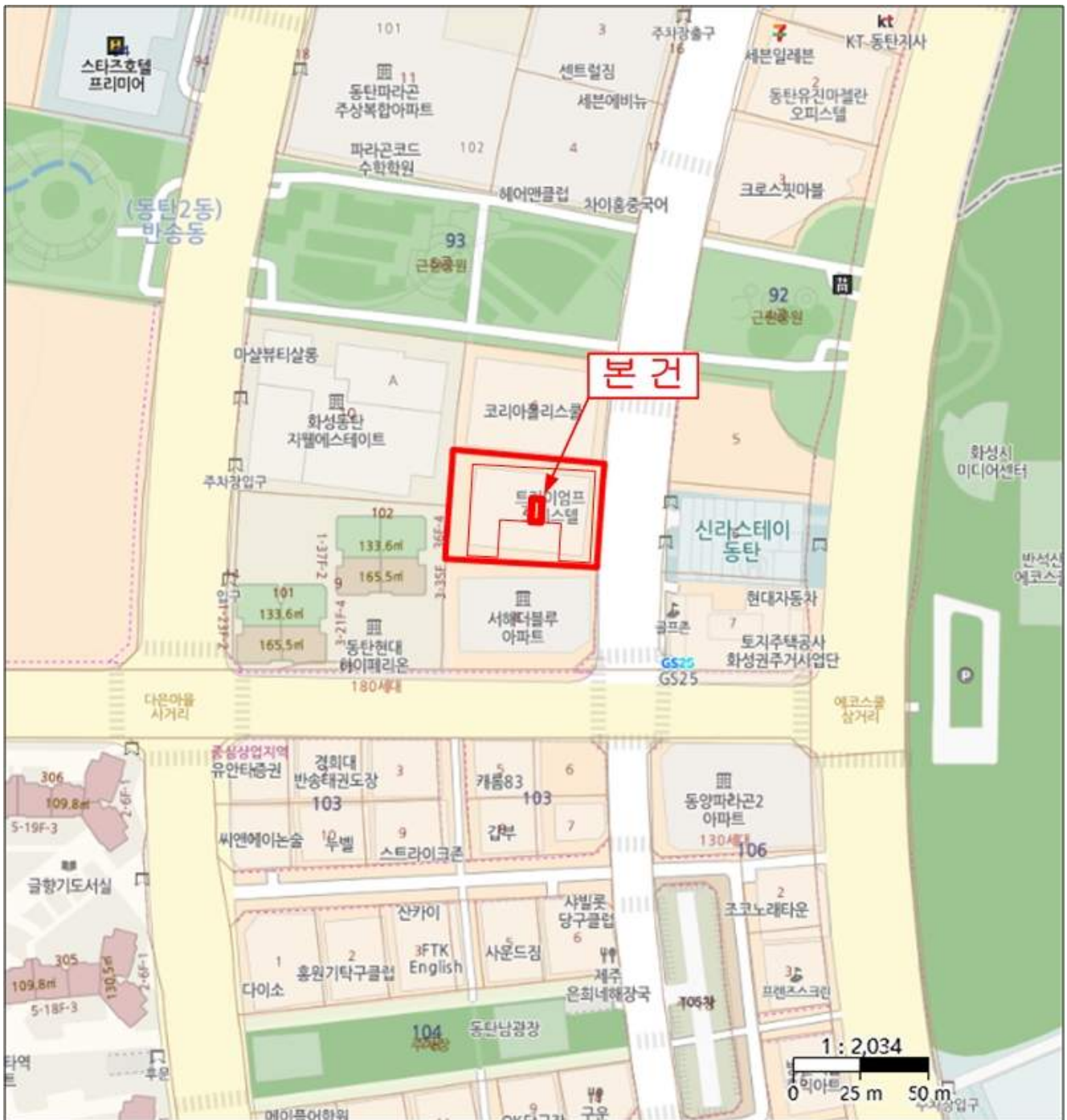
경기도 화성시 반송동 93-7 트라이엠프 동탄 11층 1114호



지 번 도



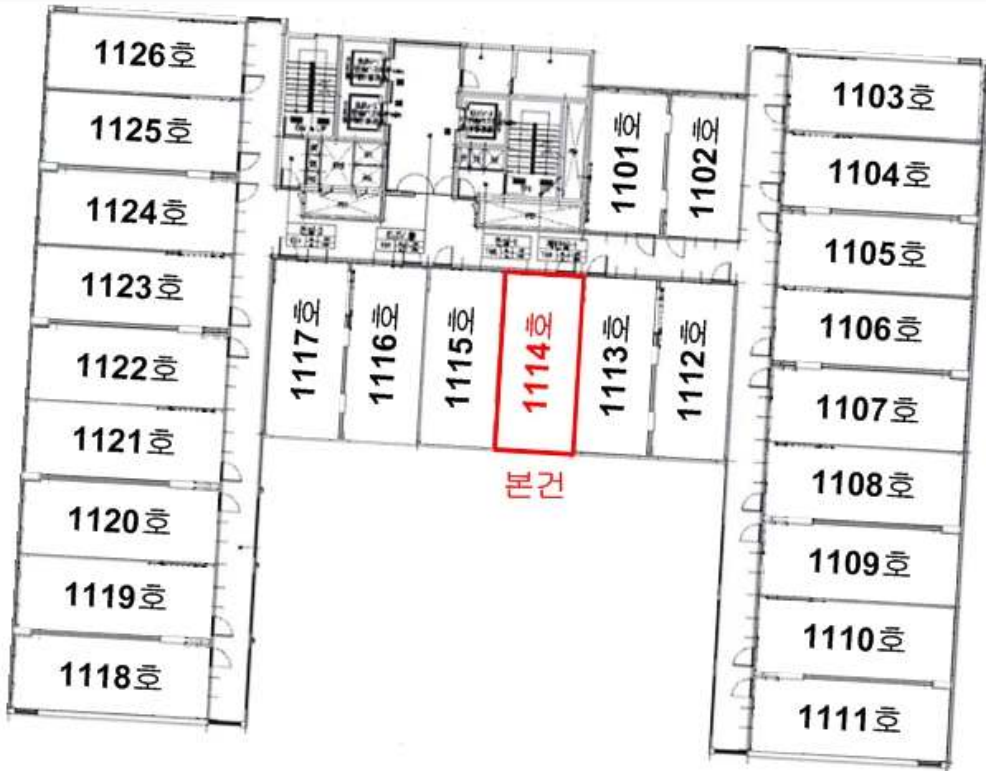
경기도 화성시 반송동 93-7 트라이엄프 동탄 11층 1114호



호별배치도 및 내부구조도



경기도 화성시 반송동 93-7 트라이엄프 동탄 11층 1114호



<트라이엄프 동탄 11층 호별배치도>



<내부구조도>

사 진 용 지



본건



복도에서 촬영한 본건

사 진 용 지



북동측에서 촬영한 트라이엄프 동탄



남동측에서 촬영한 트라이엄프 동탄