

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 한승우 소유물건(2025타경54470)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 이태형

감정평가서번호: 25030401-01

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.

대명감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이 석 수

감정평가액	일억삼천이백만원정 (₩132,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 이태형	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매18계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	한승우 (2025타경54470)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.11	2025.03.04 ~ 2025.03.11	2025.03.11		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물 하	1개호 여	-	132,000,000 백
	합계					₩132,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 석우동 소재 "한림대학교 동탄성심병원" 북서측 인근에 위치하는 동탄삼성쉐르빌 8층 823호에 대한 수원지방법원의 경매목적의 감정평가건임.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 화성시 석우동 36-1,36-2 [도로명주소 : 경기도 화성시 큰재봉길 23-11]		
동/층/호수	동탄삼성쉐르빌 8층 823호		
용도	업무시설 (오피스텔)	사용승인일자	2011.10.31
면적 (집합건축물대장)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡) (주차장포함)	대지권면적(㎡)
	36.707	39.457	2023.6*5.713/2032.6 2026.4*5.695/2026.4

3. 기준시점 결정 및 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사완료일자인 2025. 03. 11일로 함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사기간은 「감정평가에 관한 규칙」제10조에 의거 대상물건의 자료수집 및 확인일자로 2025. 03. 04 ~ 2025. 03. 11일임.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

1) 본건의 내부는 건축물현황도를 기준으로 작성하였으며 일반적인 구조 및 마감재, 표준적이용 상황 등을 상정하여 평가하였는바 실제와 상이 할 수 있으니 경매참여시 재확인바람.

II. 기준가치 및 감정평가의 조건

1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가조건

없 음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권은 일체성을 지니므로 토지와 건물을 일체로 하여 거래되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀 원의 요청에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 표기하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

2. 감정평가액 산출과정

(1) 거래사례의 선정(자료출처 : 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적 (㎡)당가	거래시점
							사용승인일
1	석우동 36-1	동탄삼성쉐르빌	6/***	36.707	133,000	3,623,287	2024.09.10
							2011.11.31

※인근 거래사례로 대상물건과 물적 유사성 등을 고려 <사례1>을 선정함.

(2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 보임.(비교치 1.000)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

한국부동산원에서 제공하는 주요지역별 주택가격지수중 본건과 물적 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 경기 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 산정함.

(2023. 12=100)

거래시점 : 2024.09.10, 2024년08월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.03.12, 2025년02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년01월 지수를 적용함

2024.09.10 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 98.58

2025.03.12 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 97.95

시점수정치 : $97.95/98.58 \approx 0.99361$

(4) 가치형성요인비교

요인구분	세부항목	격차율	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치, 경관 등) 등	1.00	대등함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
개별요인비교치		1.000	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례 비교법에 의한 시산가격

기호	거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적	비준가격	시산가격
1	3,623,287	1.000	0.99361	1.000	36.707	132,150,126	132,000,000

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 인근 평가전례 (자료출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보센터)

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	기타 사항
석우동 36-1	동탄삼성쉐르빌	7	36.71	2023.05.30	141,000,000	경매

2. 인근 실거래 자료

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원/㎡)
석우동 36-1	동탄삼성쉐르빌	9	36.707	2024.11.06	122,500,000 (@3,337,238)
석우동 36-1	동탄삼성쉐르빌	7	36.707	2024.05.30	130,000,000 (@3,541,558)

3. 감정평가액의 결정

상기 참고자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가격을 종합 참작하고 최근 부동산 가격 동향 등을 감안하여 대상부동산의 감정평가액을 132,000,000원으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

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 석우동	36-1, 36-2 동탄삼성 쉐르빌	업무시설 및 판매 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층				
	[도로명주소]			1층	2,630.78			
	경기도			2층	1,561.21			
	화성시			3층	1,561.21			
	큰재봉길			4층	1,561.21			
	23-11			5층	1,561.21			
				6층	1,561.21			
				7층	1,561.21			
				8층	1,561.21			
				9층	1,324.42			
				10층	1,324.42			
				지하1층	3,708.32			
				지하2층	3,696.01			
				지하3층	3,654.13			
전유부분의	건물의	표시	8층823호 철근콘크리트구조	36.707	36.707	132,000,000	비준가액 공용면적 포함평가	
대지권의 토지의 표시 :	목적인	토지의	표시					
1.경기도 화성시 석우동	36-1	대		2,032.6				
2.동 소	36-2	대		2,026.4				
대지권의종류 :	1.		소유권					
	2.		소유권					
대지권의비율 :	1.		2,032.6분의	5.713	5.713			
	2.		2,026.4분의	5.695	5.695			
합 계						₩132,000,000.-		
					토지 · 건물	배분내역		
					토 지 :	39,600,000		
					건 물 :	92,400,000		

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 석우동 소재 "한림대학교 동탄성심병원" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 근린생활시설, 병원 등이 소재하는바 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층건내 8층 823호로서

외벽 : 석재붙임 마감 등,
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 주차장 등 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 가장형의 토지로서, 업무시설 및 판매시설 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 도로상태등

북서측 및 남서측으로 노폭 약 10m, 남동측으로 노폭 약 12m의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

석우동 36-1 : 근린상업지역, 지구단위계획구역(화성동탄(1)), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

석우동 36-2 : 근린상업지역, 지구단위계획구역(화성동탄(1)), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 화성시 석우동 36-1 동탄삼성쉐르빌 8층 823호
-----	----------------------------------



위치도



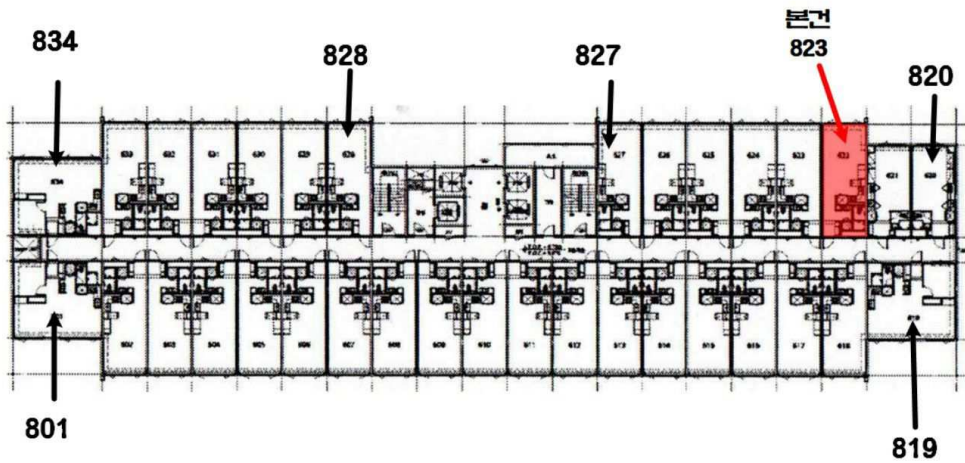
소재지	경기도 화성시 석우동 36-1 동탄삼성쉐르빌 8층 823호
-----	----------------------------------



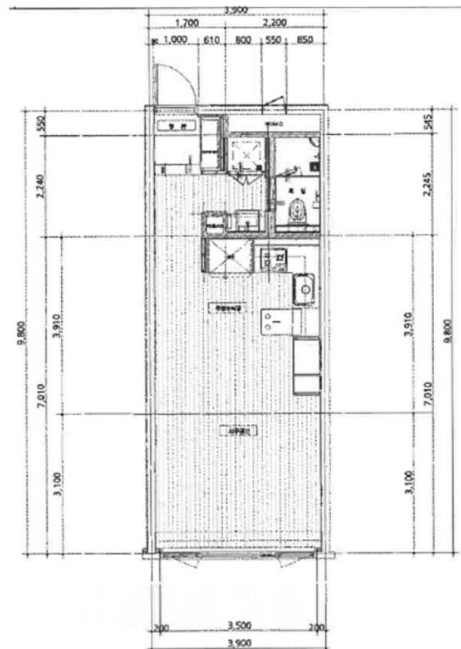
내부구조도



소재지 경기도 화성시 석우동 36-1 동탄삼성쉐르빌 8층 823호



[호별배지도]



[내부구조도]



1



2



3







1



2