

# 감정평가서

건명	방양민 소유물건(2024타경 12889)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환
감정서번호	G24-1223-01

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.

메리트감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 태 현

감정평가액	일십팔억칠천오백만원정(₩1,875,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매14계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	방양민 (2024타경12889)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.02	2024.12.27 ~ 2025.01.02	2025.01.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	3개호  이	구분건물	3개호  하  여	-  백	1,875,000,000
	합 계					₩1,875,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 산척동 소재 '이슬고등학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 수원지방법원 성남지원의 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 결정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근유사부동산의 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 <2025.01.02>을 기준시점으로 함.

### 5. 실지조사일

본건의 물적 현황 파악 및 시장조사 등을 위한 실지조사는 <2024.12.31>에 수행하였음.

### 6. 기타참고사항

- 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 관련 공부서류 및 귀 제시목록을 기준하였음.

- 본건 기호 1,2,3(109호,110호,111호)은 인접한 108호(소유자상이)와 함께 4개호가 벽체구분없이 근린생활시설(음식점)으로 이용중인 바, 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 선정하는 거래 사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 화성시 산척동 727-7 [ 도로명주소 : 경기도 화성시 동탄대로6길 23 ]				
건물명	수피안프라자	연면적(㎡)		3,897.29	
주용도	제1,2종근린생활시설	사용승인일		2020.12.21	
구조	철근콘크리트구조	층수		지하4층, 지상3층	
기호	동,층,호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	용도
1	1동 1층 109호	46.92	49.9728	23.04	근린생활시설 (일반음식점)
2	1층 110호	38.76	41.2819	19.03	근린생활시설 (일반음식점)
3	1층 111호	38.76	41.2819	19.03	근린생활시설 (일반음식점)

\* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적(주)의 합계임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

### 가. 인근유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래사례금액 (원)	단가 (원/㎡)	거래시점
A	산척동 727-*	수***	1층/1**호	38.76	19.04	538,239,900	13,886,478	2023.05.11
B	산척동 727-*	에비*****	지하2층/비2**호	79.18	10.66	747,396,672	9,439,210	2021.07.21
C	산척동 727-*	수***	1층/1**호	39.52	19.41	675,200,000	17,085,020	2023.05.11
D	산척동 727-*	수***	1층/1**호	47.94	23.55	559,150,000	11,663,538	2021.08.24
E	산척동 727-*	파케*****	3층/3**호	93.67	62.23	735,000,000	7,846,696	2022.01.12

### 나. 비교사례의 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고, 건물의 구조, 상태, 이용상황, 규모, 층별 및 위치별 효용도 등이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 사례 < A >를 비교 거래사례로 선정하였음.

## 4. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말함. 본건 거래사례는 정상적인 거래사례로 판단되므로 별도의 사정보정은 고려하지 않았음. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

시점수정은 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있는 경우 이를 적절한 가격수준으로 정상화하는 방법을 말함. 한국부동산원이 발표하는 비교사례가 소재한 「경기도 동탄2신도시 집합상가 자본수익률」을 적용하되, 기준시점 현재 수익률이 발표되지 않은 경우 발표된 시점까지의 수익률을 연장 적용하였음.

대상지역, 기간	계산식
경기 동탄2신도시 (23.05.11~25.01.02) (집합상가)	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 이후 : 1.88 (2024년 03분기 자료) $(1+0.0089*51/91)*(1+0.0044)*(1+0.0079)*(1+0.0126)*(1+0.0149)*(1+0.0188)*(1+0.0188*94/92) \approx 1.08567$
시점수정치	1.08567

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인 비교치의 산정

- 기호 1,2,3 공통

조건	항 목	격차율	비 고
단지 외부 요인	1. 교육시설, 공공시설, 편의시설과의 배치	1.00	상호대등함
	2. 도심지 및 상업, 업무시설 과의 접근성		
	3. 자연환경(조망, 풍치, 경관)등		
	4. 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 고객유동성과의 적합성		
	5. 대중교통의 편의성, 차량이용의 편의성 등		
단지 내부 요인	1. 단지내 주차의 편리성	1.00	상호대등함
	2. 건물 전체의 공실률		
	3. 건물 관리상태 및 각종설비의 유무		
	4. 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	5. 건물의 구조 및 마감상태		
	6. 건물의 규모 및 최고층수		
개별적 요인	1. 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인 별)	1.00	상호대등함
	2. 출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	3. 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호대등함
가치형성요인 비교치		1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치 형성 요인	전유 면적(㎡)	비준가격(원)	산출단가 (원/㎡)
1	13,886,478	1.00	1.08567	1.000	46.92	707,000,000	15,068,201
2	13,886,478	1.00	1.08567	1.000	38.76	584,000,000	15,067,079
3	13,886,478	1.00	1.08567	1.000	38.76	584,000,000	15,067,079

※ 비준가격은 십만단위에서 반올림하였음.

## III. 참고가격자료

### 1. 인근유사부동산의 가격수준

가 격 수 준
인근 유사 물건 1층 전유면적 기준 약 13,000,000/㎡ ~17,000,000/㎡ 내외 수준임. (위치, 면적등에 따라 차이가 있음.)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 인근평가전례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	감정평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
ㄱ	산척동 727- *	센트****	1층 1**호	38	21.36	14,315,789	법원경매	2024-05-16
ㄴ	산척동 727- *	센트****	1층 1**호	38	21.36	14,578,947	법원경매	2023-06-29
ㄷ	산척동 727- *	레이****	1층 1**호	42.4	26.88	19,103,774	법원경매	2024-07-29
ㄹ	산척동 727- *	파케****	1층 1**호	40.5	25.38	15,308,642	담보	2023-05-23
ㅁ	산척동 727- *	산척*****	1층 1**호	38.61	22.61	13,468,013	시가참고	2022-03-08

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 1,875,000,000 원

기호	소재지	건물명	동,층,호수	전유 면적(m <sup>2</sup> )	대지권 면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1	경기도 화성 시 산척동 727-7	수피안프라자	1동 1층 109호	46.92	23.04	707,000,000
2			1동 1층 110호	38.76	19.03	584,000,000
3			1동 1층 111호	38.76	19.03	584,000,000
합 계						1,875,000,000

# 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)  1	경기도 화성시 산척동  [도로명주소] 경기도 화성시 동탄대로6길 23	727-7 1동	제1,2종 근린생활 시설 (소매점, 일반 음식점)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층				
					지4층	811.74		
					지3층	717.22		
					지2층	791.02		
					지1층	189.42		
					1층	548.85		
					2층	454.44		
					3층	384.6		
					옥탑1층	52.52		
					대	926.8		
		(내)						
		철근콘크리트구조 1층 109호	46.92	46.92	707,000,000	비준가액 공용면적 포함		
		(1)소유권대지권	23.04	23.04				
		----- 926.8						
					토지·건물	배분내역		
					토 지 :	141,400,000		
					건 물 :	565,600,000		

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2				철근콘크리트구조 1층 110호	38.76	38.76	584,000,000	비준가액 공용면적 포함
				(1)소유권대지권	19.03	19.03		
					-----			
					926.8			
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	116,800,000	
						건 물 :	467,200,000	
3				철근콘크리트구조 1층 111호	38.76	38.76	584,000,000	비준가액 공용면적 포함
				(1)소유권대지권	19.03	19.03		
					-----			
					926.8			
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	116,800,000	
						건 물 :	467,200,000	
<b>합 계</b>							<b>₩1,875,000,000.-</b>	
					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 산척동 소재 '이슬고등학교' 북서측 인근에 소재하고 있으며, 주위는 근린생활시설, 아파트단지, 공원, 교육시설등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있음.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층/지상3층 건중 1층 109호외 2개호로서,  
(사용승인일: 2020.12.21)

- 외벽 : 석재붙임 마감등.
- 내벽 : 몰탈위 페인팅 마감등.
- 창호 : 샷시창호등.

## (4) 이용상태

본건 기호 1,2,3(109호,110호,111호)외 108호(소유자상이) 4개호를 벽체구분없이 근린생활시설(음식점)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 소방설비, 승강기설비, 지하주차장설비등이 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) |

대체로 정방형, 평지의 토지로서 근린생활시설의 건부지임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 20미터내외의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 종로1류(폭 20m~25m)(2014-10-01)(일반도로, 동탄2지구)(접합),가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>임.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

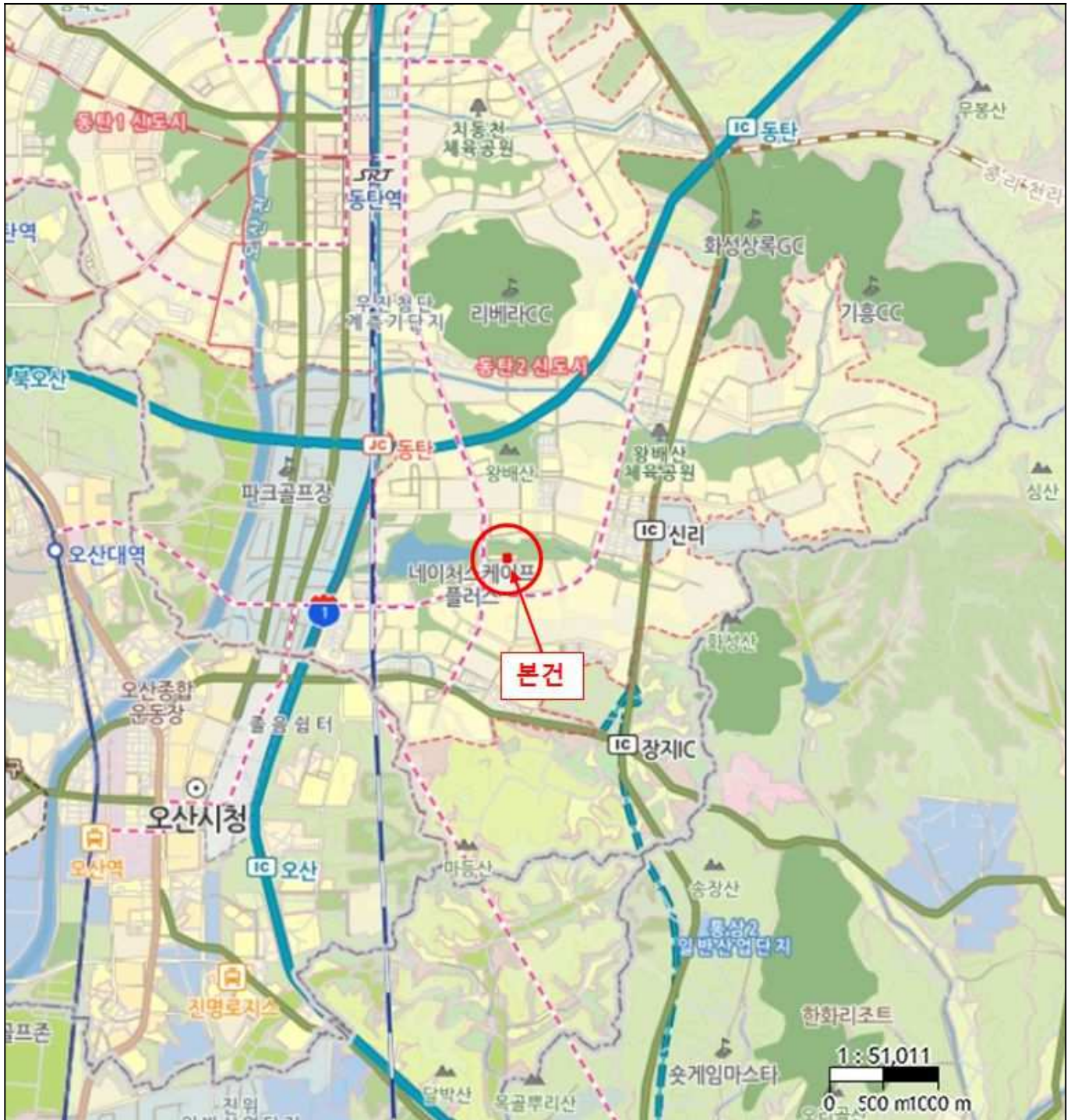
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현장조사시 본건 3개호외 인접1개호(108호,소유자상이)가 함께 벽체구분없이 일체로 근린생활시설(음식점)으로 임대중인 것으로 조사되었음.

# 광역 위치도



소재지	경기도 화성시 산척동 727-7 1동 1층 109호외
-----	-------------------------------



# 위치도



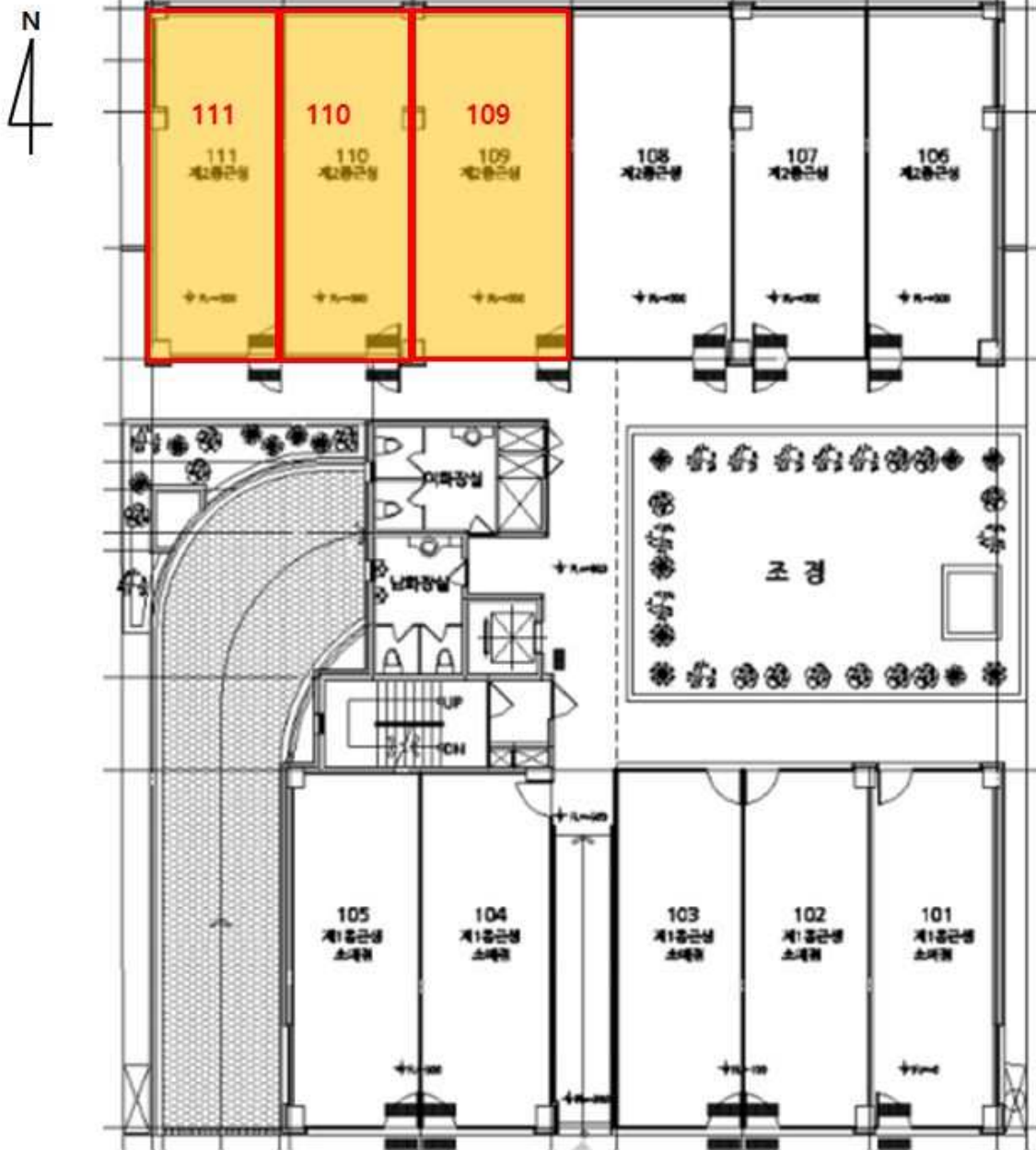
소재지	경기도 화성시 산척동 727-7 1동 1층 109호외
-----	-------------------------------



# 호 별 배치도

소재지

경기도 화성시 산척동 727-7 1동 1층 109호외



<호별배치도>

# 내부구조도

소재지

경기도 화성시 산척동 727-7 1동 1층 109호외



본건(109호, 110호, 111호)외 108호(소유자상이) 4개호  
벽체구분없이 일체이용

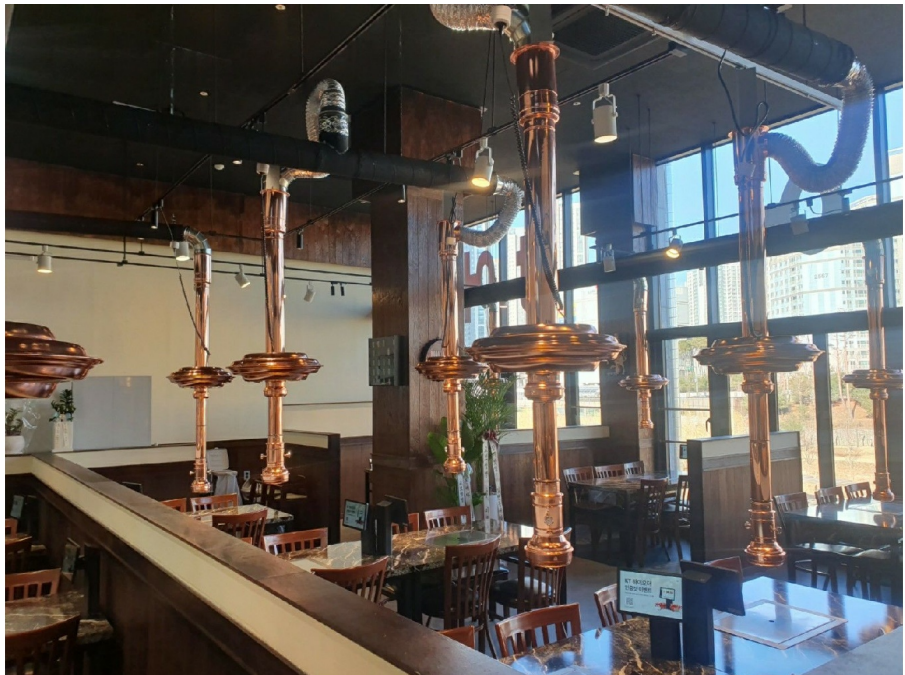
<내부구조도>



( )



( )







( )



( )