

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박정숙 소유물건(2024타경94959)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김경환

감정평가서번호: M24111202-01

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.

명성감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이유리

감정평가액	일억팔천일백만원정(₩181,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매14계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박정숙 (2024타경94959)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.20	2024.11.13 ~ 2024.11.20	2024.11.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	181,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩181,000,000	
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 동탄 삼성쉐르빌 6층 619호에 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 6층 619호		
용도	업무시설 (오피스텔)	사용승인일자	2011.10.31
면적 (집합건축물대장)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡) (주차장포함)	대지권면적(㎡)
	49.504	53.215	2023.6*7.706/2032.6 2026.4*7.683/2026.4

### 3. 기준시점 결정 및 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사완료일자인 2024. 11. 20일로 함.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사기간은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 대상물건의 자료수집 및 확인일자로 2024. 11. 13 ~ 2024. 11. 20일임.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 5. 그 밖의 사항

1) 본건의 내부는 건축물현황도를 기준으로 작성하였으며 일반적인 구조 및 마감재, 표준적 이용상황 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

없음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 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 (㎡)단가	거래시점
							사용 승인일
1	석우동 36-1외	동탄삼성쉐르빌	7/7**	49.504	182,000	3,676,470	2024.05.03
							2011.10.31

※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.

(2017. 10=100)

거래시점 : 2024.05.03, 2024년04월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.11.20, 2024년10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년09월 지수를 적용함

2024.05.03 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 99.22

2024.11.20 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 98.46

시점수정치 :  $98.46/99.22 \approx 0.99234$

### (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	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적	비준가격	시산가격
1	3,676,470	1.000	0.99234	1.000	49.504	180,605,851	181,000,000

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 인근 평가전례 (자료출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보센터)

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

### 2. 인근 실거래 자료

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원/㎡)
석우동 36-1외	동탄삼성쉐르빌	2	49.504	2024.03.18	175,000,000 (@3,535,067)
석우동 36-1외	동탄삼성쉐르빌	5	49.504	2024.08.07	175,000,000 (@3,535,067)

### 3. 감정평가액의 결정

상기 참고자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가격을 종합 참작하고 최근 부동산 가격 동향 등을 감안하여 대상부동산의 감정평가액을 181,000,000원으로 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		6층619호 철근콘크리트구조	49.504	49.504	181,000,000	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		7.706	7.706		
	2.		2,026.4분의		7.683	7.683		
							<b>배분내역</b>	
							<b>토 지 :</b>	<b>54,300,000</b>
							<b>건 물 :</b>	<b>126,700,000</b>

# 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		
	<b>합 계</b>						<b>₩181,000,000.-</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 석우동 소재 "한림대학교 동탄성심병원" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 근린생활시설, 병원 등이 소재하는바 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층건 내 6층 619호로서

외벽 : 석재붙임 마감 등,  
창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급.배수설비, 지역난방, 승강기, 옥내소화전, 화재탐지 및 경보설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 가장형 평지로서, 업무시설(오피스텔) 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(동탄(1)지구), 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(동탄(1)지구), 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 36-1외 동탄삼성쉐르빌 6층 619호
-----	-----------------------------------



# 위치도



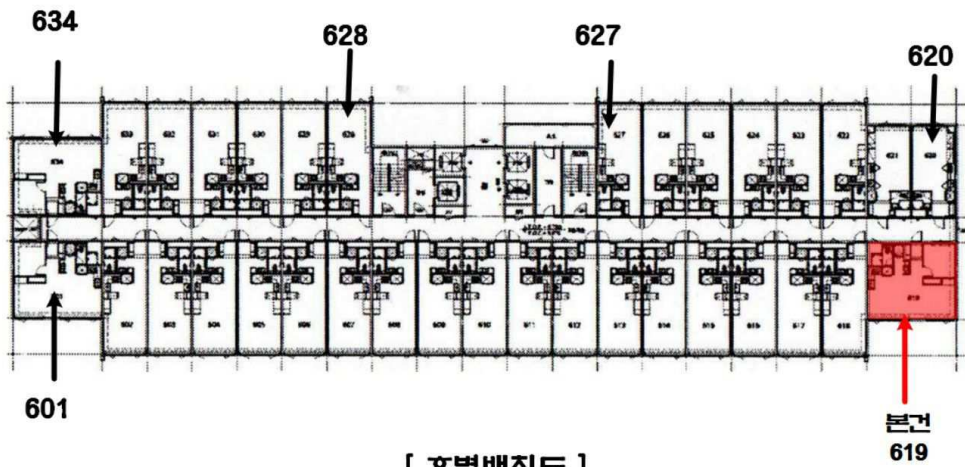
**소재지** 경기도 화성시 석우동 36-1외 동탄삼성쉐르빌 6층 619호



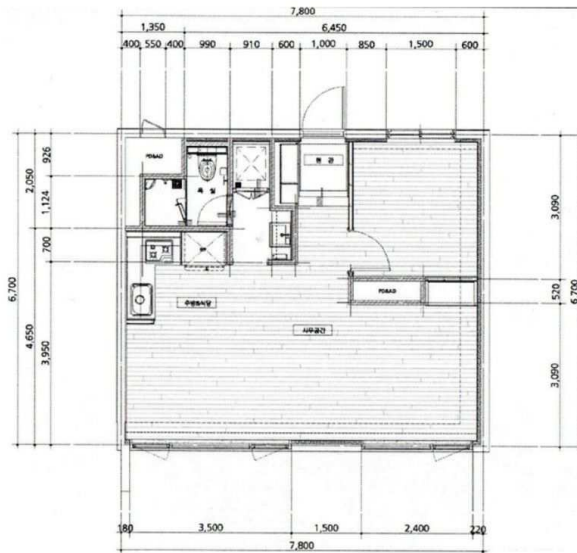
# 내부구조도



소재지 경기도 화성시 석우동 36-1외 동탄삼성쉐르빌 6층 619호



[ 호별배지도 ]



[ 내부구조도 ]



1



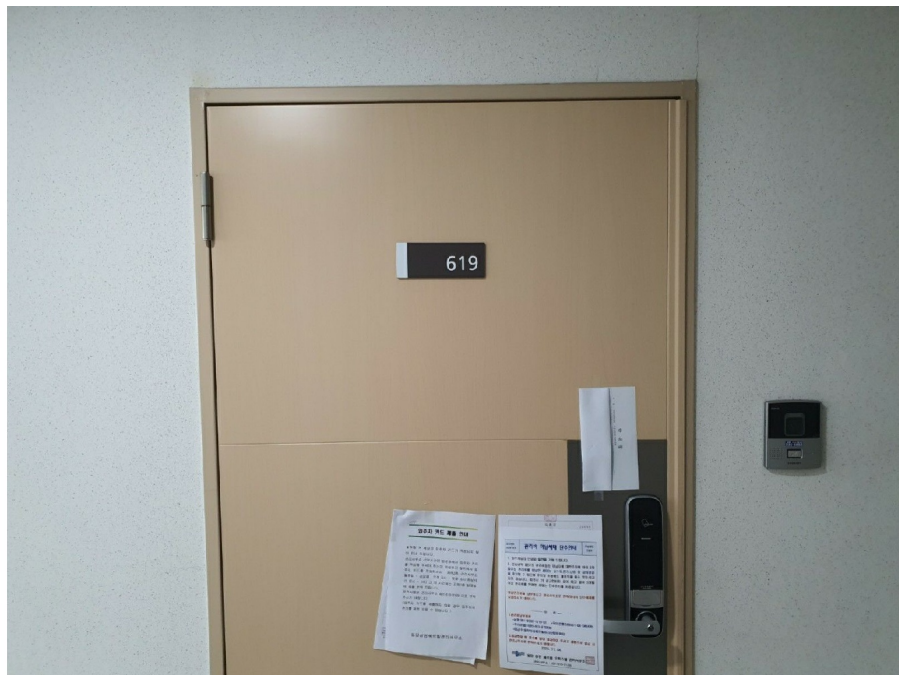
2



3

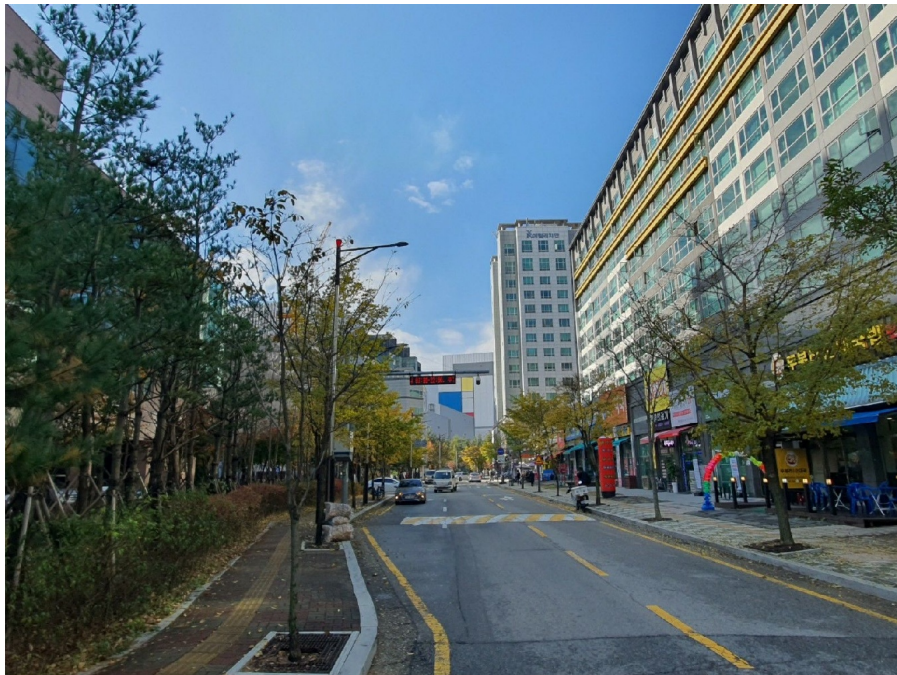


4





6



1



2



3