

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사베라솔 소유물건(2024타경11985)

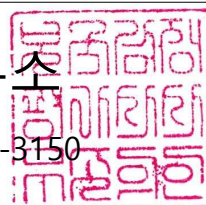
의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 강경래

감정서번호: B241102

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.

보국감정평가사사무소

TEL.(031)713-4575 FAX.0505-182-3150



## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김 경 희

김

경

희 (인)

감정평가액	일십이억사천칠백만원정(W1,247,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매17계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사베라솔 (2024타경11985)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.25	2024.11.21 ~ 2024.11.25	2024.11.26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	1,247,000,000
			이 하 여 백			
	합 계					W1,247,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 송동 소재 동탄호수공원 남측 인근에 위치하는 구분건물에 대한 수원지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제1항에 따라 감정평가의 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액인 시장가치를 기준으로 결정함.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건은 없음.

### 4. 실지조사 기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2024년 11월 21일부터 2024년 11월 25일까지 실지조사와 가격조사를 실시하여 대상물건의 위치확인, 주위환경, 이용상황 등 가격형성에 영향을 미치는 제 요인을 조사하였고 가격산정에 필요한 각종 사례 및 공부 등 제반 자료를 수집하였음.

### 5. 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 11월 25일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 감정평가기준 및 방법

### 가. 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무 기준」 등 감정평가 관련 제 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

#### ◆ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

#### ◆ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ◆ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

## ◆ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 다. 본건 감정평가 시 적용한 감정평가방법

#### ① 주된 감정평가방법

본건은 건물과 토지의 소유권 대지권이 일괄로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가함.

#### ② 시산가액의 조정

구분건물은 시장성이 높은 물건으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 적용하기 곤란하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 산출은 생략하였고 인근 유사부동산의 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 감정평가에 고려한 사항 및 유의사항

가. 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 확인하였음.

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 평가가액을 적정비율로 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상부동산의 개요

소재지	경기도 화성시 송동 725-1, 725-2, 725-3 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄대로5길 9					
대지면적	5,578.8㎡	총 연면적	67,860.2867㎡			
건폐율 / 용적률	69.85% / 823.08%	용도지역	일반상업지역			
건축물 현황	더샵 동탄센텀폴리스 2단지 201동 (업무시설(오피스텔), 연면적 16,646.4726㎡)					
	더샵 동탄센텀폴리스 2단지 202동 (업무시설(오피스텔), 연면적 10,770.0826㎡)					
	더샵 동탄센텀폴리스 2단지 그랑파사쥬 (근린생활시설, 문화 및 집회시설, 연면적 19,571.5435㎡)					
	더샵 동탄센텀폴리스 2단지 기타시설 (업무시설(오피스텔), 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 연면적 20,872.188㎡)					
대상 건물명칭	더샵 동탄센텀폴리스 2단지 그랑파사쥬					
구 조	철근콘크리트구조 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상6층 지하3층					
주용도	근린생활시설, 문화 및 집회시설		사용승인일	2022.12.21		
기호	층/호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1	5층 5019호	제2종 근린생활시설	67.8262	98.9965	166.8227	13.6468
2	5층 5020호	제2종 근린생활시설	31.1797	45.5085	76.6882	6.2734

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 구분건물 가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

### 2. 비교사례의 선정

인근에 거래된 아래의 거래사례 중 대상부동산과 가치형성요인이 유사하고 최근에 거래된 기호A를 비교사례로 선정함.

(자료출처: 국토교통부 제공 실거래자료, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	층,호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격(원)	거래시점
					전유면적 당 단가(원/㎡)	
A	송동 725-1외	2층 2***호	53.2392	10.7118	650,000,000	2023.11.18
					12,209,049	
B	송동 725-4외	1층 1***호	39.01	7.2581	1,100,000,000	2024.03.30
					28,197,898	
C	송동 725-4외	2층 2***호	51.8315	9.6437	554,889,085	2023.06.08
					10,705,634	
D	송동 725-1외	4층 4***호	34.3062	6.9025	366,100,000	2023.03.24
					10,671,540	
E	송동 725-1외	4층 4***호	40.5137	8.1514	398,630,000	2023.03.14
					9,839,388	

※ 구체적인 호수는 개인정보 보호를 위해 기재생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

사정보정이란 거래에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않는 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 정상화하는 작업으로 비교사례의 거래가격은 인근지역의 시세 수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

### 4. 시점수정

본건의 위치, 종별, 유형 등을 종합적으로 고려하여 한국부동산원에서 조사·발표하는 집합상가 자본수익률(경기도)을 기준으로 시점수정치를 산정함.

(자료출처 : KAPAHUB, 한국부동산원 제공 부동산통계)

구분	기간	변동률	산출근거
경기도 집합상가	2023.11.18 ~ 2024.11.25	1.418% (1.01418)	2023년 4분기 : 0.22% 2024년 1분기 : 0.36% 2024년 2분기 : 0.43% 2024년 3분기 : 0.32% $(1+0.0022*44/92)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*$ $(1+0.0032)*(1+0.0032*56/92) \approx 1.01418$

\* 기준시점 현재 2024년 4분기 자본수익률 미발표로 3분기 수익률을 연장적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

### 가. 가치형성요인의 비교내용

구분	
조건	세항목
외부요인	고객 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장) 배후지의 크기, 상가의 성숙도 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)
건물요인	건물전체의 공실률 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수 경과연수에 따른 노후도
호별요인	층별 효용, 위치별 효용 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### 나. 가치형성요인 비교치의 산정

대상 기호	사례 기호	외부 요인	건물 요인	호별 요인	기타 요인	누계	비고
1	A	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040	대상부동산이 호별요인 (위치별 효용 등) 우세함.
2	A	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970	대상부동산이 호별요인 (위치별 효용 등) 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

대상 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	비준가액 (원)
1	12,209,049	1.00	1.01418	1.040	12,877,460	67.8262	873,429,177	873,000,000
2	12,209,049	1.00	1.01418	0.970	12,010,708	31.1797	374,490,272	374,000,000

## IV. 참고 가격자료

### 1. 인근의 감정평가사례

(자료출처: 한국감정평가사협회 KAPAHUB)

기호	소재지	층,호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액(원)	기준시점
						단가(원/㎡)	
①	송동 725-1외	2층 2***호	55.7781	11.2227	담보	692,000,000	2023.02.02
						12,406,303	
②	송동 725-1외	4층 4***호	35.0212	7.0463	담보	338,000,000	2023.09.21
						9,651,297	
③	송동 725-4외	2층 2***호	26.7687	4.9805	경매	375,000,000	2024.08.22
						14,008,898	
④	송동 725-4외	3층 3***호	61.0927	11.3669	경매	601,000,000	2024.03.15
						9,837,509	
⑤	송동 725-4외	4층 4***호	51.74	9.6261	경매	586,000,000	2024.09.06
						11,325,860	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 경매 낙찰 통계

◎ 최근1년 지역/기간별 통계(2023.11.27 ~ 2024.11.26)

(자료출처 : 부동산태인)

지역통계		경기			화성시			송동		
기간	용도	낙찰 가율	평균낙찰 가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균낙찰 가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균낙찰 가율	낙찰 건수
1년 평균	근린상가	58.45%	56.98%	710	56.20%	56.31%	107	74.62%	74.62%	1
6개월 평균	근린상가	57.58%	55.29%	401	53.86%	56.25%	50	74.62%	74.62%	1

## V. 감정평가액의 결정

인근의 실거래가격과 감정평가사례, 최근 부동산 거래동향, 평가목적 등을 검토한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 산정된 비준가액으로 감정평가액을 결정함.

기호	대상부동산	감정평가액(원)
1	더샵 동탄센텀폴리스 2단지 그랑파사쥬 5층 5019호	873,000,000
2	더샵 동탄센텀폴리스 2단지 그랑파사쥬 5층 5020호	374,000,000
합 계		1,247,000,000

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 화성시 송동 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄대로5길 9	725-1, 725-2, 725-3 더샵동탄 센터 폴리스 2단지그랑 파사쥬	근린생활 시설 문화 및 집회시설	철근콘크리트구조 철골철근콘크리트 구조 (철근)콘크 리트지붕 6층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층				
1.	경기도 화성시 송동	725-1	대	일반상업지역	1,736.1			
2.	동 소	725-2	대	일반상업지역	1,974.7			
3.	동 소	725-3	대	일반상업지역	1,868			
(1)			제2종근린 생활시설	(내) 5층 5019호 철근콘크리트구조  1,2,3. 소유권/대지권	67.8262  5,578.8 13.6468 x ----- 5,578.8	67.8262   13.6468	873,000,000	비준가액
							배분내역 토 지 : 261,900,000 건 물 : 611,100,000	

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(2)			제2종근린 생활시설	(내) 5층 5020호 철근콘크리트구조	31.1797	31.1797	374,000,000	비준가액
					5,578.8	6.2734		
					6.2734 x ----- 5,578.8			
합 계							<b>₩1,247,000,000.-</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 송동 소재 동탄호수공원 남측 인근에 위치하며, 부근은 근린생활시설, 오피스텔, 공원 등으로 형성되어 있는 노선 상가지대임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 동탄대로변에 소재하여 인근에 노선버스정류장이 위치하는 등 제반 교통상황 무난함.

### (3) 건물의 구조

2022년 12월 21일에 사용승인된 철근콘크리트구조 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  
 6층건 내 5층 5019호, 5020호로서,  
 외벽: 석재타일, 벽돌타일, 복합판넬마감 등  
 내벽: 시멘트몰탈 위 페인팅, 인테리어마감 등  
 천장: 텍스붙임 등  
 바닥: 시멘트몰탈, 타일붙임 등  
 창호: 샷시창호

### (4) 이용상태

기호(1,2): 공부상 제2종근린생활시설이고 현황 공실임.

### (5) 설비내역

공용 위생설비 및 급배수설비, 냉·난방설비, 엘리베이터, 에스컬레이터, 화재탐지 및 발신 설비, 소화설비, 지하주차장 등 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

평탄한 3필지 일단의 사다리형 토지이고 상업용 및 업무용 건부지임.

# 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

동측으로 폭 약 50m 도로(동탄대로), 북서측으로 폭 약 20m 도로, 남서측으로 폭 약 15m 도로, 남측으로 폭 약 8m의 보행자전용도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

- 725-1번지: 일반상업지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 광로3류(폭 40m~50m)(동탄2지구)저축, 중로1류(폭 20m~25m)(2014-10-01)(일반도로, 동탄2지구)접합, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

- 725-2번지: 일반상업지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 광로3류(폭 40m~50m)(동탄2지구)저축, 소로2류(폭 8m~10m)(2014-10-01)(보행자전용도로, 동탄2지구)접합, 중로2류(폭 15m~20m)(2014-10-01)(일반도로, 동탄2지구)접합, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

- 725-3번지: 일반상업지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 중로1류(폭 20m~25m)(2014-10-01)(일반도로, 동탄2지구)접합, 중로2류(폭 15m~20m)(2014-10-01)(일반도로, 동탄2지구)접합, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

### (9) 공부와의 차이

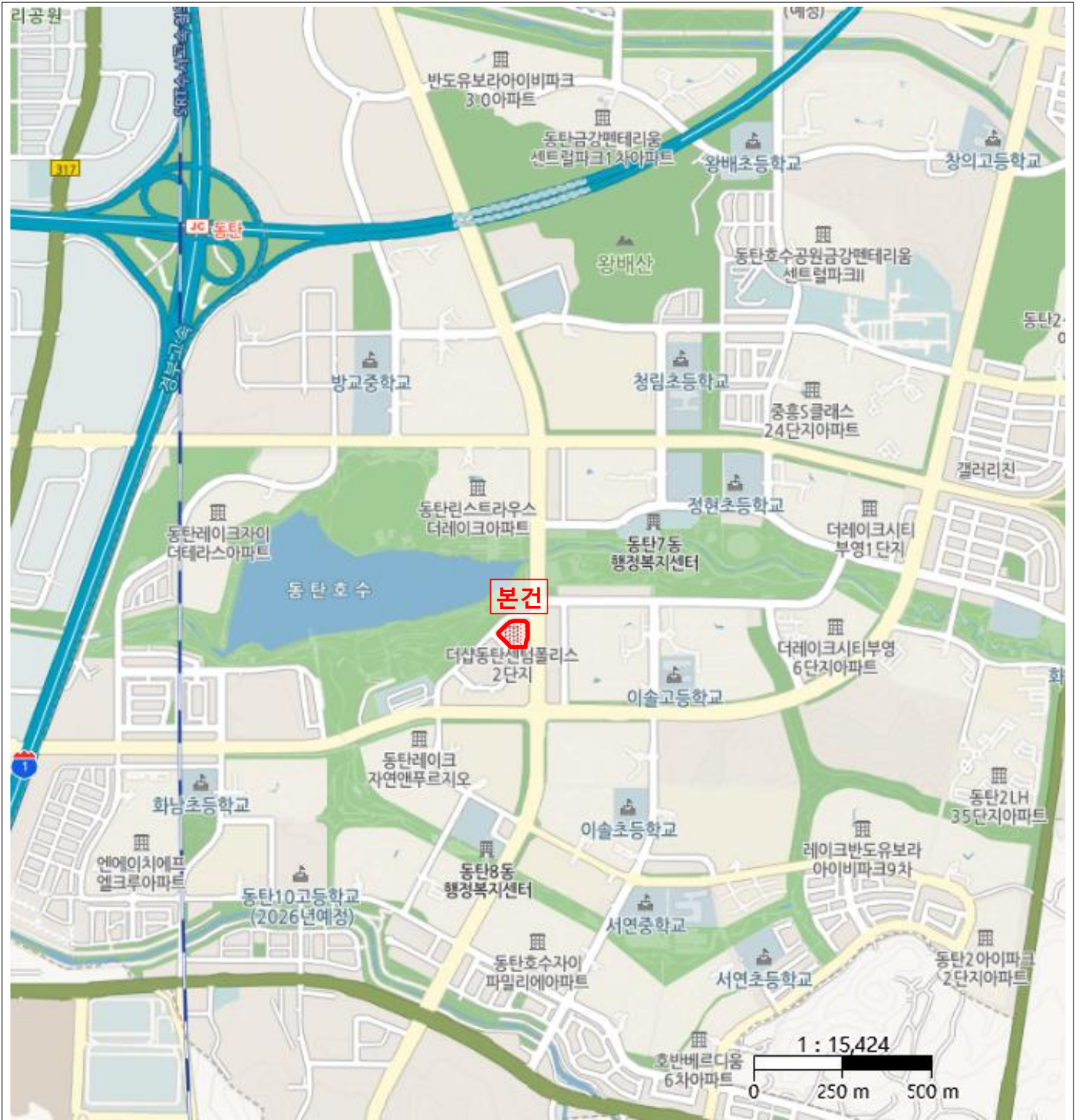
해당 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현장조사 시 관계인 부재로 임대관계는 조사하지 못하였음.

# 위 치 도

소재지	경기도 화성시 송동 725-1, 725-2, 725-3 더샵 동탄센텀폴리스 2단지 그랑파사쥬 5층 5019호, 5020호
-----	--

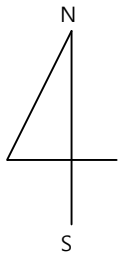


# 위 치 도

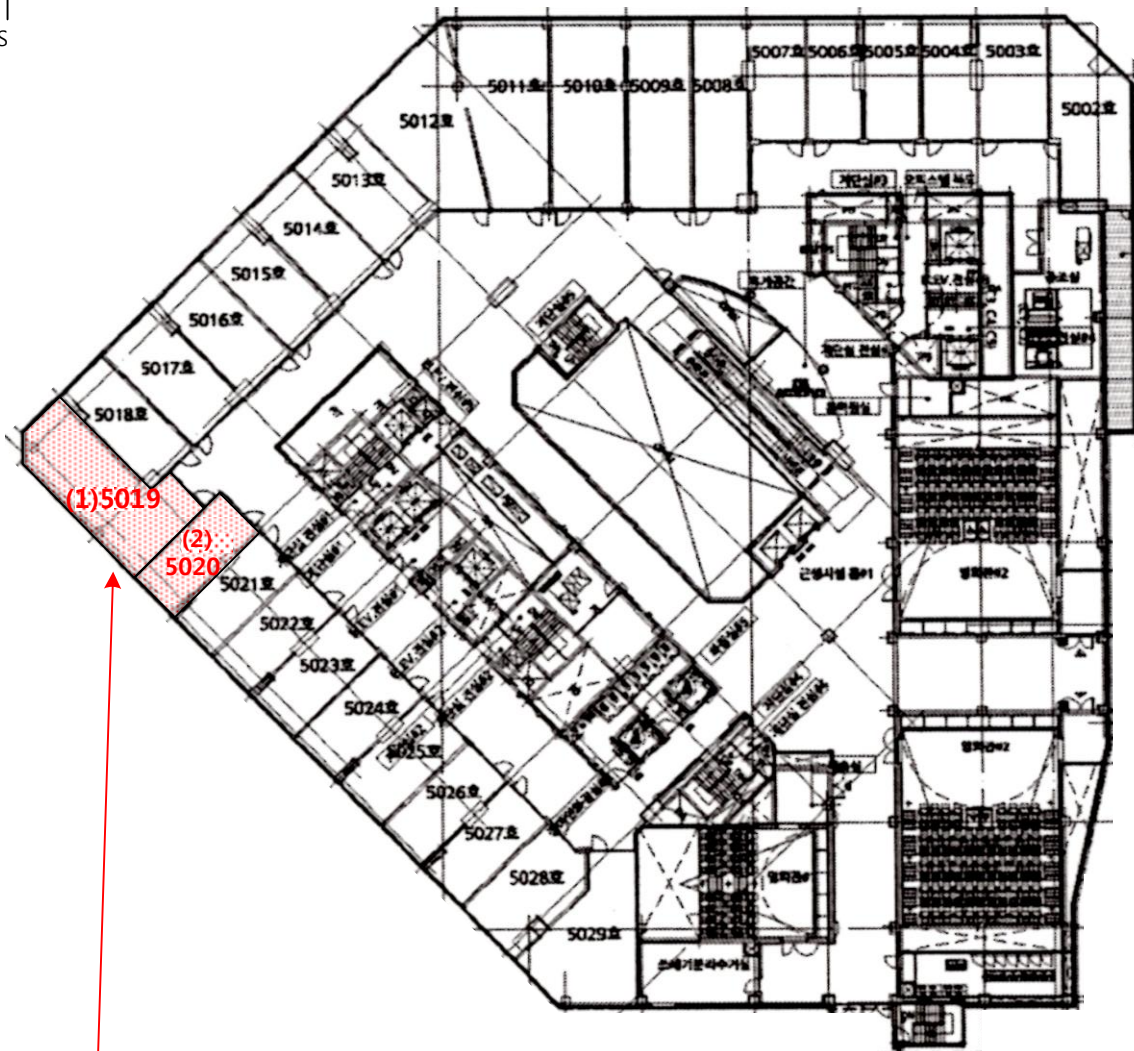
소재지	경기도 화성시 송동 725-1, 725-2, 725-3 더샵 동탄센텀폴리스 2단지 그랑파사주 5층 5019호, 5020호
-----	--



# 건물개황도

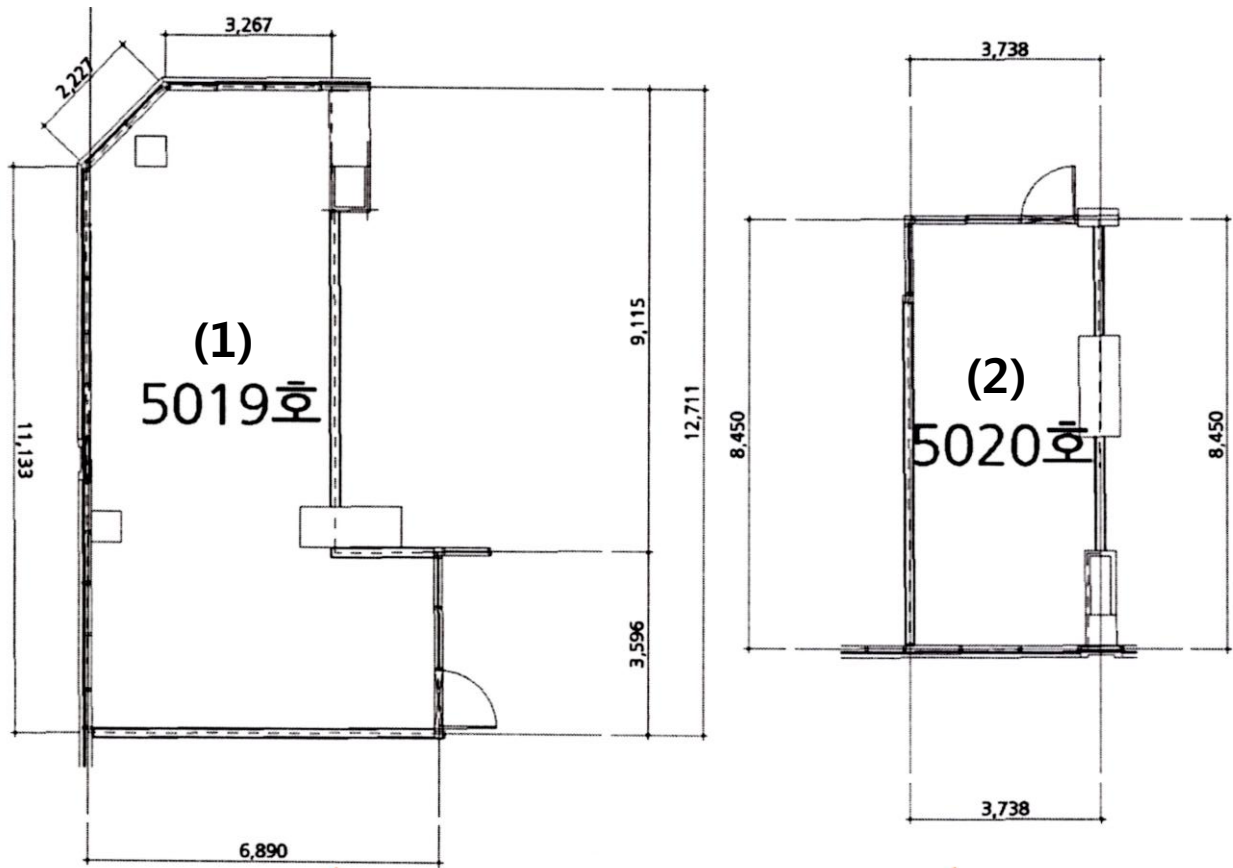


(호별배치도)



본건( 더샵 동탄센텀폴리스 2단지 그랑파사쥬 5층 5019호, 5020호 )

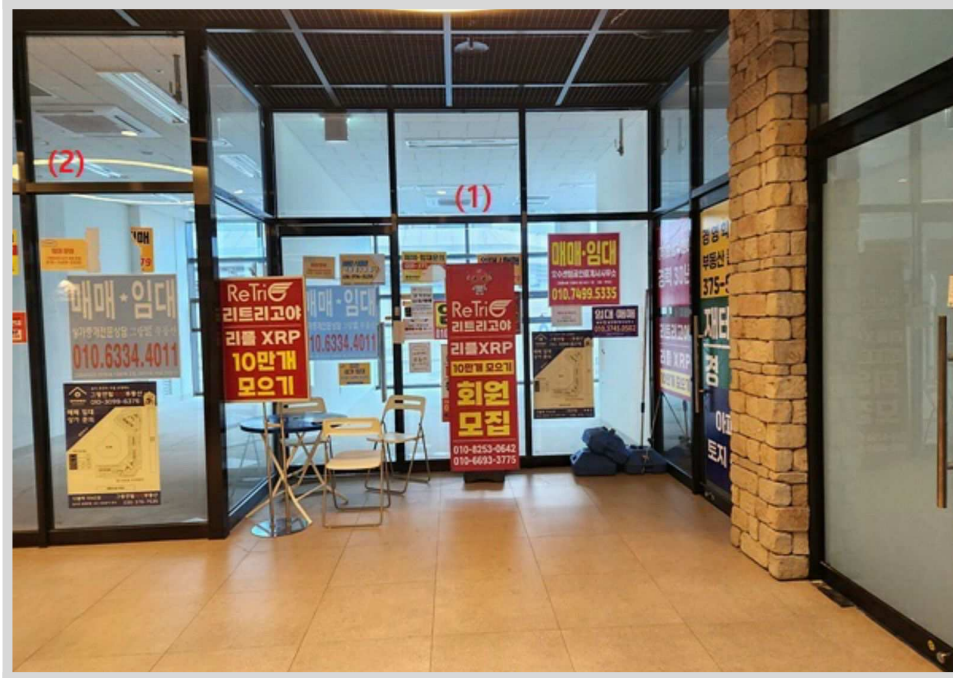
# 건물개황도



# 사 진 용 지



# 사 진 용 지



기호(1)

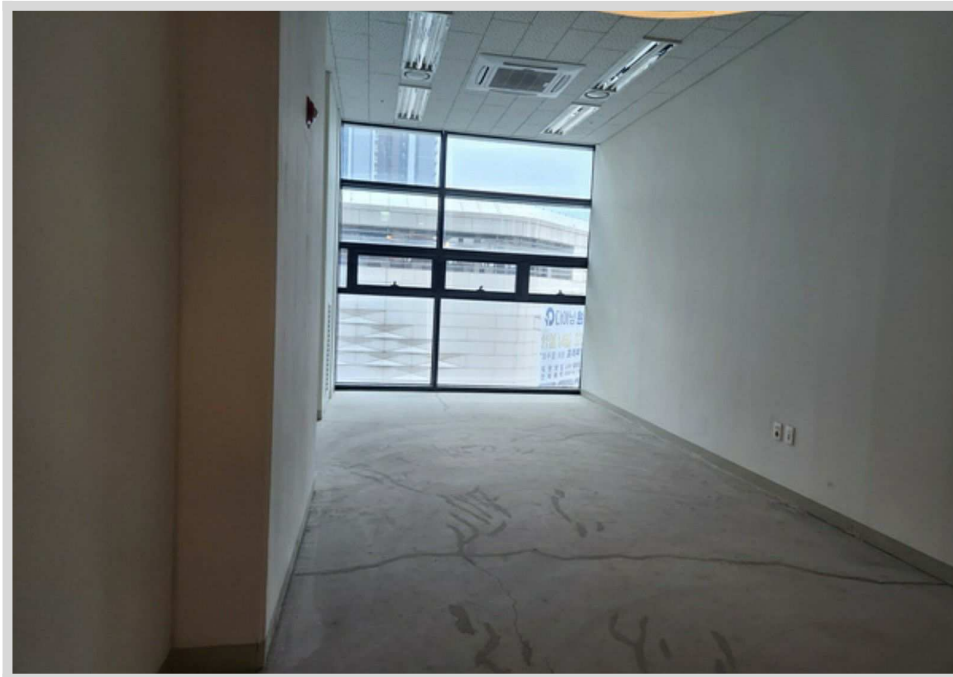


기호(1) 내부

# 사 진 용 지

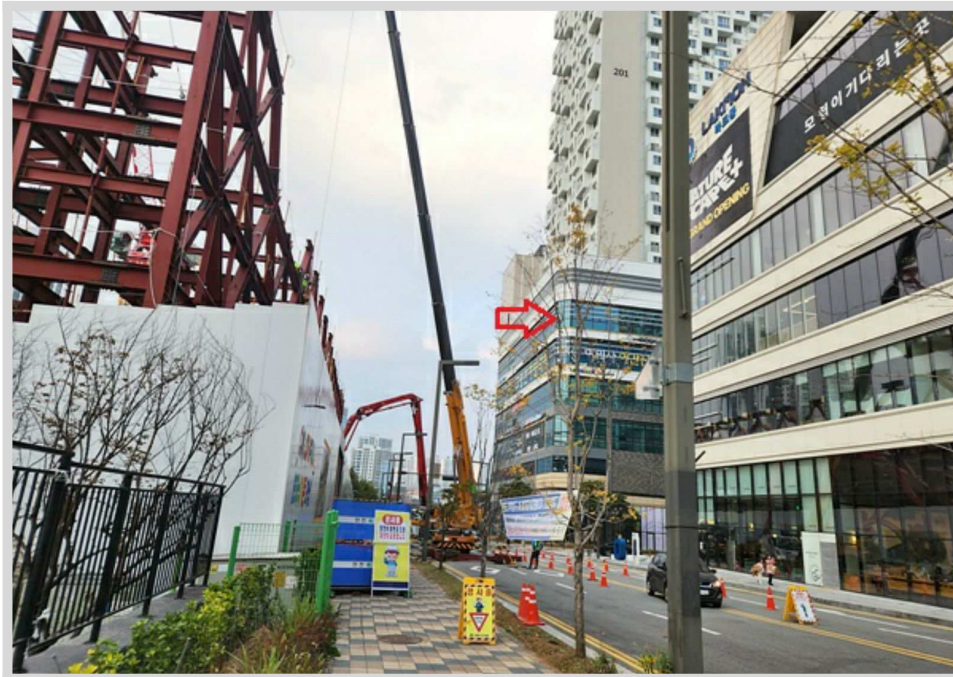
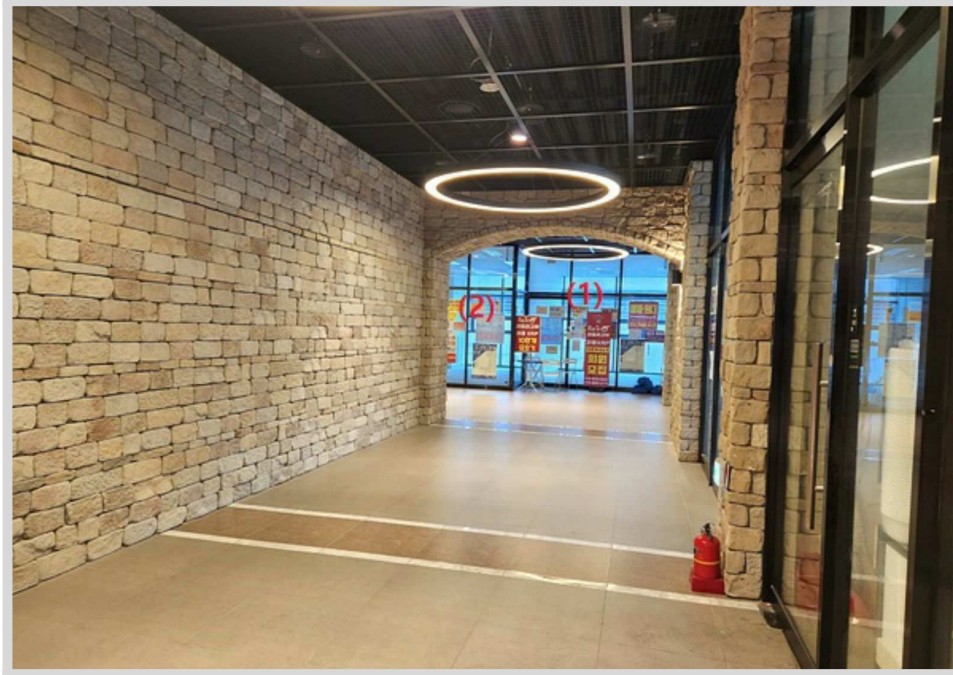


기호(2)



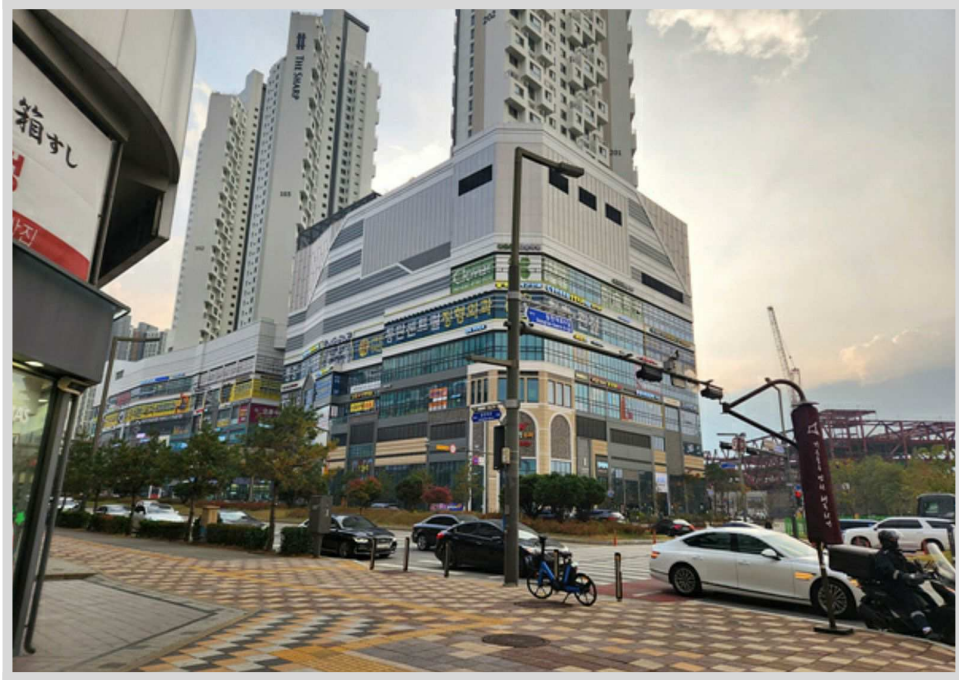
기호(2) 내부

# 사진용지



주위환경

# 사 진 용 지



주위환경(동탄대로측)