

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 서승희 소유물건(2025타경51461)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 노윤환

감정평가서번호: 천관2501-1-02

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.

천관감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
나 현 미

감정평가액	일억칠백만원정 (₩107,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 노윤환	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	서승희 (2025타경51461)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.03	2025.02.01 ~ 2025.02.03	2025.02.04

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	1	구분건물	1	-	107,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩107,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 화성시 능동 소재, “능동고등학교” 북측 인근에 위치하는 『동탄헤리움 11층 1130호(전유면적 : 20.9578㎡)』로서, 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건 임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.02.03.을 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 대상물건의 감정평가를 위한 실지조사는 2025.02.01~2025.02.03에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 평가방법

- 가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론 등 관련규정에 의거하여 평가하였음.
- 나. 본건은 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법에 의한 비준가격으로 평가하되, 인근지역내 동유형 및 유사형 구분건물의 평가전례, 정상적인 가격수준 등 가격 참고자료 분석에 의한 비준가격의 합리성을 종합적으로 참작, 검토하여 감정평가액을 결정함.

6. 그 밖의 참고사항

- 가. 본건 소재지, 지번, 지목, 구조 및 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였음.
- 나. 토지 및 건물의 가격배분은 토지·건물을 일체로 한 평가액을 공유지분 비율에 의한 토지가격과 전유 및 공유면적에 의한 건물의 적산가격 비율, 그리고 토지·건물이 전체가격에 미치는 영향의 정도 등을 고려하여 구분사정하였음.(한국감정평가협회에서 제시한 토지·건물 배분비율 등을 참고함.)
- 다. 본건은 현장조사 당시 이해관계인의 폐문 등으로 인하여 본건 내부구조 및 이용상황은 건축물현황도면 및 동유형 구분건물의 일반적인 설비상황 등을 기준으로 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례 비교법에 의한 가격산출 내역

1. 대상 물건 개요

구 분	내 용	구 분	내 용	
소재지	경기도 화성시 능동 1065-1	구조	철근콘크리트구조 평지붕 지하3층, 지상20층	
건물명	동탄헤리움	사용승인일	2017.08.09	
용도	오피스텔			
구분	층, 호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (주,부 포함)(㎡)	대지권면적 (㎡)
기호(1)	11층 1130호	20.9578	27.9469	6.1179

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례 및 평가사례

[자료출처 : 한국부동산원 KAIS, 협회전례 등]

기호	구분	소재지	동/ 호수	전유면적 약(㎡)	거래금액/ 평가가격 (원)	전유면적 기준단가 약(원/㎡)	거래시점/ 기준시점
1	매매	능동 1065-1	○○○호	20.96	108,000,000	5,152,672	2024.06.05
2	매매	능동 1065-1	○○○호	20.96	120,000,000	5,725,191	2024.04.17
3	매매	능동 1065-1	○○○호	25.77	127,000,000	4,928,211	2024.04.27
4	경매	능동 1065-1	○○○호	21.07	112,000,000	5,315,615	2025.01.03
5	경매	능동 1065-1	○○○호	21.07	102,000,000	4,841,006	2024.10.10

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교거래사례의 선정

인근지역의 유사유형의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교가능성이 높은 <사례 #1>을 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로서 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 가격동향조사 자료 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “오피스텔 매매가격지수, 경기권” 를 활용하여 산정함.

구 분	지 수	비 고
기준시점(2025.02.03)	98.08	최근 발표된 2024년 12월지수 적용함.
거래시점(2024.06.05)	99.01	2024년 5월지수 적용함.
시점수정치	0.99061	$98.08/99.01=0.99061$

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성 요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	본건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
단지 내부요인	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	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
누계		1.000		1.00×1.00×1.00×1.00

6. 비준가격 산정

거래사례 전유면적당 단가 약(원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가격	적용가격
5,152,672	1.00	0.99061	1.000	20.9578	106,974,656	107,000,000

◎ 적용가격은 전용면적당 약 5,105,497/㎡ 수준임.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가방법의 적용 및 시산가격 조정

본건은 구분소유건물로서 대상 물건의 특성상 타 감정평가방법으로 적용하는 것이 곤란 및 불필요하다고 판단되는바 시장성의 원리에 기초한 비교방식을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

본건 구분건물은 거래사례비교법에 의한 평가액을 기준으로 하되, 인근지역내 동유형 및 유사유형의 구분건물의 평가선례 및 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 기호(1) 감정평가액은 107,000,000원 으로 결정함.

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 능동 소재, "능동고등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며, 주위환경은 대체로 보통시됨.

(2) 교통상황

본건동까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 간선도로 등이 소재하는바 교통 상황은 대체로 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지상20층 건물 중 제11층 제1130호 로서,

외벽 : 외장석 등 마감.

창호 : 새시창호 등 임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.(후첨"건물현황도"참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, E/V설비, 지하주차장시설 등이 되어 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 사다리형 토지로서, "오피스텔 및 근린생활시설부지"로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 대로, 동측, 남측으로 중로가 각각 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(화성동탄(1)), 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 중로2류(폭 15m~20m), 가축사육제한구역(전부제한지역), 비행안전제6구역(전술), 성장관리권역임.

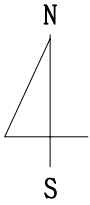
(9) 공부와의 차이

-

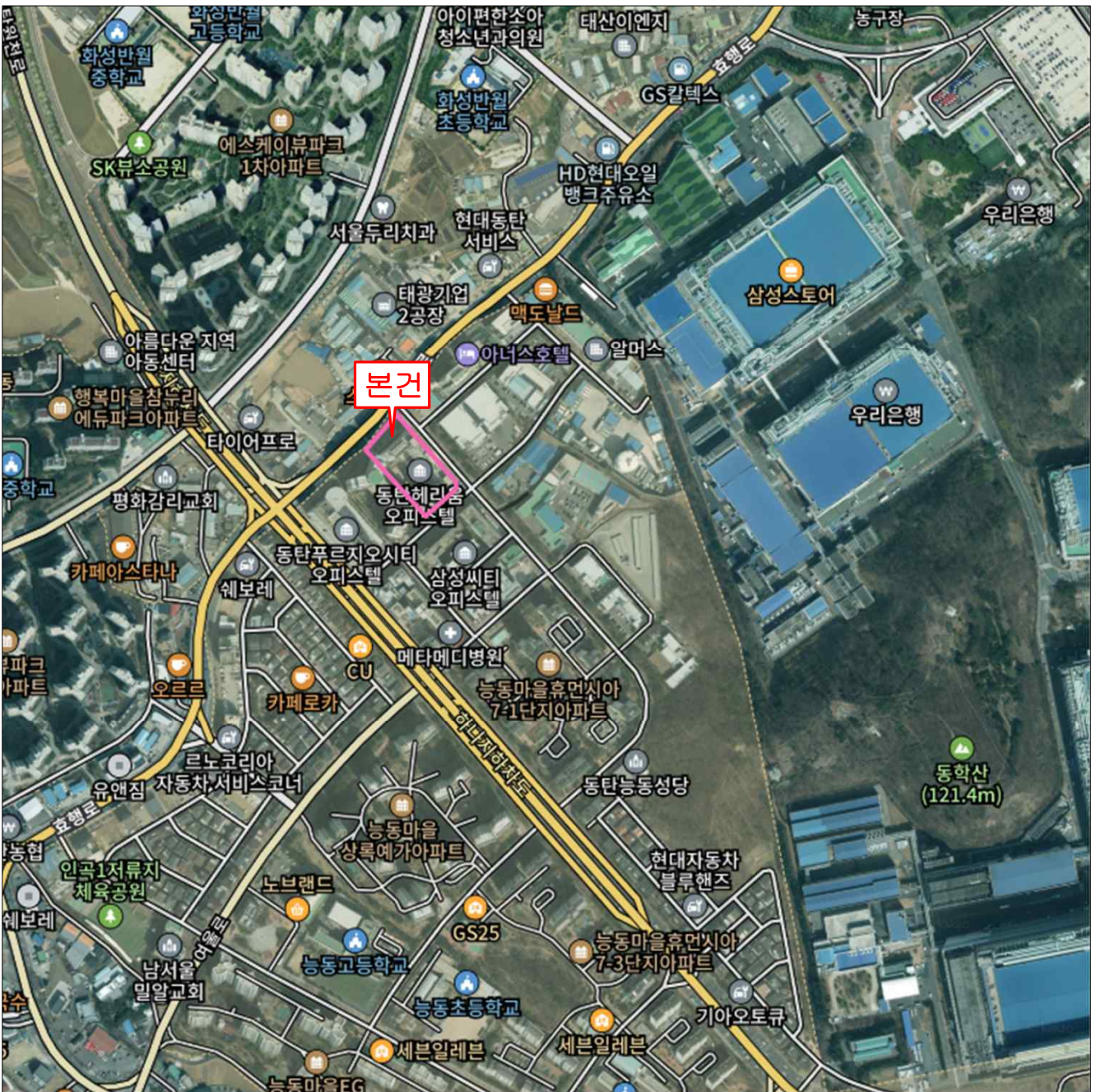
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타사항 : 없음.

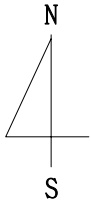
위 치 도



소재지	본건 : 경기도 화성시 능동 1065-1 동탄헤리움 11층 1130호 [도로명주소 : 경기도 화성시 동탄하나1길 61]
-----	--



위 치 도



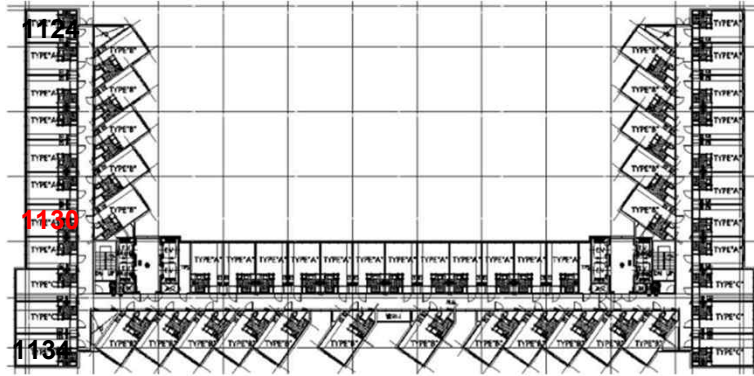
소재지	본건 : 경기도 화성시 능동 1065-1 동탄헤리움 11층 1130호 [도로명주소 : 경기도 화성시 동탄하나길 61]
-----	---



호 별 배 치 도

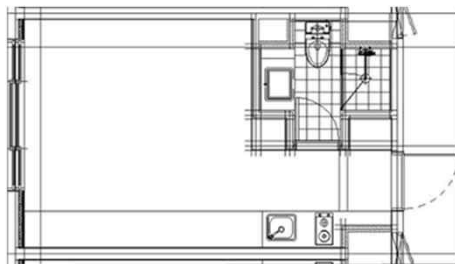
<호별배치도 등>

NO SCALE

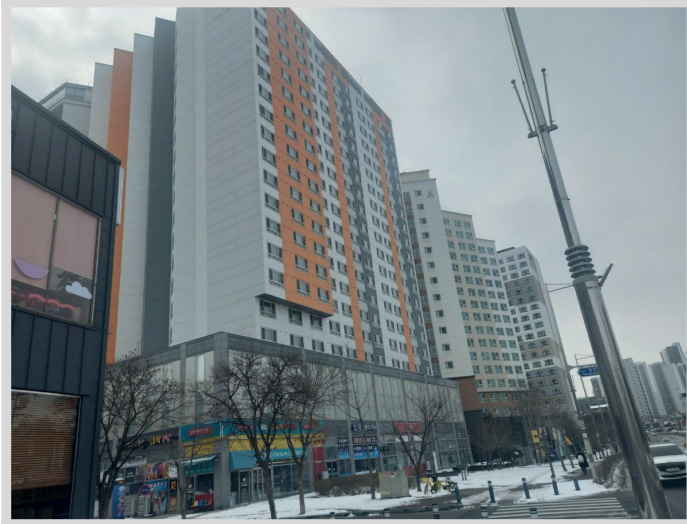


본건 : 경기도 화성시 능동 1065-1
동탄해리움 11층 1130호

[도로명주소 : 경기도 화성시 동탄하나1길 61]



사 진 용 지



본건동 전경 및 주위환경

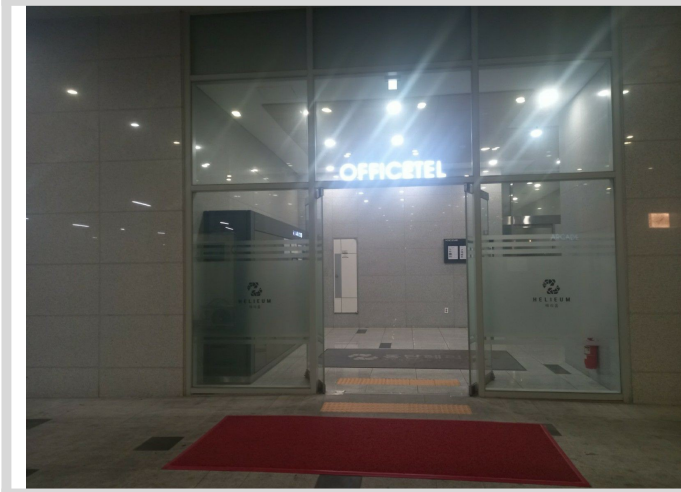


본건동 전경 및 주위환경



본건동 전경 및 주위환경

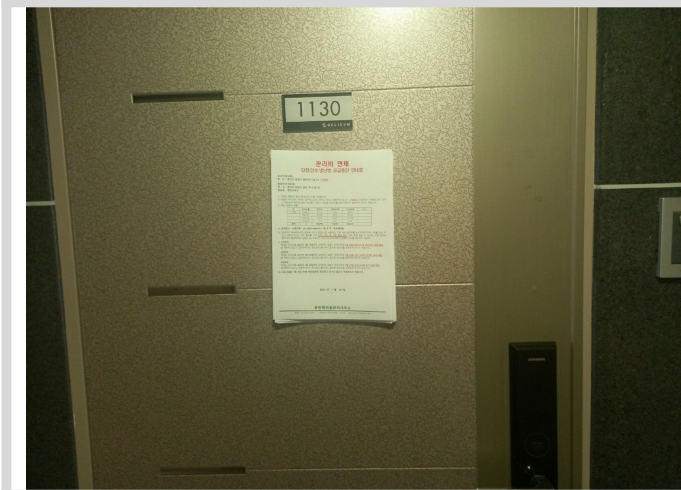
사 진 용 지



본건동 주 출입구 전경



본건동 주차장 출입구 전경



본건(1130호) 현관 출입문



본건 11층 복도 전경