

# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석
건명	박영민 소유물건(2025타경50611)
감정서번호	J2250102

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.

온전감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
탁 재 열 (인)

감정평가액	일십육억팔천삼백만원정(₩1,683,000,000.-)		
-------	-------------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매11계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박영민 (2025타경50611)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.01.14	2025.01.13 ~ 2025.01.14	2025.01.15

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호  이	구분건물  하	2개호  여	---	1,683,000,000
<b>합계</b>					<b>₩1,683,000,000</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 영천동 소재 “기흥동탄T/G” 남측 인근에 위치하는 할스테인트 동탄역 판매시설동 1층 128호외 1개호서, 법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 화성시 영천동 833			
건물명, 층, 호수	할스테인트동탄역 판매시설동 1층 128호외			
용도	판매시설	사용승인일	2020.12.23	
기호	층/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
(1)	1/128	35.4162	53.0659	12.4133
(2)	1/129	35.407	53.052	12.4101

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 14일임.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

#### 2) 감정평가조건

-

### 5. 기타 참고사항

본건은 집합건축물로서 호별 위치확인은 집합건축물대장상의 건축물현황도에 의거 확인하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

- 1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법은 아래와 같음.
  - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
  - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
  - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
  - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.
- 2) 본 평가에 있어서는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가액 산출과정

#### 1) 감정평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법).

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 거래사례의 선정

인근 유사 구분건물의 거래사례(출처:한국부동산원 실거래자료) 중 본건과 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 사례(#2)를 선정함.

사 례	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)		자료출처	거래시점
					거래단가(원/㎡)			
#1	영천동 833	힐스테이트동탄역 판매시설동 1/13*	36.4433	12.7733	826,124,730	@22,669,000	한국부동산원 실거래자료	2023.11.28
								2020.12.23
#2	영천동 833	힐스테이트동탄역 판매시설동 1/12*	35.407	12.4101	781,200,000	@22,063,000	한국부동산원 실거래자료	2023.10.12
								2020.12.23

## 3) 사정보정

상기 거래사례(#2)는 인근 평가사례등으로 보아 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례 및 분양사례로 판단됨(1.000).

## 4) 시점수정

출처:한국부동산원 발표 집합상가 자본수익율-경기, 동탄2신도시

· 수익율 표

분기	2023년 4분기	2024년 1분기	2024년 2분기	2024년 3분기	2024년 4분기
수익률	0.79	1.26	1.49	1.88	미발표

※ 2024년 4분기 이후는 미발표되어 직전분기의 자본수익률을 연장적용함.

· 시점수정치 산정(2023.10.12. ~ 2025.01.14.)

$$(1+0.0079*81/92)*(1+0.0126)*(1+0.0149)*(1+0.0188)*(1+0.0188*106/92) \approx 1.07713$$

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5) 가치형성요인 비교

#### ① 기호(1)과 사례(#2)의 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 (#2)	대상 (1)	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대등함.
	개별적 이용도			
	주차장등의 유무			
누 계		1.000	1.00	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.000$

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 기호(2)와 사례(#2)의 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 (#2)	대상 (2)	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대등함.
	개별적 이용도			
	주차장등의 유무			
누 계		1.000	1.000	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.000$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6) 시산가격 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	대상면적	산출가격 (원)	시산가격 (원)
(1)	22,063,000	1.000	1.07713	1.000	35.4162	841,656,048	842,000,000
(2)	22,063,000	1.000	1.07713	1.000	35.407	841,437,412	841,000,000

※ 십만단위에서 반올림 하였음.

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준

본건상가 1층 가격수준 : @22,000,000원/㎡ ~ @24,000,000원/㎡ (전유면적 기준)

### 2. 대상 구분건물의 평가사례

소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가 목적	평가가액(원)	기준시점
영천동 833	힐스테이트동탄역 판매시설동/1/124	35.0337	12.2793	경매	871,000,000	2024.12.23
영천동 833	힐스테이트동탄역 판매시설동/1/125	33.2145	11.6417	경매	826,000,000	2024.12.23

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가액

기호	층/호	감정평가액(원)
(1)	1/128	842,000,000
(2)	1/129	841,000,000
합 계		1,683,000,000

# 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.	경기도 화성시 영통동 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄기흥로 585	833 힐스테 이트 동탄역	판매시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 단층 1층	2,889.5786			
(1).	1. 동 소  (내)	833	대	일반상업지역	11,816.5			
			전유부분 1층128호	건물의 표시 철근콘크리트구조	35.4162	35.4162	842,000,000	비준가액
				1. 소유권 /대지권	12.4133 ----- 11,816.5	12.4133		
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	252,600,000	
						건 물 :	589,400,000	
(2).	(내)		전유부분 1층129호	건물의 표시 철근콘크리트구조	35.407	35.407	841,000,000	비준가액
				1. 소유권 /대지권	12.4101 ----- 11,816.5	12.4101		
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	252,300,000	
						건 물 :	588,700,000	
<b>합 계</b>							<b>₩1,683,000,000.-</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 영천동 소재 "기흥동탄T/G"남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 오피스텔, 업무시설 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상1층 건내 1층 128호 및 129호로서  
 외벽 : 석재붙임 마감 등.  
 내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.  
 창호 : 새시창호 등임.

## (4) 이용상태

기호(1,2) 공히 판매시설로 기준시점 현재 공실 상태임.(단, 기호(2) 내부에는 공사용집기 등이 있는 상태임)

## (5) 설비내역

위생설비, 급.배수설비, 소화전설비 등을 갖추고 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 유사의 토지로서, 아파트 및 판매시설 등의 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 주위로 중로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(동탄신도시첨단산업단지), 중로3류(폭12m~15m) 중(집)3-133(접합), 가축사육제한구역(전부제한), 성장관리권역, 택지개발지구임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

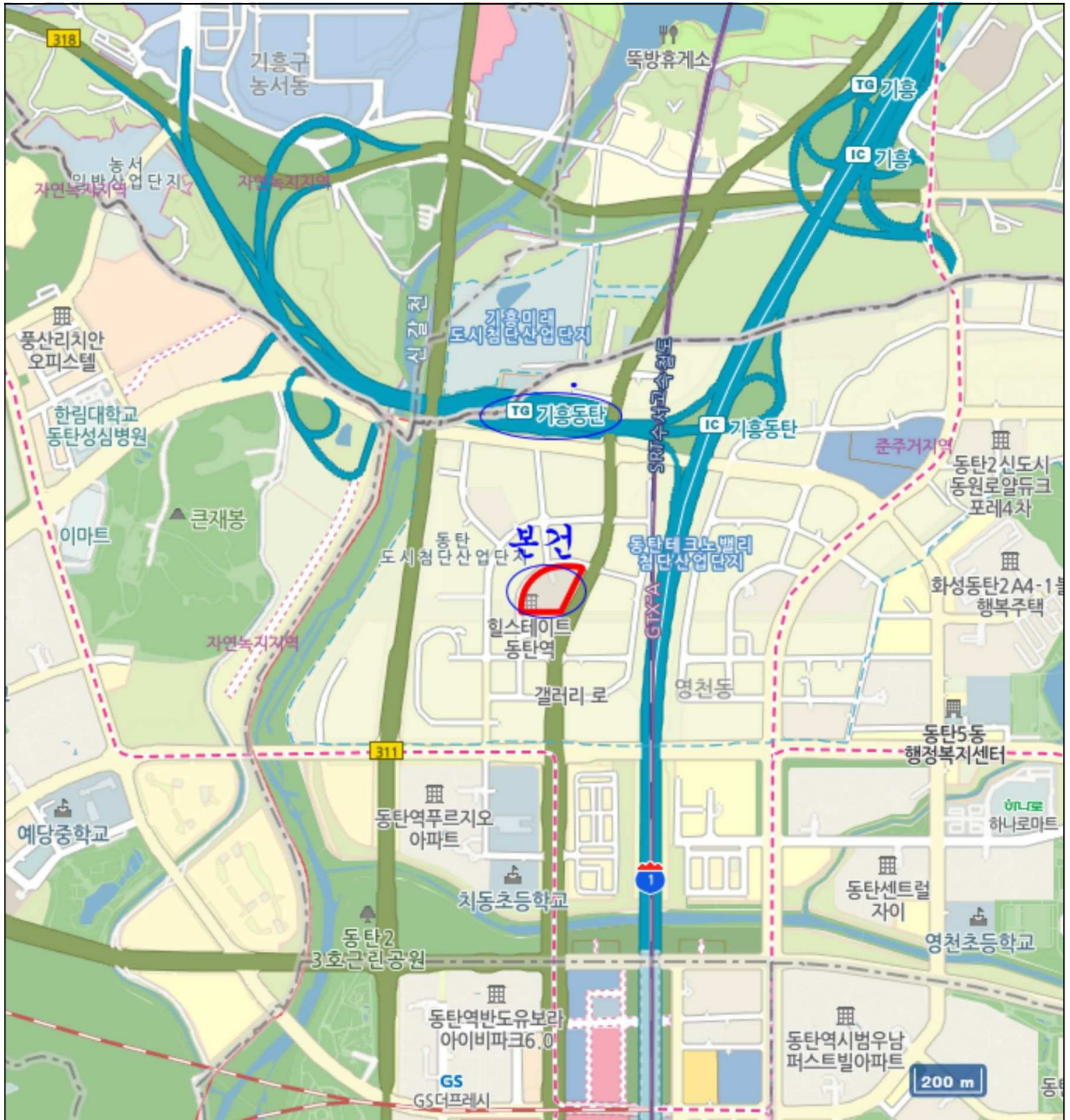
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 화성시 영천동 833 힐스테이트동탄역 판매시설동 1층 128호외
-----	---



# 상 세 위 치 도



소재지	경기도 화성시 영천동 833 힐스테이트동탄역 판매시설동 1층 128호외
-----	---



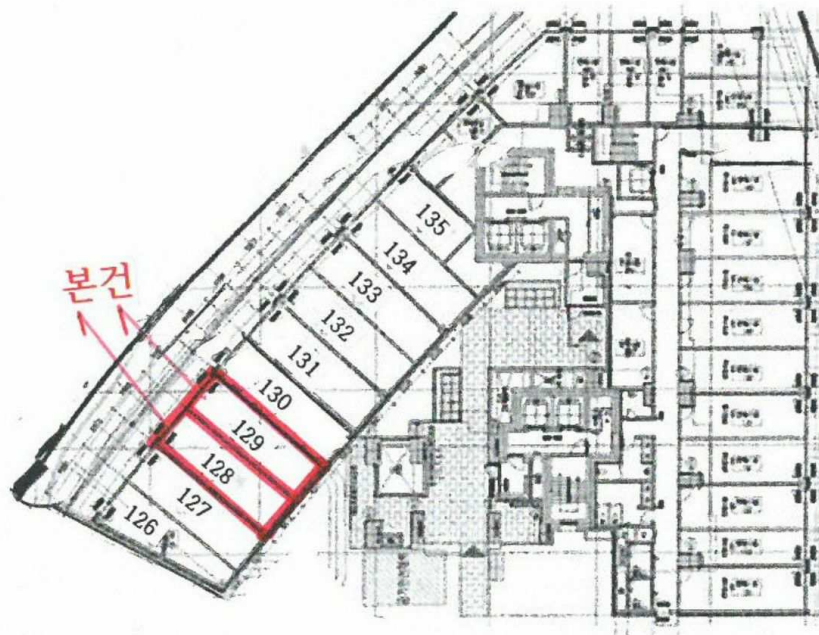
# 내부구조도



**소재지** 경기도 화성시 영천동 833 힐스테이트동탄역 판매시설동 1층 128호외

No Scale

〈호별배치도〉





( ) 1

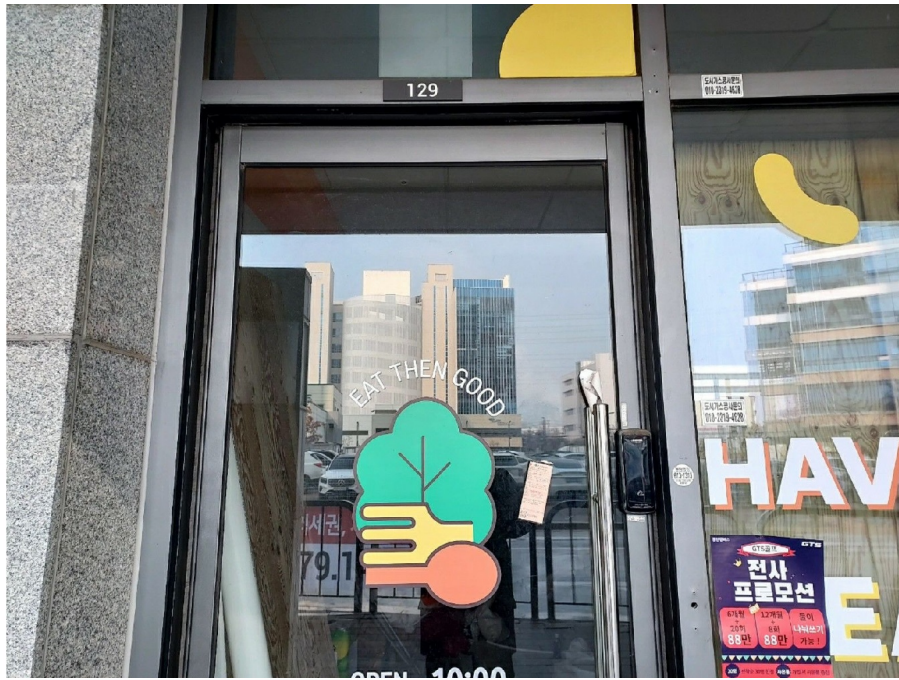




(1):1 128



(1):1 128 ( )



(2):1 129



(2):1 129 ( ; )