

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석
건명	티케이건설 주식회사 소유물건 (2025타경56154)
감정서번호	250602-401986-0001

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.

박근주감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 근 주

감정평가액	칠천오백만원정 (₩75,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	티케이건설 주식회사 (2025타경56154)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서外	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.05	2025.06.02 ~ 2025.06.05	2025.06.10		
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	-	75,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩75,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 반동동 소재 “동탄복합문화센터” 남서측 인근에 소재하는 부동산 (거산프라자 3층 309호)에 대한 수원지방법원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

나. 본건의 평가는 수요성, 환가성 및 감정평가목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하되, 건물의 구분소유권과 그 대지권을 일체로하여 일괄평가하였으며, 귀 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 일반적인 기준으로 배분하여 표기하였으므로 참고바랍니다.

다. 본건 평가의 기준시점은 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 06월 05일임.

3. 감정평가의 조건

-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 화성시 반송동 107-6 (도로명: 경기도 화성시 동탄문화센터로 71-3) “거산프라자” 3층 309호		
용도지역	중심상업지역		
건물구조	철근콘크리트구조 기타지붕 지하3층/지상10층		
용도	제1,2종근린생활시설, 교육연구시설		
구분	전유면적	공용면적	대지권
3층 309호	주택 17.4 복도 1.906	13.069	3.17
사용승인일	2007.05.18		

5. 기타 참고사항

가. 임대 및 기타사항

본건은 폐문 및 이해관계인의 부재로 임대 및 기타 상세사항은 미상이며, 건물의 내부 구조, 설비 내역 및 이용상황 등은 건축물현황도, 평가전례 및 탐문조사 등으로 외부에서 확인, 일반적인 이용 상황 등을 상정하였으므로 유의하시기 바랍니다.

나. 본건 집합건물대장에 의하면 2012.09.21. 전유부분할(301호-304호 제1종근린생활시설/의원→ 301호-321호 공동주택/다세대주택 용도변경 및 21개 호수 전유부분할)된 것으로 기재되어있는바 참고하시기바랍니다,

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 평가방법

평가방법에는 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 원가방식이 있으며, 대상부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정등을 가하여 가격을 산정하는 비교방식, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 수익방식이 있음.

나. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 인근지역의 동류형 또는 유사형 구분건물의 거래시세와 위치,교통, 접근성, 이용상황 및 성숙도 등 입지조건, 토지의 상황, 건물의 구조, 규모, 시공상태, 부대설비, 관리상태, 층·향·위치별 효용도 등을 종합 참작하여 토지의 소유권·대지권과 건물을 일체로한 비교방식(거래사례비교법)으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례 등 참고가격자료

가. 인근지역 거래사례(감정평가정보체계)

구분	소재지	명칭 및 종별 층.호수	전유면적 (㎡)	시점	거래가액(원) (전유면적기준)	사용승인일
1	반송동 107-6	거산프라자 3층 31*호	18.034	2021.07.05	70,000,000 (@3,881,557원/㎡)	2007.05.18
2	반송동 107-6	거산프라자 3층 309호	19.306	2021.07.05	70,000,000 (@3,625,815원/㎡)	본건
3	반송동 107-6	거산프라자 3층 32*호	16.743	2024.12.09	41,000,000 (@2,448,785원/㎡)	2007.05.18
4	반송동 103-1	동탄스카이뷰빌딩 9층 90*호	19.69	2025.05.30	44,300,000 (@2,249,873원/㎡)	다세대주택 2007.06.27

나. 인근지역 평가사례 (감정평가정보체계)

구분	소재지	명칭 및 종별 층.호수	전유면적 (㎡)	시점	평가가액(원) (전유면적기준)	사용 승인일
1	반송동 107-6	거산프라자 3층 31*호	24.816	2025.01.03	90,000,000 (@3,626,692원/㎡)	경매 2007.05.18
2	반송동 107-6	거산프라자 4층 40*호	403.57	2024.07.17	1,130,000,000 (@2,800,010원/㎡)	담보 2007.05.18
3	반송동 107-6	거산프라자 3층 309호	19.306	2023.08.03	73,600,000 (@3,812,286원/㎡)	공매 본건

3. 거래사례비교법에 의한 시산가격

가. 비교사례의 선정

본건과 위치적·물적 유사성이 있고 사례의 거래시점과 본건의 기준시점 사이의 시점수정이 가능하여 가치형성요인에서 비교 가능성이 높다고 판단되는 거래사례 1)을 비교사례로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 사정보정

상기 사례만으로는 파악하기 곤란하나 가격수준과 관련자료 등을 고려하면 정상적인 거래사례로 판단됨.

다. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 지역의 매매가격지수를 적용함.

① 경기도 서해안권 연립다세대 매매가격지수

○ 2021년 07월 05일 매매가격지수 : 100.3

2021년 06월 지수를 적용함.

○ 2025년 06월 05일 매매가격지수 : 100.0

2025년 05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년04월 지수를 적용함.

○ 시점수정치 $100.0 / 100.3 = 0.99701$

*거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미 발표 시 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 가치형성요인 비교

구 분	
요인 구분	세부항목
외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치,도심지 및 상업.업무시설과의 접근성,차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등
건물 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조(복도식, 계단식) 등
호별 요인	층별.향별.위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	장래의 동향, 기타 가치에 영향을 미치는 요인
누 계	

마. 가치형성요인 비교치

기호	외부 요인	내부 요인	호별 요인	기타 요인	비교치	비 고
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	비교사례 대비 대등함.

바. 거래사례비교법에 의한 시산가격

구분	비교거래사례 단가(원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	단위면적당 가액	면적	시산가액	감정평가액
1	3,881,557	1.00	0.99701	1.00	3,869,951	19.306	74,713,274.	75,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한, 인근의 가격수준, 평가선택 등을 종합적으로 참작하고 평가목적 및 시산가격의 합리성을 감안하여 감정평가액을 상기와 같이 결정 함.

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 반송동 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄문화센터로 71-3	107-6 거산 프라자	제1,2종 근린생활 시설 교육연구 시설	철근콘크리트구조 기타지붕 10층 제1,2종 근린생활시설 교육연구시설				
				지하3층 (기타제1종근린생활 시설-기계실 전기실 등)	569.04			
				지하2층 (기타제1종근린생활 시설-주차장)	569.04			
				지하1층 (기타제1종근린생활 시설-주차장)	569.04			
				1층 (제1종근린생활시설 -소매점)	512.04			
				2층 (제2종근린생활시설 -일반음식점)	512.04			
				3층-6층(각) (제1종근린생활시설 -의원)	512.04			
				7층-8층(각) (교육연구시설 -학원)	512.04			
				9층 (제2종근린생활시설 -체력단련장)	381.05			

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		
				9층 (제2종근린생활시설 -사무소)	130.99			
				10층 (제2종근린생활시설 -사무소)	130.99			
				10층 (제1종근린생활시설 -체육도장)	381.05			
	1.상 동	107-6	대		641.1			
				(내) 철근콘크리트구조 주택	17.4	17.4	75,000,000	비준가액
				복도	1.906	1.906		
				1.소유권대지권	31.7/6,411	3.17		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 45,000,000 30,000,000	
	합 계						₩75,000,000.-	
			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 반송동 소재 "동탄복합문화센터" 남서측 인근에 소재하며, 인근은 아파트단지, 상업용 및 업무용 빌딩, 각종 근린생활시설, 오피스텔 등이 소재하는 상가지대로 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 출입이 자유로우며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 기타지붕 지하3층/ 지상10층 건물 내 3층 309호로
외벽: 석재붙임
내벽: 내부 인테리어
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

원룸형 다세대주택임.

(5) 설비내역

위생, 급·배수설비, 난방설비, 소방설비, 승강기설비, 주차장설비 등이 구비되어있음.

(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) | |

인접도로와 등고 평탄한 대체로 정방형의 토지로 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

광대로 및 중로 한면에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역 , 특정용도제한지구 , 지구단위계획구역(화성동탄(1)) , 대로3류(폭 25m~30m)(접함) , 중로2류(폭 15m~20m)(접함)
가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> ,
성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 및 기타 상세사항은 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 화성시 반송동 107-6 거산프라자 3층 309호
-----	---------------------------------

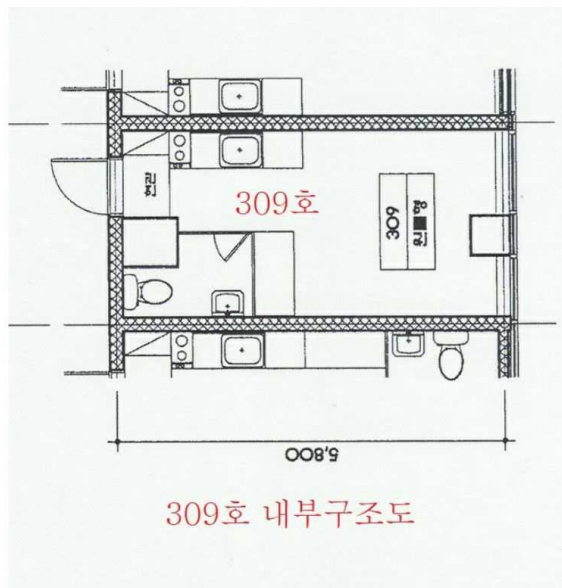
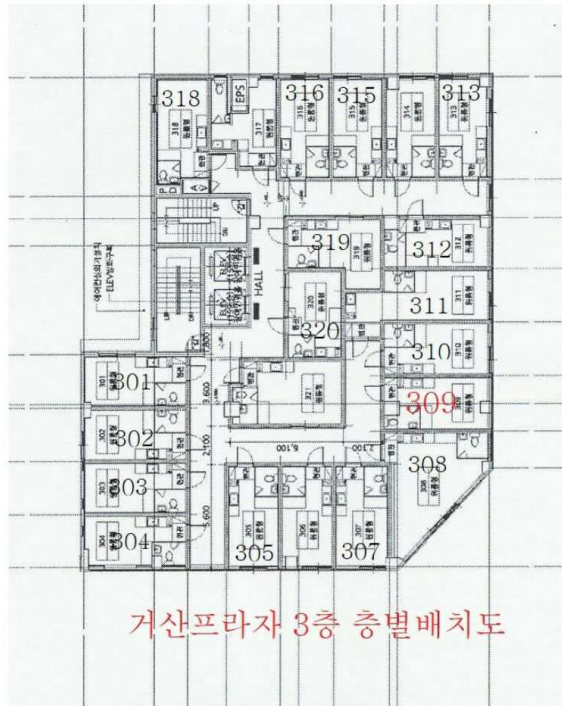


내부구조도



소재지

경기도 화성시 반송동 107-6 거산프라자 3층 309호





()





i n f o r m a t i o n



309