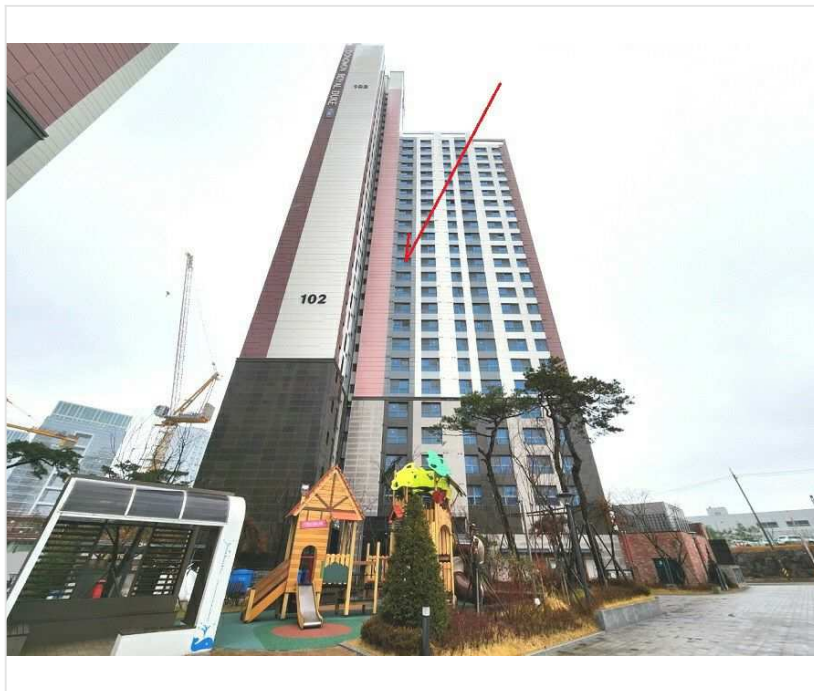


감정평가서

건명	이경진 소유물건(2023타경84689)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 이재민
감정서번호	선우 2312-6102



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.

선우감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
최진영

감정평가액	일억삼천사백만원정 (₩134,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 이재민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이경진 (2023타경84689)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.12.18	2023.12.15 ~ 2023.12.18	2023.12.19	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	오피스텔	1개호 이	오피스텔 하	1개호 여	- 백	134,000,000
	합계					₩134,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

- 본건은 경기도 화성시 영천동 소재 “늘봄초등학교” 남서측 인근에 위치하는 동탄2신도시4차동원로알듀크포레 102동 14층 1404호로서 경매 목적을 위한 감정평가임.
- 본건은 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”과 “감정평가에 관한 규칙” 등 관계 법령과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거하여 평가하였음.
- 본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제2조 제1호의 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가하며, 별도의 평가조건은 없음.

II. 감정평가 방법

- 본건은 구분건물로서 “감정평가에 관한 규칙” 제16호에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 그 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정함.
- 본건은 토지의 소유권/대지권이 미정리된 상태이나 구분소유건물은 「집합건물소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 바, 추후 적정 대지지분이 이전 및 취득될 것을 전제로 적정대지권을 포함하여 평가하였으니 경매 입찰시 참고 바람.

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 화성시 영천동 859- 1 [도로명주소:경기도 화성시 동탄첨단산업2로 88]		
건물명, 층, 호수	동탄2신도시4차동원로알듀크포레 102동 14층 1404호		
용도/사용승인일	오피스텔 / 2020.10.21.		
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
기호(1)	24.5049	39.8268	미정리

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
#1	영천동 859- 1	동탄2신도시 4차동원로알듀크포레 102동	19층 /190* 호	24.5049	9.8174	135,000,000	2023.08.11
							2020.10.21

(2) 비교사례의 선정

본건 동일 단지에 소재하며 대상물건과 물적 유사성이 높은 상기 <사례 #1>을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별(오피스텔) 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 오피스텔 매매가격 지수”를 활용하여 산정함.

- 시점수정치 산출

$$\frac{98.99 \text{ (2023년 11월)}}{99.55 \text{ (2023년 07월)}} \approx 0.99437$$

6. 가치형성요인비교

(1) 기호(1)/사례#1

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	본건	사례	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	본건은 사례 대비 가로조건, 획지조건 등 제반 외부요인에서 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건은 사례 대비 시공상태, 노후도 등 제반 건물요인에서 유사함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
호별 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	본건은 사례 대비 층별 차이 등 제반 호별요인은 유사함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분 면적의 대소			
누 계		1.00	1.000	1.00 x 1.00 x 1.00 = 1.000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 시산가액(비준가격)

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 비교	비준가격
1	135,000,000	1.00	0.99437	1.000	24.5049 /24.5049	134,239,950

IV. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

동유형의 부동산 가격수준	130,000,000원 전후 수준인 것으로 조사됨.
------------------	------------------------------

2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	가격시점
							사용승인일
영천동 859- 1	동탄2신도시 4차동원로알 듀크포레 102동	15층 /150*호	24.5049	-	경매	135,000,000	2023.11.08
							2020.10.21
영천동 859- 1	동탄2신도시 4차동원로알 듀크포레 102동	19층 /190*호	24.5049	-	담보	133,000,000	2023.08.28
							2020.10.21

3. 인근 거래사례

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	실거래가	거래시점
						사용승인일
영천동 833	힐스테이트 동탄역 201동	10층 /101*호	22.8408	-	154,000,000	2023.11.22
						2020.12.23
영천동 202	힐스테이트 동탄역 201동	4층 40*호	22.8408	-	158,000,000	2022.07.08
						2020.12.23

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 결정

1. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 인근의 가격수준 및 평가전례 등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액

기호	소재지	명칭/동	층 /호수	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액
1	경기도 화성시 영천동 859- 1	동탄2신도시 4차동원로얄 듀크포레 102동	14층 1404호	24.5049	미정리 상태	134,000,000

VI. 기타 참고사항

- 본건의 기준시점은 가격조사 완료일인 2023년 12월 18일임.
- 본건의 실지조사는 2023.12.15일~ 12.18일에 실시하였으며, 대상 물건의 이용상태 및 제반 가격형성요인을 조사함.

(구분건물)평가명세표

소 재 지	경기도 화성시 영천동 859-1 동탄2신도시4차동원로알듀크포레 102동 14층 1404호					
건 물 명	이경진 소유물건(2023타경84689)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1.	[1동의 건물의 표시] 경기도 화성시 영천동 859-1 동탄2신도시4차동원로알듀크포레 102동 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄첨단산업2로 88 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 36층	공동주택 (아파트) 업무시설 (오피스텔)				
		1층	54.6575			
		1층	30.9042			
		2층	229.5575			
		2층	158.3177			
		3층	222.2075			
		3층	158.3177			
		4층	229.5575			
		4층	158.3177			
		5층	222.2075			
		5층	158.3177			
		6층	229.5575			
		6층	158.3177			
		7층	222.2075			
		7층	158.3177			
		8층	229.5575			
		8층	158.3177			
		9층	222.2075			
		9층	158.3177			

(구분건물)평가명세표

소 재 지	경기도 화성시 영천동 859-1 동탄2신도시4차동원로알듀크포레 102동 14층 1404호
건 물 명	이경진 소유물건(2023타경84689)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
		10층	229.5575			
		10층	158.3177			
		11층	222.2075			
		11층	158.3177			
		12층	229.5575			
		12층	158.3177			
		13층	222.2075			
		13층	158.3177			
		14층	229.5575			
		14층	158.3177			
		15층	222.2075			
		15층	158.3177			
		16층	229.5575			
		16층	158.3177			
		17층	222.2075			
		17층	158.3177			
		18층	229.5575			
		18층	158.3177			
		19층	222.2075			
		19층	158.3177			
		20층	229.5575			
		20층	158.3177			
		21층	222.2075			
		21층	158.3177			
		22층	229.5575			
		22층	158.3177			
		23층	222.2075			
		23층	158.3177			
		24층	229.5575			
		24층	158.3177			
		25층	164.9889			
		25층	158.3177			

(구분건물)평가명세표

소 재 지	경기도 화성시 영천동 859-1 동탄2신도시4차동원로알듀크포레 102동 14층 1404호					
건 물 명	이경진 소유물건(2023타경84689)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
		26층	157.8972			
		27층	157.8972			
		28층	157.8972			
		29층	157.8972			
		30층	157.8972			
		31층	157.8972			
		32층	157.8972			
		33층	157.8972			
		34층	77.5573			
		35층	77.5573			
		36층	77.5573			
	[전유부분의 건물의 표시] 14층 1404호 철근콘크리트구조		24.5049	24.5049	134,000,000	비준가액 적정대지권 포함평가
	[대지권의 목적인 토지의 표시] 토지의 표시: 1. 경기도 화성시 영천동 859-1	대	6,358.9			
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 40,200,000 93,800,000	
	합 계				₩134,000,000.-	
		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 영천동 소재 "늘봄초등학교" 남서측 인근에 위치하며 주위는 오피스텔 공장, 아파트, 점포, 근린생활시설 등이 혼재한 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 용이하며, 인근에 버스 정류장이 소재하여 대중교통상황은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)철근콘크리트평지붕 36층 건내 14층 1404호로서,
외벽: 석재 및 몰탈위 페인팅 마감.
내벽: 벽지 등 마감.
창호: 새시창 등임.

(4) 이용상태

오피스텔(후첨 '내부구조도' 참조)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 엘리베이터, 소방설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형의 평탄한 토지로서 공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔) 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

본건은 북측으로 대로3류, 서측으로 중로2류, 남측으로 소로3류와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(동탄2지구), 주거개발진흥지구, 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 대로3류(폭 25m~30m)(대(보)3-17)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(중(집)2-42)(접함), 중로3류(폭 12m~15m)(중(집)3-1)(접함) 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

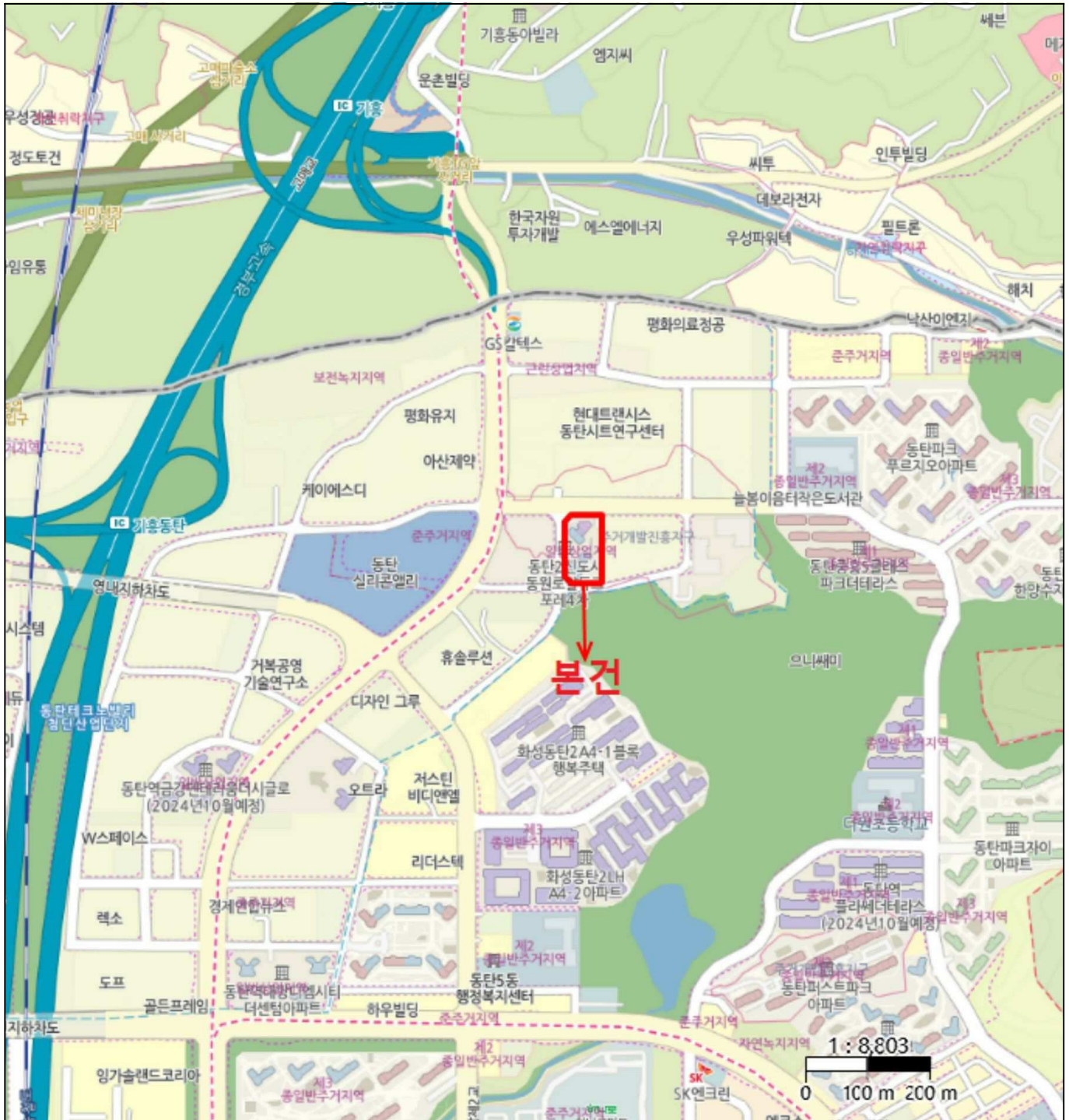
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 화성시 영천동 859-1 동탄2신도시4차동원로알듀크포레 102동 14층 1404호
-----	---



위치도



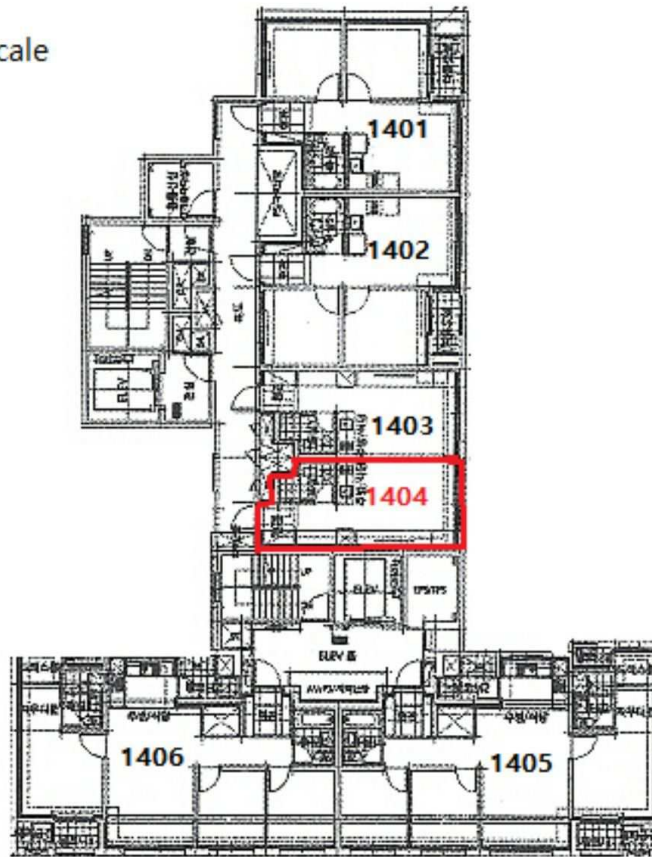
소재지	경기도 화성시 영천동 859-1 동탄2신도시4차동원로알듀크포레 102동 14층 1404호
-----	---



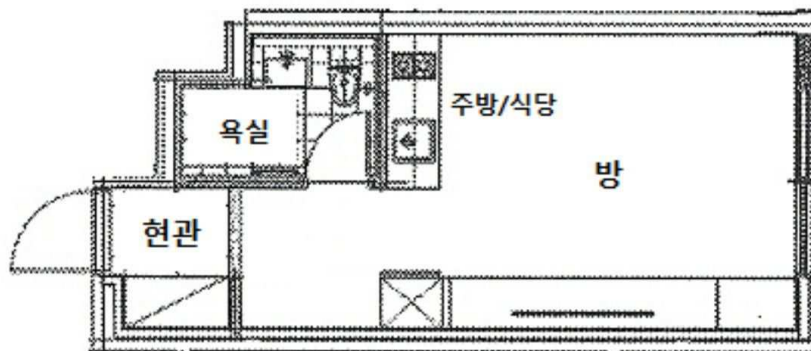
내부구조도

소재지 경기도 화성시 영천동 859-1 동탄2신도시4차동원로알듀크포레 102동 14층 1404호

No Scale



<호별배치도>



<내부구조도>