

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 장영석 소유물건(2024타경95051)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김치상

감정평가서번호: CR241031-01

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.

청람감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

임용택

감정평가액	일억삼천육백만원정 (₩136,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	장영석 (2024타경95051)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.08	2024.11.07 ~ 2024.11.08	2024.11.08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	136,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩136,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 능동 소재 '능동고등학교' 북측 인근에 위치한 '동탄푸르지오시티' 제 18층 제1819호로서, 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

### 2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙(국토교통부령 제356호)」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 8일임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 실지조사는 2024년 11월 7일 ~ 11월 8일에 실시하였으며, 실지조사시 공부상 면적, 이용상황과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

### 5. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

#### 2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 6. 기타 참고사항

---

①본건은 구분소유건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있어 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원이 발표한 토지·건물 배분비율표에 의하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 표기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

②대상물건의 위치확인은 현황 점유부분 및 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였으며, 대상물건의 내부구조 및 이용상황은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 외부관찰 및 탐문조사 등을 바탕으로 표준적 이용상황을 상정하여 평가하였는바, 경매입찰시 내부구조 및 이용상황 등을 반드시 재확인하시기 바람.

## II. 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 속한 건물의 개요

소재지	주구조	주용도	연면적 (m <sup>2</sup> )	규모	사용승인일	비고
경기도 화성시 능동 1065-3 동탄푸르지오시티	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	업무시설 (오피스텔), 제1.2종 근린생활시설	46,875.401	지하2층 지상20층	2013.12.19	-

### 2. 대상물건의 개요

기호	층	호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	공용면적 (m <sup>2</sup> )	전유+공용 (m <sup>2</sup> )	전용률 (%)	대지권 (m <sup>2</sup> )	용도
가	제18층	제1819호	31.986	32.504	64.49	49.60	8.830	업무시설 (오피스텔)

※ 상기 공용면적은 집합건축물대장상 "주"부분의 합산면적임.

## Ⅲ. 감정평가 방법의 적용

### 1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용규정

#### 1) 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가함.

#### 2) 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

---

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 않음.

## 3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

---

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 산출과정

### 1. 인근지역 거래사례

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (원)	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점
#1	능동 1065-3 동탄 푸르지오시티	제19층 /제19**호	32.058	8.849	138,000,000	4,305,000	2024.02.27
#2	능동 1065-3 동탄 푸르지오시티	제7층 /제7**호	32.058	8.849	135,000,000	4,211,000	2024.07.31
#3	능동 1065-3 동탄 푸르지오시티	제6층 /제6**호	32.058	8.849	130,000,000	4,055,000	2024.09.11

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

### 2. 비교사례 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 구조, 이용상황, 규모 및 층별 효용 등이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 「거래사례#1」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (원)	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점 사용승인일
#1	능동 1065-3 동탄 푸르지오시티	제19층 /제19**호	32.058	8.849	138,000,000	4,305,000	2024.02.27
							2013.12.19

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.	1.00

## 4. 시점수정

구 분	기 간
오피스텔가격동향조사 매매가격지수(경기도)	2024.02.27 ~ 2024.11.08
사례의 거래시점(2024.02.27) <sup>1)</sup> 가격지수	99.82
기준시점(2024.11.08.) <sup>2)</sup> 가격지수	98.46
시점수정치	$98.46 / 99.82 \approx 0.98638$

1)2024년01월 지수를 적용함

2)2024년10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년09월 지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

조건	세항목	비교치	비고
단지 외부 요인	1.대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
	2.교육시설, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	3.도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	4.자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	1.시공업체의 브랜드	1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
	2.단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	3.단지 내 면적구성, 단지 내 통로구조		
	4.건물의 구조 및 마감 상태, 노후도 등		
호별 요인	1.층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용	1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
	2.전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	3.간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
누 계		1.000	-

## 6. 감정평가액 산정

기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
가	4,305,000	1.00	0.98638	1.000	4,246,366	31.986	135,824,263	136,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 참고가격자료

### 1. 인근지역 감정평가사례

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	평가금액 (원)	평가단가 (원/m <sup>2</sup> )	평가 목적	기준시점
1	능동 1065-3 동탄 푸르지오시티	제12층 /제12**호	32.058	138,000,000	4,304,698	경매	2024.06.05
2	능동 1065-3 동탄 푸르지오시티	제11층 /제11**호	31.986	134,000,000	4,189,333	경매	2024.05.13

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

### 2. 인근지역 유사부동산 가격수준

<b>대상과 유사한 구분건물 전유면적당 가격수준</b>	면적, 층별, 위치별 등에 따라 가격수준의 차이가 있으며, 4,000,000원/m <sup>2</sup> ~ 4,400,000원/m <sup>2</sup> 내외 수준으로 탐문조사됨.
------------------------------------	--

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

기호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
가	31.986	4,246,366	135,824,263	136,000,000
감정평가액 (합계)	-	-	-	136,000,000

### 2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 감정평가사례 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 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, 아파트단지 등이 소재하고 있는 등 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상20층 건물 내 제18층 제1819호로서,

외벽 : 석재붙임 및 몰탈 위 페인팅 마감 등  
창호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 난방설비, 급배수설비, 전기설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어 있음.

# 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)

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지와 등고평탄한 가장형의 토지로서, 오피스텔(업무시설) 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 왕복 6차선 포장도로 및 북서측으로 왕복 7차선 포장도로, 남동측으로 왕복 4차선의 포장도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 특정용도제한지구, 지구단위계획구역(동탄(1)지구), 대로1류(폭 35m~40m)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 화성시 능동 1065-3 동탄푸르지오시티 18층 1819호
-----	--------------------------------------



# 위치도



소재지 경기도 화성시 능동 1065-3 동탄푸르지오시티 18층 1819호



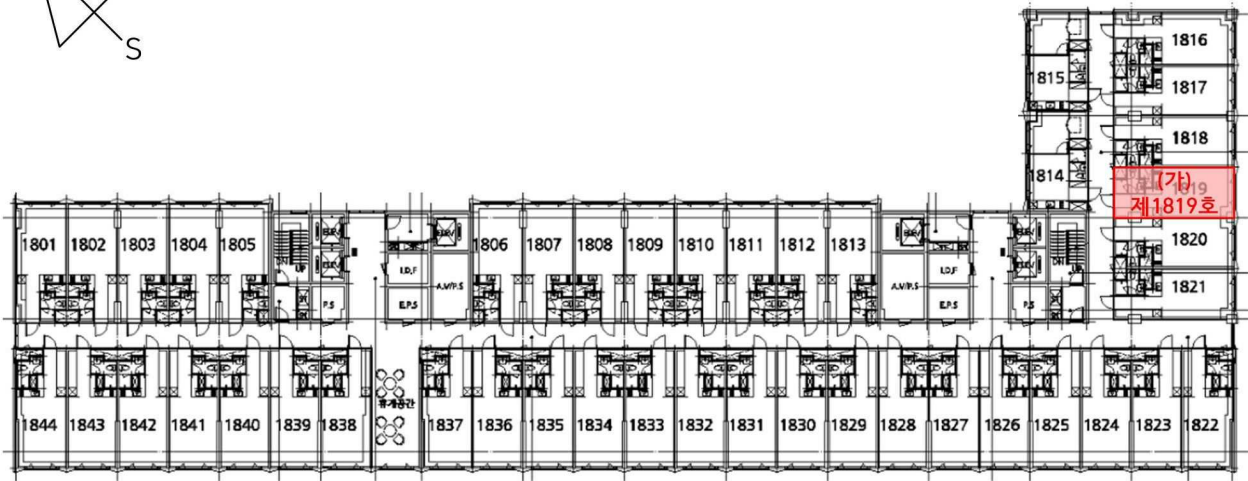
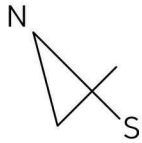
# 내부구조도



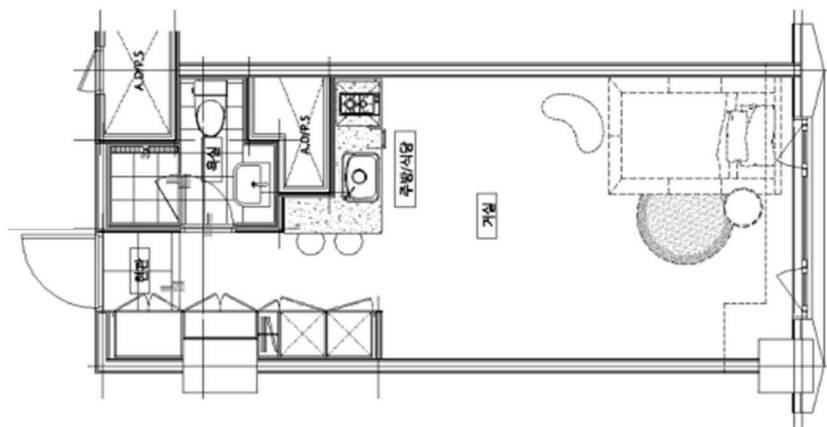
소재지

경기도 화성시 능동 1065-3 동탄푸르지오시티 18층 1819호

“None Scale”



< 동탄푸르지오시티 제18층 호별배치도 >



< 기호(가) 제1819호 내부구조도 >





