

감정평가서

건명	서승희 소유물건(2025타경58834)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 이영진
감정서번호	M251118-01

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.

모드온감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
임종은

감정평가액	일억일백만원정 (₩101,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 이영진	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	서승희 (2025타경58834)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.11.19	2025.11.18 ~ 2025.11.19	2025.11.19		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	101,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩101,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

I . 감정평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 화성시 능동 소재 “능동초등학교” 북측 인근에 위치하는 구분건물(동탄해리움 제10층 제1045호)로서, 수원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

본건 건물 전체 개요

소재지	경기도 화성시 능동 1065-1 [도로명주소 : 경기도 화성시 동탄하나1길 61]							
건물명칭	동탄해리움			사용승인일			2017-08-09	
주 용 도	업무시설, 근린생활시설			연면적			51,333.6992	
건물구조	철근콘크리트구조 평지붕 지하3층, 지상20층							
단지규모	990호			도로조건			광대소각	
주요설비	난방	냉방	위생	급배수	승강기	소화	화재탐지	기 타 설 비
	○	○	○	○	○	○	○	지하주차장

본 평가대상 건물의 호별 개요

기호	층별	동호별	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합산면적 (㎡)	대지권 비율	용 도	비 고
1	제10층	제1045호	20.9578	27.9469	48.9047	6.1179	오피스텔	-

비 고 - 본건의 현상 및 관리상태 등은 양호합니다.

※ 상기 공용면적은 집합건축물대장상 "주"부분의 면적입니다.

3. 기준시점

기준시점이란 대상 물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며 본 평가에서는 『감정평가에 관한 규칙』 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 11월 19일입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건의 소재지에서 물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 본건의 실지조사일은 2025년 11월 19일이며 대상 물건에 대한 현황조사와 시장가격 수준 및 주변 환경 등에 대한 조사를 실시하였습니다.

5. 평가의 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본 평가에서는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 제2조제1호, 같은 규칙 제5조제1항의 규정에 따라 “시장가치” 즉, 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준하되, 본 평가목적(경매)을 고려하여 평가하였습니다.

6. 감정평가조건

본건 평가에 있어서 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

II. 감정평가 기준 및 감정평가방법의 결정 등

1. 감정평가 기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『감정평가 실무기준』 등 감정평가에 관한 제 규정 및 일반감정평가이론에 따라 평가하였습니다.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 부동산의 감정평가방법

부동산은 그 자산적 특수성으로 인해 합리적이고도 객관적인 적정 시장가치의 산정을 위하여 부동산의 이용상황 등에 따른 개별적 특성에 따라 적절한 감정평가방법의 적용이 요구되고 있으며 『감정평가에 관한 규칙』 제2조에서 그 구체적 평가방법을 규정하고 있습니다.

■ 거래사례 비교법

『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제7호, 제12의 2호에 규정되어 있으며, 시장성의 원리에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

■ 원가법

『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제5호 및 제12호에 규정되어 있으며, 비용성의 원리에 따라 대상 물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正), 즉 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가, 또는 경제적감가 등의 과정을 통하여 기준시점 현재의 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

■ 수익환원법

『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제10호에 규정되어 있으며, 수익성의 원리에 따라 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

(2) 감정평가방법의 결정

■ 감정평가방법의 결정

대상 물건은 각 호별로 구분된 집합건물(오피스텔)로서 시장에서의 거래관행 및 가치형성 요인등을 고려하여 인근 유사 물건의 거래사례를 기준으로 하는 “거래사례비교법”을 주된 감정평가방법으로 결정하되, 대상물건의 특성상 비용성에 근거한 “원가법” 및 수익성에 근거한 “수익환원법”의 적용은 적절치 아니한 것으로 판단되는바, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조의 다른 평가방법에 의한 합리성의 검토는 생략하였으며, 시장가격 수준과 평가사례 및 경매낙찰가율 등의 관련 자료를 종합적으로 검토하여 본 평가액 산출과정에서의 적정성 및 합리성을 검토하였습니다.

■ 거래사례비교법에 의한 감정평가방법

대상물건에 대한 가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조의제7호, 제12의2호의 규정에 따라 인근지역 및 동일수급권내 대상물건과 가치형성요인이 동일 또는 유사한 비교사례를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정과 (제반)외부요인, (제반)내부요인, 호별요인 및 기타요인 등 부동산의 가치형성요인을 비교하여 대상물건의 가액을 산출하되, 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제13조, 동 법률 제20조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물의 전유부분과 공용부분 및 그 대지 사용권을 일체로 평가하였으며 관련 배분비율에 의거 토지와 건물의 가액을 배분하였습니다.

3. 기타사항

- (1) 본건의 호별위치는 집합건축물대장상 현황 평면도 및 호별문패 등으로 확인하였으니 경매 업무 진행시 참고바랍니다.
- (2) 본건 현장조사시 거주인의 폐문부재 중으로 내부구조를 확인치 못하여 집합건축물대장상 건축물현황도에 의거 내부구조를 표기하였는 바 현황과 차이가 있을 수 있으니 경매 업무 진행시 참고바랍니다.
- (3) 본건 평가액 산출과정에서의 평가단가 및 감정평가액은 관련 규정에 따라 10만원 미만인 경우에는 유효숫자 두자리, 10만원 이상인 경우에는 유효숫자 세자리까지 표시하되 해당 유효숫자 이하에서 절사 또는 반올림하였습니다.

Ⅲ. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

(1) 비교사례의 선정

■ 인근 유사 물건의 거래사례(출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS)

기호	사례 유형	소재지 및 층·호	전유면적 (㎡)	거래가액 (원)	거래단가 (원/㎡(전유))	거래시점
A	거래 사례	능동 1065-1 동탄헤리움 제7층 제7**호	20.9578	100,000,000	4,771,493	2025-10-17
B	거래 사례	능동 1065-1 동탄헤리움 제3층 제3**호	21.0713	100,000,000	4,745,792	2025-09-16
C	거래 사례	능동 1065-1 동탄헤리움 제11층 제11**호	21.0713	100,000,000	4,745,792	2025-06-13

■ 비교사례의 선정

상기 사례 중 본건과 비교하여 동일건물 내 소재하고 전유면적의 크기, 거래시점 및 동별 위치 등에 따른 가치형성요인이 대상과 가장 유사한 것으로 판단되는 기호 “A” 를 본건 평가에 적용할 비교사례로 선정하였습니다.

(2) 사정보정

지역 부동산시장의 현황 및 인근 거래상황 등으로 보아 거래시점 당시 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로서, 사정보정 요인은 없는 것으로 판단됩니다. (1.00)

(3) 시점수정

한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사 중 경기도의 “오피스텔 매매가격지수”를 적용하여 시점수정치를 결정하되, 2025년 11월 이후 지수는 미발표 되었는데 2025년 10월 지수를 적용하였습니다.

구분	각 기준시점	적용시점	매매가격지수	산식 (본건/사례)	변동율
본건	2025-11-19	2025년 10월	96.46	96.46 / 96.6	0.99855
사례	2025-10-17	2024년 09월	96.60		

(4) 지역요인 비교

본 평가 대상물건과 비교사례는 동일단지 내에 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

(5) 개별요인 비교

■ 개별요인 비교항목

요인별	세 부 항 목
(단지) 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
(단지) 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식), 전용면적당 대지권 면적 등
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
기타요인	평가목적, 인근 평가사례의 수준 및 기타 가격형성에 미치는 요인 등

■ 개별요인 비교

대상 기호	사례 기호	외부 요인	내부 요인	호별 요인	기타 요인	종합 수정률	비 고
1	A	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010	대상 기호(1)과 비교사례(A)는 외부요인 및 내부요인은 동일하며, 호별요인은 층별효용 등에서 대상이 우세합니다.

(6) 적용단가의 산출

대상 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	4,771,493	1.00	0.99855	1.00	1.010	4,812,220	4,810,000

(7) 시산가액의 산출

기호	전유면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	20.9578	4,810,000	100,807,018	101,000,000
합 계				101,000,000

2. 그 밖의 참고자료

(1) 본건 인근 지역 내 유사 물건의 평가사례(자료출처:한국감정평가협회)

기호	평가 목적	소재지 및 층·호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	평가단가 (원/㎡ (전유))	기준시점
㉠	법원 경매	능동 1065-1 동탄헤리움 제12층 제12**호	20.9578	105,000,000	5,010,068	2025-11-14
㉡	법원 경매	능동 1065-1 동탄헤리움 제5층 제5**호	20.9578	104,000,000	4,962,353	2025-08-18
㉢	공매 (국세, 지방세)	능동 1065-1 동탄헤리움 제5층 제5**호	20.9578	101,000,000	4,819,208	2025-04-18

(2) 본건 및 인근 유사 물건의 가격수준

용도	전유면적 기준 (원/㎡)	비고
오피스텔 (본건유사)	5,000,000원 내외	층별 위치별 효용 등에 따라 차등

(3) 기준시점 기준 1년간 경기도 화성시의 낙찰 관련 통계자료(자료출처:인포케어)

구분	낙찰율(기준:낙찰가)			낙찰율(기준:낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
주택	31,790,898,650원	20,606,327,127원	64.8%	152건	109건	43건(28.3%)	34건
집합건물	159,430,980,000원	133,478,054,045원	83.7%	1,364건	873건	491건(36.0%)	124건
- 다세대	20,634,580,000원	12,204,219,110원	59.1%	370건	264건	106건(28.6%)	32건
- 아파트	117,566,000,000원	105,680,235,290원	89.9%	509건	262건	247건(48.5%)	54건
- 연립	3,093,000,000원	2,390,664,444원	77.3%	13건	8건	5건(38.5%)	3건
- 오피스텔	2,784,000,000원	2,080,191,002원	74.7%	50건	33건	17건(34.0%)	8건
- 오피스텔(주거)	13,938,400,000원	9,860,629,199원	70.7%	403건	296건	107건(26.6%)	25건
- 주상복합(주거)	1,415,000,000원	1,262,115,000원	89.2%	19건	10건	9건(47.4%)	2건
상가	79,586,867,380원	38,755,902,994원	48.7%	659건	558건	101건(15.3%)	210건
공장	165,795,564,125원	123,848,623,603원	74.7%	466건	374건	92건(19.7%)	101건
특수부동산	11,270,124,160원	7,123,872,000원	63.2%	138건	130건	8건(5.8%)	43건
토지	132,841,238,853원	82,713,364,647원	62.3%	649건	457건	192건(29.6%)	76건
기타토지	434,079,420원	113,929,239원	26.2%	16건	12건	4건(25.0%)	4건

IV. 감정평가액의 결정 및 그 밖의 사항

1. 결정 의견

본건 인근의 평가사례 및 거래사례, 시장가격 수준과 경매낙찰 관련 자료 등을 검토한바 거래 사례비교법에 의한 시산가액은 본 평가대상물건의 가치형성 요인을 적절히 반영하여 산출된 가액이며, 그 산정과정과 산출가격의 합리성이 인정되는 것으로 판단되어 거래사례비교법에 의한 비준가액을 본건의 평가가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

기 호	층 · 동호별	감정평가액(원)	비 고
1	제10층 제1045호	101,000,000	-
합 계		101,000,000	-

3. 그 밖의 사항

-

[이 하 여 백]

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 능동 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄하나1길 61	1065-1 동탄헤리 움	업무시설 및 근린생활시 설	철근콘크리트구조 평지붕 20층								
					지하3층	5,127.91						
					지하2층	5,343.21						
					지하1층	5,598.29						
					1층	2,244.05						
					2층	2,984.8						
					3층	1,733.4408						
					4층	1,719.3708						
					5층~15층 각	1,749.7908						
					16층~19층 각	1,773.3122						
					20층	241.68						
					옥탑21층 (연면적제외)	135						
					1065-1	대	일반상업지역	6,487.8				
					1	동소	대	(내) 철근콘크리트구조 제10층 1045호	20.9578	20.9578	101,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
								(1)소유권대지권	6.1179 6,487.8x----- 6,487.8	6.1179		
					토지·건물							
					토 지 :		배분내역					
					건 물 :		30,300,000					
							70,700,000					
합 계							₩101,000,000.-					
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 능동 소재 "능동초등학교" 북측 인근에 위치하며, 인근은
업무시설(오피스텔), 근린생활시설(상업용), 공장, 아파트 등이 혼재된 지역으로서
제반 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통 여건은
양호합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지상20층 건물내 제10층 제1045호로,(사용승인: 2017.08.09)

외벽: 석재 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등

내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등(현장조사시 폐문부재로 통상적인 오피스텔 내벽을
기준으로 표기 합니다.)

창호: 하이새시창호 등 입니다.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용 중입니다.(첨부 내부구조도 참고)

(5) 설비내역

위생 및 급,배수설비, 난방설비, 소방설비, 승강기설비, 지하주차장 등을 갖추었습니다.

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

인접지 대비 등고평탄한 정방형 토지로, 상가 및 오피스텔용 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측, 북동측, 남동측으로 노폭 약30미터, 노폭 약15미터, 노폭 약20미터 내외의 포장도로와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합),
 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)
 <군사기지 및 군사시설보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>,
 토지거래계약에관한허가구역(지정기간: 25.8.26.~26.8.25./허가대상자:외국인 등/
 허가대상용도: 단독·다가구·연립·다세대·아파트) 입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

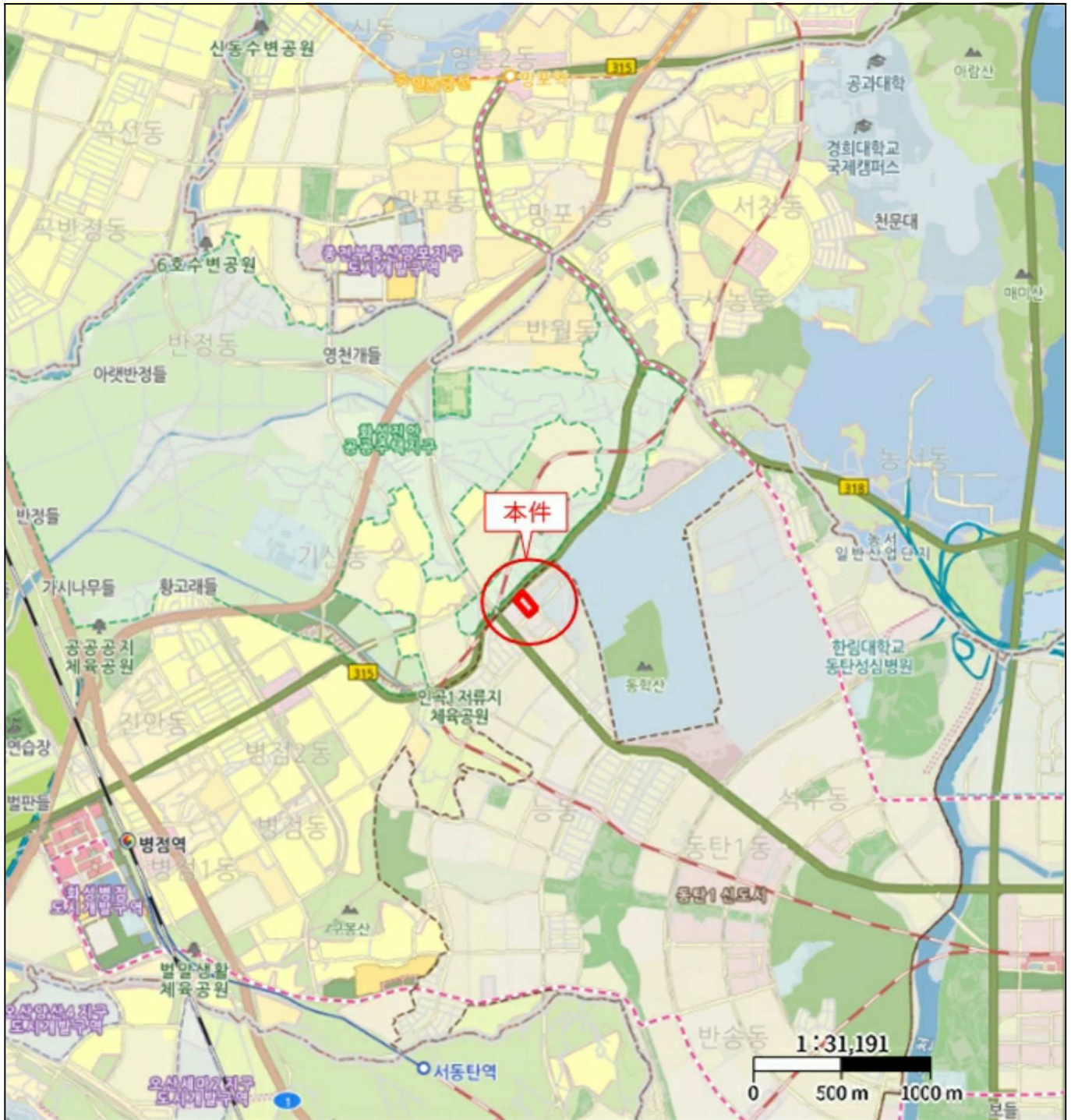
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광역위치도



소재지	경기도 화성시 능동 1065-1 동탄헤리움 10층 1045호
-----	-----------------------------------



위 치 도



소 재 지	경기도 화성시 능동 1065-1 동탄헤리움 10층 1045호
-------	-----------------------------------

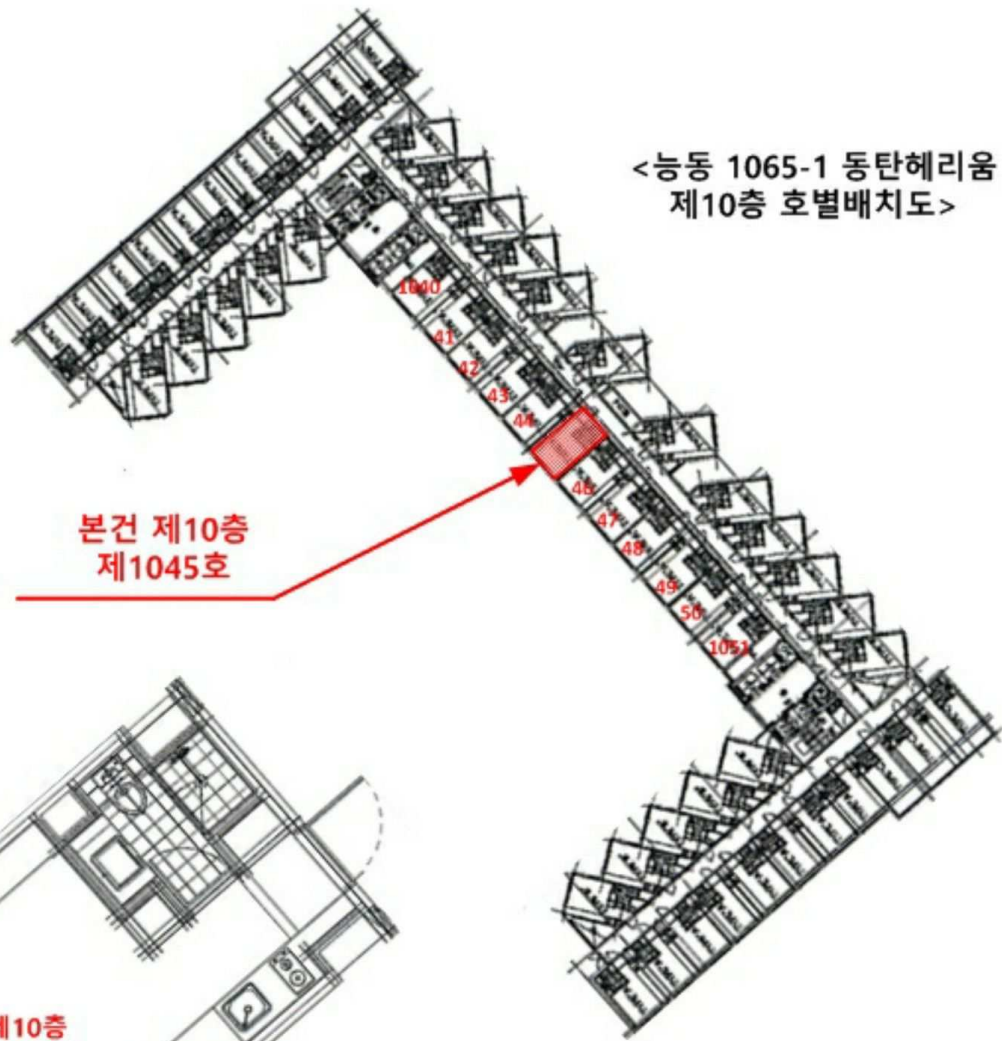


호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도



소 재 지

경기도 화성시 능동 1065-1 동탄헤리움 10층 1045호



제10층
제1045호

<능동 1065-1 동탄헤리움
제10층 제1045호 내부구조도>





1

