

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이승우 소유물건(2025타경54939)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 노윤환

감정평가서번호: B2503-4-038

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, 본 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)정일감정평가법인 경기중앙지사

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
정두수

**鄭斗洙**



(주)정일감정평가법인 경기중앙지사 지사장 정두수

(서명또는인)



감정평가액	일억이천사백만원정 (₩124,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 노윤환	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이승우 (2025타경54939)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.25	2025.03.25	2025.03.26

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	124,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩124,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가  
내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사  
김광현

**김광현**



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 영천동 소재 "영천초등학교" 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 수원지방법원 법원경매의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

### 3. 대상물건의 현황

소재지	경기도 화성시 영천동 679-6 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄순환대로 27길 16		
건물명	자유드림힐스		
구조/지붕	철근콘크리트조 평슬라브지붕	층수 (지하/지상)	지하 5층 지상 7층
주용도	업무시설(오피스텔), 제1, 2종근린생활시설	사용승인일	2019.05.10.

일련 번호	층/호	용도	면적(㎡)			대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
			전유	공용	분양		
1	4/407	오피스텔	17.48	41.47	58.95	7	약 30%

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 03월 25일로 함.

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 03월 25일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가의 기준가치 및 조건

### 1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하“대상물건”이라 한다)이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가의 조건

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가의 방법

### 1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데,

①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 구분건물(집합건물)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 따라 거래사례비교법이 주로 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과의 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

### 2. 평가방법의 적용

평가대상은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물(집합건물)로서 관련 규정과 감정평가 일반이론에 의거한 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였는데, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 곤란하므로 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 3. 기타 사항

가. 본건은 폐문 및 부재 등으로 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장 건축물현황도면 및 탐문조사 등을 참조하여 도시하였는바, 추후 경매진행시 현실 점유현황 및 공부상 일치 여부에 대하여 재확인하시기바람.

나. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분건물로서 토지의 소유권·대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격형성 되어 있으나, 귀 법원 요청에 의거 감정평가 목적 등을 고려하여 "한국감정평가사협회" 등에서 제공된 배분비율 등을 참작하여 건물 및 토지의 배분가액을 별도로 표기하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 거래사례비교법에 의한 산출근거

### 1. 평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준 및 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

### 2. 감정평가액 결정에 참고한 자료

#### 가. 유사 물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기 호	소재지, 건물명, 층,호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
					사용승인일
#1	영천동 679- 자유드림힐스 제7층 제70*호	17.48	125,000,000	7,151,030	2024.11.14.
					2019.05.10.
#2	영천동 679- 자유드림힐스 제3층 제30*호	17.48	120,000,000	6,864,989	2025.01.02.
					2019.05.10.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 유사 물건의 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

기 호	소재지, 건물명, 층,호수	평가 목적	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
1	영천동 679- 자유드림힐스 제6층 제61*호	법원 경매	17.48	122,000,000	6,979,000	2024.11.11.
2	영천동 679- 브리즈힐오피스텔 제1동 제7층 제71*호	법원 경매	16.77	114,000,000	6,798,000	2023.12.20.
3	영천동 679- 마크폴리스오피스텔 제3층 제31*호	법원 경매	17.75	125,000,000	7,042,000	2023.11.20.

## 3. 감정평가액 산출근거

### 가. 비교사례 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 전유면적 등 가치형성요인이 유사하고 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례#1을 선정함.

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기 호	소재지, 건물명, 층,호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
					사용승인일
#1	영천동 679- 자유드림힐스 제7층 제70*호	17.48	125,000,000	7,151,030	2024.11.14.
					2019.05.10.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장 조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

## 다. 시점수정

### 1) 개요

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

### 2) 시점수정치 산정

대상의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 매매가격지수 자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고 한국부동산원 매매가격지수를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

구분	기호	기간	매매가격지수		시점수정치
경기 오피스텔	#1	2024.11.14. ~ 2025.03.25.	사례 거래당시	2024.11.14.: 98.36	0.99471
			기준시점	2025.03.25.: 97.84	
			산식	$97.84/98.36=0.99471$	

거래시점 : 2024.11.14, 2024년 10월 지수를 적용함.

기준시점 : 2025.03.25, 2025년 02월 지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 가치형성요인의 비교

가치형성요인		격차율	비 고
항목	세 부 항 목		
외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	대등함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
<b>격차율 계</b>		<b>1.000</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	산정가액 (원)	시산가액 (원)
		비교사례	비교사례 단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	17.48	#1	7,151,030	1.000	0.99471	1.000	7,113,201	124,338,753	124,000,000

### 2) 유사물건 가격수준 및 낙찰가율

#### ① 인근 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근 유사 부동산의 가격수준은 전유면적당 @ 6,800,000원/m <sup>2</sup> ~ @ 7,200,000원/m <sup>2</sup> 내외 수준임. (※ 층별, 위치별 효용에 따른 가격편차가 다소 있음.)
------	---

#### ② 최근 1년간 경매 낙찰가율

<자료출처 : 인포케어>

### 경기도 화성시 경매낙찰가율(대상기간: 2024.03 ~ 2025.02)

구분	낙찰율(기준:낙찰가)			낙찰율(기준:낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
주택	24,887,056,140원	18,753,758,216원	75.4%	95건	66건	29건(30.5%)	32건
집합건물	137,753,500,000원	120,859,490,388원	87.7%	964건	581건	383건(39.7%)	186건
- 다세대	9,163,400,000원	6,205,107,710원	67.7%	208건	138건	70건(33.7%)	87건
- 아파트	117,278,000,000원	105,897,022,089원	90.3%	481건	241건	240건(49.9%)	66건
- 연립	1,348,000,000원	1,008,500,000원	74.8%	12건	7건	5건(41.7%)	0건
- 오피스텔	2,029,000,000원	1,450,153,002원	71.5%	48건	32건	16건(33.3%)	3건
- 오피스텔(주거)	6,620,100,000원	5,153,741,587원	77.8%	207건	159건	48건(23.2%)	27건
- 주상복합(주거)	1,315,000,000원	1,144,966,000원	87.1%	8건	4건	4건(50.0%)	3건

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액 결정

일련 번호	층/호	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
1	4/407	17.48	124,000,000	-
합계		17.48	124,000,000	-

### 2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 담보물로서의 시장성·안정성·환가성 등을 종합 참작하여 인근 유사부동산의 가격수준·평가사례·거래사례 등을 종합적으로 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

# 구분건물 감정평가명세서

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 영천동  [도로명주소] 경기도 화성시 동탄순환대로 27길 16	679-6 자유 드림힐스	업무시설 (오피스텔) 제1.2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 7층						
							지5층	586.48		
							지4층	1,057.38		
							지3층	1,057.38		
							지2층	1,057.38		
							지1층	1,057.38		
							1층	752.29		
							2층	701.95		
							3층	701.95		
							4층	701.95		
							5층	701.95		
							6층	701.95		
							7층	701.95		
							옥탑1층	56.65		
							(내)			
		철근콘크리트구조								
		제4층 제407호	17.48	17.48	124,000,000	집합건축물 대장상 공용면적 (41.47㎡) 포함 58.95㎡				
		1.소유권	7.00							
		----- 대지권	1,241.3x----- 1,241.3	7						
	합 계									
			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 "영천초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 본건 주위는 오피스텔, 근린생활시설, 대단위 아파트단지 및 업무시설 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위 환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 본건 인근 노변에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하 5층 / 지상 7층 건물 중 제4층 제407호로서,  
외벽: 석재 붙임 마감 등.  
창호: 하이샷시임.

## (4) 이용상태

본건은 기준시점 현재 오피스텔로 이용 중임.

## (5) 설비내역

도시가스에 의한 난방설비, 위생 급배수설비, 승강기, 화재탐지설비, 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

본건은 사다리형 평지의 토지로서, 기준시점 현재 주상용 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건은 북동측으로 왕복 2차선 및 남측으로 왕복 3차선의 포장도로에 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 종로1류(폭 20m~25m)(일반도로, 동탄2지구)(접함), 종로3류(폭 12m~15m)(2014-10-01)(중(국)3-150)(접함) 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>임.

## (9) 공부와의 차이

-.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기타사항: -.

# 광역 위치도



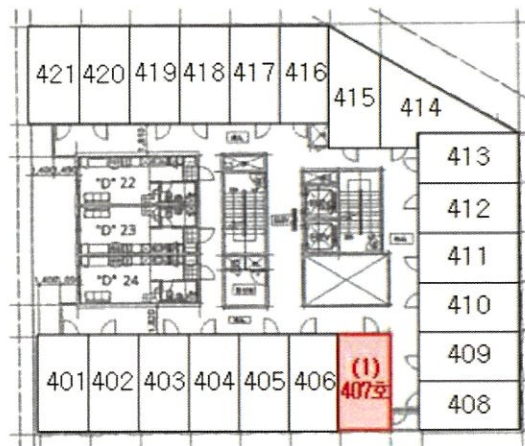
소재지	경기도 화성시 영천동 679-6 자유드림힐스 4층 407호
-----	----------------------------------



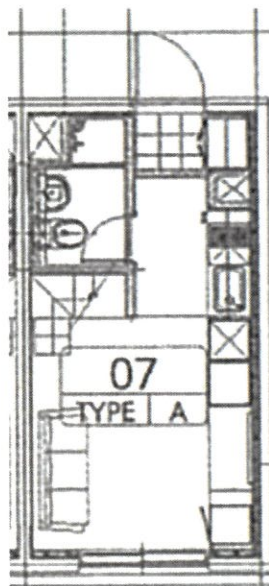


# 건물개황도

<제4층 호별배치도 >



<내부구조도 >



(1)  
제4층 제407호

# 사 진 용 지



본건 소재건물 전경(본건 남동측에서 촬영)



본건 소재건물 전경(본건 남서측에서 촬영)



본건 공동현관 전경



본건 현관문 전경