감정평가서

건 명	주식회사대지 소유물 (2025타경1485/경매12계)
번 호	제일 HA25072901호

의뢰인 : 수원지방법원
사법보좌관 김경환

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

경기남부지사 경기도 수원시 장안구 송원로 63 (송죽동 신성빌딩 6층)
TEL. (031)269-7172 FAX. (031)269-7122

HA25072901

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 조준묵 (인)

(주)제일감정평가법인 경기남부지사장 정 영 록 (서명 또는 인)

감정평가액	**칠억일천일백만원(₩711,000,000.-)**			
평가의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환	감정평가 목적	경매	
		제 출 처	경매12계	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사대지 (2025타경1485)	기 준 가 치	시 장 가 치	
		감정평가조건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록,등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자
		2025. 07. 31	2025. 07. 31	2025. 07. 31

감정평가내용

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	1개호	구분건물	1개호	-	711,000,000
		이 하 여 백			
합 계					₩711,000,000.-

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경기도 화성시 산척동 소재 '화성세정중학교' 북서측 인근에 위치하는 제이제이파크프라자 제1층 제102호로서, 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상물건

1) 대상물건 개요

(1) 건물 개요

소재지	경기도 화성시 산척동 738-3 (도로명주소 :경기도 화성시 동탄순환대로12길 12 (산척동))			
건물 명칭	JJ PARK PLAZA			
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)
	1,247.1	5,908.12	59.73	298.6
	주구조	주용도	층수	사용승인일
	철근콘크리트구조	제1,2종근린생활시설	지하2/지상5	2021.01.28

※ 출처 : 집합건축물대장 표제부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가 대상물건

일련번호	동	층	호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	전용률(%)	대지권(㎡)
1	-	1	102	근린생활시설	35.7	31.9	67.6	52.81	14.27

※ 출처 : 집합건축물대장 전유부, 토지대장 대지권등록부

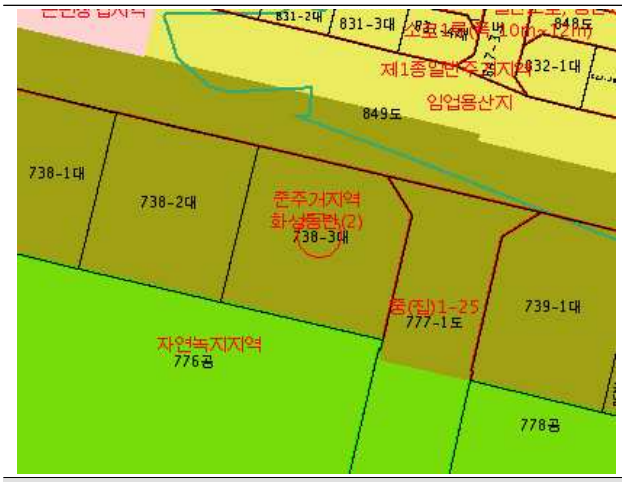
2) 대상물건 현황

대상물건 전경

대상물건 주변전경

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 공법상 제한사항

	준주거지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 중로1류(폭 20m~25m)(2014-10-01)(일반도로, 동탄2지구)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(동탄2지구)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역(2017-07-19)(화성오산교육지원청문의)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역(화성오산교육지원청 문의)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 성장관리권역〈수도권정비계획법〉, 택지개발지구〈택지개발촉진법〉, 〈추가기재〉동탄2지구 도시계획시설 구역선 및 지적선 정리가 미비한 사항이므로 참고자료로 사용하시기 바랍니다.(2020.03.30.완비예정).
토지이용계획도	토지이용계획

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 “감정평가요항표”참조.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 31일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 07월 31일에 수행하였으며, 대상물건의 위치, 구조 및 이용상황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

① 대상물건의 면적 및 구조, 이용상황 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는 바, 물적 동일성이 인정됨.

② 대상물건의 위치확인 및 내부이용상태는 관계인 부재로 인하여 건축물관리대장 건축물현황도로 조사하였음.

③ 대상물건은 인접 호수 경계벽이 제거된 상태로서, 경매업무 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙
제7조(개별물건기준 원칙 등) ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. **제11조(감정평가방식)** 감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식 **제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)** ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. **제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)** 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

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

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)

2. 비교사례의 선정

1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	산척동 723	풍산리치안타워 -/1/106	근린생활시설	40.66	11.363	750,000,000	18,445,646	2023.01.06 2018.06.05
#2	산척동 738-2	1/1/103	근린생활시설	38.43	16.67	735,417,331	19,136,542	2021.08.09 2021.03.15

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례 선정

상기 가격조사자료 중 대상물건을 평가함에 있어 보다 적절한 사례로 판단되는「거래사례 #2」를 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
#2	산척동 738-2	1/1/103	근린생활 시설	38.43	16.67	735,417,331	19,136,542	2021.08.09 2021.03.15

3. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

4. 시점수정

구분	비교사례	적 용 지 역 (산 정 기 간)	시점수정치	비고
집합상가	#2	경기 (2021.08.09~2025.07.31)	4.170% (1.04170)	(1+0.0078*53 ÷ 92)*(1+0.0053) *(1+0.0049)*(1+0.0046)*(1+0.0047) *(1+0.0015)*(1-0.0007)*(1+0.0001) *(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036) *(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015) *(1+0.0007)*(1+0.0007*122 ÷ 90) ≒ 1.0417

※ 출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사 (상권별 자본수익률)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

1) 일반요인

의견	대상물건과 비교사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
일반요인 비교치	1.000

2) 지역요인

의견	대상물건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 개별요인

[대상물건 일련번호1/비교사례 기호(#2)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	상호대등함.	1.00
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
건물요인	단지내 주차의 편리성	상호대등함.	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	상호대등함.	1.00
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	상호대등함.	1.00
개별요인 비교치			**1.000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인 비교

일련번호	비교사례	일반요인	지역요인	개별요인	가치형성요인 비교
1	#2	1.000	1.000	1.000	1.000

6. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가(원/㎡)
1	19,136,542	1.000	1.04170	1.000	19,934,535

7. 인근 유사부동산의 가격수준 분석

1) 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인일
(1)	산척동 738-1	상무타워 1/1/102	근린생활 시설	35.898	담보	660,000,000	18,385,425	2023.01.16 2023.01.10
(2)	산척동 738-2	1/1/102	근린생활 시설	38.43	담보	550,000,000	14,311,735	2025.02.20 2021.03.15
(3)	산척동 739-1	오름프라자 1/1/103	근린생활 시설	31.68	법원경매	732,000,000	23,106,060	2024.01.12 2023.01.06

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	동	층	호	전유면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	-	1	102	35.7	19,934,535	711,662,899	711,000,000
합 계				35.7	-	-	711,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

일련번호	동	층	호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	-	1	102	35.7	711,000,000	-
합 계				-	711,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-07-31]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
	경기도 화성시 산척동 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄순환대로 12길 12	738-3 제이제이 파크 프라자	제1종 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층 지2층 지1층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층	 1,104.07 834.86 245.32 744.39 744.87 744.87 744.87 744.87			
1	동소	738-3	대	준주거지역 (내)	1,247.1			
1				철근콘크리트구조 1층 102호 1. 소유권 -------- 대지권	35.7 14.27 1,247.1 x-- 1,247.1	35.7 14.27 **배분내역** **토지가격** **건물가격**	711,000,000 **284,400,000** **426,600,000**	비준가액 (전유+공용 :67.6㎡)
	합 계						**₩711,000,000**	.-
				이 하	여 백			

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 인접 도로상태등	9. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 설 비 내 역	8. 토지이용계획	10. 기타참고사항
3. 건물의 구조	6. 토지의 형상 및 이용상태	및 제한상태	(임대관계 및 기타)

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경기도 화성시 산척동 소재 화성세정중학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위로는 대규모아파트단지 및 주상용건물 등을 배후로 하여 근린생활시설이 밀집하여 소재하는 동탄2신도시내 성숙중인 상가지대임.

2. 교통상황

대상물건 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통상황은 양호한 편이며, 대상물건까지 차량접근이 가능함.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건 중 제1층 제102호로서,
외벽 : 모노타일붙임마감,
내벽 : 인테리어마감,
창호 : 복층유리창호임.

4. 이용상태

근린생활시설임.

5. 설비내역

기본적인 위생설비 및 승강기설비, 방재설비 등이 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

정방형 평지로서, 상업용건물의 부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

북북층 및 남동측으로 중로에 각각 접하여 있음.

8. 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 중로1류(폭 20m~25m)(2014-10-01)(일반도로, 동탄2지구)(접합),중로1류(폭 20m~25m)(동탄2지구)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역(2017-07-19)(화성오산교육지원청문의)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역(화성오산교육지원청 문의)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 성장관리권역〈수도권정비계획법〉, 택지개발지구〈택지개발촉진법〉, 〈추가기재〉동탄2지구 도시계획시설 구역선 및 지적선 정리가 미비한 사항이므로 참고자료로 사용하시기 바랍니다.(2020.03.30.완비예정).

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 인접 도로상태등	9. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 설 비 내 역	8. 토지이용계획	10. 기타참고사항
3. 건물의 구조	6. 토지의 형상 및 이용상태	및 제한상태	(임대관계 및 기타)

9. 공부와의 차이

없 음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

위 치 도

N

S

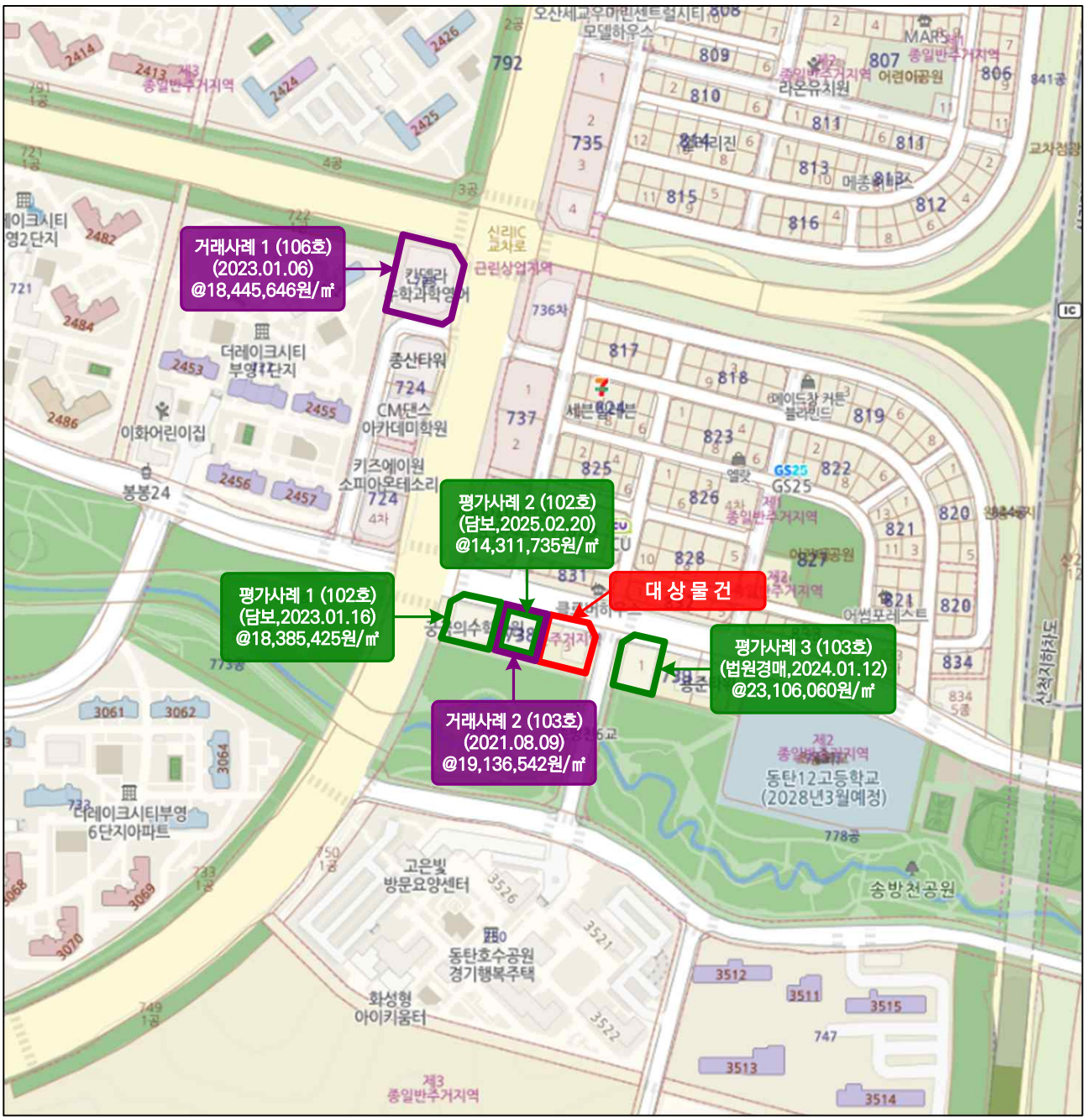
소 재 지	경기도 화성시 산척동 738-3 제이제이파크프라자 1층 102호

위 치 도

N

S

소 재 지	경기도 화성시 산척동 738-3 제이제이파크프라자 1층 102호

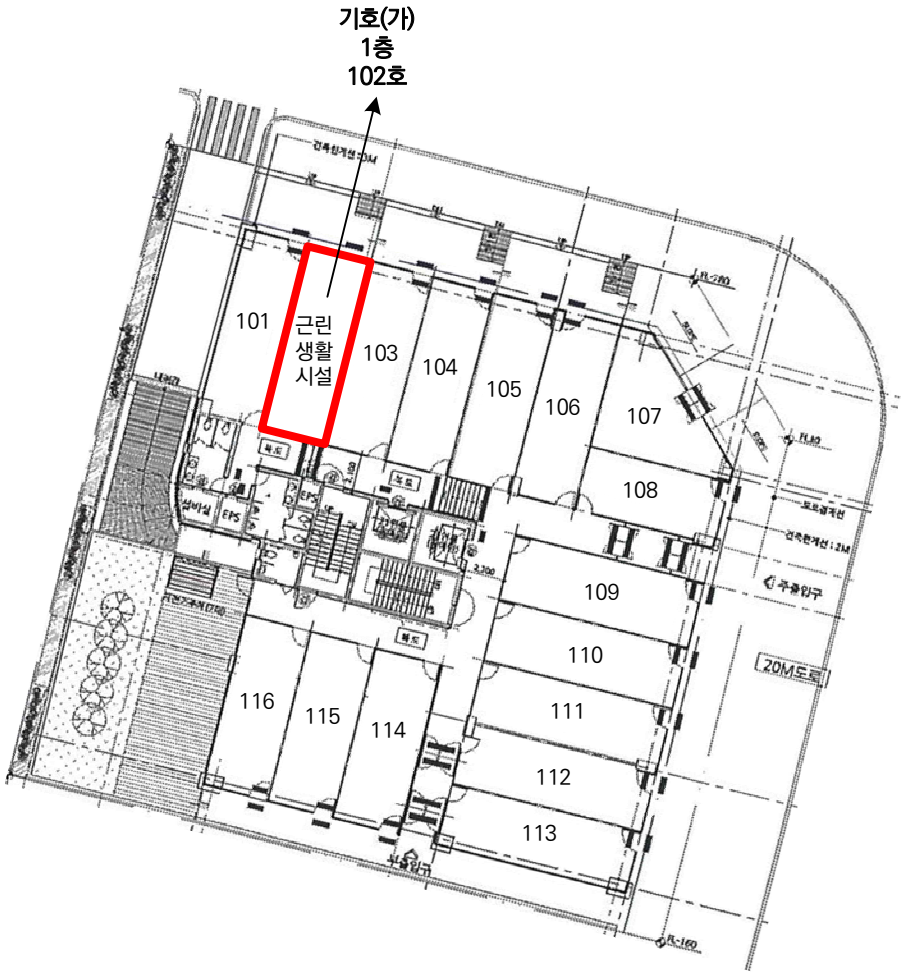


현 황 도

(건물이용 및 임대개황도)

N W E S "축척없음"

〈 제이제이파크프라자 1층 호별배치도 및 내부구조도 〉

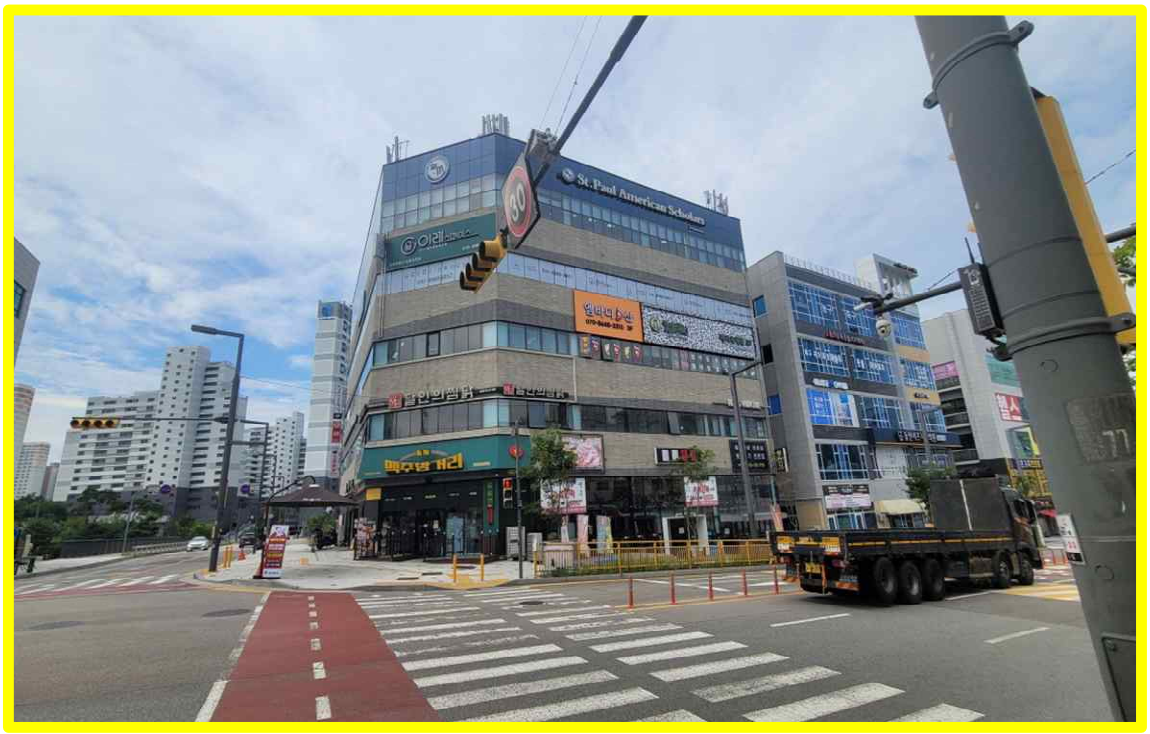


사 진 용 지

[주변전경1]

[주변전경2]

사 진 용 지

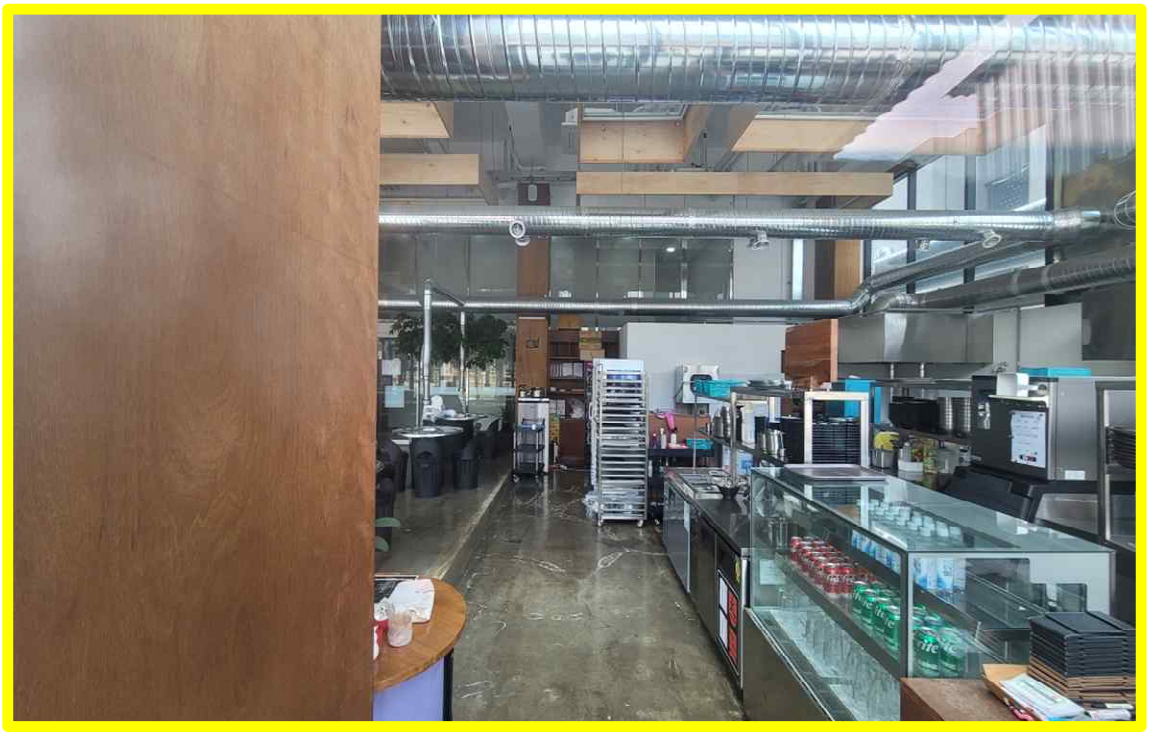


[평가대상전경1]

[평가대상전경2]

사 진 용 지

[복도에서 촬영]



[내부전경]

'신뢰와 공정으로 고객과 함께 여는 100년'

(주)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

문서번호 제일 HA25072901호 (2025. 08. 01)

수 신 수원지방법원 사법보좌관 김경환

(참 조) -

제 목 감 정 평 가 회 보

---

1. 귀 원의 무궁한 발전을 기원하며 항상 우리법인의 업무에 협조하여 주심에 깊은 감사를 드립니다.

2. 관련문서 2025. 07. 29자 귀 제 2025타경1485(경매12계)호로 의뢰하신『 주식회사대지 소유물건(2025타경1485/경매12계) 』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.
(필요사항: 사업자등록증사본,담당자성명,유무선 전화번호, 이메일주소)

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)제일감정평가법인 경기남부지사장

담당감정평가사 조준묵

주소 (16305) 경기도 수원시 장안구 송원로 63 (송죽동 신성빌딩 6층)
전화 031-269-7172 / 팩스 031-269-7122 jaeil17@kapaland.co.kr

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 제일 HA25072901호

수원지방법원 사법보좌관 김경환 귀하

一金일백일십일만일천원整 (₩1,111,000.-)

1. 2025.07.29자 귀 제『2025타경1485(경매12계)』호로 의뢰하신『주식회사대지 소유물건(2025타경1485/경매12계)』건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	747,920	(745,000 + 211,000,000x(9/10,000)) x 0.8≒747,920
나. 여 비	243,600	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	1동 x 10,000원
공부발급비	2,200	
기타 실비	7,000	
특별용역비	-	
소 계	262,800	
합 계	1,010,000	
부 가 가 치 세	101,000	
총 계	1,111,000	
기납부 착수금	-	
정 산 청구액	₩1,111,000.-	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.
※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (HA25072901) 로 해주시기 바랍니다.
※ 합계액에서 천원 미만 절사하였습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

신한,북수원(남부지사) 140-007-361141 예금주: (주)제일감정평가법인

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인

경기남부지사장 정 영 록

(TEL : 031-269-7172 FAX : 031-269-7122)

[공급자(사업자)등록번호 : 135-85-35869]