

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 박정숙 소유물건(2025타경56811)

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 김경환

감정서번호 : k20250711-02-수원

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

권영속감정평가사사무소

TEL. 070-8809-2755

FAX. 0505-182-3476

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

권 영 속

(인)

감정평가액	일억이천오백만원정(₩125,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환	감정평가목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매12계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박정숙 (2025타경56811)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.22	2025.07.22 ~2025.07.22	2025.07.22		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	125,000,000
	합계					₩125,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 영천동 소재 '영천초등학교' 북동측 인근에 위치하는 "구분건물(오피스텔) 제3층 제 319호"에 대한 수원지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 22일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 22일에 실시하였음.

III. 기타 참고사항

본건의 소재지, 지번, 구조, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였으며 본건의 호별 위치는 건축물관리대장 상 현황도 및 외문표시에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 화성시 영천동 679-7 (통칭 마크폴리스 오피스텔) 제3층 제319호	
도로명주소	경기도 화성시 동탄순환대로27길 20	
주용도	업무시설(오피스텔), 근린생활시설 122개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2016.12.23	
건물규모	층수	지하 4층/지상 7층
	연면적	7,648.93 m ²
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	3/319호	오피스텔	17.75	35.52	53.27	6.57	33.32

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 감정평가방법의 적용

- ① 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.
- ② 구분소유건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되어 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	영천동 679-*	*/***	오피스텔	17.48	58.95	120,000,000 (@6,860,000)	2025.01.02 (2019.05.10)	-
#2	영천동 679-*	*/***	오피스텔	17.75	53.27	125,000,000 (@7,040,000)	2025.06.09 (2016.12.23)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호 (1)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#2

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.06.09/ 2025.07.22	
경기 오피스텔(주거용)	-0.144% (0.99856)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.05	97.37
			기준시점 당시 지수	2025.06	97.23
		산식		$1 + (97.23 - 97.37) / 97.37$ ≈ 0.99856	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1) / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
(1)	3/319	17.75	#2	7,040,000	1.000	0.99856	1.000	7,030,000	124,782,500	125,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	영천동 6*** */***	오피스텔	18.96	56.54	126,000,000 (@6,650,000)	2024.05.27 (2016.12.23)	법원경매
(2)	영천동 6*** */***	오피스텔	18.96	56.54	124,000,000 (@6,540,000)	2024.10.23 (2016.12.23)	법원경매
(3)	영천동 6*** */***	오피스텔	17.75	53.27	122,000,000 (@6,870,000)	2025.03.14 (2016.12.23)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

2. 경매동향

용도별	경기 화성시 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	146,345,100,000	126,553,076,632	86.5	1,110	421	37.9
오피스텔(주거)	9,916,700,000	7,229,558,288	72.9	321	73	22.7

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
(1)	제3층 제319호	17.75	6.57	125,000,000
결정의견	거래사례, 평가사례, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.			

구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고		
					공 부	사 정				
1 (1)	경기도 화성시 영천동 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄순환대로27 20	679-7	업무시설 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평슬라브)지붕 지하4층 지상7층						
							지4층	804.44		
							지3층	834.31		
							지2층	861.61		
							지1층	875.37		
							1층	588.13		
							2층	710.83		
							3층 ~ 6층 (각)	603.68		
							7층	559.52		
						동 소	679-7	대	근린상업지역	1,069.5
			(내)	철근콘크리트구조 제3층 제319호	17.75	17.75	125,000,000	비준가격 공용부분 포함		
			1.소유권대지권	6.57	6.57					
				1,069.5x---- 1,069.5						
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 37,500,000 87,500,000			
	합 계						₩125,000,000.-			
			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

경기도 화성시 영천동 소재 "영천초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위에는 업무시설(오피스텔), 근린생활시설, 공장, 아파트단지 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 용이하며 인근에 노선버스 정류장이 소재하여 제반 대중교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평슬라브)지붕 7층 건 내 제3층 제319호로서

외 벽 : 석재 마감 등

창 호 : PVC 창호임

(4) 이용상태

오피스텔 1개호로 이용중임. (후첨 '내부구조도'참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 난방설비, 승강기, 소화전설비, 주차장설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

평탄한 사다리형지로 업무시설 및 근린생활시설의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측 및 남측으로 폭 약20m의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 종로1류(폭20m~25m)(2014-10-01)

(중(집)1-96)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(일반도로,동탄2지구)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),성장관리구역(수도권정비계획법), 택지개발지구(택지개발촉진법)임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

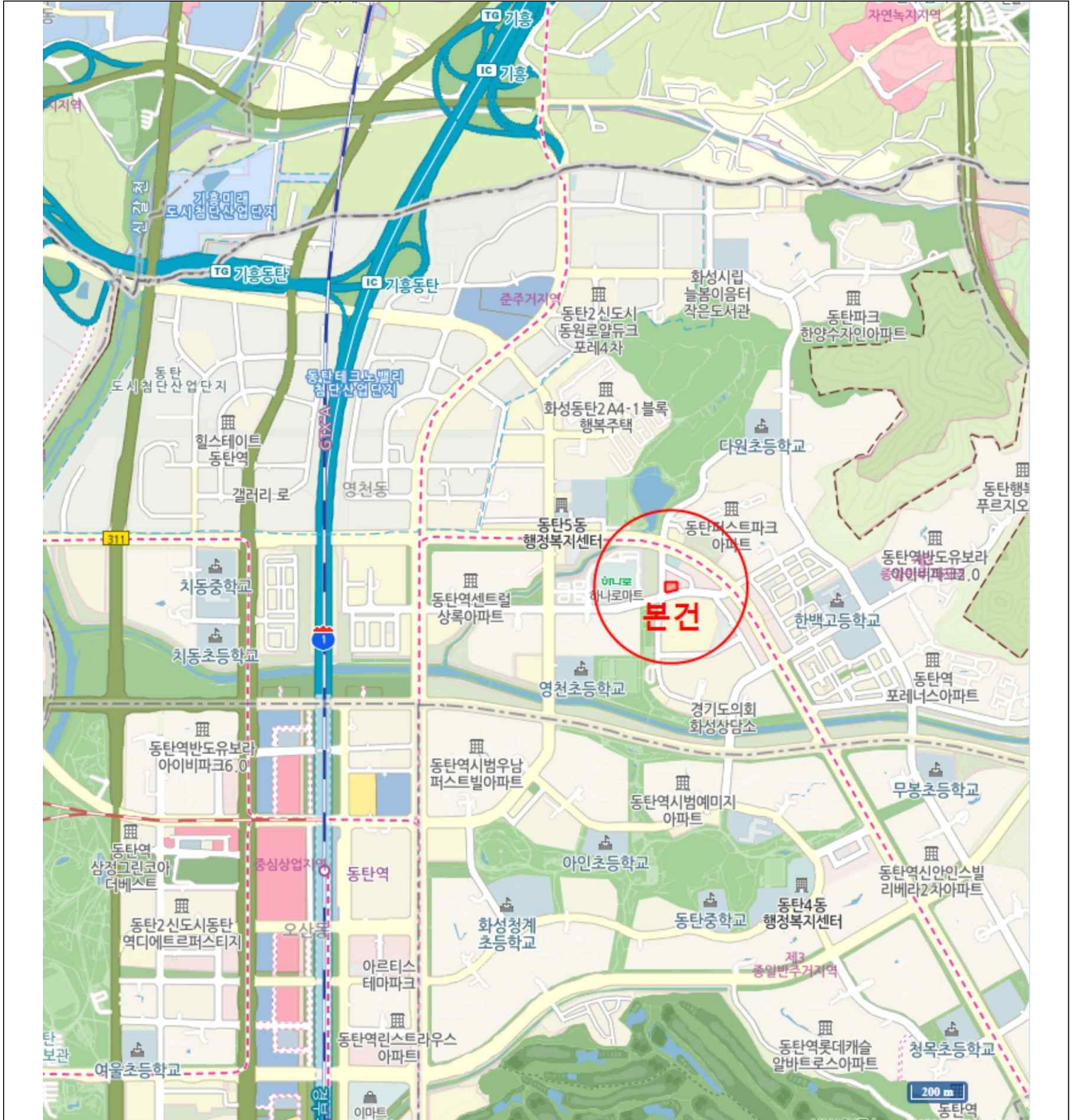
임대관계: 미상임.

현장조사시 폐문부재로 내부육안확인 불가하여 내부구조 및 이용상황 등은 건축물관리대장 현황도면 및 탐문에 의하였으며, 표준적인 상황을 기준하였음.

광역 위치도



소재지	경기도 화성시 영천동 679-7 3층 319호
-----	---------------------------



위 치 도



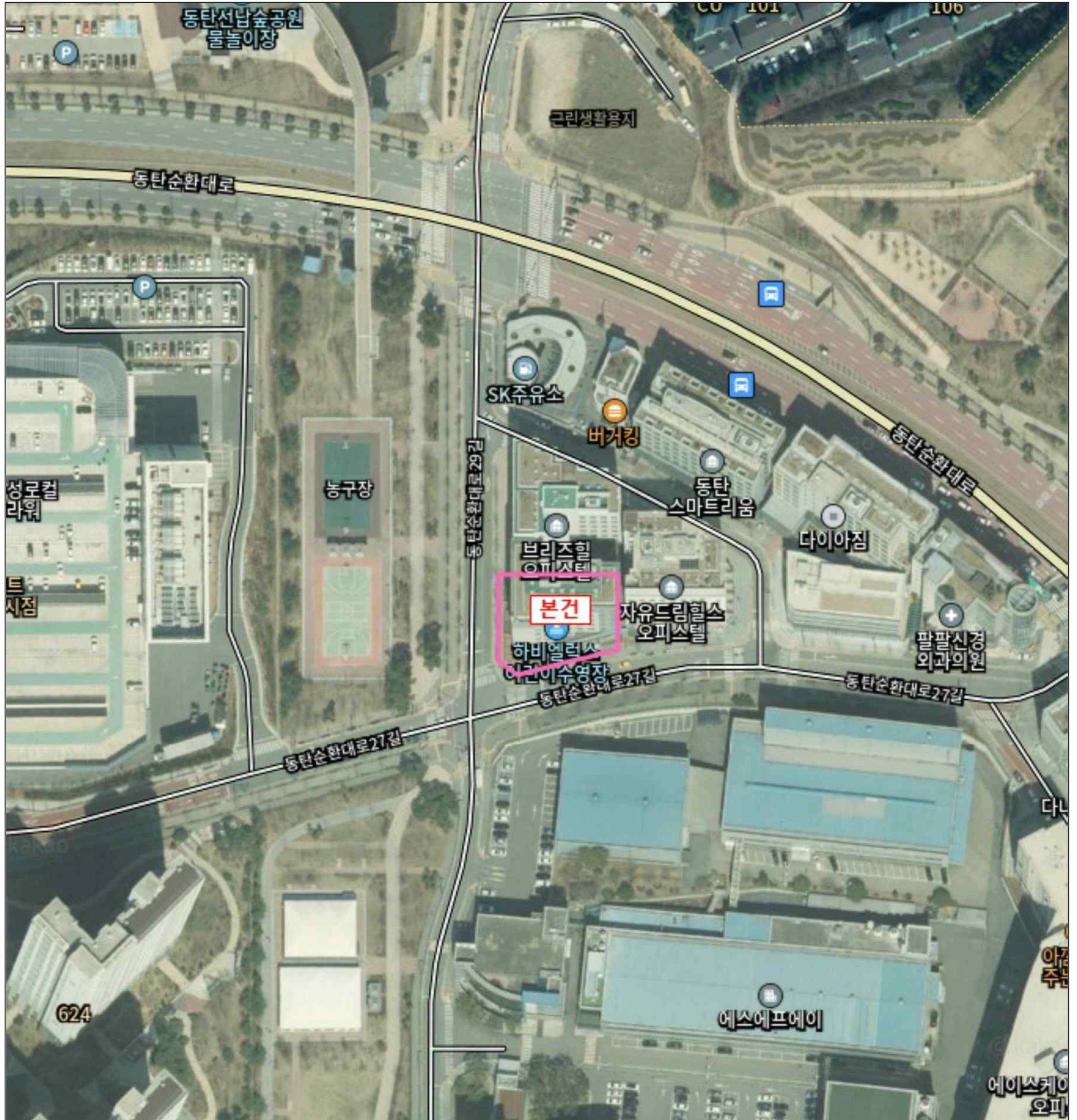
소재지	경기도 화성시 영천동 679-7 3층 319호
-----	---------------------------



위 치 도



소재지	경기도 화성시 영천동 679-7 3층 319호
-----	---------------------------



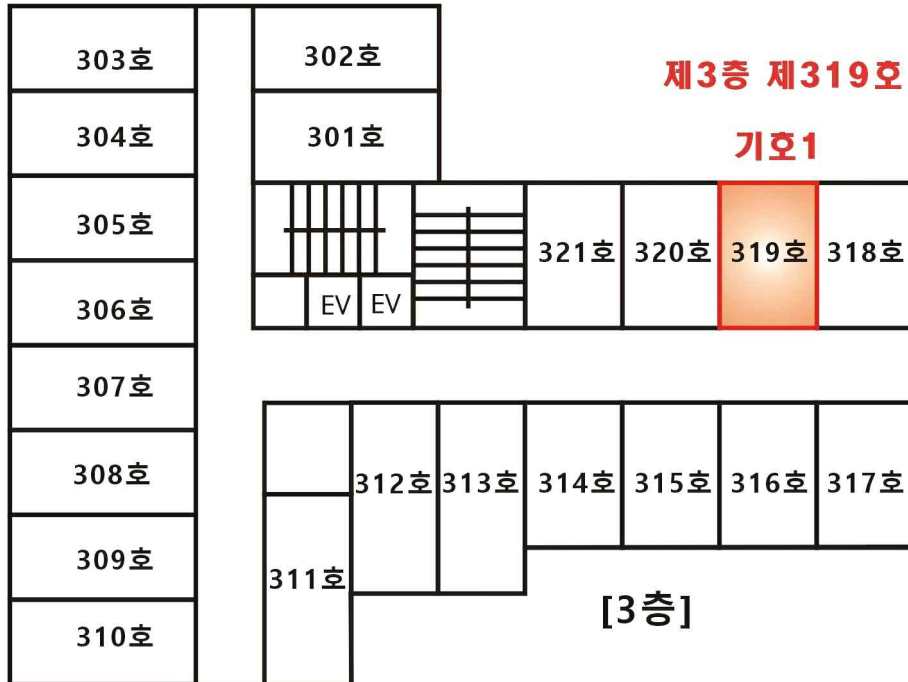
내부구조도



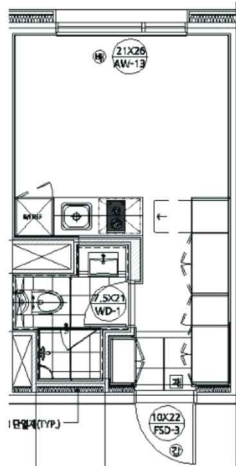
소재지 경기도 화성시 영천동 679-7 3층 319호

4

<호별배치도>



<내부구조도>



<건축물관리대장 상 현황도면>

사 진 용 지



본건전경(남서측에서 촬영)



본건로비

사 진 용 지



3층 복도



본건 출입구