

감정평가서

Appraisal Report

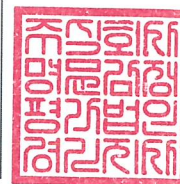
건 명 : 김현승 소유물건(2025타경57100)

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 김경환

감정서번호 : m2-257080502



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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



(주)명문감정평가법인 경기지사

TEL. 031-609-1369 FAX. 031-609-1361

(구분건물) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 경기지사
지사장 김영경



감정평가사
이상필

이 상 필



감정평가액	팔억사천육백만원정 (₩846,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 경매12계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김현승 (2025타경57100)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록 및 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 08. 06	2025. 08. 06	2025. 08. 08	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m ²)	종 별	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	846,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩846,000,000.-

심사확인

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

심사자
감정평가사

최 지훈



(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		경기도 화성시 산척동 830-1 동탄트램프라자 제1층 제105호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경기도 화성시 산척동 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄순환대로 14길 77	830-1 동탄트램 프라자	1,2층 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 7층				
				지3층	308.36			
				지2층	721.5			
				지1층	723.51			
				1층	552.57			
				1층	31.86			
				2층 ~ 6층 각	584.59			
				7층	231.1			
		동소	830-1	대	근린상업지역	928.1		
				(내)	철근콘크리트구조 제1층 제105호	33.15	33.15	846,000,000
			1 소유권대지권	11.58	928.1 x---	11.58		
				928.1				
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	169,200,000	
						건 물 :	676,800,000	
	합 계						₩846,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 산척동 소재 '정현초등학교' 남동측 인근에 위치하는 '동탄트램프라자' 제1층 제105호에 대한 수원지방법원 경매12계의 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 8월 6일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 6일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.


3. 기타 참고사항

- ① 본건 현장조사 시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장 건축물 현황도면을 참고하여 외부 관찰에 의하여 작성하였고, 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용 상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰 시 유의하시기 바람.
- ② 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 발행한 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 화성시 산척동 830-1 동탄트램프라자 제1층 제105호			
도로명주소	경기도 화성시 동탄순환대로14길 77			
	주용도	1, 2종근린생활시설 74개호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2023.03.21		
	건물규모	층수	지하 3층/지상 7층	
		연면적	5,491.85 m ²	
비고	-			

2. 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	1/105	제2종 근린생활시설 (일반음식점)	33.15	35.38	68.53	11.58	48.37

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가방법의 적용

「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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VI. 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. 감정평가시 고려사항

3. 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	대지권			
#1	산척동 728-3	1/000	제1종근린 생활시설 (소매점)	50.7	9.88	1,240,000,000 (@24,457,594)	2024.02.15 (2019.12.09)	-
#2	산척동 727-9	1/000	일반음식점	41.54	5.59	902,136,144 (@21,717,288)	2024.06.27 (2021.03.26)	-
#3	산척동 830-1	1/000	제2종근린 생활시설 (일반음식점)	33.15	11.58	992,310,000 (@29,933,937)	2023.12.16 (2023.03.21)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경기 집합상가	5.572% (1.05572)	거래시점 / 기준시점	2024.02.15/ 2025.08.06
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 경기 동탄2신도시 2024년 01분기 : 1.26 2024년 02분기 : 1.49 2024년 03분기 : 1.88 2024년 04분기 : 1.08 2025년 01분기 : 0.57 2025년 02분기 : -0.14 2025년 03분기 : -0.14 (2025년 02분기 자료)
		산식	$(1+0.0126 \times 46 \div 91) \times (1+0.0149) \times (1+0.0188) \times (1+0.0108) \times (1+0.0057) \times (1-0.0014) \times (1-0.0014 \times 37 \div 91) \approx 1.05572$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	0.95	본건이 사례 대비 도심과의 접근성 등에서 다소 열세임.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.04	본건이 사례 대비 경과년수에 따른 노후도 등에서 다소 우세함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.988	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	소재지 층/호	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	산척동 830-1 1/105	33.15	#1	24,457,594	1.000	1.05572	0.988	25,510,527	845,673,970	846,000,000

※ 시산가액은 백만 단위 미만에서 사사오입함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VII. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

인근 유사부동산	본건이 소재하는 인근 유사 부동산의 가격수준은 근린생활시설의 1층 전면부 기준으로, 전용면적당 @21,000,000원/m ² ~ @27,000,000원/m ² 수준이며 층별, 위치별 및 전유면적 크기 등에 따라 가격 차이가 존재함.
-------------	--

2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준 시점	평가 목적
			전유	대지권			
(3)	산척동 830-1 1/105	제2종근린 생활시설 (일반음식점)	33.15	11.58	881,000,000 (@26,576,169)	2023.11.27	담보

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	대지권			
(1)	산척동 830-1 1/000	제2종근린 생활시설 (일반음식점)	32.76	11.46	904,000,000 (@27,594,628)	2024.10.23 (2023.03.21)	담보
(2)	산척동 830-1 1/000	제2종근린 생활시설 (일반음식점)	33.15	11.58	884,000,000 (@26,666,667)	2023.12.20 (2023.03.21)	담보

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 화성시 2024년 08월 ~ 2025년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	80,665,460,470	43,943,064,617	54.5	592	87	14.7
근린상가	65,920,547,540	35,123,939,020	53.3	438	66	15.1
아파트상가	3,522,000,000	1,097,933,600	31.2	53	7	13.2

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VIII. 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	면적		감정평가액(원)
	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
가 산척동 830-1 동탄트램프라자 제1층 제105호	33.15	11.58	846,000,000
결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.		

2. 기타 참고사항

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 화성시 산척동 소재 '정현초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 주상용 부동산 및 교육시설 등이 혼재하는 노선상가지대로로서, 제반 주위환경은 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 출입이 용이하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 바, 전반적인 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하3층 지상7층 건물 내 제1층 제105호로서,
외벽 : 화강석 붙임 마감 등,
내벽 : 몰탈 위 수성페인트 마감 등,
창호 : 강화유리 창호 등임.

(4) 이용상태

근린생활시설로서 음식점으로 이용되고 있었으나 현황 공실 상태임.

(5) 설비내역

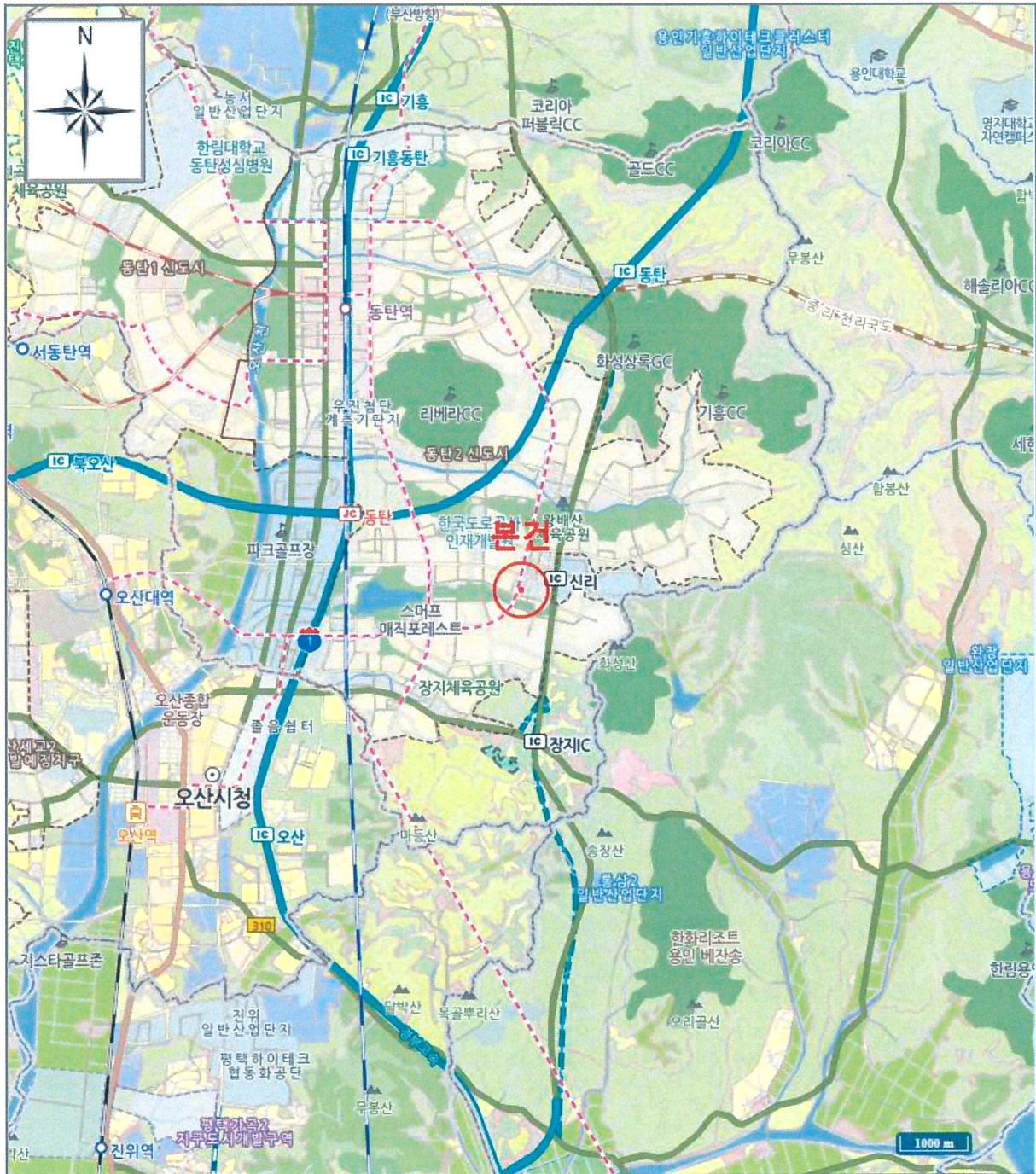
천정매립형 시스템냉난방설비, 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 스프링쿨러, 지하주차장설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 정방형의 토지로서, 기준시점 현재 '상업용' 건부지로 이용 중임.

광역위치도

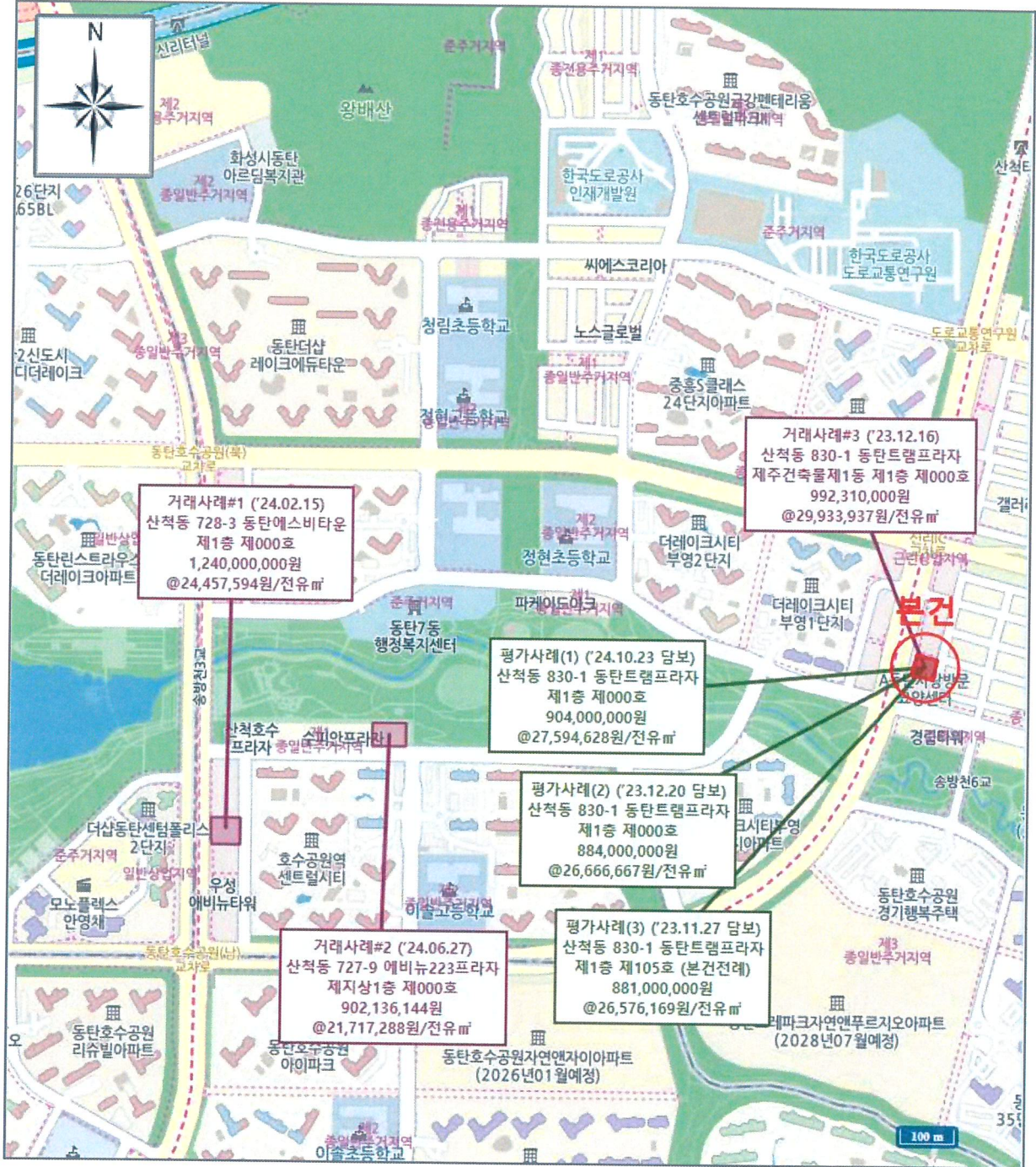
소재지	경기도 화성시 산척동 830-1 동탄트램프라자 제1층 제105호
-----	-------------------------------------



[범례]	■ 본건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	------	--------	--------

상세 위치도

소재지	경기도 화성시 산척동 830-1 동탄트램프라자 제1층 제105호
-----	-------------------------------------



[범례]	■ 본 건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

사 진 용 지

소재지	경기도 화성시 산척동 830-1 동탄트램프라자 제1층 제105호
-----	-------------------------------------



본건이 속한 전체건물 전경



본건(105호) 및 건물 서측출입구

사 진 용 지

소재지	경기도 화성시 산척동 830-1 동탄트램프라자 제1층 제105호
-----	-------------------------------------



본건(105호) 내부(현황 공실)



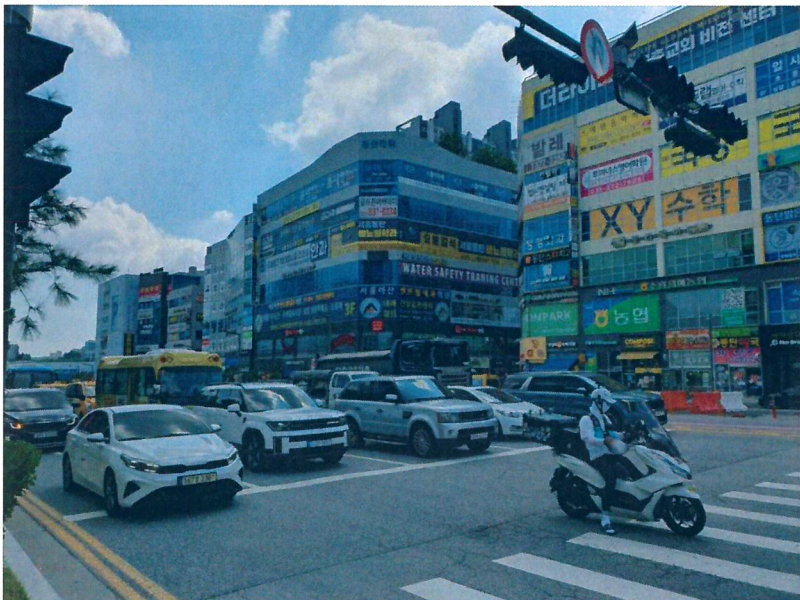
본건 건물 동측 거리 전경

사 진 용 지

소재지	경기도 화성시 산척동 830-1 동탄트램프라자 제1층 제105호
-----	-------------------------------------



본건 주변 환경(남동측에서 촬영)



본건 서측 기존 상권 (광대로 맞은편)