

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 남궁영순 소유물건(2025타경57188)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김경환

감정평가서번호: 2508-03

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 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

중도감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
전 영 운

감정평가액	육천이백만원정 (₩62,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매12계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	남궁영순 (2025타경57188)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.01	2025.09.01	2025.09.02		
감 정 평 가 내 용	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  이	구분건물	1개호  하  여	-	62,000,000  백
	합 계					₩62,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 석우동 소재 ‘한림대학교 동탄성심병원’ 북서측 인근에 위치하는 ‘이너매스플래티늄’ 제9층 제909호로서, 수원지방법원의 경매를 위한 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

### 3. 기준시점 및 기준가치

#### 1) 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 01일임.

#### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 <2025년 09월 01일> 실지조사를 하여 대상물건에 대한 상황을 조사·확인하였음.

### 4. 기준가치 및 감정평가의 조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 5. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록을 근거로 작성하였음.
- 2) 본건은 현장실사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부를 실사하지 못하여 내부구조 등은 집합건축물대장등본상 확인도면 등을 참작하여 작성하였는 바 경매진행시 참고 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가액 결정의 방법

「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, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

### 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 화성시 석우동 31-3 이너매스플래티늄			사용승인 일자	2013.05.10			
건물 주용도	오피스텔			구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			
전체층수	지하4층, 지상7층			용도지역	근린상업지역			
구 분				전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡) ※	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	공동주택 가격 (2025.01.01.)
기호	해당 동·층·호수							
1	-	9층	909호	18.55	27.81	46.36	6.73	-

※ 주공용면적이며, 부공용면적은 0㎡임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 감정평가방법

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 기준시점 현재 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 2) 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례 (출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
				사용승인일				
a	석우동 31-3	이너매스 플래티늄 6**호	18.55	2025.05.21	6.73	62,500,000	3,369,300	-
				2013.05.10				
b	석우동 31-3	이너매스 플래티늄 8**호	18.55	2025.05.16	6.73	61,000,000	3,288,400	-
				2013.05.10				

### (2) 적용 거래사례의 선정

인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 본건과 층별, 위치별, 평형별 효용이 유사하며 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경 등 제반 가격형성요인에서 비교 가능성이 가장 크다고 판단되는 사례 (a)를 선정함.

### 3) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

## 4) 시점수정

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

본건은 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 지역별 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
경기도 (2025.04 ~ 2025.07)	0.99497	$97.02/97.51 \approx 0.99497$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 가치형성요인 비교

(출처: 공동주택의 조사 및 산정지침, 감정평가협회)

조건	세부항목	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	대등함.
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	대등함.
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	대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

## 6) 대상부동산의 가격결정

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
1	3,369,300	1.00	0.99497	1.000	3,352,352	18.55	62,186,130	62,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 기타 참고가격 자료

### 1. 인근 유사 부동산 가격 수준검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준

인근 유사 부동산의 가격수준은 60,000,000원 내외 수준임.

### 2. 인근 감정평가전례

(출처:한국감정평가협회)

기호	소재지	동·호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
1	석우동 31-3	이너매스 플래티늄 8**호	19.92	경매	2025.07.15	67,000,000	3,363,454
					2013.05.10		

## IV. 감정평가액 결정의견

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가전례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향, 본건 평가목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
1.	[1동의 경기도 화성시 석우동	건물의 31-3 이너매스 플래티늄	표시] 업무시설 및 판매시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 9층			62,000,000	비준가격		
	[도로명 경기도 화성시 삼성1로	주소] 156			지4층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층~9층(각)	844.05 1,345.52 1,345.52 1,366.07 945.55 1,052.01 683.19				
	[전유부분의 토지의	건물의 표시: 목적인	표시] 토지의		철근콘크리트구조 9층 909호	18.55			18.55	
	대지권의 대지권의	종류: 비율:	대		표시] 대	1,695.7				
			1. 소유권							
						6.73				
						----- 1,695.7			6.73	
	<b>합 계</b>						<b>₩62,000,000.-</b>			
			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 석우동 '한림대학교 동탄성심병원' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 업무용빌딩, 공원 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 있어 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층 건물 중 제9층 제909호로서

외벽: 석재붙임 등 마감,  
내벽: 벽지 및 타일붙임,  
창호: 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 급·배수시설, 지역난방설비, 승강기 설비 등.

# 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

부정형 평지로 주상용 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

동측 및 서측으로 각각 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역, 지구단위계획구역, 대로2류(접함),  
소로1류(접함), 소로3류(접함),  
가축사육제한구역, 성장관리권역임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타 없음.

# 광역 위치도

소재지	경기도 화성시 석우동 31-3 이너매스플래티늄 제9층 제909호
-----	--



# 상세위치도

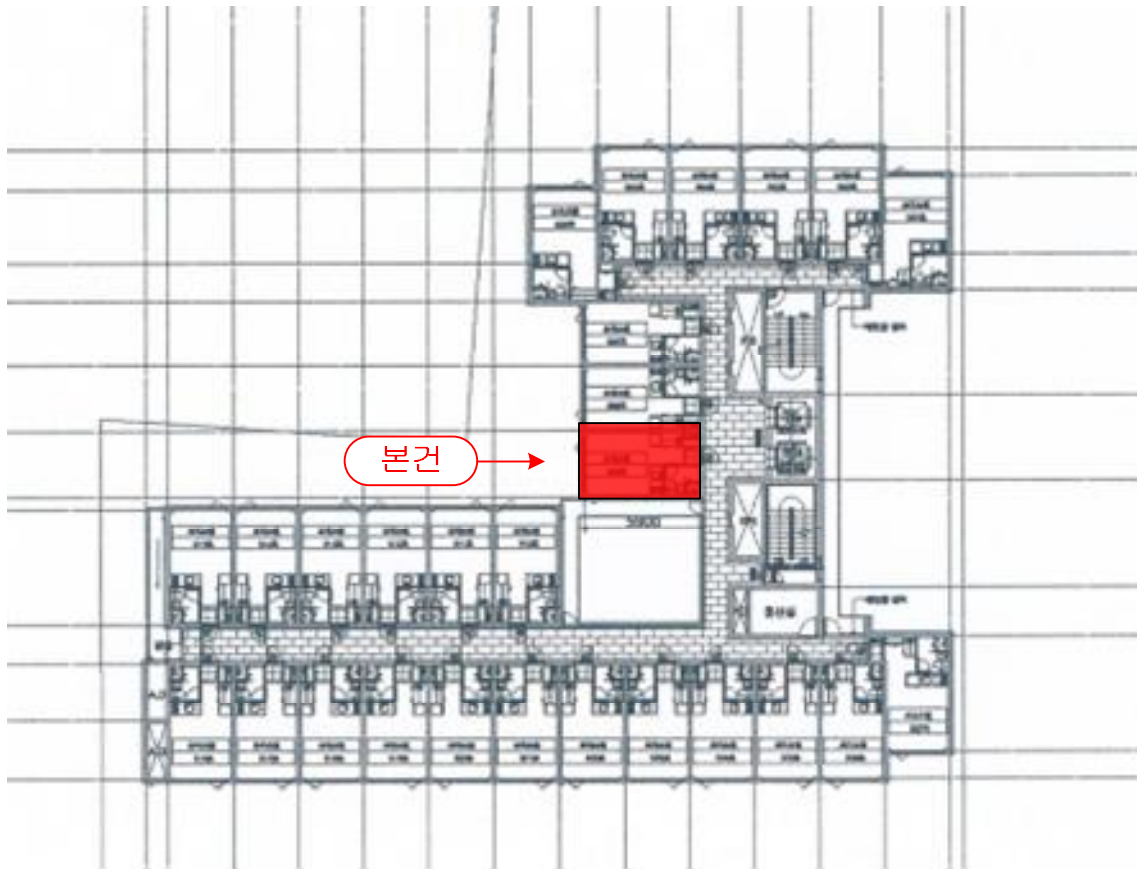
소재지	경기도 화성시 석우동 31-3 이너매스플래티늄 제9층 제909호
-----	--



본 건 ●	공시지가 ⓧ	평가전례 ●	거래사례 ●
-------	--------	--------	--------

# 호별 배치도

S : No Scale



[경기도 화성시 석우동 31-3  
이너매스플래티늄 제9층 제909호]

범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물



1



2

