

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환
건명	강철수 소유물건(2025타경57571)
감정서번호	H2508-1-007



감정평가사협동사무소

알이엠프로퍼티

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
황동열

감정평가액	오억팔천만원정 (₩580,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매12계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강철수 (2025타경57571)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.09.10	2025.09.05 ~ 2025.09.10	2025.09.10	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	580,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩580,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 송동 소재 "동탄호수공원" 남동측 인근에 위치하는 구분건물(라크몽 제 2층 제이237호)로서 수원지방법원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

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

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항 규정에 의거 대상물건의 가격조사완료일자인 2025. 09. 10일이고, 실지조사는 2025. 09. 05 ~ 09. 10일에 시행하여 대상물건의 현황을 직접 확인하였음.

6. 그 밖의 사항

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로는 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바 토지, 건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물감정평가명세표” 상에 기재하였으니 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상 물건 및 평가방법의 적용

1. 건물개요

소재지	경기도 화성시 송동 726-1			
명칭	구조	지붕	용도	사용승인일
라크몽	철근 콘크리트구조	(철근) 콘크리트지붕	근린생활시설, 문화집회시설, 운동시설	2021. 12. 17

2. 대상물건 현황

기호	해당층, 호수	용도	면적		
			전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	제2층 제이237호	근린생활시설	46.7872	58.4181 (기준:주)	19.5631

3. 감정평가방법 적용

① 감정평가3방식

부동산에 대한 감정평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며, 이에 부응하기 위한 방법으로,

1) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,

2) 대상물건의 재조달원가에 감가수정하여 대상물건 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”,

3) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 이 있음.

② 본건 감정평가방법의 적용

본건과 같은 구분건물은 신축시 토지매입비, 건축비 등 비용자료 확보가 어려워 원가법의 적용이 곤란하고, 임료의 지행성 관련된 적정임료 포착이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 점을 종합고려하여 토지·건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 비교·검토하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 "거래사례비교법"으로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 인근 지역내 거래사례

대상물건이 소재하는 인근지역 내 비교가능성이 있는 유사 거래사례는 다음과 같음.

기호	소재지	건물명 층호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적 당 단가(원/㎡)	거래시점
A	송동 72*~*외	더샵동탄센텀폴리스 2단지 그랑파사쥬 2층 202*호	53.2392	10.7118	650,000,000	12,209,048	2023.11.18
B	송동 72*~*외	더샵동탄센텀폴리스 1단지 그랑파사쥬 2층 206*호	51.8315	9.6437	554,889,085	10,705,634	2023.06.08
C	송동 72*~*외	더샵동탄센텀폴리스 1단지 그랑파사쥬 2층 202*호	37.8275	7.0381	519,757,000	13,740,189	2023.01.10

3. 거래사례의 선정

대상물건과 유사성이 높으며 비교적 최근 거래사례인 기호A를 선정하였음.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 정상적으로 거래된 것으로 보임.(1.000)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용임대동향조사 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 집합상가 자본수익률”을 활용하여 산정하였으며, 기준시점 당시 자본수익률이 공시되지 않은 경우 가장 최근의 자본수익률을 연장적용하였음.

- 2023년 4Q, 2024년 1~4Q, 2025년 1~2Q : 0.22, 0.36, 0.43, 0.32, 0.15, 0.07, 0.00
- 시점수정치 : $(1+0.0022 \times 44/92) \times (1+0.0036) \times (1+0.0043) \times (1+0.0032) \times (1+0.0015) \times (1+0.0007) \times (1+0) \times (1+0 \times 72/91) \approx 1.01443$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

- 지역(일반)요인 : 대상물건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 유사함.
- 개별요인

조건	구분 세항목	격차율		비고
		사례	본건	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대상물건은 거래사례에 비하여 단지외부요인에서 유사함.
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편의성	1.00	1.00	대상물건은 거래사례에 비하여 단지내부요인에서 유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대상물건은 거래사례에 비하여 호별요인에서 유사함.
	위치별 효용			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대상물건은 거래사례에 비하여 기타요인에서 유사함.
개별요인 비교치		1.000		본건 ÷ 사례

7. 비준가액

기호	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가액 (원)
1	650,000,000	1.000	1.01443	1.000	46.7872/53.2392	579,470,025 ≒ 580,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 인근지역 참고사례(거래사례 또는 평가사례)

기호	소재지	건물명 층호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	금액(원)	전유면적 당 단가(원/㎡)	거래시점 (기준시점)	비고
a	송동 72*-* 외	더샵동탄센텀폴리스 1단지 그랑파사쥬 2층 206*호	51.8315	9.6437	554,889,085	10,705,634	2023.06.08	실거래
b	송동 72*-* 외	더샵동탄센텀폴리스 1단지 그랑파사쥬 2층 202*호	37.8275	7.0381	519,757,000	13,740,189	2023.01.10	실거래
c	송동 72*-* 외	더샵동탄센텀폴리스 2단지 그랑파사쥬 4층 402*호	34.3062	6.9025	366,100,000	10,671,540	2023.03.24	실거래
d	송동 72*-*	라크몽 2층 더블유23*호	48.09	20.1078	557,000,000	11,582,450	2024.02.23	법원 경매
e	송동 72*-*	라크몽 2층 이23*호	38.1888	15.9678	481,000,000	12,598,219	2023.03.21	담보 평가

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계)

2. 인근지역 유사부동산 가격수준

인근지역에 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 전유면적기준 11,500,000원 ~ 13,000,000원 /㎡으로 탐문조사되었음.

3. 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근지역의 평가선례, 거래가능가격수준 등을 검토해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바 비준가액을 기준으로 본건 부동산의 감정평가액을 **580,000,000원**으로 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	경기도 화성시 송동 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄대로5길 21	726-1 라크몽	근린생활 시설, 문화집회 시설, 운동시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
				지3층	8,532.346			
				지3층	1,899.5734			
				지2층	9,660.8444			
				지2층	348.1019			
				지2층	179.9078			
				지1층	3,680.935			
				지1층	3,524.0657			
				지1층	1,475.3703			
				지1층	529.169			
				지1층	329.0748			
				지1층	172.0638			
				1층	3,930.9376			
				1층	2,024.4038			
				2층	4,001.6453			
				2층	2,187.0735			
				3층	3,285.8777			
				3층	2,144.0913			
				3층	916.3913			
				4층	2,481.8075			
4층	2,233.292							
4층	1,483.3187							
5층	4,599.3699							
5층	802.5932							
5층	525.8773							
① 가	"	726-1	대	준주거지역	11,333.6			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제이237호	46.7872	46.7872	580,000,000	비준가액
					19.5631			
				①. 대지권 (종류: 소유권)	11,333.6 × --- 11,333.6	19.5631		

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 174,000,000 406,000,000	
	합 계			이 하	여	백	₩580,000,000.-	

구분건물 감정평가 요항표

- (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 송동 소재 "동탄호수공원" 남동측 인근에 위치하는 구분건물(라크몽 제2층 제이237호)로서 주위는 근린생활시설, 공원, 아파트 등이 소재하는 등 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하며, 대중교통사정은 버스정류장이 인근에 위치하는 등 거리 및 운행빈도 등으로 보아 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 2층 이237호로서,
(사용승인일 : 2021.12.17)

외벽 : 복합판넬, 강화유리, 석재붙임 등 마감.
내벽 : 몰탈 위 페인팅 등 마감.
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

본건 근린생활시설임. (현재 공실 상태임.)

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 소화설비, 주차장, 에스컬레이터, 승강기설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 노폭 약 20미터의 포장도로에 접하며 북동측, 동측, 남동측, 남측, 남서측으로 노폭 약 15미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (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) |

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 소로1류(폭 10m~12m)(지하공공보도)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2014-10-01)(일반도로, 동탄2지구)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2014-10-01)(일반도로, 동탄2지구)(접합), 가축사육제한구역(전부제한), 성장관리권역, 택지개발지구, 토지거래계약에관한허가구역임.

(9) 공부와의 차이

-

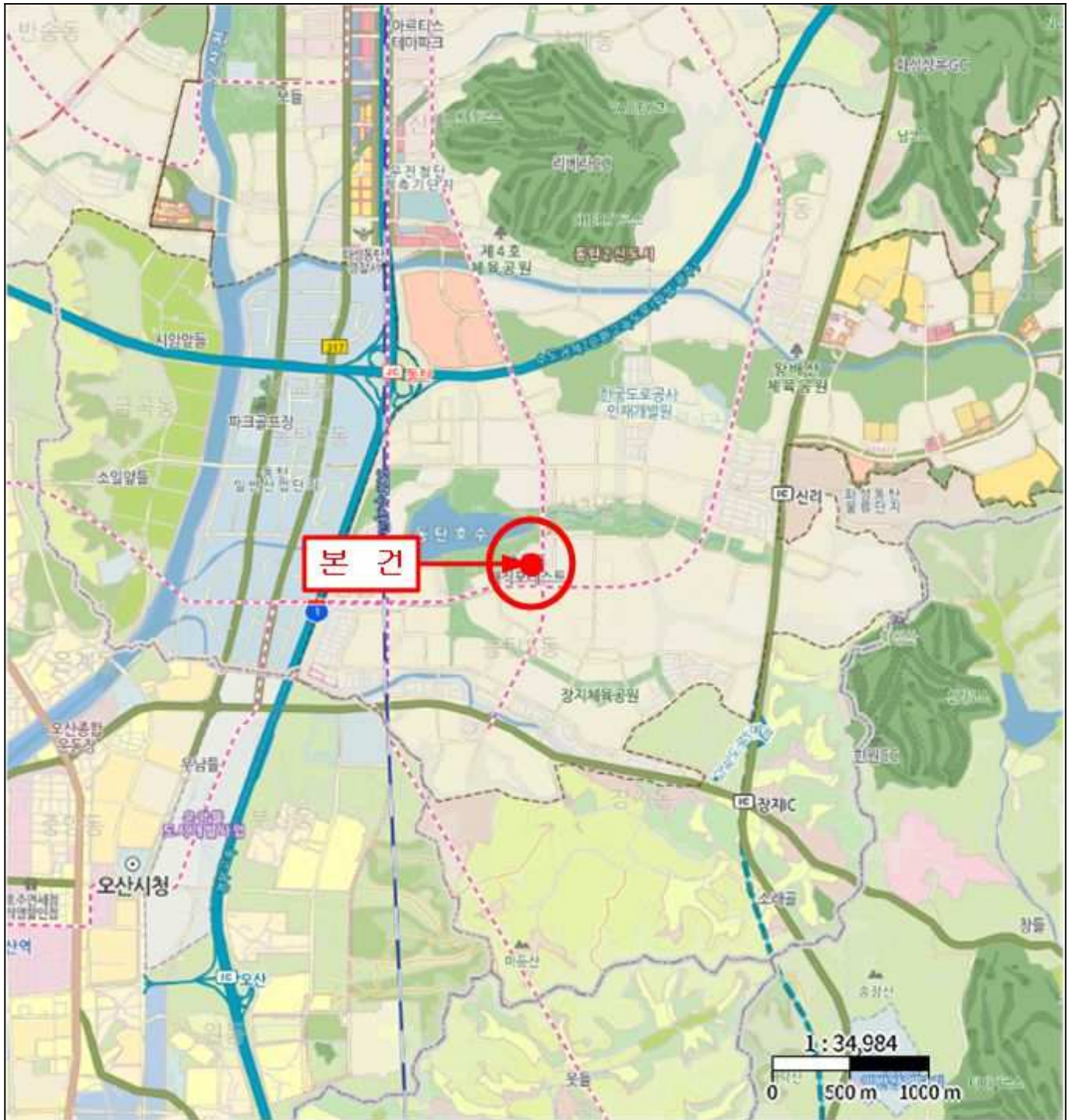
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 화성시 송동 726-1 라크몽 2층 이237호
-----	-------------------------------



위치도



소재지	경기도 화성시 송동 726-1 라크몽 2층 이237호
-----	-------------------------------



건물개황도

축척없음

경기도 화성시 송동 726-1
라크몽 제2층 제이237호



※ 본건 건물개황은 관련공부를 토대로 표준적 이용상황 및 현지조사사항을 참조하였으며, 임대관계는 미상임.

사 진 용 지



건물 전경



건물 전경



건물 출입구



엘리베이터

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경



본건 내부 전경



2층 복도

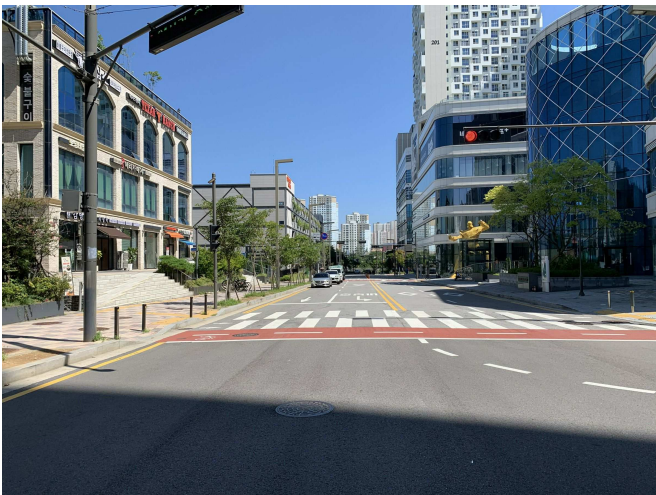
사 진 용 지



2층 복도



주차장 출입구



주위 환경



주위 환경