

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환
건명	김인배 소유물건(2025타경57730)
감정서번호	H2509-1-002



감정평가사협동사무소

**알이엠 프로퍼티**

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.

**감 정 평 가 사** (인)  
 황 동 열

감정평가액	일억오천팔백만원정 (₩158,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매12계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김인배 (2025타경57730)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.22	2025.09.17 ~ 2025.09.22	2025.09.22		
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	-	158,000,000  백
	합 계					₩158,000,000
심 사 확 인	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)					

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 반송동 소재 "학동초등학교" 남동측 인근에 위치하는 구분건물(트라이엠프 동탄 제13층 제1321호)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. 22일이고, 실지조사는 2025. 09. 17 ~ 09. 22일에 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 평가방법 적용

### 1. 건물개요

소재지	경기도 화성시 반송동 93-7			
명칭	구조	지붕	용도	사용승인일
트라이엠프 동탄	철근 콘크리트구조	(철근) 콘크리트지붕	업무시설, 제2종근린생활시설	2011.06.24

### 2. 대상물건 현황

기호	해당층, 호수	용도	면적		
			전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	제13층 제1321호	업무시설 (오피스텔)	39.72	39.38	7.2492

### 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 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적 당 단가(원/㎡)	거래시점
A	반송동 93-7	트라이엄프 동탄 6층 60*호	39.72	7.2492	155,645,000	3,918,554	2024.10.10
B	반송동 93-7	트라이엄프 동탄 15층 151*호	35.32	6.4462	139,805,000	3,958,238	2024.10.10
C	반송동 93-7	트라이엄프 동탄 17층 171*호	39.72	7.2492	150,000,000	3,776,435	2024.01.26

### 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 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 산정하였으며, 기준시점 당시 가격지수가 공시되지 않은 경우 가장 최근의 가격지수를 적용하였음.

- 본건의 기준시점 당시 가격지수(2025년 08월 지수) : 96.81
- 사례의 매매시점 당시 가격지수(2024년 09월 지수) : 98.46
- 시점수정치 :  $96.81 / 98.45 = 0.98324$

## 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	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대상물건은 거래사례에 비하여 단지외부요인에서 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상물건은 거래사례에 비하여 단지내부요인에서 유사함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성			
	단지 내 통로구조			
호별 요인	층별효용	1.00	1.03	대상물건은 거래사례에 비하여 층별효용 등 호별요인에서 우세함.
	향별효용			
	위치별효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대상물건은 거래사례에 비하여 기타요인에서 유사함.
개별요인 비교치		1.030		본건 ÷ 사례

### 7. 비준가액

기호	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가액 (원)
1	155,645,000	1.000	0.98324	1.030	39.72/39.72	157,627,481 ≒ 158,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 인근지역 참고사례(거래사례 또는 평가사례)

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	금액(원)	전유면적 당 단가(원/㎡)	거래시점 (기준시점)	비고
a	반송동 93-7	트라이엄프 동탄 15층 151*호	35.32	6.4462	139,805,000	3,958,238	2024. 10. 10	실거래
b	반송동 93-7	트라이엄프 동탄 17층 171*호	39.72	7.2492	150,000,000	3,776,435	2024.01.26	실거래
c	반송동 93-7	트라이엄프 동탄 11층 110*호	39.72	7.2492	158,000,000	3,977,844	2023. 12. 05	실거래
d	반송동 93-7	트라이엄프 동탄 8층 81*호	39.72	7.2492	150,000,000	3,776,435	2024. 12. 26	법원 경매

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계)

### 2. 인근지역 유사부동산 가격수준

인근지역에 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 전유면적기준 3,500,000원 ~ 4,500,000원/㎡으로 탐문조사되었음.

### 3. 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근지역의 평가사례, 거래가능가격수준 등을 검토해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바 비준가액을 기준으로 본건 부동산의 감정평가액을 158,000,000원으로 결정하였음.



# 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 반송동 소재 "학동초등학교" 남동측 인근에 위치하는 구분건물(트라이엄프 동탄 제13층 제1321호)로서 주위는 아파트, 오피스텔, 근린생활시설, 공원 등이 소재하고 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량 진출입 가능하며 대중교통사정은 버스정류장이 인근에 위치하는 등 거리 및 운행빈도 등으로 보아 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물내 13층 1321호로서,  
(사용승인일 : 2011.06.24)

외벽 : 석재붙임 등 마감  
내벽 : 벽지도배 등 마감  
창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

업무시설(오피스텔)로 이용중임.

## (5) 설비내역

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

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 토지로서 업무시설, 제2종근린생활시설 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 24미터 내외의 포장도로와 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, 중심상업지역, 특정용도제한지구, 지구단위계획구역(화성동탄(1)), 종로1류 (폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한), 성장관리권역, 토지거래계약에관한허가구역임.

**(9) 공부와의 차이**

-

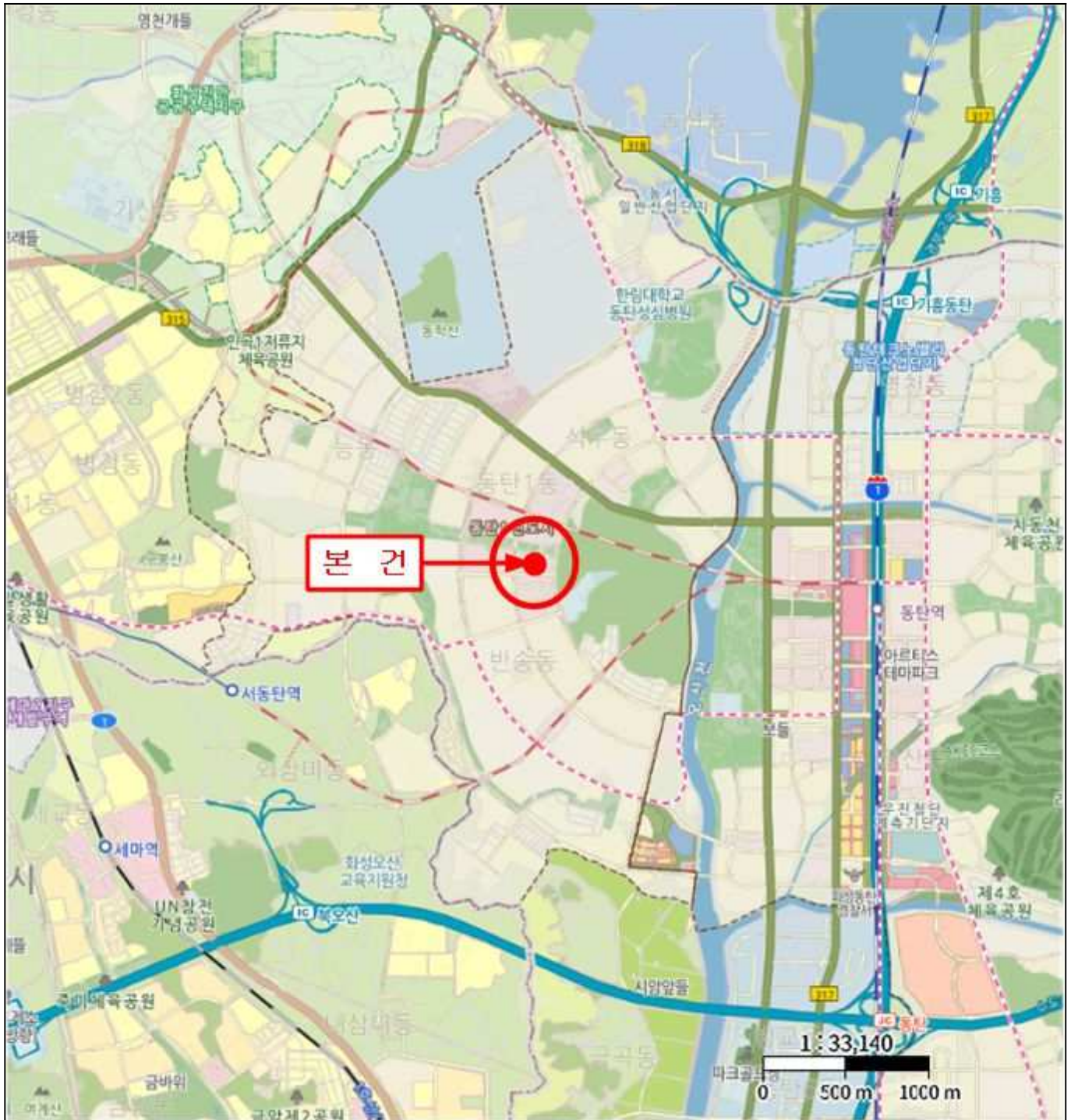
**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 화성시 반송동 93-7 트라이엄프 동단 13층 1321호
-----	-------------------------------------

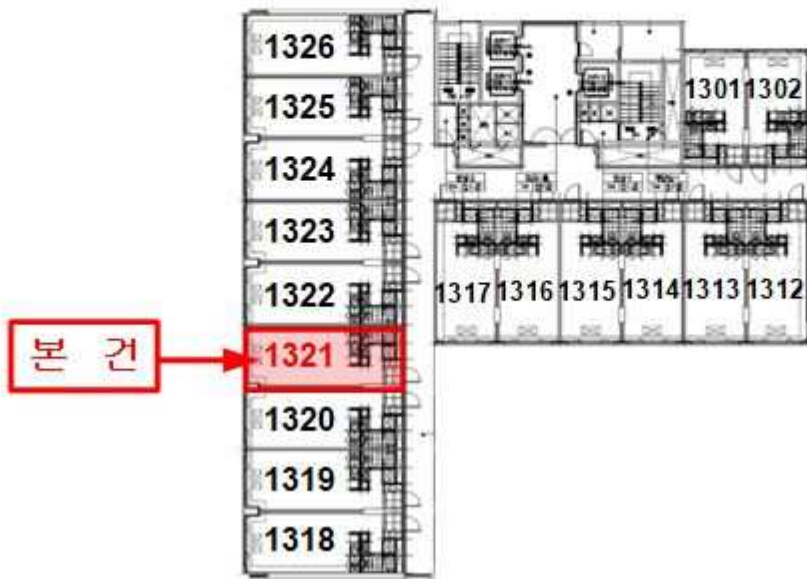




# 건물개황도

축척없음

경기도 화성시 반송동 93-7  
트라이엄프 동탄 제13층 제1321호



< 호별배치도 >



< 내부구조도 >

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

# 사 진 용 지



건물 전경



건물 전경



건물 출입구



엘리베이터

# 사 진 용 지



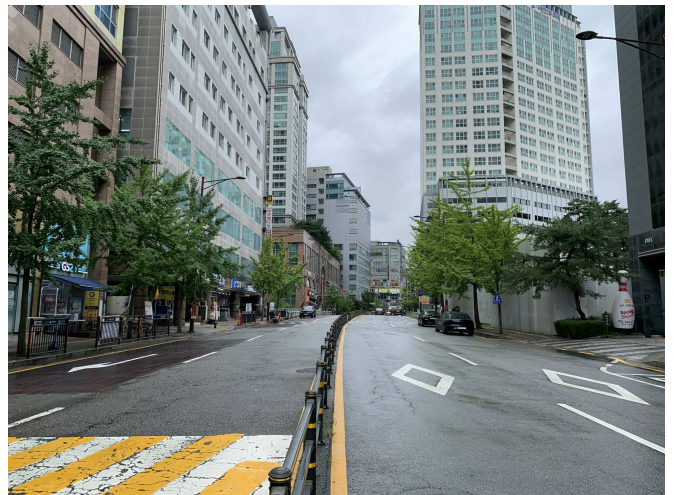
본건 현관



13층 복도



주차장 출입구



주위 환경