

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 서정숙 소유물건(2025타경54836)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 최원학

감정평가서번호: HH202503-03-003

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.

호행감정평가사합동사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
양대삼

감정평가액	칠천이백만원정 (₩72,000,000.-)		
-------	-------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 최원학	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	서정숙 (2025타경54836)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.14	2025.03.07 ~ 2025.03.14	2025.03.18

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	1세대 이	구분건물 하	1세대 여	- 백	72,000,000
합 계					₩72,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 반송동 소재 "화성금곡초등학교" 북동측 인근에 위치하는 "엔터프라임빌딩" 제10층 제1003호로서, 수원지방법원 강제경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건

가. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구 분	내 용
명 칭	엔터프라임빌딩
소 재 지	경기도 화성시 반송동 103-11
용 도 지 역	중심상업지역
구 조 및 규 모	일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 / 지하: 3층, 지상: 10층
사용승인일자	2007.01.16
주 용 도	공동주택, 제1, 2종근린생활, 업무시설, 교육연구시설, 노유자시설
비 고	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상 부동산의 현황

[출처 : 집합건축물대장 등]

일련 번호	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
가	10	1003	공동주택	14.632	17.76	32.392	3.082	-

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말함.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사

가. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 03월 14일로 하였음.

나. 실지조사 내용 및 기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 대상물건의 권리관계 및 물적사항 등을 확인하였으며, 실지조사는 2025년 03월 14일에 실시하였고, 조사기간은 2025년 03월 07일부터 2025년 03월 14일까지임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 기타 참고 사항

- 1) 본건의 내부구조는 폐문 부재 등으로 내부를 확인하지 못하여 집합건축물대장상 건축물현황도, 평가전례, 외부관찰 및 탐문조사 등의 실지조사를 통해 조사된 내용을 기준으로 하였던 바, 실제와 상이할 수 있으니, 경매진행 시 참고하시기 바람.
- 2) 본건은 구분건물로서, 귀 법원의 요청에 따라 토지 및 건물의 배분가액을 평가명세표에 기재하였으니, 경매진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 & KAIS 등]

사례 기호	소재지 명칭	호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인일	
#1	반송동 93-6 센트럴에스타운	602호	23.41	3.562	115,000	4,912,000	2023.10.06	
							2008.08.29	
#2	반송동 93-7 트라이엠프 동탄	1601호	28.52	5.2051	110,000	3,857,000	2024.09.12	
							2011.06.24	
#3	반송동 92-2 마젤란오피스텔	606호	29.09	5.413	141,000	4,847,000	2024.08.27	
							2010.07.07	
#4	반송동 92-2 마젤란오피스텔	510호	26.8975	5.006	105,000	3,904,000	2024.04.25	
							2010.07.07	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 적정거래사례로 판단되고, 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있다고 판단되는 <거래사례 #1>을 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

선정 비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.
(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

① 오피스텔 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 R-one, 경기도]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2023년	102.52	102.00	101.56	101.16	100.92	100.73	100.60	100.51	100.42	100.35	100.19	100.00
2024년	99.82	99.64	99.42	99.22	99.01	98.81	98.70	98.58	98.46	98.36	98.28	98.08
2025년	97.95	97.84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

② 시점수정치

구분	적용년월	가격지수	비고
기준시점 (2025.03.14)	2025년 02월	97.84	A
사례 거래시점 (2023.10.06)	2023년 09월	100.42	B
시점수정치		0.97431	A/B

※ 거래시점 : 2023.10.06, 2023년 09월 지수를 적용함.
기준시점 : 2025.03.14, 2025년 02월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	일련번호 가 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	0.97	평가대상은 사례대비 건물 규모 및 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.06	평가대상은 사례대비 향별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	평가대상은 사례대비 대체로 유사함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.028	-

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

일련 번호	대상물건		거래 사례 #	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
	전유면적 (㎡)	가								
가	14.632		#1	4,912,000	1.000	0.97431	1.028	4,919,813	71,986,704	72,000,000

※ 비준가액은 십만원 단위에서 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가전례

[출처 : 감정평가정보체계]

소재지 명칭	호	전유면적(㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
				단가(원/㎡)	사용승인일	
반송동 103-11 엔터프라임빌딩	815호	14.81	법원경매	80,000,000	2025.03.12	
				5,402,000	2007.01.16	
반송동 103-11 엔터프라임빌딩	1007호	15.996	법원경매	45,000,000	2024.09.05	
				2,813,000	2007.01.16	
반송동 103-11 엔터프라임빌딩	1013호	17.477	법원경매	91,000,000	2024.06.04	
				5,207,000	2007.01.16	

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준
공동주택	본건과 유사한 부동산은 전유면적 기준 4,000,000원/㎡ ~ 5,000,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적(m ²)	사정면적(m ²)	비준가액(원)	감정평가액(원)	비고
가	14.632	14.632	72,000,000	72,000,000	
합계				72,000,000	

2. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 시장상황, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 위와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

“끝”

구분건물 감정평가명세표

기호(가)

Page : 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	경기도 화성시 반송동 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄중심 상가1길 40	103-11 엔터 프라임 빌딩	제1,2종 근린생활, 업무시설, 교육연구 및 복지, 운동시설, 공동주택	일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 10층					
				지하1~3층	각 583.34				
				1층	460.67				
				2~10층	각 499.51				
		동소	103-11	대	중심상업지역 (내) 일반철골구조 제10층 제1003호	642.2		72,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권 -----	3.082				
				대지권	642.2x----- 642.2		14.632	14.632	
							3.082		
								토지·건물 토 지 : 건 물 :	
								배분내역 43,200,000 28,800,000	
							₩72,000,000.-		
	합 계								
			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 반송동 소재 "화성금곡초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 오피스텔 등이 혼재하는 동탄택지개발지구 내 중심 상가지대로 인근에 각종 근린생활시설이 소재하는 등 주거지로서 제반 입지여건은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건 내 제10층 제1001호로서,
(사용승인일 : 2007.01.16)
외 벽 : 인조석재붙임, 복합판넬붙임 등 마감,
내 벽 : 벽지붙임, 타일붙임 등 마감,
창 호 : 하이샤시 이중창호 등임.

(4) 이용상태

공동주택으로 이용 중임.(후첨 '호별배치도 및 내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

기본적 위생설비 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 화재경보설비, 지하주차장설비 등이 되어 있음.

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

인접 도로대비 등고평탄한 정방형 토지로서 주상용(근린생활시설, 공동주택) 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 32m, 남측으로 노폭 약 15m의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 특정용도제한지구, 지구단위계획구역(화성동탄(1)), 종로1류(폭 20m~25m)(접함), 종로2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

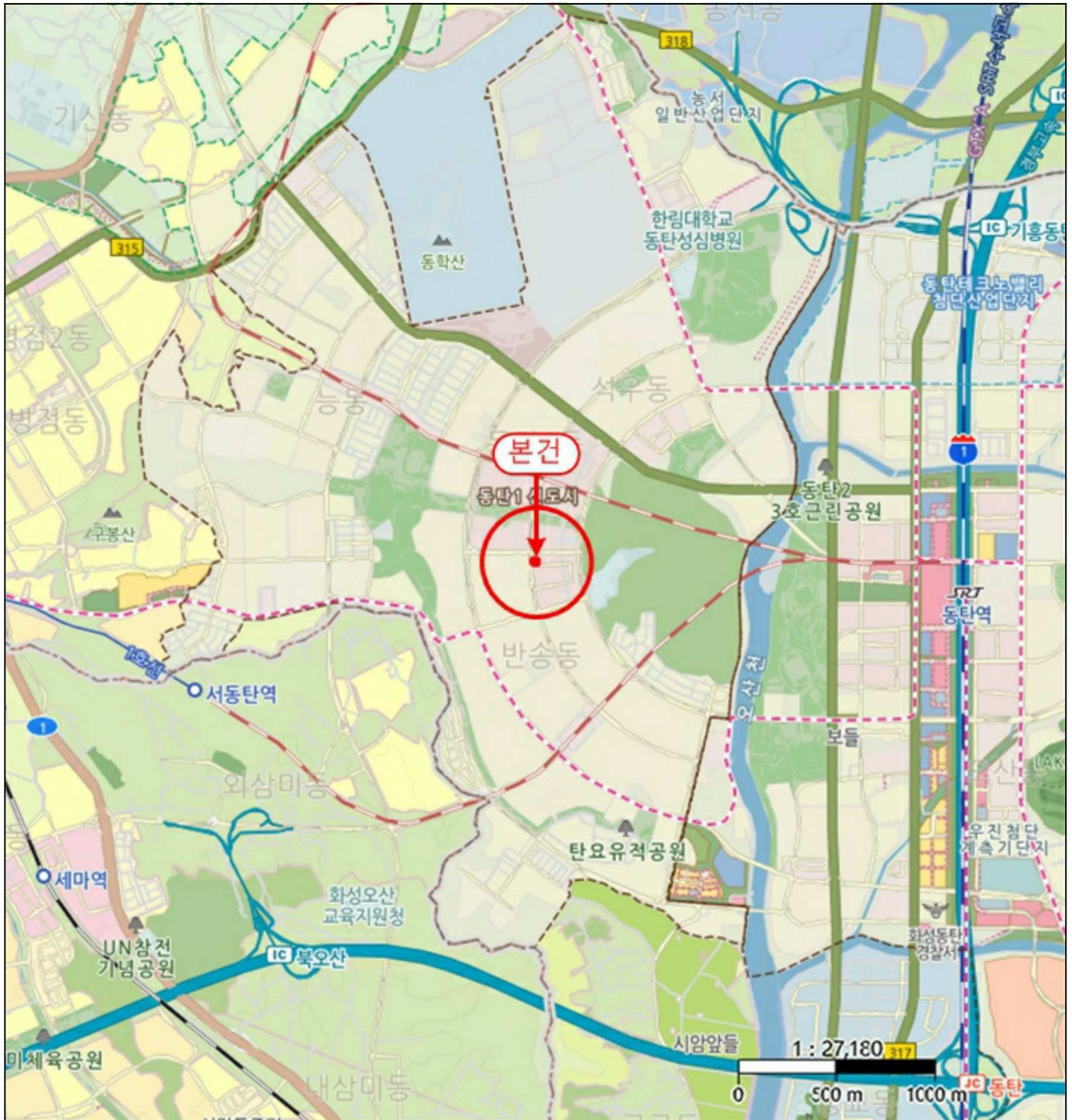
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

등기사항전부증명서상 주택임차권(임차보증금 : 금60,000,000원, 임대차계약일자 : 2019.07.08(1차), 2021.08.04(2차), 확정일자 : 2019.07.09(금55,000,000원), 2021.08.06(금5,000,000원))이 설정되어 있으며, 자세한 임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 화성시 반송동 103-11 엔터프라임빌딩 제10층 제1003호
-----	--



상세위치도



소재지	경기도 화성시 반송동 103-11 엔터프라임빌딩 제10층 제1003호
-----	--



호별 배치도 및 내부 구조도



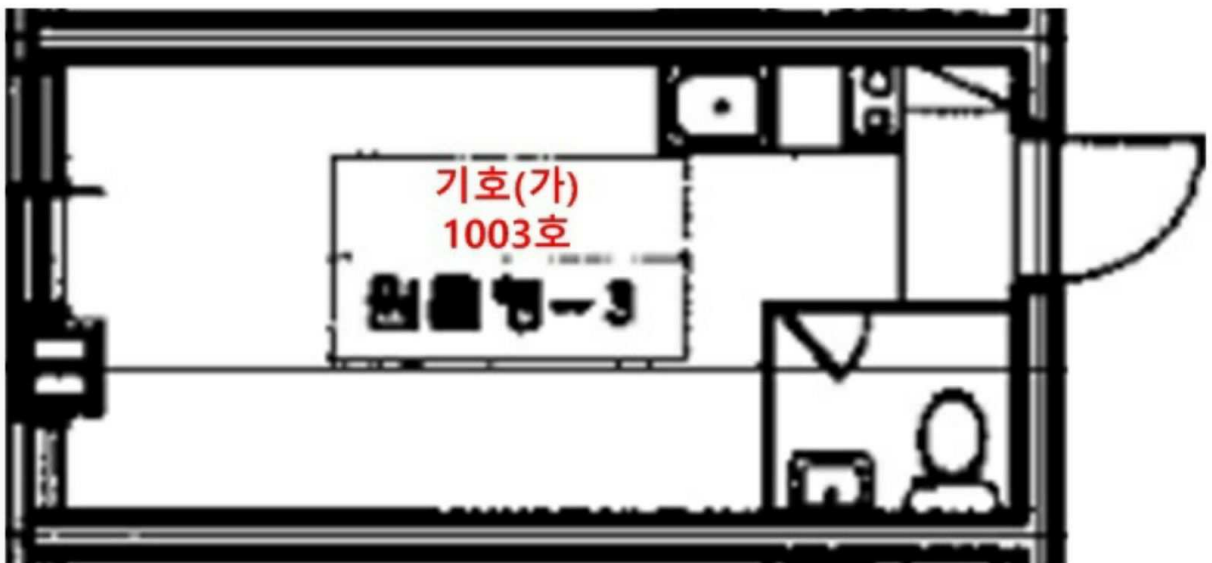
소재지

경기도 화성시 반송동 103-11 엔터프라임빌딩 제10층 제1003호

<호별 배치도>



<내부 구조도>



()



()



" " 10



()

