

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명:	석부근 소유물건 (2024타경99763)
의뢰인:	수원지방법원 사법보좌관 김택창
감정평가서번호:	영현2024-1205-001

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.

영현감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
박수현

(인)

감정평가액	사익구천팔백만원정 (₩498,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 경매15계		
소유자 (대상업체명)	석부근 (2024타경99763)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.13	2024.12.12 ~ 2024.12.13	2024.12.16	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	498,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩498,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 오산동 소재 "여울초등학교" 북동측 에 위치한 동탄역파라곤판매시설 지1층비117호으로서, 수원지방법원 경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계법령과 감정평가일반이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였습니다.

### 3. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 평가하였습니다.

### 4. 실지조사 및 내용

본건에 대한 실지조사는 2024년12월13일까지 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

### 5. 감정평가방법

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 시산가액을 산정한 후 인근지역 내 유사부동산 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 종합 참작하여 시산가액이 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(집합건물인 경우에는 건물 및 토지의 배분가액 표시)에 따라 토지가격과 건물가격을 감정평가협회에서 제공하는 토지·건물 배분비율 등을 참조하여 배분 후 명세표에 표시 하였으니 업무진행시 참조하시기 바랍니다.

### 6. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년12월 13일을 기준시점으로 하였습니다.

### 7. 기타참고사항

본건은 공실로서 이해관계인 폐문, 부재 등의 사유로 내부구조도 및 이용상태는 집합건축물 대장상 현황도면, 내·외부관찰 등에 의거 도시 및 표시하였으니 경매진행시 유의 참고하시기 바랍니다.

## II. 대상부동산의 가격산출

### 1. 대상물건 개요

구분	내용				
소재지	경기도 화성시 오산동 985				
건물명/동/층/호수	동탄역파라곤판매시설 지1층비117호				
용도	판매시설				
건물의 구조	철근콘크리트구조		사용승인일자	2021-02-25	
면적 (집합건축물대장)	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
	1 B117	34.353	35.2699	10.7571	

## 감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

### 2. 비준가격

#### 가. 거래사례의 선정

- 거래사례

기호	구분	소재지/ 건물명 동/호수	전용 면적 (원/㎡)	대지권 면적 (원/㎡)	거래 가격 (천원)	전용면적 기준단가 (천원/㎡)	거래시점
1	매매	화성시 오산동 985 비00호	53.92	16.88	755,000	14,002	2022.11.14

본건 평가에 적용할 사례는 대상과 지리적으로 근접하고, 물적으로 비교가능성 높으며 시점수정가능한 사례 1 을 선정함.

#### 나. 사정보정

비교 거래사례는 정상 거래된 사례로서 보정요인 없음(1.00)

#### 다. 시점수정

##### 1) 매매가격지수

본건은 전국 가격 동향조사 유형별 주택 매매가격지수(출처: 한국부동산원 부동산연구원 부동산통계센터) 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 경기 집합상가 자본수익률을 활용하여산정함.

##### 2) 시점수정치

산출내역	시점수정치
------	-------

## 감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

<p style="text-align: center;">집합상가 지역 : 경기 (22.11.14~24.12.13)</p> <p style="text-align: center;">2022년 04분기 : 0.15 2023년 01분기 : -0.07 2023년 02분기 : 0.01 2023년 03분기 : -0.04 2023년 04분기 : 0.22 2024년 01분기 : 0.36 2024년 02분기 : 0.43 2024년 03분기 : 0.32 2024년 04분기 : 0.32 (2024년 03분기 자료)</p> <p style="text-align: center;"> <math display="block">(1+0.0015*48/92)*(1-0.0007)*(1+0.0001)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0032*74/92) \approx 1.01575</math> </p>	1.01575
---	---------

라. 가격형성요인비교

요인	항목	본건	사례	비 고
외부 요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
개별 요인	층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소 등	1.02	1.00	출입의 용이성 등에서 다소 우세함
기타 요인	기타	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계 치:		1.02	1.00	1.02

마. 가격산출

## 감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인비교	전용 면적 (㎡)	산출가격 (원)	결정가격
1	14,002,000	1.00	1.01575	1.020	34.353	498,358,357	498,000,000

### 3. 평가전례

[자료출처: 협회전례]

구분	목적	소재지/건물명 동/층/호수	전용 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가가격 (원)	기준시점
A	경매	화성시 오산동 985 비00호	32.63	10.22	500,000,000	2024.09.11
B	담보	화성시 오산동 985 비00호	32.20	10.08	445,000,000	2024.09.11
C	경매	화성시 오산동 985 비00호	45.28	14.18	643,000,000	2024.09.20
D	경매	화성시 오산동 985 비00호	37.05	11.39	550,000,000	2024.03.21

### 4. 인근지역 유사 부동산 가격수준

인근지역내 본건과 유사한 부동산은 외부요인, 건물요인, 개별적 요인에 따라 가격이 상이하되 거래는 드문 편으로 조사 되었음.

### 5. 감정평가액 결정의견

본건 구분건물의 비준가격이 인근지역 유사 부동산 가격수준, 인근지역 평가전례, 거래 사례가격, 시장동향, 평가목적 등 을 종합적으로 고려할 때, 그 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

## 구분건물 감정평가명세표

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 오산동  [도로명주소] 경기도 화성시 동탄기흥로 393-20	985 동탄역 파라곤 판매시설	판매시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층  지1층				
	"	985	대	(내) 철근콘크리트구조 지1층비117호	17,635.4			
				1. 소유권 ----	10.7571			
				대지권	17,635.4x----			
					17,635.4			
						34.353	498,000,000	비준가격
						10.7571		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 199,200,000 298,800,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩498,000,000.-</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 오산동 소재 "여울초등학교" 북동측 에 위치한 부동산으로서 주위는 아파트단지, 업무시설, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진출입 가능하고, 인근에 동탄역, 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 대체로 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 판매시설(지하1층) 중 제지하1층 제비117호로서,

- 외 벽 : 치장벽돌 및 외장타일 등 마감,
- 내 벽 : 몰탈위페인팅 등 마감,
- 창 호 : 샷시 및 강화유리 등 마감임.

## (4) 이용상태

공부상 판매시설로 현황 공실임.(후면 '내부구조도' 및 사진 참조)

## (5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 옥내소화전설비, 승강기설비 등 구비되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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)

인접필지와 대체로 등고 평탄한 가장형 토지로서, 아파트, 오피스텔 및 판매시설 등 건부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

서측, 남측, 북측으로 약 20M내외, 동측으로 약 15M 내외의 포장도로와 각각 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

중심상업지역(동탄2지구) , 지구단위계획구역(화성동탄(2)) , 종로1류(폭 20m~25m)(2014-10-01)(일반도로, 동탄2지구)(접합) , 종로2류(폭 15m~20m)(2014-10-01)(일반도로, 동탄2지구)(접합),가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

**(9) 공부와의 차이**

--

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 미상임.

# 위치도



소재지

경기도 화성시 오산동 985 동탄역파라곤판매시설 지1층 비117호



# 내부구조도

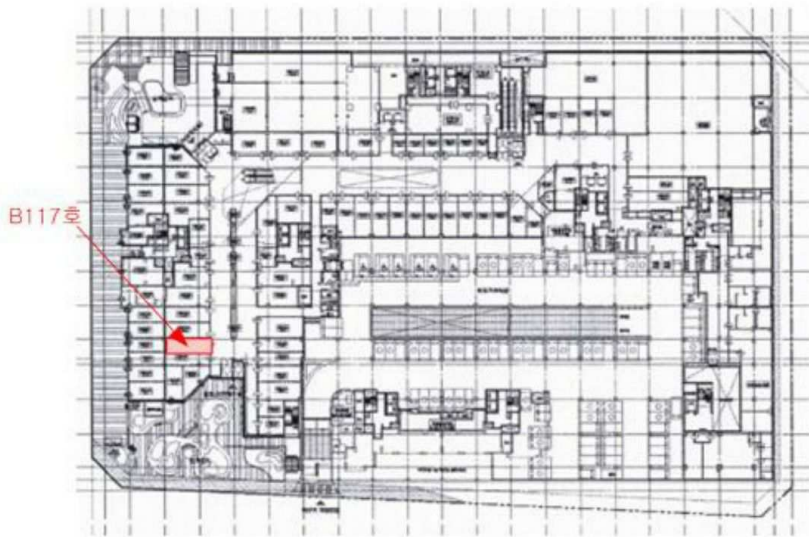


소재지

경기도 화성시 오산동 985 동탄역파라곤판매시설 지1층 비117호

NO SCALE

제지하1층 호별배치도



제비117호 호별배치도





