

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김도현 소유물건(2024타경10920)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 채주석

감정평가서번호: C241015-301

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.

센트럴감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최해영

감정평가액	일십사억이천오백만원정(₩1,425,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김도현 (2024타경10920)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.24	2024.10.15 ~ 2024.10.24	2024.10.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	1,425,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩1,425,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		힐스테이트 동탄역 제판매시설동 제1층 제160호 외 1개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 화성시 영천동  [도로명주소] 경기도 화성시 동탄기흥로 585 1. 상동	833  힐스테이트 동탄역 판 매시설	판매시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 단층  1층	2,889.5786			
		833	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트구조 제1층 제160호	11,816.5	25.0152	565,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함
				소유권 1.x ----- 대지권	8.7678 x----	8.7678		
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제161호		토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 113,000,000 452,000,000	
2				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제161호	38.0343	38.0343	860,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함
				소유권 1.x ----- 대지권	13.331 x----	13.331		
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제161호		토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 172,000,000 688,000,000	
<b>합 계</b>							<b>₩1,425,000,000.-</b>	
				이 하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 영천동 소재 '치동중학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산('힐스테이트 동탄역' 판매 시설동 160호 외 1개호)에 대한 수원지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 10월 24일임.

### 3. 실지조사 및 가격조사 기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사 및 가격조사 기간은 2024년 10월 15일 ~ 2024년 10월 24일임.

### 4. 감정평가의 조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## 5. 기타 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의거하였음.
- 본건 기호(1)과 기호(2)는 내부 벽체 구분이 없는 상태이며, 영업은 하지 않는 것으로 보이고 집기물품 등이 있음.
- 후첨 내부구조도 상의 호별배치도 등은 집합건축물대장상 '건축물현황도' 및 현장조사내용 등을 참고하여 표시하였으니 입찰시 참고 및 재확인하시기 바랍니다.

CENTRAL  
APPRAISAL

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 화성시 영천동 833 힐스테이트 동탄역 제판매시설동 제160호 외 1개호	
도로명주소	경기도 화성시 동탄기흥로 585	
	주용도	공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔), 판매시설 443개호(판매시설70호)
	주구조	철근콘크리트구조
	사용승인	2020.12.23
	단지 건물규모	연면적 81,758.5074 m <sup>2</sup>
	비고	본건 102동 1층 위치

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	판매시설동 /1/160	판매시설	25.0152	37.4815	62.4967	8.7678	40.03
2	판매시설동 /1/161	판매시설	38.0343	56.9887	95.023	13.331	40.03
합계 (2개호)			63.0495	94.4702	157.5197	22.0988	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

### IV. 감정평가방법의 적용

「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, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	영천동 833	판매시설/ 1/16*	판매시설	30.4879	76.1694	761,992,110 (@25,000,000)	2024.05.03 (2020.12.23)	-
#2	영천동 833	판매시설/ 1/12*	판매시설	35.4162	88.4821	811,824,470 (@22,900,000)	2024.02.26 (2020.12.23)	-
#3	영천동 846-2	1/12*-*	일반음식 점	19.11	38.16	300,000,000 (@15,700,000)	2024.07.10 (2019.07.05)	-
#4	영천동 837	지상1/10*	소매점	46.8	91.73	700,000,000 (@15,000,000)	2024.01.12 (2019.09.30)	-
#5	영천동 836-2	루체스타 비즈/ 1/10*	제2종근린 생활시설( 일반음식 점)	40.02	80	890,000,000 (@22,200,000)	2023.04.03 (2018.12.28)	-
#6	영천동 874	상가/ 1/C-10*	판매시설	55.9841	132.9358	1,250,000,000 (@22,300,000)	2023.03.16 (2021.01.28)	-

(출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 가격의 대표성 및 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호 1, 2

## (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.	1.000

## (4) 시점수정

### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례 #2

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경기 동탄2신도시 집합상가	3.919% (1.03919)	거래시점 / 기준시점	2024.02.26/ 2024.10.24
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 경기 동탄2신도시 2024년 01분기 : 1.26 2024년 02분기 : 1.49 2024년 03분기 이후 : 1.49 (2024년 02분기 자료)
		산식	$(1+0.0126 \times 35 \div 91) \times (1+0.0149) \times (1+0.0149 \times 116 \div 91) \approx 1.03919$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 (1),(2) / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 사례가 동일건물 내에 위치하는바 외부요인이 대체로 대등함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례가 동일건물 내에 위치하는바 내부요인이 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.95	본건은 사례대비 위치별 효용(주출입구와의 거리, 노출효과 등)에서 열세임.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		0.950	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
1	판매 시설/ 1/160	25.0152	#2	22,900,000	1.000	1.03919	0.950	22,600,000	565,343,520	565,000,000
2	판매 시설/ 1/161	38.0343	#2	22,900,000	1.000	1.03919	0.950	22,600,000	859,575,180	860,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## VI. 참고가격자료

### 1. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	영천동 833 판매시설/1/10*	판매시설	51.9435	129.7729	1,290,000,000 (@24,800,000)	2024.07.09 (2020.12.23)	법원경매
(2)	영천동833 판매시설/1/13*	판매시설	35.4162	88.4821	818,000,000 (@23,100,000)	2024.04.26 (2020.12.23)	법원경매
(3)	영천동833 판매시설/1/11*	판매시설	34.9238	87.2518	815,000,000 (@23,300,000)	2024.03.25 (2020.12.23)	법원경매
(4)	영천동833 판매시설/1/16*	판매시설	25.0152	62.4967	543,000,000 (@21,700,000)	2023.05.30 (2020.12.23)	담보
(5)	영천동833 판매시설/1/16*	판매시설	38.0343	95.023	825,000,000 (@21,700,000)	2023.05.30 (2020.12.23)	담보
(6)	영천동833 판매시설/1/16*	판매시설	30.4879	76.1694	718,000,000 (@23,600,000)	2024.05.22 (2020.12.23)	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 2. 인근 임대사례(호가)

일련 번호	소재지 층	용도	전용면적(m <sup>2</sup> )	보증금(원)	월세(원)
(7)	영천동 833 1층 /남동향	상가	31	10,000,000	750,000
(8)	영천동 833 1층 / 서향	상가	34	20,000,000	1,000,000
(9)	영천동 833 1층 / 남동향	상가	52	20,000,000	1,300,000

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 탐문조사 등)

### 3. 경매동향

용도별	경기 화성시 2023년 10월 ~ 2024년 09월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린상가	74,674,087,100	44,524,069,759	59.6	345	80	23.2
아파트상가	1,882,000,000	1,019,470,770	54.2	14	5	35.7
오피스텔(상가)	7,000,000,000	2,902,690,121	41.5	64	10	15.6
점포	2,878,202,920	2,471,839,900	85.9	14	5	35.7
주상복합(상가)	350,000,000	149,300,900	42.7	8	1	12.5

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## VII. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
1	제판매시설동 제1층 제160호	25.0152	8.7678	565,000,000
2	제판매시설동 제1층 제161호	38.0343	13.331	860,000,000
합계		63.0495	22.0988	1,425,000,000

### 2. 감정평가액 결정 의견

거래사례, 평가사례, 인근 유사 부동산 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되며, 본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 화성시 영천동 소재 '치동중학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 지식산업센터, 오피스텔, 근린생활시설, 아파트 등이 소재함.

### (2) 교통상황

본건 건물내로 차량 진출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 무난함.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 단층 판매시설동 1층 160호, 161호로서,

외벽 : 석재 붙임 마감 등,

내벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등,

창호 : 강화유리 등임.

### (4) 이용상태

기호(1)과 기호(2)는 공부상 판매시설이고 내부 벽체구분이 없는 상태이며, 현황 영업은 하지 않는 것으로 보이고 집기물품 등이 있음.

### (5) 설비내역

## 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

위생설비, 급배수 설비, 화재탐지설비, 화재경보 및 소화전 설비, 스프링클러 등이 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 부정형의 토지로서 주상복합건물 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

서측에서 북측으로 종로3류(약 14미터 내외)에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

영천동 833 :일반상업지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(동탄도시첨단산업단지), 종로3류(폭 12m~15m)(중(집)3-133)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

### (9) 공부와의 차이

-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.



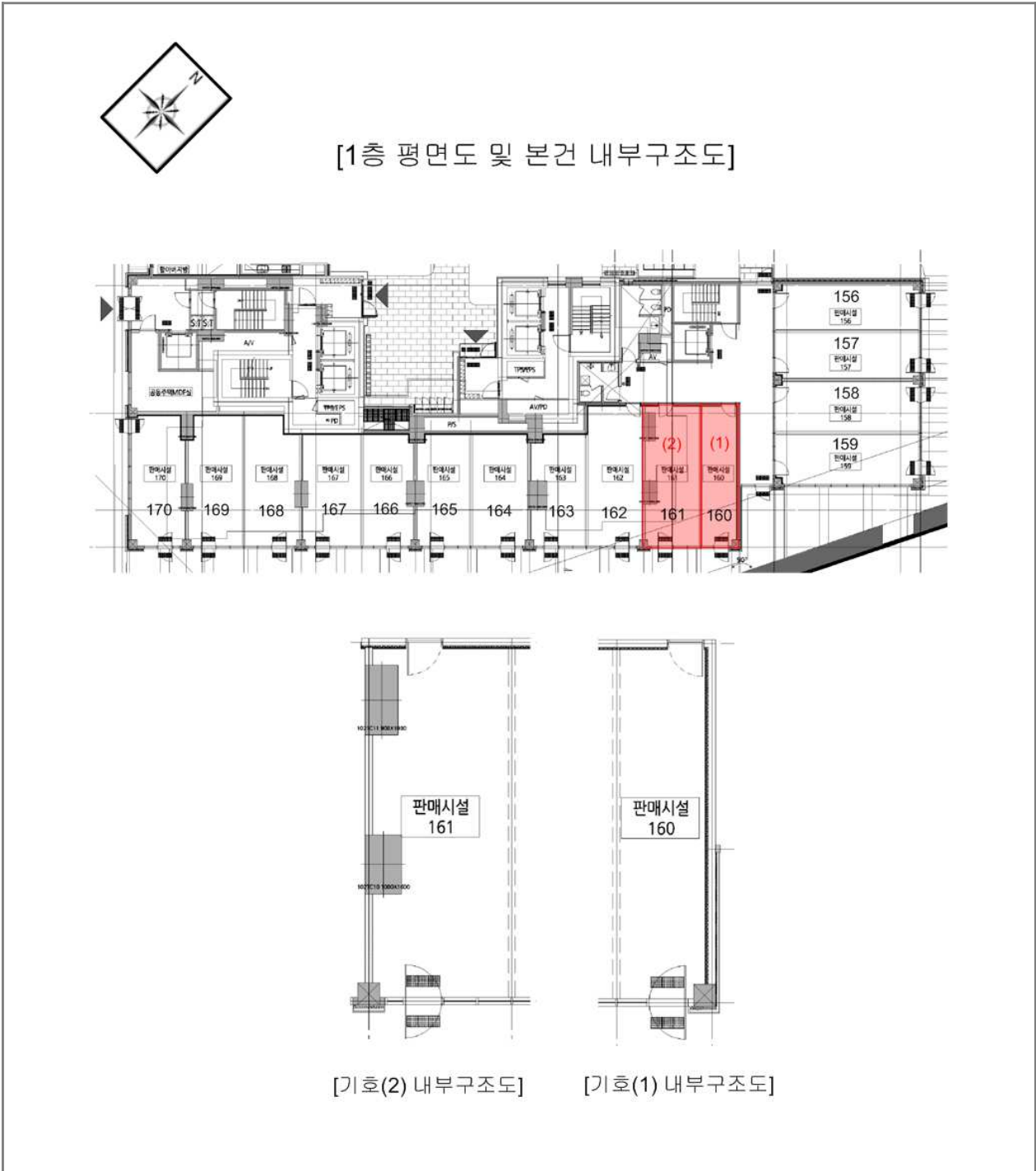
# 상세 위치도

소재지	경기도 화성시 영천동 833 힐스테이트 동탄역 제판매시설동 제1층 제160호 외
-----	---



# 내부구조도

소재지	경기도 화성시 영천동 833 힐스테이트 동탄역 제판매시설동 제1층 제160호 외
-----	---



# 사 진 용 지

소재지	경기도 화성시 영천동 833 힐스테이트동탄역 판매시설동 1층 160호 외 1개호
-----	---



본건 전경\_북동측에서 촬영



본건 전경\_남서측에서 촬영

# 사 진 용 지

소재지	경기도 화성시 영천동 833 힐스테이트동탄역 판매시설동 1층 160호 외 1개호
-----	---



기호(1) 160호 내부



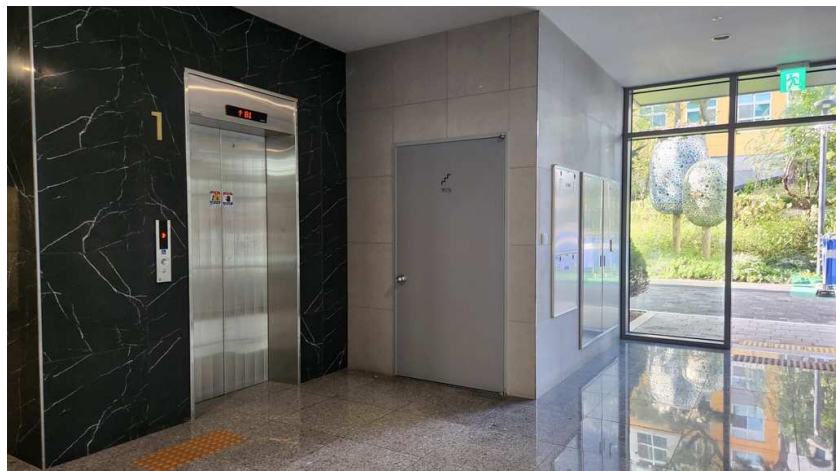
기호(2) 161호 내부

# 사 진 용 지

소재지	경기도 화성시 영천동 833 힐스테이트동탄역 판매시설동 1층 160호 외 1개호
-----	---



건물 1층 내부



E/V 및 건물 출입구

# 사 진 용 지

소재지	경기도 화성시 영천동 833 힐스테이트동탄역 판매시설동 1층 160호 외 1개호
-----	---



지하주차장



단지 출입구

# 사 진 용 지

소재지	경기도 화성시 영천동 833 힐스테이트동탄역 판매시설동 1층 160호 외 1개호
-----	---



본건 및 주위 환경



본건 및 주위 환경