

# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석
건명	이애란 소유물건(2024타경13233)
감정서번호	241209-401639-0001

## 계산감정평가사사무소

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

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

감정평가사

(인)

감정평가액	삼억삼천육백만원정 (₩336,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	수원지방법원 경매9계
소유자 (대상업체명)	이애란 (2024타경13233)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2024.12.20	2024.12.11 ~ 2024.12.20
		작성일	2024.12.21

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	근린생활시설	42.12	근린생활시설	42.12	-	336,000,000
대지권	13.1672 722x----- 722	대지권	13.1672	백		
	이	하	여			
합계					₩336,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 구분상가감정평가명세표

소 재 지	경기도 화성시 능동 1113-4					
건 물 명	더드림시티오피스텔 1층 108호					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	경기도 화성시 능동 1113-4	대	722			
	[도로명주소] 경기도 화성시 동탄지성로 140					
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상8층	업무시설				
	지4층		626.76			
	지3층		113.96			
	지2층		601.51			
	지1층		605.58			
	1층		434.7			
	2층~8층		각 345.55			
	(내)					
철근콘크리트구조 1층 108호		42.12	42.12	336,000,000		
1. 대지권(소유권)		722분의 13.1672	13.1672			
<b>합 계</b>				<b>₩336,000,000.-</b>		
		이	하	여	백	

# 감정평가액산출근거및결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 능동 ‘은행사거리’ 북서측 인근에 위치하는 구분건물(상가)에 대한 경매 목적 감정평가 건임.

### 2. 집합건물 개황

소재지	경기도 화성시 능동 1113-4		
도로명주소	경기도 화성시 동탄지성로 140		
건축물명칭	더드림시티오피스텔	용도지역	근린상업지역
대지면적(㎡)	722.0	건폐율(%)	67.8
연면적(㎡)	4,741.5	용적률(%)	489.48
총주차대수	옥내72대 (자주식16대,기계식56대)	사용승인일	2015-06-26
층수/용도 등	지하4층~지상8층 업무시설(오피스텔), 제1종근린생활시설(소매점) 106호		

# 감정평가액산출근거및결정의견

## 3. 감정평가 대상물건 개요

구 분	내 용	비 고
층/호수	1층 108호	
전유부분 면적(㎡)	42.12	북동향
공용부분 면적(㎡)	44.3514	복도, 계단, 기계실, 주차장
공급면적(㎡)	86.4714	전용률 48.7%
대지권면적(㎡)	13.1672	
용도	소매점(꽃집)	

## 4. 감정평가 기준

감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장 가치를 기준으로 결정하였음.

## 5. 감정평가 기준시점

감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 12월 20일로 하였음.

# 감정평가액산출근거및결정의견

## 6. 감정평가 방법

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 과 「감정평가 실무기준」, 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권 대상이 되는 건물 부분과 그 대지권에 대한 평가로 건물과 토지(대지권)를 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 대상 물건에 기대되는 순수익을 환원하여 대상 물건 가액을 산정하는 수익환원법으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출근거

본건 구분건물은 가치형성요인이 같거나 비슷한 구분건물 거래사례를 기준으로 사 정보정과 시점수정후 제반 가치형성요인 등을 비교 검토하여 건물과 대지권 일체로 평가하였음.

### 1. 실거래 가격정보

국토교통부 [실거래가 공개시스템]에 의하면 2021년 12월 이후 경기도 화성시 능 동 근린상업지역 내 상업/업무용 1층 구분건물은 전용면적당 2,497만원 ~ 527만원에 거래 신고 되었음.

전용면적당 신고단가 (만원/㎡)	건축물 주용도	도로조건	전용면적 (㎡)	계약년월	거래금액 (만원)	건축년도
2,497	제1종 근린생활	25m이상	32.04	202402	80,000	2007
1,013	제1종 근린생활	25m이상	37.53	202301	38,000	
527	제1종 근린생활	12m미만	37.95	202310	20,000	

# 감정평가액산출근거및결정의견

## 2. 비교사례 선정

가치형성요인이 유사한 같은 건물 소재 아래 거래사례를 비교 사례로 선정함.  
(출처 : 등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본)

경기도 화성시 능동 1113-4 1층 10*호			
전용면적(㎡)	41.36	공용면적(㎡)	43.5511
대지권면적(㎡)	12.93	사용승인일	2015-06-26
거래가액(원)	575,000,000	매매일자	2022-04-22
전용면적당 거래단가(원/㎡)	13,902,321	용도	소매점

## 3. 사정보정

위 거래사례는 실거래 가격정보로 보아 정상적으로 거래로 판단되어 사정 보정할 필요 없음. (사정보정치 1.00)

## 4. 시점수정

가. 비교사례 매매시점부터 기준시점까지 시점수정치는 한국감정평가사협회 권장 지수인 한국부동산원 부동산통계 「상업용부동산 임대동향조사」 중 경기도 화성시 동탄 센트럴파크지역 자본수익률을 일할 계산하였음.

## 감정평가액산출근거및결정의견

나. 최근 한국부동산원 발표 집합상가(경기도 동탄센트럴파크지역) 자본수익률

구 분	2022. 1Q	2022. 2Q	2022. 3Q	2022. 4Q	2023. 1Q	2023. 2Q
(%)	0.40	0.22	0.47	0.07	-0.19	0.21

구 분	2023. 3Q	2023. 4Q	2024. 1Q	2024. 2Q	2024. 3Q	2024. 3Q
(%)	0.18	0.73	1.03	1.22	1.23	발표전

다. 기준시점과 매매시점간 자본수익률

기준시점	비교사례 매매일자	자본수익률	산 식
2024-12-20	2022-04-22	6.366%	$(1+0.0022*70/91)*(1+0.0047)*(1+0.0007)$ $* (1-0.0019)*(1+0.0021)*(1+0.0018)$ $* (1+0.0073)*(1+0.0103)*(1+0.0122)$ $* (1+0.0123)*(1+0.0123*81/92)-1$

2024년 4분기 자본수익률은 발표 전으로 2024년 3분기 자본수익률을 유추 적용함.

라. 기초시점/매매시점 시정수정치 (1+자본수익율)

기 간	자본수익률	시정수정치
2024-12-20 /2022-04-22	6.366%	1.06366

# 감정평가액산출근거및결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

### 가. 가치형성요인 비교항목

건물외부요인	배후지 크기, 상가 성숙도, 고객 유동성과 적합성, 도심지·상업 업무중심지와 접근성, 대중교통이용 편의성, 차량접근 편리성, 대지권 목적 토지 획지조건과 전용면적지 대지권 면적 등
집합건물비교	건물 전체 구조와 용도, 부대설비, 시공 상태, 노후 정도와 공용 시설, 관리체계 등
전용부분비교	층별 효용도, 위치별 효용도, 향, 면적, 형상, 관리상태 등

### 나. 가치형성요인 비교

건물외부요인	본건 상가와 비교사례 상가는 같은 건물에 소재하여 건물외부요인 에서 대등함.
집합건물비교	본건 상가는 거래시점 비교사례 상가에 비해 건물 노후정도에서 열세함.
전용부분비교	본건 상가는 후면도로에 접해 비교사례 상가에 비해 위치효용도에 서 열세함.

## 감정평가액산출근거및결정의견

### 다. 가치형성요인 비교치 산정

건물외부요인 비교치	집합건물 비교치	전용부분 비교치	가치형성 요인비교치
1.00	0.98	0.55	0.539

### 6. (대지권 포함) 전용면적당 단가 결정

비교사례 전용면적당 단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 가치형성요인비교치  
(유효숫자 세자리 미만 반올림)

비교사례 전용면적당 단가(원/㎡)	사정 보정치	시점 수정치	가치형성 요인비교치	전용면적당 단가(원/㎡)
13,902,321	1.00	1.06366	0.539	7,970,000

### 7. (시산)감정평가액 산정 [ 전용면적 × 전용면적당 단가 (백만원미만 반올림)]

기호	호수	전용면적(㎡)	전용면적당 단가(원/㎡)	시산 감정평가액(원)
1	108호	42.12	7,970,000	336,000,000

# 감정평가액산출근거및결정의견

## III. 감정평가액 결정의견

### 1. 수익환원법에 의한 수익가액 산정

#### 가. 임대 가능 총수익

본건 수입 가능 임대소득은 단위면적당 월 26,000원/㎡임.

#### 나. 공실손실상당액외

공실손실상당액과 대손충당금 등으로 임대 가능총수익의 1%로 예상됨.

#### 다. 운영경비

운영경비는 가능총수익의 2%로 예상됨.

#### 라. 환원율

환원율은 시장금리와 예금은행 가중평균금리, 한국부동산원 부동산통계 「상업용 부동산 임대동향조사」 중 소득수익률을 참고 하여 3.92%로 정함.

#### 마. 수익환원법에 의한 수익가액 산출

a	단위면적당가능수익		26,000 원/㎡
b	면적		42.12 ㎡
c	월임대수익	$a \times b$	1,095,120 원
d	연간 가능총수익	$c \times 12$	13,141,440 원
e	공실손실상당액외	$d \times 1\%$	131,414 원
f	유효총수익	$d - e$	13,010,026 원
g	운영경비	$d \times 2\%$	262,829 원
h	순수익	$f - g$	12,747,197 원
i	환원율		3.92%
j	수익가액	$h / i$	325,183,597 원

# 감정평가액산출근거및결정의견

## 2. 시산가액 합리성 검토

가. 거래사례비교법에 의한 시산 가액와 수익환원법 수익 가액 비교

기호	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원)	수익환원법 수익 가액 (원)
1	336,000,000	325,183,597

나. 위와 같이 거래사례를 비교하여 산정된 시산가액은 예상수익에 의한 수익 가액에 비교하여 합리성이 인정되어 시산가액을 감정평가액으로 결정함.

## 3. 감정평가액 결정

기호	호수	전용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액(원)
1	108호	42.12	13.1672	336,000,000

# 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 능동 '은행사거리' 북서측 인근에 위치하는 더드림시티오피스텔 1층 상가 내에 소재함. 본건 주변은 동탄1신도시 내 근린상가지대로, 남측 동탄지성로 주변으로 근린생활시설 및 학원, 업무시설 등이 혼재하며, 북측으로 노상 공영주차장, 아파트단지 등이 혼재함.

## (2) 교통상황

본건 집합건물까지 차량 접근이 용이하고 단지 앞에 버스정류장이 있어 제반 교통사정은 좋은편임.

## (3) 건물의 구조

본건은 2015년 6월 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 건물 중 1층 108호로서, 내외벽은 통창임.

## (4) 이용상태

집합건물 지하4층~지하1층은 주차장, 기계실, 전기실 등으로, 1층은 상가 8개호, 2층~8층은 업무시설(오피스텔)로 이용중이며, 본건은 꽃집으로 운영중임.

## (5) 설비내역

급배수시설 및 냉난방 천장에어콘이 설치 되어있으며, 공용부분에 위생설비 및 승강기설비 등이 되어있음.

# 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

대지권 목적 토지는 정방형으로 연면적 4,741.5㎡ 더드림시티오피스텔 대지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

단지 남측으로 동탄지성로와 북측으로 일방통행 도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역, 지구단위계획구역(동탄(1)지구), 대로2류(폭 30m~35m) · 소로1류(폭 10m~12m) 접함, 철도(저축), 가축사육제한구역(전부제한구역), 가축사육제한구역(전부제한), 상대보호구역, 성장관리권역임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

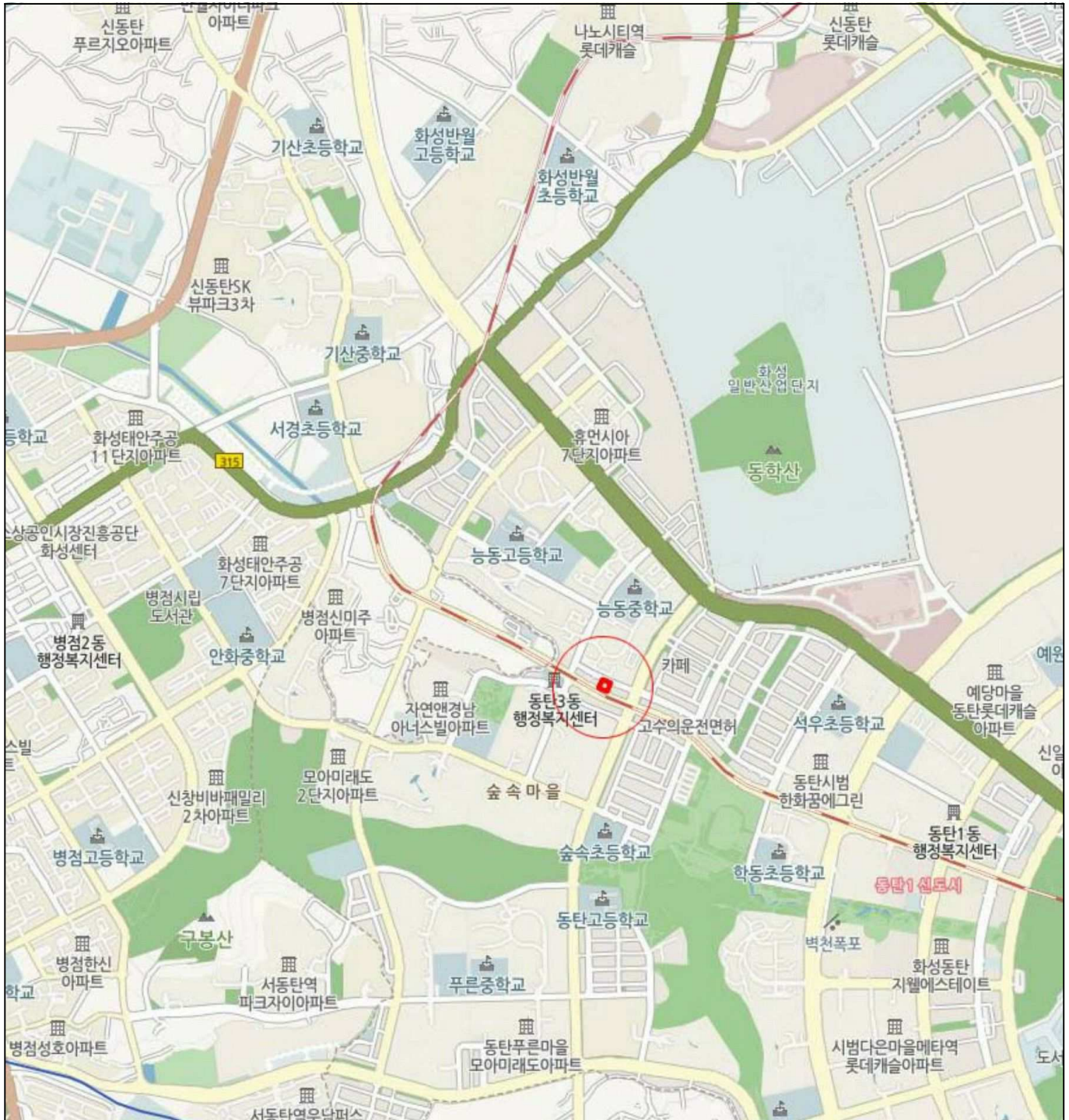
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

전체를 꽃집으로 임대중인 것으로 탐문조사 되었음.

# 광역위치도



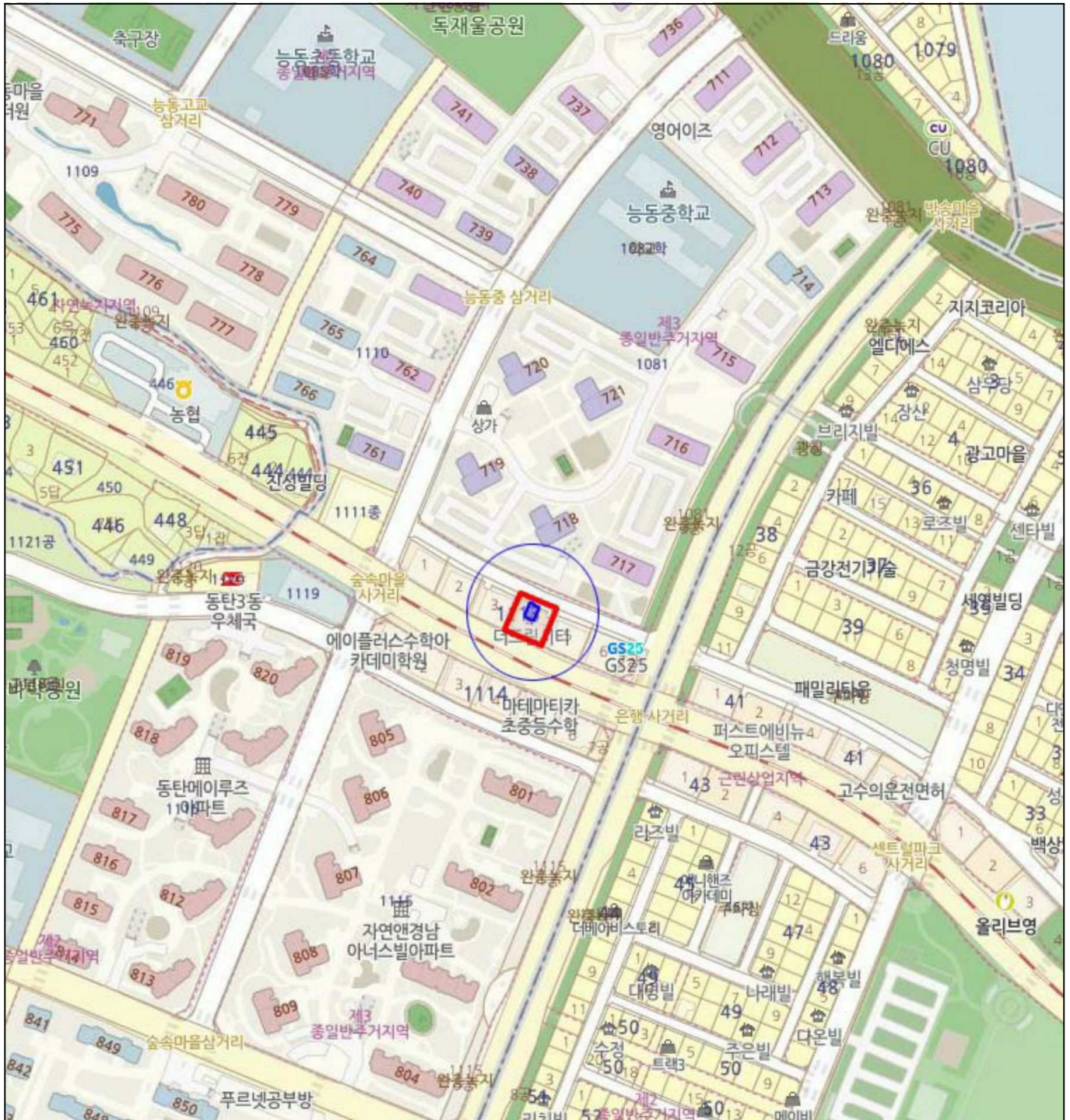
소재지	경기도 화성시 능동 1113-4 더드림시티오피스텔 1층 108호
-----	-------------------------------------



# 위 치 도

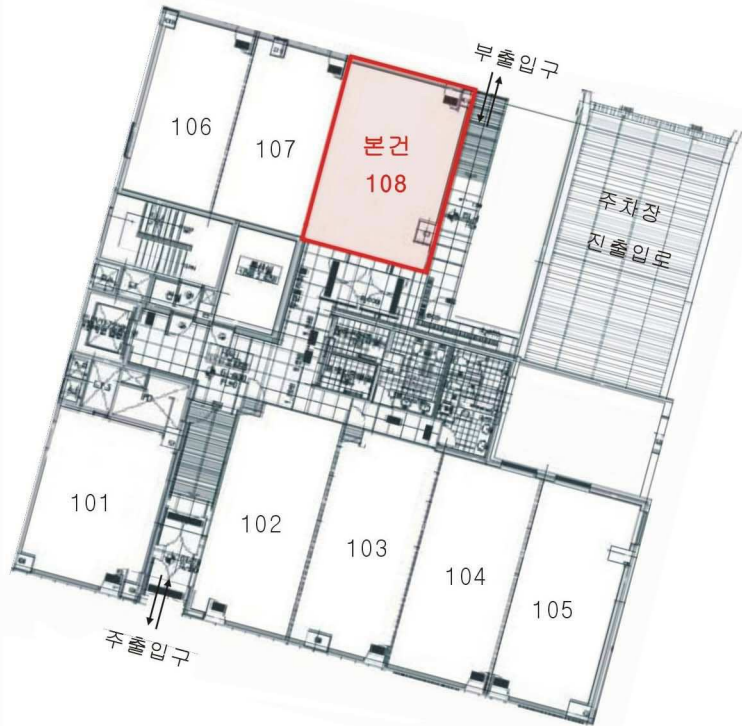


소 재 지	경기도 화성시 능동 1113-4 더드림시티오피스텔 1층 108호
-------	-------------------------------------



# 건물개황도

1층호별배치도



내부이용도





