



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	KJW4-2602-005
평가금액	677,000,000 원
평가기관 / 평가자	김종욱감정평가사사무소 / 김종욱
서명해쉬 페이지수	총 46 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	김종욱감정평가사사무소 / 김종욱	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-11 11:01:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

건명	경기도 화성시 동탄구 석우동 32-4 프리언스 오피스텔 제9층 제901호 외 소재 물건 (2025-12702-A02)
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장
감정서번호	KJW4-2602-005

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.

김종욱감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김종욱

감정평가액	육억칠천칠백만원정(W677,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이창호 (2025-12702-A02)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	감정의뢰서, 등기사향전부증명서, 집합건축물대장	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2026.03.02	2026.02.19 ~ 2026.03.02	2026.03.02		
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	7개호 이	구분건물	7개호 하 여	- 백	677,000,000
	합 계					₩677,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 동탄구 석우동 소재 '한림대학교 동탄성심병원' 북측 인근에 위치하는 프리언스 오피스텔 9층 901호 등에 대한 한국자산관리공사 경기지역본부의 공매 목적 감정평가임.

2. 대상물건의 현황

소재지	경기도 화성시 동탄구 석우동 32-4 프리언스 오피스텔		
이용상황	오피스텔	사용승인일자	2009.11.27.
동, 층, 호수	9층 901호 외		
건물의 구조 및 층수	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층	배후지의 상태 및 규모(단지규모)	보통
용도지역	근린상업지역	공동주택가격(원)	-

일련 번호	구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
17	9층 901호	32.53	31.15	63.68	10.77	-
27	8층 801호	32.53	31.15	63.68	10.77	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

소재지	경기도 화성시 동탄구 반송동 93-6 센트럴에스타운		
이용상황	아파트	사용승인일자	2008.08.29.
동, 층, 호수	7층 721호 외		
건물의 구조 및 층수	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층	배후지의 상태 및 규모(단지규모)	보통
용도지역	중심상업지역	공동주택가격(원)	-

일련 번호	구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
23	7층 721호	20.4	27.3	47.7	3.71	-
33	8층 827호	20.64	27.62	48.26	3.75	-
34	9층 927호	25.08	33.55	58.63	4.56	-

소재지	경기도 화성시 동탄구 석우동 31-3 이너매스 플래티늄		
이용상황	오피스텔	사용승인일자	2013.05.10.
동, 층, 호수	7층 707호		
건물의 구조 및 층수	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층	배후지의 상태 및 규모(단지규모)	보통
용도지역	근린상업지역	공동주택가격(원)	-

일련 번호	구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
24	7층 707호	18.55	27.81	46.36	6.73	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

소재지	경기도 화성시 동탄구 능동 1065-3 동탄푸르지오시티		
이용상황	오피스텔	사용승인일자	2013.12.19.
동, 층, 호수	12층 1202호		
건물의 구조 및 층수	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층	배후지의 상태 및 규모(단지규모)	보통
용도지역	일반상업지역	공동주택가격(원)	-

일련 번호	구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
40	12층 1202호	31.796	32.312	64.108	8.777	-

3. 기준시점 결정 및 그 이유

감정신청사항에 따라 가격조사완료일인 2026년 03월 02일을 기준으로 하였음.

4. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2026년 02월 19일 ~ 2026년 03월 02일임.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 **시장**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기타

(1) 본건의 내부구조 등은 현거주인의 부재로 일반건축물대장상 도면, 외부관찰 등을 기준으로 표시하였으니, 공매진행시 참고하시기 바람.

(2) 전입세대 열람결과는 아래와 같음.

일련 번호	소재지 (화성시 동탄구)	층	호수	세대주	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	최초 전입자
17	석우동 32-4	9	901	세대주	박○○	2023-02-13	거주자	동거인	2023-02-13
27	석우동 32-4	8	801	세대주	한○○	2023-09-08	거주자	동거인	2023-09-08
23	반송동 93-6	7	721	해당주소의 세대주가 존재하지 않음.					
33	반송동 93-6	8	827	세대주	신○○	2022-07-11	거주자	동거인	2022-07-11
34	반송동 93-6	9	927	세대주	김○○	2020-10-12	거주자	동거인	2020-10-12
24	석우동 31-3	7	707	세대주	이○○	2022-08-01	거주자	동거인	2022-08-01
40	능동 1065-3	12	1202	세대주	최○○	2022-12-15	거주자	동거인	2022-12-15

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

- (1) 구분소유권의 평가방법은 ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법, ② 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상 구분소유권에 배분하는 원가법, ③ 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상 부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.
- (2) 본 감정평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여, 구분소유권의 감정평가는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.
- (3) 대상물건과 같은 주거용 부동산은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 또한 수익용 부동산이 아니므로 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.
- (4) 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, 감정평가목적에 따라 대상 부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

2. 감정평가액 산출과정(거래사례비교법에 의한 평가)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 감정평가개요

대상 물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권 . 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가 하였음.

(2) 감정평가액 결정에 참고한 자료

1) 유사 물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 실거래가격자료)

구분	소재지 지 번	건물명칭 동명	층	호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점 (사용승인일자)
사례 1	석우동 32-4	프리언스 오피스텔	12	○○○○	32.53	83,000,000	2,551,491	2025.07.29.
								2009.11.27.
사례 2	석우동 32-4	프리언스 오피스텔	5	○○○	32.53	80,000,000	2,459,268	2025.07.31.
								2009.11.27.
사례 3	석우동 31-3	이너매스 플래티늄	5	○○○	18.55	61,000,000	3,288,410	2025.12.05.
								2013.05.10.
사례 4	석우동 31-3	이너매스 플래티늄	5	○○○	18.55	62,000,000	3,342,318	2025.11.11.
								2013.05.10.
사례 5	반송동 93-6	센트럴 에스타운	9	○○○	25.12	108,000,000	4,299,363	2025.10.13.
								2008.08.29.
사례 6	반송동 93-6	센트럴 에스타운	7	○○○	20.4	100,000,000	4,901,961	2025.04.30.
								2008.08.29.
사례 7	능동 1065-3	동탄푸르 지오시티	10	○○○○	32.058	120,000,000	3,743,215	2025.12.29.
								2013.12.19.
사례 8	능동 1065-3	동탄푸르 지오시티	8	○○○	31.796	121,500,000	3,821,235	2026.02.02.
								2013.12.19.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 유사 물건의 감정평가선례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구분	소재지 지 번	건물명칭 동명	층	호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유단가 (원/㎡)	목적 등	기준시점 (사용승인일자)
선례 1	석우동 32-4	프리언스 오피스텔	5	○○○	27.48	84,000,000	3,056,769	경매	2025.10.21.
									2009.11.27.
선례 2	석우동 32-4	프리언스 오피스텔	10	○○○○	28.23	81,000,000	2,869,288	경매	2025.04.07.
									2009.11.27.
선례 3	석우동 31-3	이너매스 플래티늄	9	○○○	18.55	62,000,000	3,342,318	경매	2025.09.01.
									2013.05.10.
선례 4	석우동 31-3	이너매스 플래티늄	8	○○○	19.92	67,000,000	3,363,454	경매	2025.07.15.
									2013.05.10.
선례 5	반송동 93-6	센트럴 에스타운	9	○○○	18.89	99,000,000	5,240,868	경매	2025.11.10.
									2008.08.29.
선례 6	반송동 93-6	센트럴 에스타운	9	○○○	19.59	100,000,000	5,104,645	경매	2025.10.29.
									2008.08.29.
선례 7	반송동 93-6	센트럴 에스타운	9	○○○	19.59	100,000,000	5,104,645	경매	2025.09.03.
									2008.08.29.
선례 8	능동 1065-3	동탄푸르 지오시티	7	○○○	31.796	120,000,000	3,774,060	경매	2025.09.12.
									2013.12.19.
선례 9	능동 1065-3	동탄푸르 지오시티	19	○○○○	31.796	119,000,000	3,742,609	경매	2025.11.18.
									2013.12.19.

3) 경기도 화성시 동탄구 경매통계분석

(자료출처 : 부동산태인)

용도	총낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	비고
오피스텔	72.56	70.86	89	최근 1년간
아파트	92.30	91.98	93	최근 1년간

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 감정평가액 산출근거

1) 비교 거래사례 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고 비교가능성이 높은 “사례1, 사례6, 사례4, 사례8”을 선정하여, “사례1-일련번호 17), 27), 사례6-일련번호 23), 33), 34), 사례4-일련번호 24), 사례8-일련번호 40)”과 비교하였음.

2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

3) 시점수정

① 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

② 시점수정치

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
경기 오피스텔(주거용)	-1.368% (0.98632)	거래시점 / 기준시점		2025.07.29/ 2026.03.02	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.06	97.23
			기준시점 당시 지수	2026.01	95.90
		산식		$1 + (95.90 - 97.23) / 97.23$ ≈ 0.98632	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표 시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

■ 비교 거래사례#6

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
경기 서해안권 화성시 아파트	2.800% (1.02800)	거래시점 / 기준시점		2025.04.30/ 2026.03.02	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.03	100.0
			기준시점 당시 지수	2026.01	102.8
		산식		$1 + (102.8 - 100.0) / 100.0$ ≈ 1.02800	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표 시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 비교 거래사례#4

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
경기 오피스텔(주거용)	-0.581% (0.99419)	거래시점 / 기준시점		2025.11.11/ 2026.03.02	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.10	96.46
			기준시점 당시 지수	2026.01	95.90
		산식		$1 + (95.90 - 96.46) / 96.46$ ≈ 0.99419	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표 시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

■ 비교 거래사례#8

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
경기 오피스텔(주거용)	0.000% (1.00000)	거래시점 / 기준시점		2026.02.02/ 2026.03.02	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2026.01	95.90
			기준시점 당시 지수	2026.01	95.90
		산식		$1 + (95.90 - 95.90) / 95.90$ ≈ 1.00000	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표 시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 제요인 비교

① 개별요인 비교항목

-업무용 구분건물

요인구분	비교항목	세부항목
(단지) 외부요인	주요시설의 접근성	도심과의 접근성
		공공시설(관공서 등)과의 거리 및 편의성
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		차량이용의 편의성(가로의 폭, 계통, 접면)
	업무환경 등	공원, 녹지 등과의 접근성
		동종 업계의 밀집성, 상호 보완적 업무환경
		근무지원 환경(편의시설, 지원시설 등)의 수준
(단지) 내부요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질 등
		승강기의 유무 및 대수, 냉난방설비 등 각종 설비의 상태 및 관리 정도
	건물의 노후도 및 관리상태	
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율
	공용시설 등의 편의성	공용시설(회의실 등)의 상태, 내부 지원시설의 상태, 커뮤니티 환경 제공
	공신풀 및 입점업체 구성	건물 전체 공신풀
		업무용도의 비율, 입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등
호별 요인	층별 효용	
	위치별 효용	주출입구와의 접근성
		승강기 및 계단의 접근성
		향별 효용
		조망, 소음의 영향 정도 등
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
기타요인	내부 설계 및 설비	평면구조, 호별 전면폭 길이, 창문의 유무 및 위치, 부속공간(테라스, 발코니, 창고 등)의 유무
	행정적 규제	
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-주거용 구분건물

요인구분	비교항목	세부항목
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성
		공공시설과의 거리 및 편의성
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)★
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성
(단지) 내부요인	거주환경	거주환경 조성상태
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 험오시설 등)의 유무 및 거리
	시공사의 브랜드	
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)
		조경 및 녹지 등 조성상태
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무★
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

요인구분	비교항목	세부항목
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태
호별 요인	층별 효용	
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도
		엘리베이터, 계단으로의 접근성
		소음의 영향 정도
		사생활 침해의 정도
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성◆
	향별 효용	
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
기타요인	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무★
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)★
	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적 규제	
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 개별요인 비교

일련 번호	외부 요인	건물 요인	개별 요인	기타 요인	격차율	비 고
17	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건과 사례는 제반 개별요인에서 대등함.
27	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건과 사례는 제반 개별요인에서 대등함.
23	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건과 사례는 제반 개별요인에서 대등함.
33	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건과 사례는 제반 개별요인에서 대등함.
34	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970	본건은 사례 대비 전유부분의 면적 등에서 열세임.
24	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010	본건은 사례 대비 향별 효용 등에서 우세함.
40	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건과 사례는 제반 개별요인에서 대등함.

5) 감정평가 단가의 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인비교						
일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	제요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
17	2,551,491	1.00	0.98632	1.000	2,516,587	2,517,000
27	2,551,491	1.00	0.98632	1.000	2,516,587	2,517,000
23	4,901,961	1.00	1.02800	1.000	5,039,216	5,039,000
33	4,901,961	1.00	1.02800	1.000	5,039,216	5,039,000
34	4,901,961	1.00	1.02800	0.970	4,888,039	4,888,000
24	3,342,318	1.00	0.99419	1.010	3,356,128	3,356,000
40	3,821,235	1.00	1.00000	1.000	3,821,235	3,821,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 감정평가액의 결정

산식 = 면적 × 단가				
일련번호	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	산정가액 (원)	감정평가액 (원)
17	32.53	2,517,000	81,878,010	82,000,000
27	32.53	2,517,000	81,878,010	82,000,000
23	20.4	5,039,000	102,795,600	103,000,000
33	20.64	5,039,000	104,004,960	104,000,000
34	25.08	4,888,000	122,591,040	123,000,000
24	18.55	3,356,000	62,253,800	62,000,000
40	31.796	3,821,000	121,492,516	121,000,000

7) 토지 및 건물 배분내역

일련번호	감정평가액(원)	토지가격(원)	건물가격(원)	비고
17	82,000,000	24,600,000	57,400,000	-
27	82,000,000	24,600,000	57,400,000	-
23	103,000,000	30,900,000	72,100,000	-
33	104,000,000	31,200,000	72,800,000	-
34	123,000,000	36,900,000	86,100,000	-
24	62,000,000	21,700,000	40,300,000	-
40	121,000,000	36,300,000	84,700,000	-

※ 한국부동산연구원 「공동주택 토지 · 건물 배분비율표 (2021)」상 자료 등을 감안하여 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 그 밖의 사항 : 없 음

IV. 감정평가액 결정 의견

본건 집합건물(오피스텔, 아파트)의 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 및 관계법령 등에 의거 적정하게 산정하였당음.

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		
17	경기도 화성시 동탄구 석우동	32-4 프리언스 오피스텔	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 3층 지상 15층				
	[도로명주소]			지3층	296.2			
	경기도			지2층	1,585.48			
	화성시 동탄구			지1층	1,592.25			
	삼성전자로 12			1층	1,069.93			
				2층	1,220.34			
				3층	390.57			
				4층~12층 각	397.59			
				13층~15층 각	395.78			
	1. 동소	32-4	대	근린상업지역	1,864.6			
				내)				
				철근콘크리트조				
				제9층 제901호	32.53	32.53	82,000,000	비준가액
				1. 소유권	10.77	10.77		
				-----	-----			
				대지권	1,864.6			
27				내)				
				철근콘크리트조				
				제8층 제801호	32.53	32.53	82,000,000	비준가액
				1. 소유권	10.77	10.77		
				-----	-----			
				대지권	1,864.6			

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				
23	경기도 화성시 동탄구 반송동	93-6 센트럴 에스타운	제2종 근린생활 시설, 판매시설, 업무시설, 공동주택	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지하6층 지상11층						
	[도로명주소] 경기도 화성시 동탄구 메타폴리스로 47-25			지하6층	1,413.35					
				지하6층	314.79					
				지하5층~지하3층 각	1,918.73					
				지하2층	1,789.12					
				지하2층	73.96					
				지하1층	1,415.13					
				지하1층	113.56					
				1층	1,448.84					
				2층~3층 각	1,674.43					
				4층~8층 각	1,656.36					
				9층	1,704.97					
				10층	1,236.13					
				11층	1,402.24					
	1. 동소	93-6	대	중심상업지역	2,180			103,000,000	비준가액	
				내) 철골철근콘크리트 구조 제7층 제721호	20.40	20.40				
				1. 소유권	3.71	3.71				
				----- 대지권	2,180					
				내) 철골철근콘크리트 구조 제8층 제827호	20.64	20.64				
				1. 소유권	3.75	3.75				
				----- 대지권	2,180					

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		
34	경기도 화성시 동탄구 석우동 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄구 삼성1로 156	31-3 이너매스 플래티늄	업무시설 및 판매시설	내) 철골철근콘크리트 구조 제9층 제927호	25.08	25.08	123,000,000	비준가액
				1. 소유권	4.56	4.56		
				----- 대지권	2,180			
				철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층				
				지4층	844.05			
				지3층~지2층 각	1,345.52			
				지1층	1,366.07			
				1층	945.55			
				2층	1,052.01			
				3층~9층 각	683.19			
24	1. 동소	31-3	대	근린상업지역	1,695.7		62,000,000	비준가액
				내) 철근콘크리트조 제7층 제707호	18.55	18.55		
				1. 소유권	6.73	6.73		
				----- 대지권	1,695.7			

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		
40	경기도 화성시 동탄구 능동	1065-3 동탄푸르 지오시티	업무시설 (오피스 텔), 제1.2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상20층				
	[도로명주소] 경기도 화성시 동탄구 동탄원천로 360			지하2층	4,739.982			
				지하1층	3,955.249			
				1층	2,553.487			
				2층	4,490.14			
				3층	2,255.488			
				4층~14층 각	1,740.175			
				15층~16층 각	1,203.803			
				17층~20층 각	1,832.881			
	1. 동소	1065-3	대	일반상업지역	6,486			
				내) 철근콘크리트구조 제12층 제1202호	31.796	31.796	121,000,000	비준가액
				1. 소유권 ----- 대지권	8.777 ----- 6,486	8.777		
합 계							₩677,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

일련번호 17), 27), 24) :

본건은 경기도 화성시 동탄구 석우동 소재 "한림대학교 동탄성심병원" 북측 인근에 위치하며, 부근은 오피스텔, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경은 보통 수준임.

일련번호 23), 33), 34) :

본건은 경기도 화성시 동탄구 반송동 소재 "동탄복합문화센터" 북서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트, 오피스텔, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경은 보통 수준임.

일련번호 40) :

본건은 경기도 화성시 능동 소재 "능동고등학교" 북측 인근에 위치하며, 부근은 아파트, 오피스텔, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경은 보통 수준임.

2. 교통 상황

일련번호 17), 27) :

본건까지 제반차량 출입은 가능하며, 인근 버스정류장까지의 거리 등으로 보아 대중교통 사정은 보통 수준임.

일련번호 23), 33), 34) :

본건까지 제반차량 출입은 가능하며, 인근 버스정류장까지의 거리 등으로 보아 대중교통 사정은 보통 수준임.

일련번호 24) :

본건까지 제반차량 출입은 가능하며, 인근 버스정류장까지의 거리 등으로 보아 대중교통 사정은 보통 수준임.

일련번호 40) :

본건까지 제반차량 출입은 가능하며, 인근 버스정류장까지의 거리 등으로 보아 대중교통 사정은 보통 수준임.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

3. 건물의구조 및 이용상태

일련번호 17), 27) :

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 중 9층 901호, 8층 801호로서,

외 벽 : 석재붙임 등 마감,

창 호 : 샷시창호임.

오피스텔로 이용중임.

일련번호 23), 33), 34) :

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하6층 지상11층 중 7층 721호, 8층 827호, 9층 927호로서,

외 벽 : 석재붙임 및 페인팅 등 마감,

창 호 : 샷시창호임.

아파트로 이용중임.

일련번호 24) :

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층 중 7층 707호로서,

외 벽 : 석재붙임 등 마감,

창 호 : 샷시창호임.

오피스텔로 이용중임.

일련번호 40) :

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상20층 중 12층 1202호로서,

외 벽 : 석재붙임 등 마감,

창 호 : 샷시창호임.

오피스텔로 이용중임.

4. 위생,냉난방시설등

일련번호 17), 27) :

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 엘리베이터설비 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생, 냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

일련번호 23), 33), 34) :

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 엘리베이터설비 등이 되어 있음.

일련번호 24) :

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 엘리베이터설비 등이 되어 있음.

일련번호 40) :

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 엘리베이터설비 등이 되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

일련번호 17), 27) :

인접지 대비 대체로 등고평탄한 정방형 토지로서, 오피스텔 및 근린생활시설 부지로 이용중임.

일련번호 23), 33), 34) :

인접지 대비 대체로 등고평탄한 세장형 토지로서, 아파트 및 오피스텔, 근린생활시설 부지로 이용중임.

일련번호 24) :

인접지 대비 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서, 오피스텔 및 근린생활시설 부지로 이용중임.

일련번호 40) :

인접지 대비 대체로 등고평탄한 가장형 토지로서, 아파트 및 근린생활시설 부지로 이용중임.

6. 도로상태 및 주차장시설등

일련번호 17), 27) :

본건 북서측으로 중로, 남동측으로 소로와 접하며, 지하주차장을 갖추고 있음.

일련번호 23), 33), 34) :

본건 동측으로 중로와 접하며, 지하주차장을 갖추고 있음.

일련번호 24) :

본건 남서측으로 대로, 남동측 및 북동측으로 각각 소로와 접하며, 지하주차장을 갖추고 있음.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생, 냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

일련번호 40) :

본건 남서측으로 대로, 북서측 및 남동측으로 종로와 접하며, 옥내 및 지하주차장을 갖추고 있음.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

일련번호 17), 27) :

근린상업지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:25.8.26.~26.8.25./허가대상자:외국인 등/허가대상용도:단독·다가구·연립·다세대주택,아파트).

일련번호 23), 33), 34) :

중심상업지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한), 성장관리권역, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:25.8.26.~26.8.25./허가대상자:외국인 등/허가대상용도:단독·다가구·연립·다세대주택,아파트).

일련번호 24) :

근린상업지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(전부제한), 성장관리권역, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:25.8.26.~26.8.25./허가대상자:외국인 등/허가대상용도:단독·다가구·연립·다세대주택,아파트).

일련번호 40) :

일반상업지역, 특정용도제한지구, 지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한), 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:25.8.26.~26.8.25./허가대상자:외국인 등/허가대상용도:단독·다가구·연립·다세대주택,아파트).

8. 공부와의 차이

없 음.

9. 임대관계 및 기타

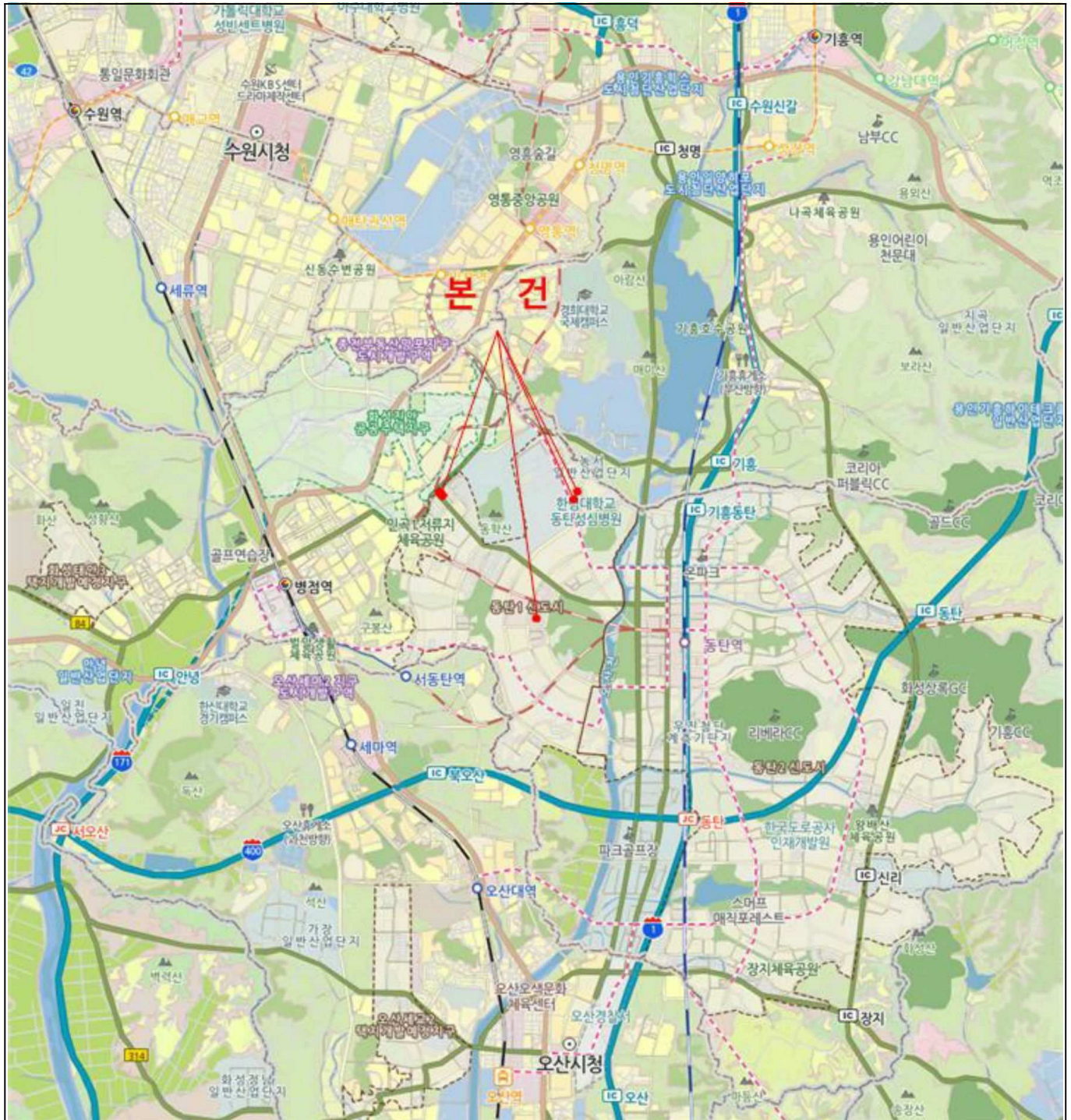
임대관계 미상임.

광역위치도



소재지

경기도 화성시 동탄구 석우동 32-4 프리언스 오피스텔 제9층 제901호 외



위 치 도



소재지	경기도 화성시 동탄구 석우동 32-4 프리언스 오피스텔 제9층 제901호 외
-----	--



위 치 도



소재지

경기도 화성시 동탄구 반송동 93-6 센트럴에스타운 제7층 제721호 외



내 부 구 조 도

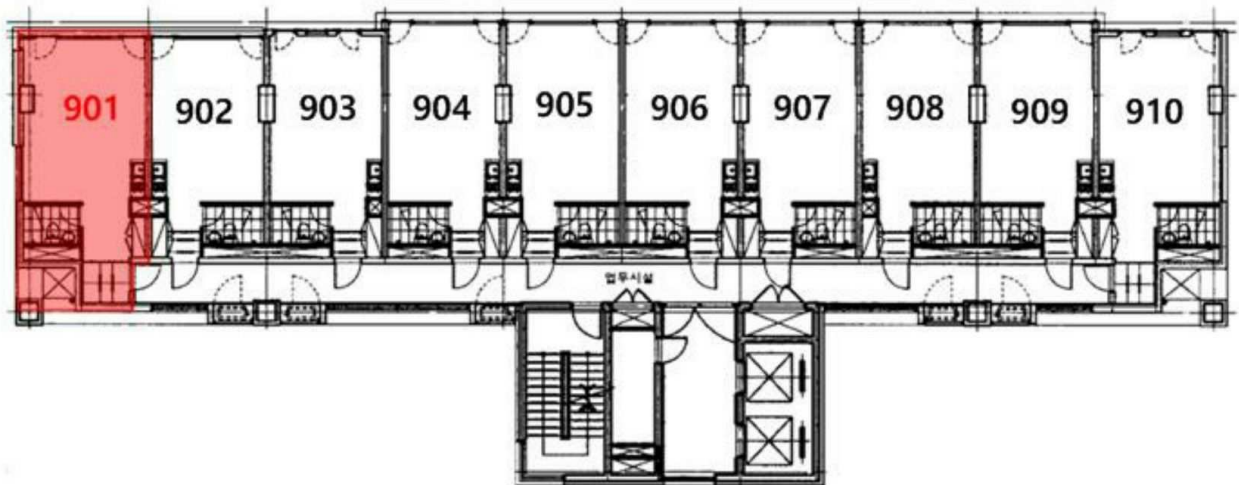


소 재 지

경기도 화성시 동탄구 석우동 32-4 프리언스 오피스텔 제9층 제901호

<축척 없음>

<일련번호 17) 호별배치도 : 프리언스 오피스텔 9층>



<일련번호 17) 내부구조도
: 901호>



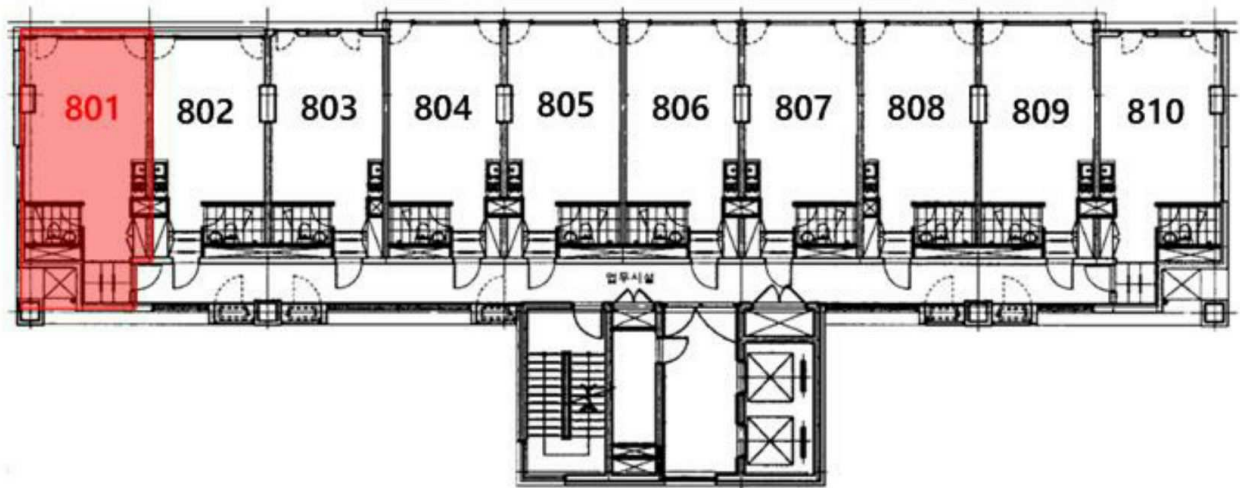
내 부 구 조 도



소 재 지	경기도 화성시 동탄구 석우동 32-4 프리언스 오피스텔 제9층 제801호
-------	--

<축척 없음>

<일련번호 27) 호별배치도 : 프리언스 오피스텔 8층>



<일련번호 27) 내부구조도 : 801호>



내 부 구 조 도

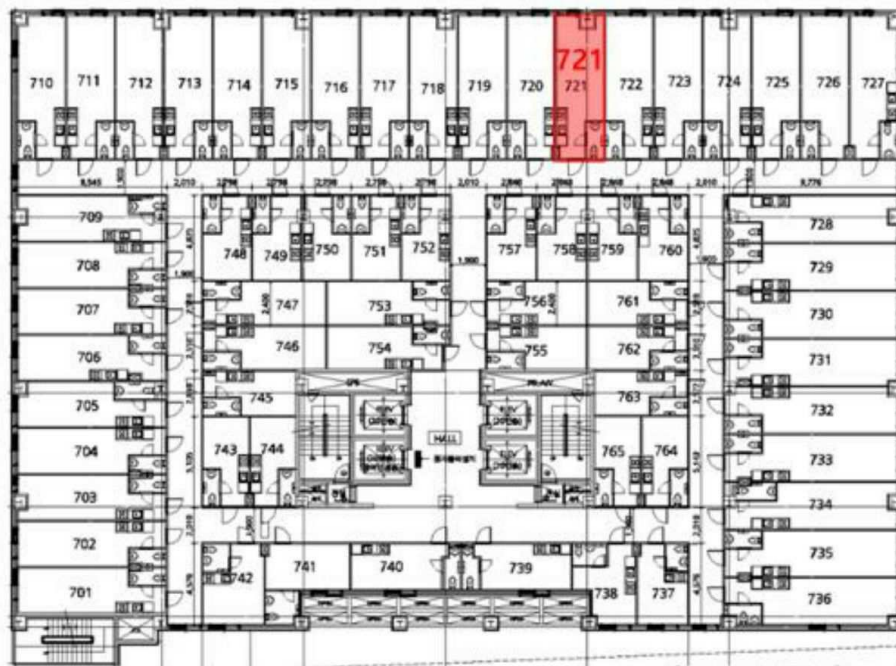


소 재 지

경기도 화성시 동탄구 반송동 93-6 센트럴에스타운 제7층 제721호

<축척 없음>

<일련번호 23) 호별배치도 : 센트럴에스타운 7층>



<일련번호 23) 내부구조도
: 721호>



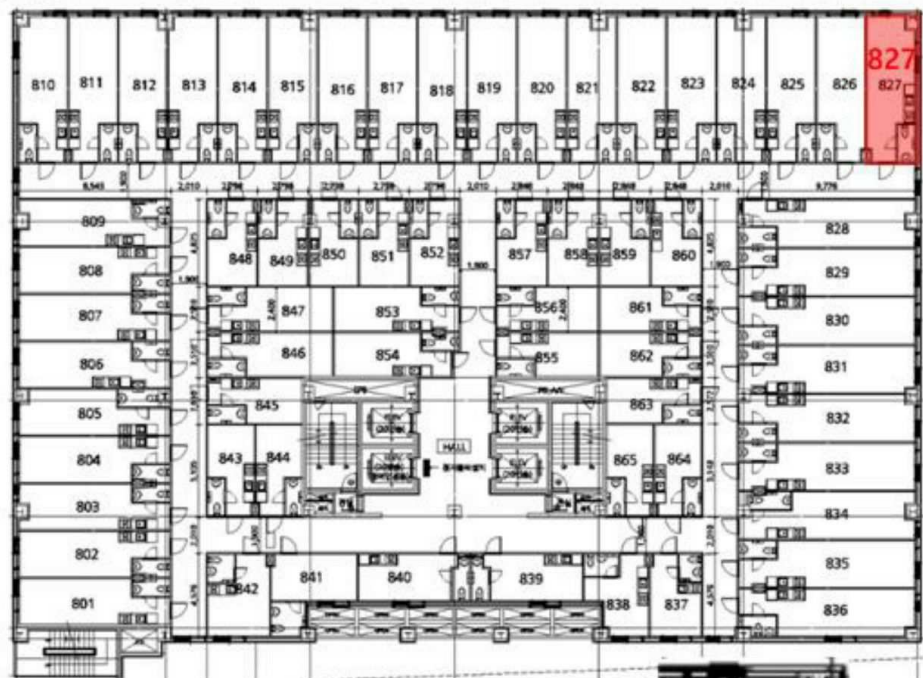
내 부 구 조 도



소 재 지 경기도 화성시 동탄구 반송동 93-6 센트럴에스타운 제8층 제827호

<축척 없음>

<일련번호 33) 호별배치도 : 센트럴에스타운 8층>



<일련번호 33) 내부구조도
: 827호>



내 부 구 조 도

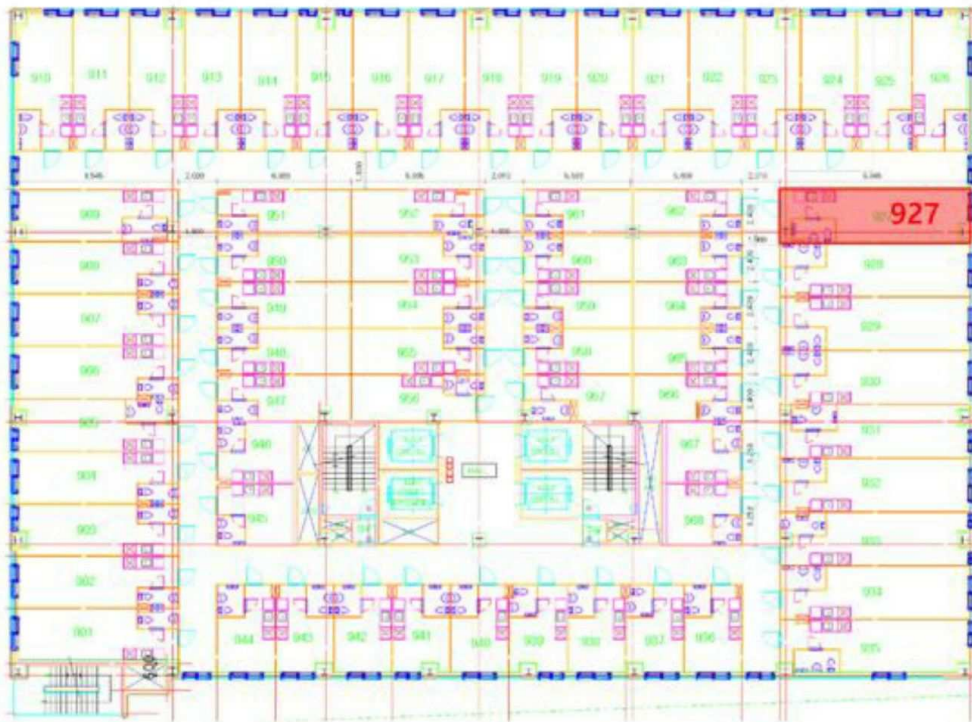


소 재 지

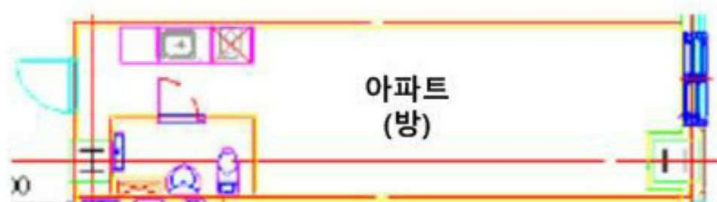
경기도 화성시 동탄구 반송동 93-6 센트럴에스타운 제9층 제927호

<축척 없음>

<일련번호 34) 호별배치도 : 센트럴에스타운 9층>



<일련번호 34) 내부구조도 : 927호>



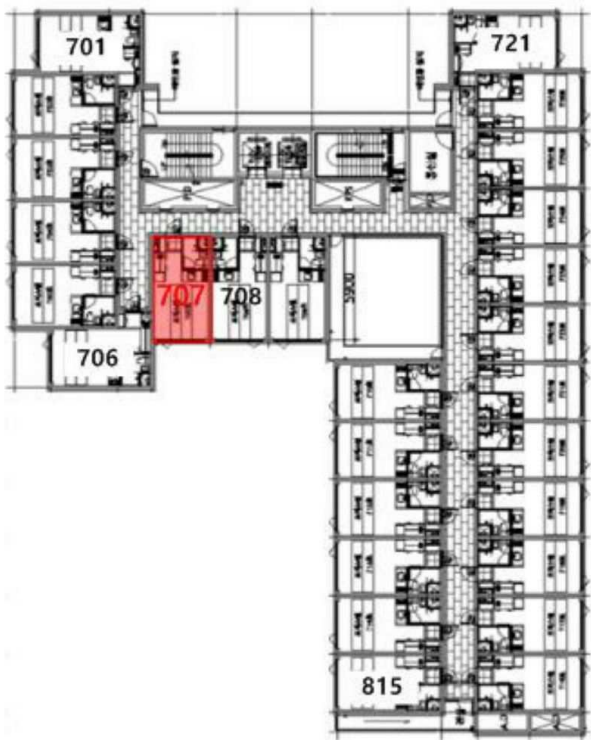
내 부 구 조 도



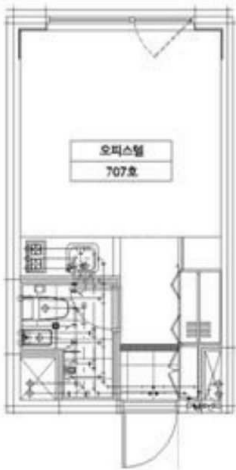
소 재 지 경기도 화성시 동탄구 석우동 31-3 이매너스 플래티늄 제7층 제707호

<축척 없음>

<일련번호 24) 호별배치도 : 이너매스 플래티늄 7층>



<일련번호 24) 내부구조도 : 707호>



내 부 구 조 도



소 재 지	경기도 화성시 동탄구 능동 1065-3 동탄푸르지오시티 제12층 제1201호
-------	--

<축척 없음>

<일련번호 40) 호별배치도
: 동탄푸르지오시티 12층>



<일련번호 24) 내부구조도
: 707호>





17), 27)



17), 27)



17)



27)



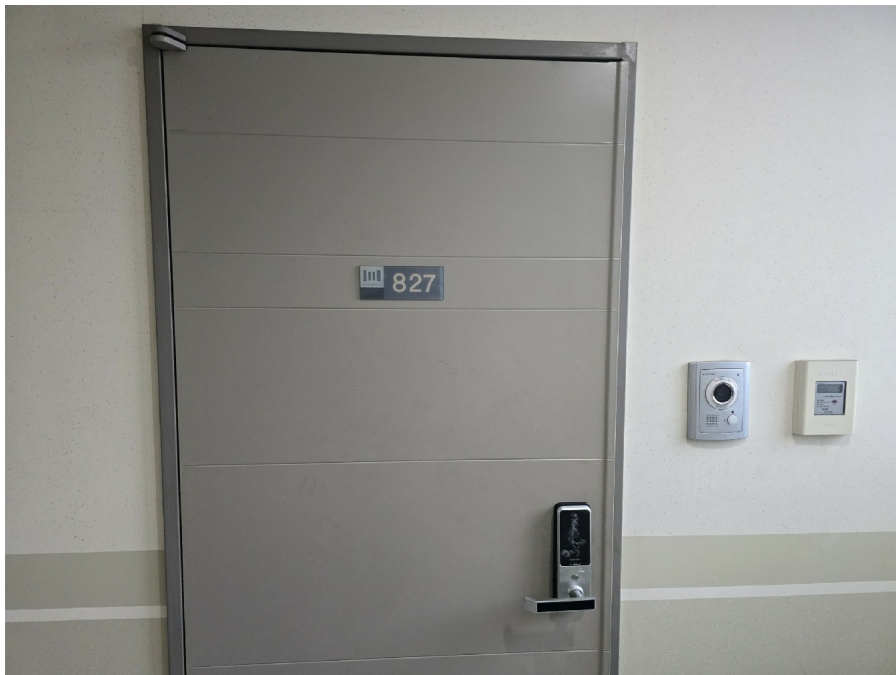
23), 33), 34)



23), 33), 34)



23)



33)



34)



24)



24)



24)



40)



40)



40)