

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 도화1동새마을금고
건명 : 경기도 화성시 오산동 976-6 어반스톤
제1층 제101호 외 17개호
감정평가서 번호 : 하나 240822-22-501



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 당 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)하나감정평가법인 서부지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 032-271-2121 Fax : 032-271-2122
경기도 부천시 원미구 상일로 100 3층 302호, 303호 (상동, 송내부건프라자)

건명	경기도 화성시 오산동 976-6 어반스톤 제1층 제101호 외 17개호
소재지	경기도 화성시 오산동 976-6 어반스톤 제1층 제101호 외 17개호
담당평가사	감정평가사 : 신희중 T : 010-3854-6403
현장조사자	현장조사자 : 차영인 T : 010-8771-6443
접수,발송직원	접수,발송직원 : 허청초 T : 032)271-2121
수수료(세금계산서) 담당직원	세금계산서 직원 : 허청초 T : 032)271-2121

(주) 하나 감정 평가 법인

감정평가 심사인증서

인증서 번호	20240828-00-041	심 의 일	2024-08-28
감정서번호	하나 240822-22-501	평 가 목 적	공매
평가 의뢰인	도화1동새마을금고		
건 명	경기도 화성시 오산동 976-6 어반스톤 제1층 제101호 외 17개호		
물건소재지	경기도 화성시 오산동 976-6 어반스톤 제1층 제101호 외 17개호		
감정평가액	₩21,598,000,000.-		

(주)하나감정평가법인의 심사규정 제5조,제6조 및 (별표2)에 따라
본사 심사실(가격심의위원회)의 심의를 득한 건임을 확인합니다.

가 격 심 의 위 원 회



감정평가 심사업무가 제반 절차에 따라 공정하게 수행되었기에 감정평가
심사인증서를 발행합니다.

(주) 하나 감정 평가 법인

대 표 이 사 양 기 철



감정평가 심사의견서

당 감정평가 심사자는 "경기도 화성시 오산동 976-6 어반스톤 제1층 제101호 외 17개호" 건명의 감정평가를 수행함에 있어 「감정평가 및 감정평가사 에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 당법인 감정평가 심사 규정에 따라 다음과 같이 감정 평가 심사를 수행하였습니다.

1. (공통)감정평가 심사자는 당해 평가목적에 부합하는 적용된 평가방법, 주요 가정, 평가조건, 평가사례 및 거래가액 등의 합리성을 검토한 결과 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
2. (집합건물)감정평가 심사자는 당해 집합건물의 평가를 위해 사용된 사례를 확인 하였습니다.
3. (집합건물)감정평가 심사자는 당해 집합건물의 평가를 위해 평가자가 사용한 거래사례등 사례의 적정성을 검토하여 그 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
4. (집합건물)감정평가 심사자는 당해 집합건물의 평가를 위해 사용된 사례의 가격과 평가대상물의 평가금액과의 균형성을 검토하고 당해 집합건물이 소재하는 부동산 시장의 가격수준 및 매매동향을 확인하여 당해 감정평가금액의 합리성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.

본 심사자는 관련 법령 및 규정에 따라 신의 성실의 원칙에 의거 "경기도 화성시 오산동 976-6 어반스톤 제1층 제101호 외 17개호"건명 의 감정평가서의 심사를 성실히 수행하였습니다.

심사 담당 감정평가사

HANA | (주)하나감정평가법인

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 서부지사
지사장 박성철



감정평가사
신희중

신희중



감정평가액 **이백일십오억구천팔백만원정 (₩21,598,000,000.-)**



의뢰인	도화1동새마을금고	감정평가 목적	공매
채무자	-	제출처	코리아신탁(주)
소유자 (대상업체명)	주식회사어반 (수탁자:코리아신탁주식회사)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간
		2024. 08. 26	2024. 08. 26
		작성일	2024. 08. 26

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
구분건물	18개호	구분건물	18개호	-	21,598,000,000	
	이	하	여	백		
합계					₩21,598,000,000.-	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자
감정평가사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 오산동 소재 '동탄역(GTX-A) 서측 인근에 위치하는 '어반스톤' 제1층 제101호 외 17개호에 대한 도화1동새마을금고의 구매 목적의 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 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 08월 26일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 08월 26일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 토지·건물 배분가격

후첨 "(구분건물) 감정평가명세표" 참조.

3. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 공매 목적의 평가건 으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건의 위치는 '집합건축물대장'상 '건축물현황도'와 '현황 표기' 및 '점유 상태' 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ④ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 토지의 소유권·대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 의거 소유권·대지권 해당 토지와 건물의 배분가격을 '구분건물 감정평가명세표'에 별도 기재하되, 「한국감정평가사협회」 및 「감정평가기준위원회」에서 제공된 배분비율(법원감정평가실무(2021.2)) 등을 참작하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- ⑤ 본건 일련번호(9),(10)은 경계벽체 없이 일체의 근린생활시설로 이용중인 바 업무 진행시 참고 하시 기 바람.

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 1

건물명		어반스톤 제1층 제101호 외 17개호											
일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고					
					공부	사정							
1	경기도 화성시 오산동 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄기흥로 447-16	976-6 어반스톤	업무시설 (오피스텔, 제1,2층 근린생활 시설)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 11층	1층	881.17							
					2층	844.73							
					3층	857.39							
					4층 ~ 6층 각	701.86							
					7층 ~ 11층 각	648.4							
					지하1층	1,151.99							
					지하2층	1,105.5							
					지하3층	1,101.14							
					지하4층	973.52							
					지하5층	336.02							
					(1)	상동	976-6	대	중심상업지역 내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	1,309.9			
										37.44	37.44	1,320,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 73.79㎡
										8.84			
										1,309.9x---	8.84		
				대지권	1,309.9								
						토지-건물							
						토지 :	528,000,000						
						건물 :	792,000,000						
						배분내역							

(구분건물) 감정평가 명세표

건물명 어반스톤 제1층 제101호 외 17개호

일련 번호	소재지	지번	지 목 도 용	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(2)				내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	40.32	40.32	1,440,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 79.46㎡
				소유권	9.53			
				1. ----	1,309.9x---	9.53		
				대지권	1,309.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	576,000,000	
						건 물 :	864,000,000	
(3)				내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	48.96	48.96	1,750,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 96.49㎡
				소유권	11.57			
				1. ----	1,309.9x---	11.57		
				대지권	1,309.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	700,000,000	
						건 물 :	1,050,000,000	
(4)				내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호	37.44	37.44	1,320,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 73.79㎡
				소유권	8.84			
				1. ----	1,309.9x---	8.84		
				대지권	1,309.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	528,000,000	
						건 물 :	792,000,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

건물명	어반스톤 제1층 제101호 외 17개호
-----	-----------------------

일련 번호	소재지	지번	지용 목도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
(5)				내) 철근콘크리트구조 제1층 제106호	37.44	37.44	1,320,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 73.79㎡
				소유권	8.84			
				1. ---- 대지권	1,309.9x---	8.84		
					1,309.9			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 528,000,000 792,000,000	
(6)				내) 철근콘크리트구조 제1층 제107호	37.44	37.44	1,320,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 73.79㎡
				소유권	8.84			
				1. ---- 대지권	1,309.9x---	8.84		
					1,309.9			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 528,000,000 792,000,000	
(7)				내) 철근콘크리트구조 제1층 제108호	37.44	37.44	1,320,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 73.79㎡
				소유권	8.84			
				1. ---- 대지권	1,309.9x---	8.84		
					1,309.9			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 528,000,000 792,000,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		어반스톤 제1층 제101호 외 17개호						
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		
(8)				내) 철근콘크리트구조 제1층 제109호	37.44	37.44	1,320,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 73.79㎡
				소유권	8.84			
				1. ---- 대지권	1,309.9x---	8.84		
					1,309.9			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		528,000,000	
					건 물 :		792,000,000	
(9)				내) 철근콘크리트구조 제1층 제110호	35.88	35.88	1,190,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 70.71㎡
				소유권	8.48			
				1. ---- 대지권	1,309.9x---	8.48		
					1,309.9			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		476,000,000	
					건 물 :		714,000,000	
(10)				내) 철근콘크리트구조 제1층 제111호	35.88	35.88	1,190,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 70.71㎡
				소유권	8.48			
				1. ---- 대지권	1,309.9x---	8.48		
					1,309.9			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		476,000,000	
					건 물 :		714,000,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		어반스톤 제1층 제101호 외 17개호							
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			
(11)				내)	철근콘크리트구조 제1층 제112호	35.88	35.88	1,190,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 70.71㎡
				소유권		8.48			
				1. ----		1,309.9x---	8.48		
				대지권		1,309.9			
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	476,000,000		
						건 물 :	714,000,000		
(12)				내)	철근콘크리트구조 제1층 제113호	35.88	35.88	1,190,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 70.71㎡
				소유권		8.48			
				1. ----		1,309.9x---	8.48		
				대지권		1,309.9			
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	476,000,000		
						건 물 :	714,000,000		
(13)				내)	철근콘크리트구조 제1층 제114호	46.92	46.92	1,580,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 92.48㎡
				소유권		11.09			
				1. ----		1,309.9x---	11.09		
				대지권		1,309.9			
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	632,000,000		
						건 물 :	948,000,000		

(구분건물) 감정평가 명세표

건물명 어반스톤 제1층 제101호 외 17개호

일련 번호	소재지	지번	지용 도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
(14)				내) 철근콘크리트구조 제1층 제115호	29.16	29.16	983,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 57.49㎡
				소유권	6.89			
				1. ---- 대지권	1,309.9x---	6.89		
					1,309.9			
					토지·건물 토 지 : 393,200,000 건 물 : 589,800,000		배분내역	
(15)				내) 철근콘크리트구조 제2층 제202-2호	36	36	476,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 70.95㎡
				소유권	8.51			
				1. ---- 대지권	1,309.9x---	8.51		
					1,309.9			
					토지·건물 토 지 : 190,400,000 건 물 : 285,600,000		배분내역	
(16)				내) 철근콘크리트구조 제2층 제207호	85.56	85.56	1,050,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 168.64㎡
				소유권	20.02			
				1. ---- 대지권	1,309.9x---	20.02		
					1,309.9			
					토지·건물 토 지 : 420,000,000 건 물 : 630,000,000		배분내역	


(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		어반스톤 제1층 제101호 외 17개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고		
					공 부	사 정				
(17)				내)			1,420,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 217.59㎡		
				철근콘크리트구조						
				제2층 제208호					110.4	110.4
				소유권					25.84	
(18)				내)			219,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 61.15㎡		
				철근콘크리트구조						
				제9층 제922호					25.21	25.21
				소유권					5.95	
					1. -----	1,309.9x---	25.84			
					대지권	1,309.9				
					토지·건물		배분내역			
					토 지 :		568,000,000			
					건 물 :		852,000,000			
					토지·건물		배분내역			
					토 지 :		87,600,000			
					건 물 :		131,400,000			
합 계							₩21,598,000,000.-			
				이 하	여	백				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 화성시 오산동 976-6 어반스톤 제1층 제101호 외 17개호		
도로명주소	경기도 화성시 동탄기흥로 447-16		
	주용도	업무시설(오피스텔,제1,2종근린생활시설) 216호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2019.12.03	
	건물규모	층수	지하5층/지상11층
		연면적	12,599.04 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	1/101	근린생활시설	37.44	36.35	73.79	8.84	50.7
(2)	1/102	근린생활시설	40.32	39.14	79.46	9.53	50.7
(3)	1/103	근린생활시설	48.96	47.53	96.49	11.57	50.7
(4)	1/105	근린생활시설	37.44	36.35	73.79	8.84	50.7
(5)	1/106	근린생활시설	37.44	36.35	73.79	8.84	50.7
(6)	1/107	근린생활시설	37.44	36.35	73.79	8.84	50.7

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(7)	1/108	근린생활시설	37.44	36.35	73.79	8.84	50.7
(8)	1/109	근린생활시설	37.44	36.35	73.79	8.84	50.7
(9)	1/110	근린생활시설	35.88	34.83	70.71	8.48	50.7
(10)	1/111	근린생활시설	35.88	34.83	70.71	8.48	50.7
(11)	1/112	근린생활시설	35.88	34.83	70.71	8.48	50.7
(12)	1/113	근린생활시설	35.88	34.83	70.71	8.48	50.7
(13)	1/114	근린생활시설	46.92	45.56	92.48	11.09	50.7
(14)	1/115	근린생활시설	29.16	28.33	57.49	6.89	50.7
(15)	2/202-2	근린생활시설	36	34.95	70.95	8.51	50.7
(16)	2/207	근린생활시설	85.56	83.08	168.64	20.02	50.7
(17)	2/208	근린생활시설	110.4	107.19	217.59	25.84	50.7
(18)	9/922	오피스텔	25.21	35.94	61.15	5.95	41.2
합계 (총18개호)			790.69	779.14	1,569.83	186.36	-

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

II. 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

III. 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. 감정평가시 고려사항

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	오산동 976-2	1/101	근린생활 시설	42	89.4	1,474,869,690 (@ 35,100,000)	2023.05.09 (2022.10.06)	-
#2	오산동 976-3	1/114	근린생활 시설	31.54	67.99	1,073,379,902 (@ 34,000,000)	2023.10.16 (2021.04.22)	-
#3	오산동 976-5	2/206	근린생활 시설	64.99	143.582	902,446,048 (@ 13,900,000)	2022.01.24 (2021.03.31)	-
#4	오산동 977-3	2/205	근린생활 시설	53.13	121.8736	736,687,724 (@ 13,900,000)	2023.04.03 (2021.04.01)	-
#5	오산동 976-3	7/714	업무시설 (오피스텔)	18.94	49.31	174,000,000 (@ 9,190,000)	2024.04.13 (2021.04.22)	-
#6	오산동 976-2	9/907	업무시설 (오피스텔)	18.94	49.21	200,552,000 (@ 10,600,000)	2023.10.27 (2022.10.06)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호 (1)~(17)

< 사례 #5 > : 일련번호 (18)

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#2

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경기 (집합상가)	1.249% (1.01249)	거래시점 / 기준시점	2023.10.16/ 2024.08.26
		분기별 자본수익률	2023년 4분기 : 0.220 % 2024년 1분기 : 0.360 % 2024년 2분기 : 0.430 % 2024년 3분기 : 2024년 2분기 자료
		산식	$(1+0.00220 \times 77/92) \times (1+0.00360)$ $\times (1+0.00430) \times (1+0.00430 \times 57/91)$ ≈ 1.01249

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 비교 거래사례#5

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			
		거래시점 / 기준시점		2024.04.13/ 2024.08.26	
경기 (오피스텔)	-0.724% (0.99276)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.3	99.42
			기준시점 당시 지수	2024.7	98.7
		산식		$1 + ((98.7 - 99.42) / 99.42)$ ≈ 0.99276	

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

(가) 가치형성요인

① 상업용

요인구분	세부항목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	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
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

② 주거용

요인구분	세부항목
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(나) 가치형성요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치	비고
(1)	#2	0.96	1.00	1.07	1.00	1.027	상업용
(2)	#2	0.96	1.00	1.08	1.00	1.037	상업용
(3)	#2	0.96	1.00	1.08	1.00	1.037	상업용
(4)	#2	0.96	1.00	1.07	1.00	1.027	상업용
(5)	#2	0.96	1.00	1.07	1.00	1.027	상업용
(6)	#2	0.96	1.00	1.07	1.00	1.027	상업용
(7)	#2	0.96	1.00	1.07	1.00	1.027	상업용
(8)	#2	0.96	1.00	1.07	1.00	1.027	상업용
(9)	#2	0.96	1.00	1.00	1.00	0.960	상업용
(10)	#2	0.96	1.00	1.00	1.00	0.960	상업용
(11)	#2	0.96	1.00	1.00	1.00	0.960	상업용
(12)	#2	0.96	1.00	1.00	1.00	0.960	상업용
(13)	#2	0.96	1.00	1.02	1.00	0.979	상업용
(14)	#2	0.96	1.00	1.02	1.00	0.979	상업용
(15)	#2	0.96	1.00	0.40	1.00	0.384	상업용
(16)	#2	0.96	1.00	0.37	1.00	0.355	상업용
(17)	#2	0.96	1.00	0.39	1.00	0.374	상업용
(18)	#5	0.97	1.00	0.98	1.00	0.951	주거용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 단지외부요인

일련번호 (1)~(17) 공히 사례#2 대비 고객 유동성과의 적합성 등에서 열세함.

일련번호 (18) 사례#5 대비 상업 및 편익시설과의 접근성, 배치 등에서 열세함.

- 단지내부요인

일련번호 (1)~(17) 공히 사례#2와 대체로 유사함.

일련번호 (18) 사례#5와 대체로 유사함.

- 호별요인

일련번호 (1),(4)~(8) 공히 사례#2 대비 위치별 효용 등에서 우세함.

일련번호 (2),(3) 공히 사례#2 대비 위치별 효용 등에서 우세함.

일련번호 (9)~(12) 공히 사례#2와 대체로 유사함.

일련번호 (13),(14) 공히 사례#2 대비 위치별 효용 등에서 우세함.

일련번호 (15) 사례#2 대비 위치별 효용에서 우세하나, 층별 효용에서 열세함.

일련번호 (16) 사례#2 대비 층별 효용에서 열세함.

일련번호 (17) 사례#2 대비 테라스 소재에서 우세하나, 층별 효용에서 열세함.

일련번호 (18) 사례#5 대비 전유부분의 면적 등에서 열세함.

- 기타요인

일련번호 (1)~(18) 평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려하여 결정함.

(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 ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
(1)	1 101	37.44	#2	34,000,000	1.000	1.01249	1.027	35,354,125	1,323,658,440	1,320,000,000
(2)	1 102	40.32	#2	34,000,000	1.000	1.01249	1.037	35,698,372	1,439,358,359	1,440,000,000
(3)	1 103	48.96	#2	34,000,000	1.000	1.01249	1.037	35,698,372	1,747,792,293	1,750,000,000
(4)	1 105	37.44	#2	34,000,000	1.000	1.01249	1.027	35,354,125	1,323,658,440	1,320,000,000
(5)	1 106	37.44	#2	34,000,000	1.000	1.01249	1.027	35,354,125	1,323,658,440	1,320,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
(6)	1 107	37.44	#2	34,000,000	1.000	1.01249	1.027	35,354,125	1,323,658,440	1,320,000,000
(7)	1 108	37.44	#2	34,000,000	1.000	1.01249	1.027	35,354,125	1,323,658,440	1,320,000,000
(8)	1 109	37.44	#2	34,000,000	1.000	1.01249	1.027	35,354,125	1,323,658,440	1,320,000,000
(9)	1 110	35.88	#2	34,000,000	1.000	1.01249	0.960	33,047,673	1,185,750,507	1,190,000,000
(10)	1 111	35.88	#2	34,000,000	1.000	1.01249	0.960	33,047,673	1,185,750,507	1,190,000,000
(11)	1 112	35.88	#2	34,000,000	1.000	1.01249	0.960	33,047,673	1,185,750,507	1,190,000,000
(12)	1 113	35.88	#2	34,000,000	1.000	1.01249	0.960	33,047,673	1,185,750,507	1,190,000,000
(13)	1 114	46.92	#2	34,000,000	1.000	1.01249	0.979	33,701,742	1,581,285,734	1,580,000,000
(14)	1 115	29.16	#2	34,000,000	1.000	1.01249	0.979	33,701,742	982,742,796	983,000,000
(15)	2 202-2	36	#2	34,000,000	1.000	1.01249	0.384	13,219,069	475,886,484	476,000,000
(16)	2 207	85.56	#2	34,000,000	1.000	1.01249	0.355	12,220,754	1,045,607,712	1,050,000,000
(17)	2 208	110.4	#2	34,000,000	1.000	1.01249	0.374	12,874,822	1,421,380,348	1,420,000,000
(18)	9 922	25.21	#5	9,190,000	1.000	0.99276	0.951	8,676,414	218,732,396	219,000,000
합계		790.69	-	-	-	-	-	-	-	21,598,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
유사 근린생활시설 1층	노선 상가지대	광대로변	35,500,000 선 내외	중심상업
유사 근린생활시설 2층			13,000,000 선 내외	
유사 근린생활시설 1층		소로변	33,000,000 선 내외	
유사 근린생활시설 2층			12,000,000 선 내외	
유사 오피스텔		광대로변	8,500,000 선 내외	

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

일련 번호	본건 일련번호	단가 (원/전유㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	평가목적	비고
(1)	1	35,300,000	1,320,000,000	2022.12.05	공매	-
	2	35,700,000	1,440,000,000			-
	3	35,500,000	1,740,000,000			-
	4	35,300,000	1,320,000,000			-
	5	35,300,000	1,320,000,000			-
	6	35,300,000	1,320,000,000			-
	7	35,300,000	1,320,000,000			-
	8	35,300,000	1,320,000,000			-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(1)	9	32,900,000	1,180,000,000	2022.12.05	공매	-
	10	32,900,000	1,180,000,000			-
	11	32,900,000	1,180,000,000			-
	12	32,900,000	1,180,000,000			-
	13	33,000,000	1,550,000,000			-
	14	33,500,000	977,000,000			-
	15	12,900,000	464,000,000			-
	16	12,300,000	1,050,000,000			-
	17	12,900,000	1,420,000,000			-
	18	8,690,000	219,000,000			-
합 계			21,500,000,000	-	-	-

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(2)	오산동 976-2 -/1/112	근린생활 시설	43.7	93.03	1,586,000,000	2024.07.17	법원경매
					(@ 36,300,000)		
(3)	오산동 976-3 -/1/108	근린생활 시설	43.7	94.2	1,330,000,000	2023.11.15	담보
					(@ 30,400,000)		
(4)	오산동 976-4 -/1/104	근린생활 시설	43.7	94.2	1,410,000,000	2023.03.22	담보
					(@ 32,300,000)		
(5)	오산동 982-1 -/1/111	근린생활 시설	46.8	119	1,280,000,000	2024.08.19	법원경매
					(@ 27,400,000)		
(6)	오산동 976-2 -/2/208	근린생활 시설	66.7	141.98	802,000,000	2024.05.02	법원경매
					(@ 12,000,000)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(7)	오산동 976-4 -/2/214	근린생활 시설	50.05	107.87	530,000,000	2023.08.17	담보
					(@ 10,600,000)		
(8)	오산동 977-3 -/2/201	근린생활 시설	83.96	192.5942	1,154,000,000	2023.03.30	담보
					(@ 13,700,000)		
(9)	오산동 976-5 -/9/903	오피스텔	19.3168	48.2031	177,000,000	2024.03.21	공매
					(@ 9,160,000)		
(10)	오산동 976-3 -/7/719	오피스텔	18.94	49.31	174,000,000	2024.02.21	법원경매
					(@ 9,190,000)		
(11)	오산동 976-7 -/9/905	오피스텔	55.36	-	550,000,000	2024.07.04	담보
					(@ 9,930,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	경기 화성시 2023년 08월 ~ 2024년 07월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	128,050,108,000	112,656,629,150	88	905	353	39
오피스텔	1,203,200,000	1,049,832,203	87.3	48	12	25
오피스텔(주거)	3,770,600,000	3,073,959,638	81.5	137	34	24.8
상가	76,171,197,320	45,161,086,470	59.3	441	102	23.1
근린상가	64,138,663,600	38,266,274,779	59.7	332	80	24.1
오피스텔(상가)	6,001,000,000	2,568,790,121	42.8	67	9	13.4
주상복합(상가)	350,000,000	149,300,900	42.7	8	1	12.5

(출처: 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

	평가대상	면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
(1)	제1층 제101호	37.44	8.84	1,320,000,000
(2)	제1층 제102호	40.32	9.53	1,440,000,000
(3)	제1층 제103호	48.96	11.57	1,750,000,000
(4)	제1층 제105호	37.44	8.84	1,320,000,000
(5)	제1층 제106호	37.44	8.84	1,320,000,000
(6)	제1층 제107호	37.44	8.84	1,320,000,000
(7)	제1층 제108호	37.44	8.84	1,320,000,000
(8)	제1층 제109호	37.44	8.84	1,320,000,000
(9)	제1층 제110호	35.88	8.48	1,190,000,000
(10)	제1층 제111호	35.88	8.48	1,190,000,000
(11)	제1층 제112호	35.88	8.48	1,190,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
(12)	제1층 제113호	35.88	8.48	1,190,000,000
(13)	제1층 제114호	46.92	11.09	1,580,000,000
(14)	제1층 제115호	29.16	6.89	983,000,000
(15)	제2층 제202-2호	36	8.51	476,000,000
(16)	제2층 제207호	85.56	20.02	1,050,000,000
(17)	제2층 제208호	110.4	25.84	1,420,000,000
(18)	제9층 제922호	25.21	5.95	219,000,000
합계		790.69	186.36	21,598,000,000
결정의견	평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.			

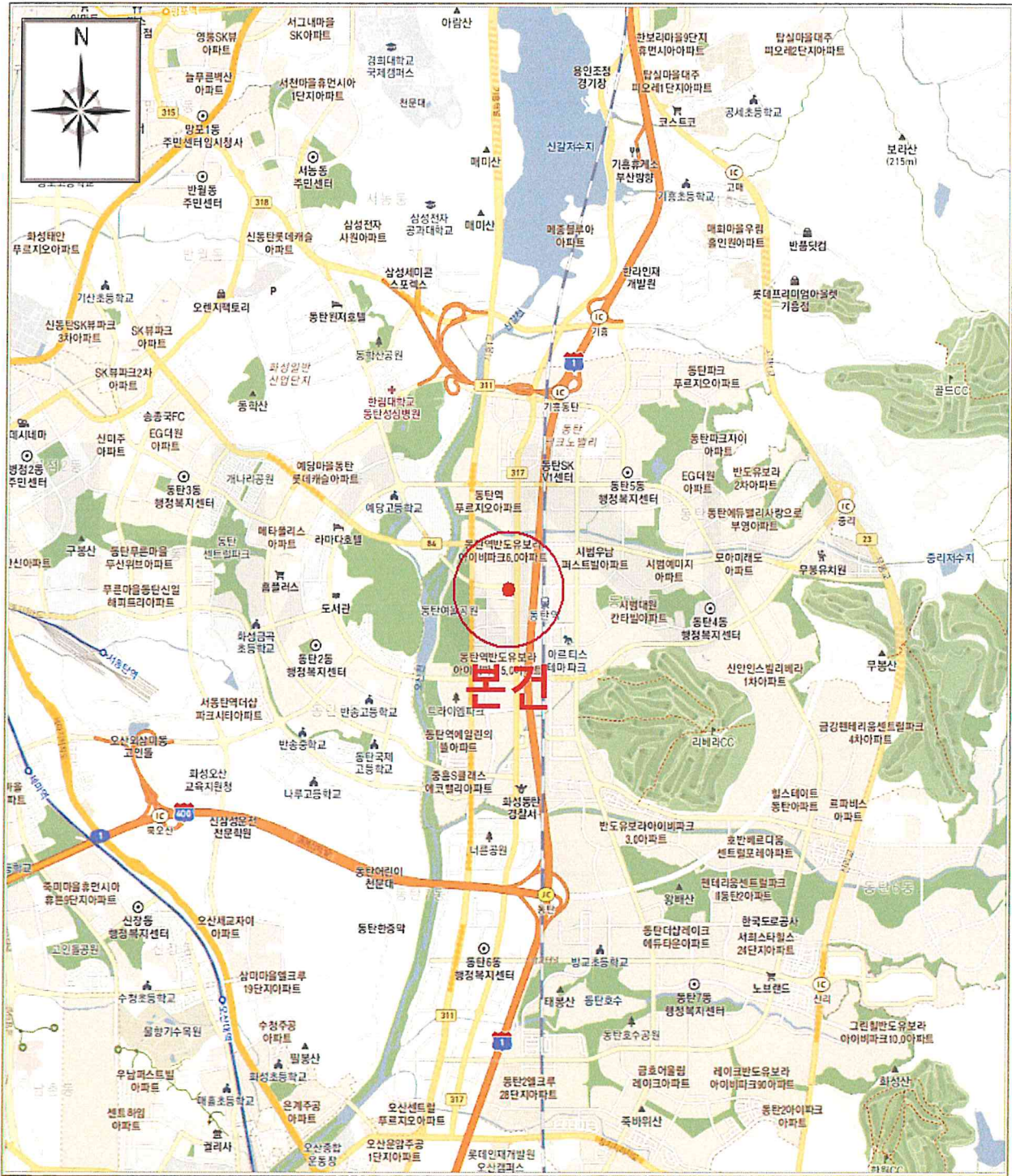
2. 기타 참고사항

(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 경기도 화성시 오산동 소재 '동탄역(GTX-A)' 서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설 및 업무시설, 아파트단지가 소재하는 등 제반 입지조건은 무난한 편 임.
교 통 상 황	본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 동탄역이 소재하는 등 대 중교통 사정은 무난한 편임.
인접도로상태	본건은 북측(약 30m) 및 남측(약 10m)으로 도로와 각각 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	<ul style="list-style-type: none"> ■ 일련번호 1) 중심상업지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 대로3류 (폭 25m~30m)(일반도로, 동탄2지구)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2014-10-01)(일 반도로, 동탄2지구)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>.
건 물 구 조	<p>철근콘크리트구조 평슬라브지붕 11층건 중 제1층 제101호 외 17개호로서, 외벽 : 석재붙임 및 페인팅 등 마감. 내벽 : 페인팅 및 내부인테리어 등 마감. 창호 : 페어글라스 등 창호임.</p>
이 용 상 황	<ul style="list-style-type: none"> ■ 일련번호(1)~(17) 공히 근린생활시설임. ■ 일련번호 (18) 오피스텔임. <p>※ 자세한 이용상황은 후첨 내부구조도 및 임대상황 참조.</p>
냉·난방시설 및 기타 부대설비	위생 및 급배수시설 설비, 난방설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강 기설비 등이 되어 있음.
임대사항	미상임.
기타사항	-.

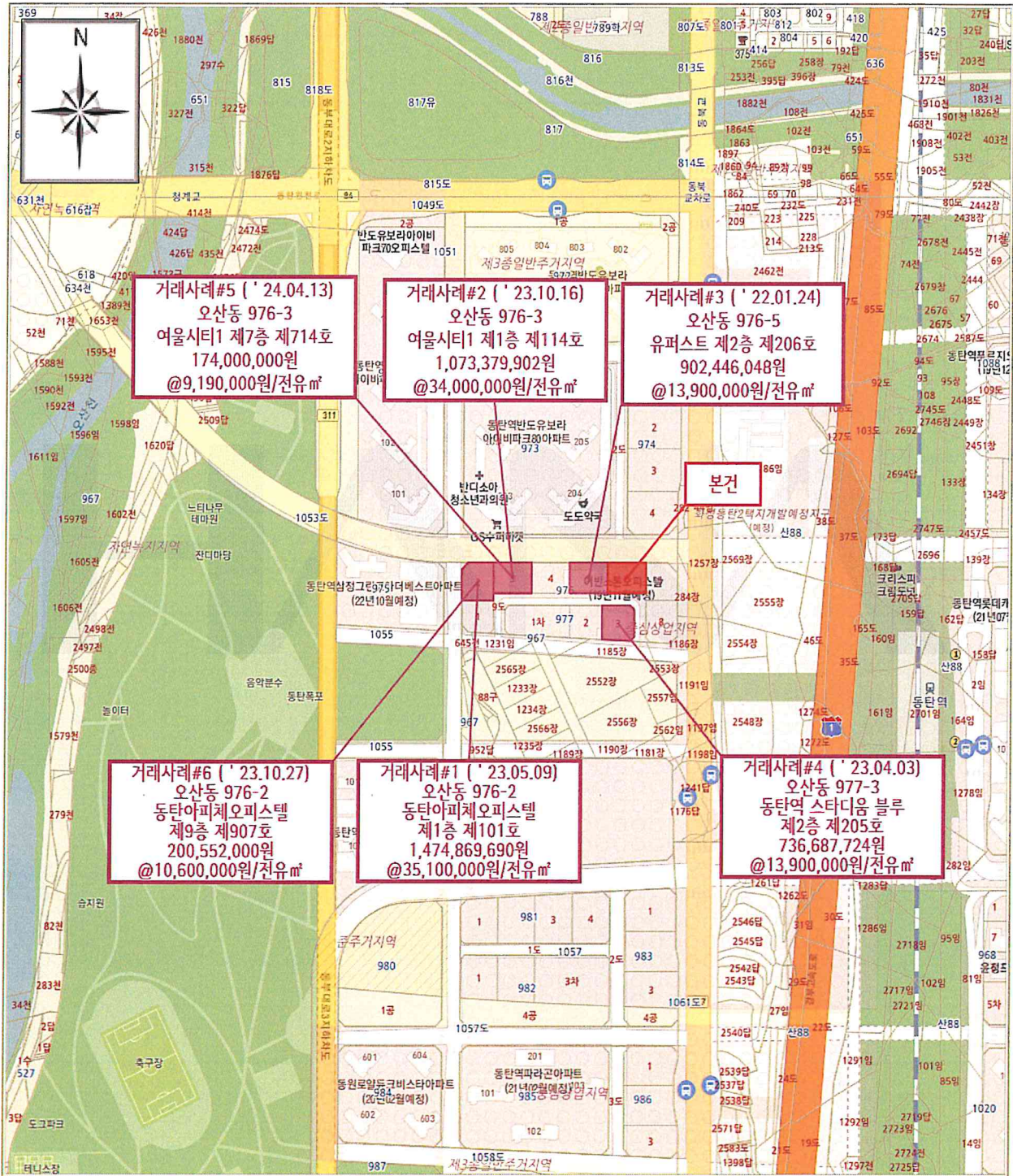
광역 위치도

소재지 경기도 화성시 오산동 976-6 어반스톤 제1층 제101호 외 17개호



가 격 참 고 도

소재지 경기도 화성시 오산동 976-6 어반스톤 제1층 제101호 외 17개호



[범 례]

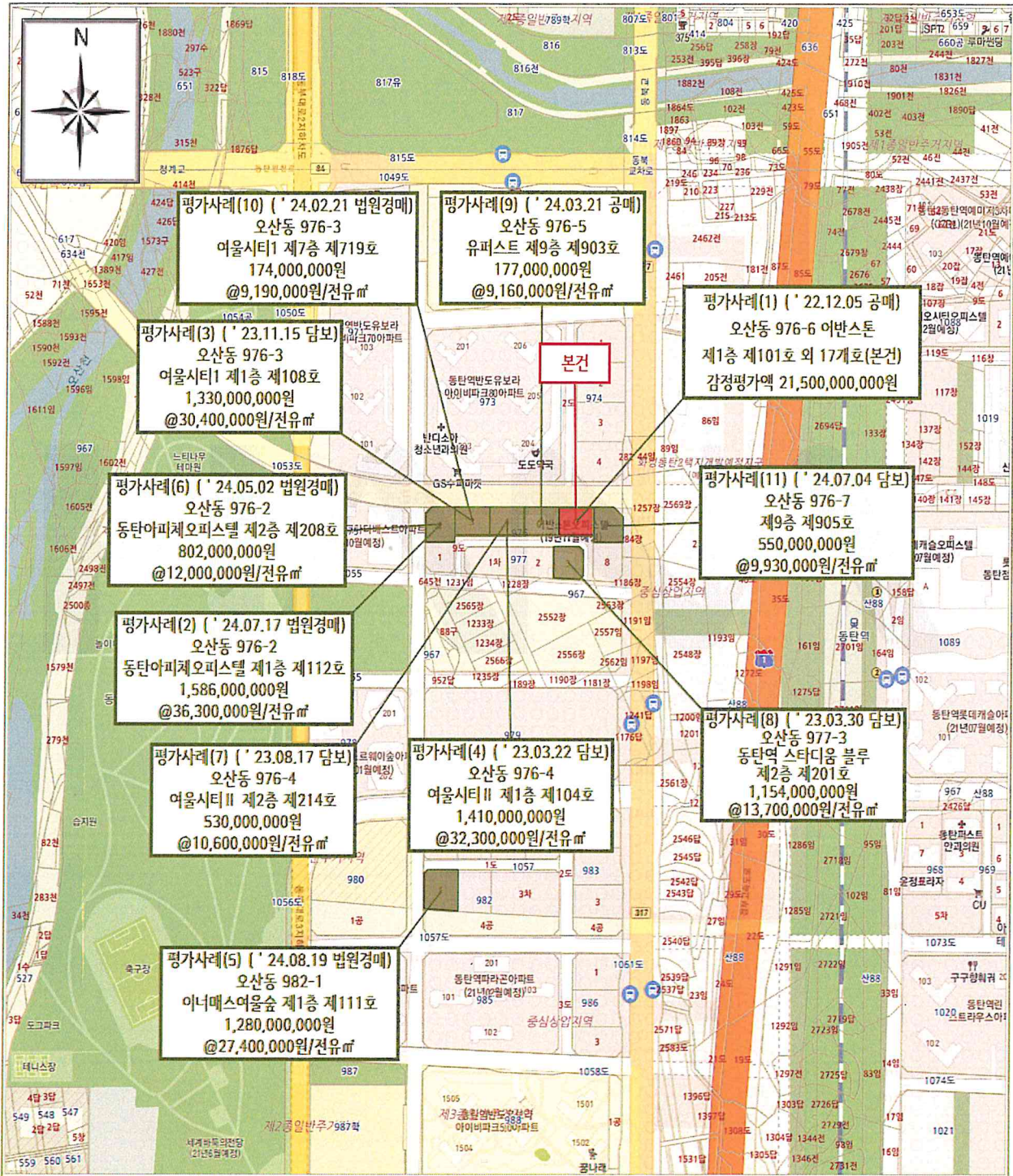
■ 본 건

■ 평가사래

■ 거래사래

가 격 참 고 도

소재지 경기도 화성시 오산동 976-6 어반스톤 제1층 제101호 외 17개호



[범 례]

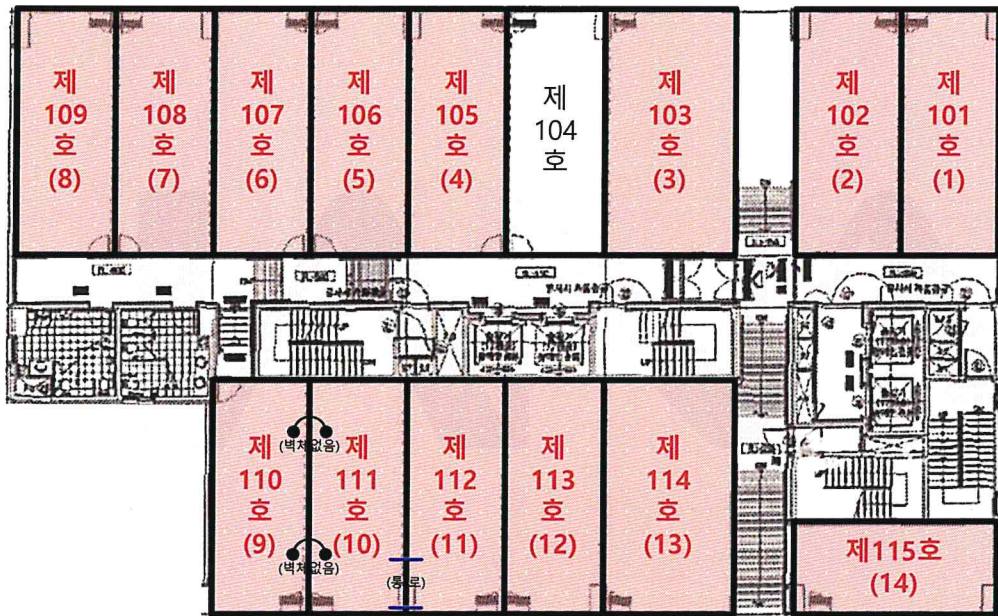
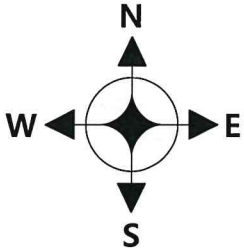
■ 본 건

■ 평가사례

■ 거래사례

건물내부구조도 및 임대상황(1)

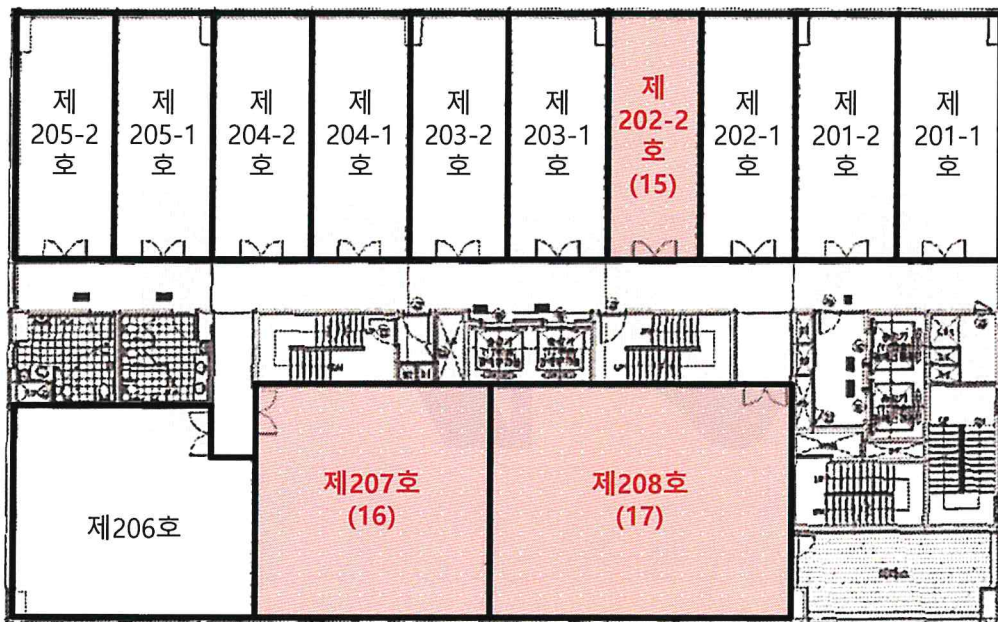
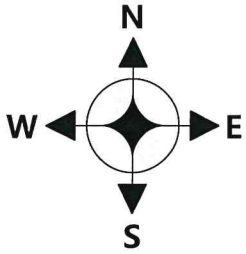
NON SCALE



[본건 - 어반스톤 제1층 제101호(1) 외 13개호]
- 전체 [근린생활시설] 임대미상임 -

건물내부구조도 및 임대상황(2)

NON SCALE

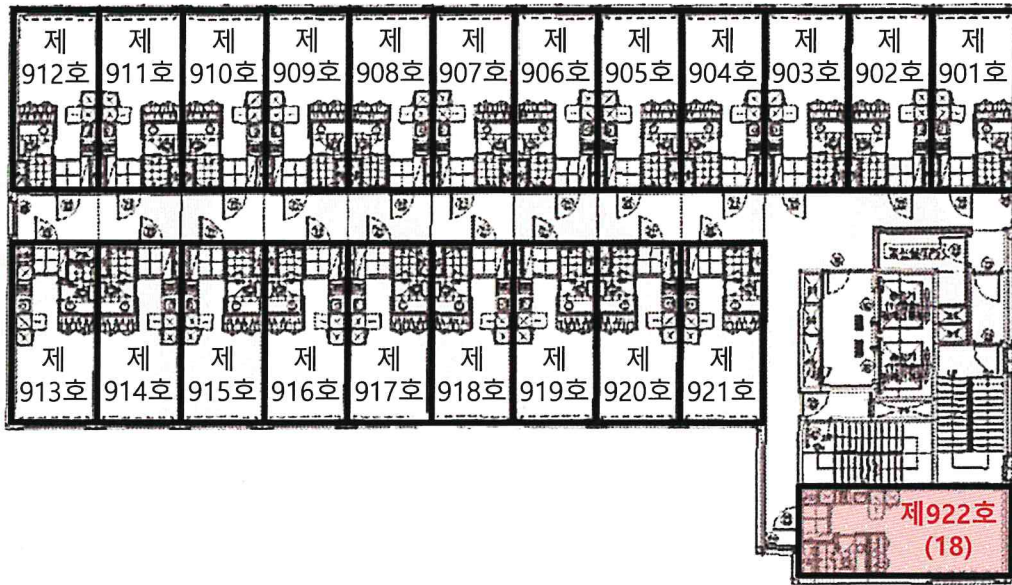
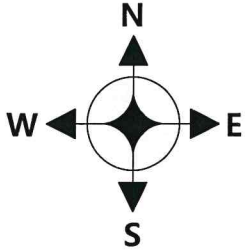


[본건 - 어반스톤 제2층 제202-2호(15) 외 2개호]

- 전체 [근린생활시설] 임대미상임 -

건물내부구조도 및 임대상황(3)

NON SCALE



[본건 - 어반스톤 제9층 제922호(18)]
- [오피스텔] 임대미상임 -

사 진 용 지

소재지	경기도 화성시 오산동 976-6 어반스톤 제1층 제101호 외 17개호
-----	---



전경사진



전경사진



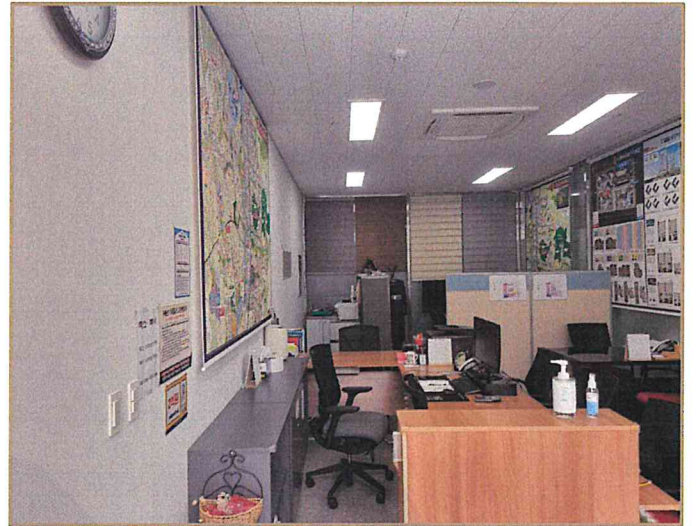
전경사진

사 진 용 지

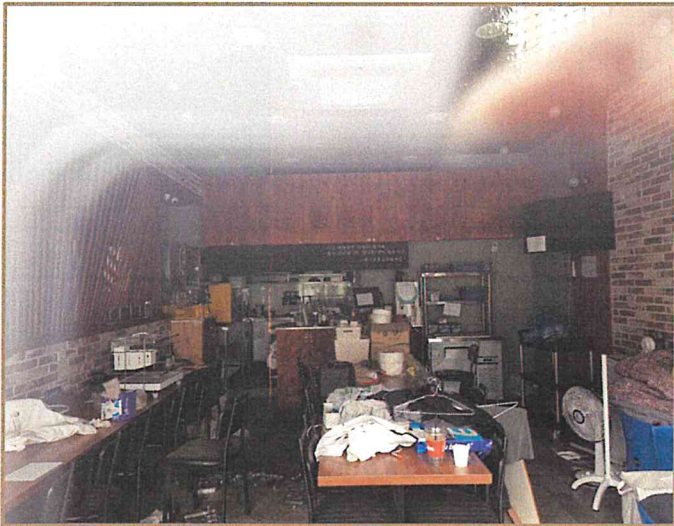
소재지	경기도 화성시 오산동 976-6 어반스톤 제1층 제101호 외 17개호
-----	---



101호



102호



103호



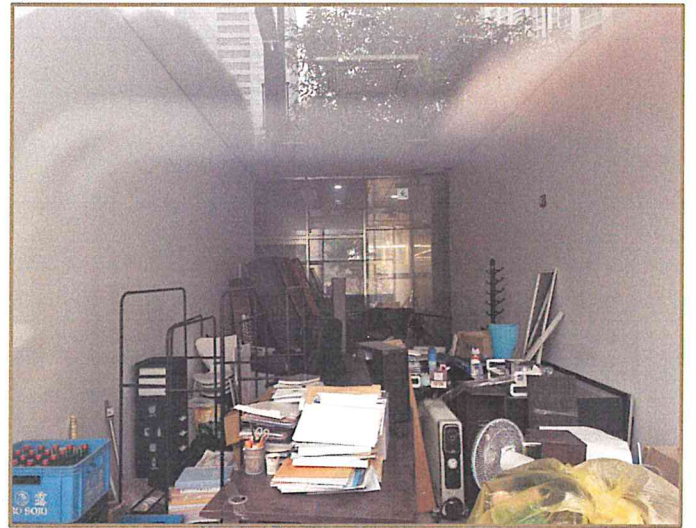
105호

사 진 용 지

소재지	경기도 화성시 오산동 976-6 어반스톤 제1층 제101호 외 17개호
-----	---



106호



107호



108호



109호

사 진 용 지

소재지	경기도 화성시 오산동 976-6 어반스톤 제1층 제101호 외 17개호
-----	---



110호



111호



112호



113호

사 진 용 지

소재지	경기도 화성시 오산동 976-6 어반스톤 제1층 제101호 외 17개호
-----	---



114호



115호



202-2호



207호

사 진 용 지

소재지	경기도 화성시 오산동 976-6 어반스톤 제1층 제101호 외 17개호
-----	---



208호



922호

수수료 청구서

감정평가서번호 : 240822-22-501

도화1동새마을금고 귀하

일천삼백사십사만육천사백원정 (₩13,446,400.-)

2024-08-22 일자로 의뢰하신『경기도 화성시 오산동 976-6 어반스톤 제1층 제101호 외 17개호』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역 -

과목	금액	비고
가. 평가수수료	11,883,040.-	
나. 여비	110,000	6,316,000+(11,598,000,000x6/10,000x0.8) =11,883,040 【물건조사비】18동 x 10,000원 【공부발급비】 토지이용계획확인서:1,500원 건축물대장:9,800원 등기사항전부증명서:18,000원 관공서방문:10,000원 【기타 실비】 사진 6Pagex2,000원
토지조사비	—	
물건조사비	180,000	
공부발급비	39,300	
임대차조사비	—	
기타 실비	12,000	
특별용역비	—	
소계	341,300	
수수료합계(공급가액)	12,224,000	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세(세액)	1,222,400	
총계	13,446,400.-	
기납부 착수금	—	
정산청구액	₩13,446,400.-	

* 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

* 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (240822-22-501)로 하여 주시기 바랍니다.

* (주)하나감정평가법인 서부지사 사업자등록번호 : 263-85-02120

★계좌번호★

◆ 만수새마을금고

: 9002-2003-6973-2

예금주 [(주)하나감정평가법인 서부지사]

(주)하나감정평가법인 서부지사

지사장 박성철

(Tel : 032-271-2121 Fax : 032-271-2122)