

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 한화저축은행

건명 : 경기도 화성시 산척동 739-1
오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호

감정평가서 번호 : 하나 240610-22-501



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 산척동 739-1 오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호외 31개호
소재지	경기도 화성시 산척동 739-1 오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호
담당평가사	감정평가사 : 박성철 T : 010-8717-4741
현장조사자	현장조사자 : 나영렬 T : 010-5007-6653
접수,발송직원	접수,발송직원 : 허청초 T : 032)271-2121
수수료(세금계산서) 담당직원	세금계산서 직원 : 허청초 T : 032)271-2121

(주) 하 나 감 정 평 가 법 인

감정평가 심사인증서

인증서 번호	20240612-00-086	심 의 일	2024-06-12
감정서번호	하나 240610-22-501	평 가 목 적	구매
평가 의뢰인	한화저축은행		
건 명	경기도 화성시 산척동 739-1 오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호외 31개호		
물건소재지	경기도 화성시 산척동 739-1 오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호		
감정평가액	₩13,239,000,000.-		

(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



감정평가심사의견서

당 감정평가 심사자는 "경기도 화성시 산척동 739-1 오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호외 31개호 " 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 산척동 739-1 오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호외 31개호 "건명 의 감정평가서의 심사를 성실히

심사 담당 감정평가사

HANA | (주)하나감정평가법인

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 서부지사
지 사 장 박 성 철 감 정 평 가 사 박성철



Handwritten signature of the appraiser.

Handwritten signature of the appraiser.



감정평가액	일백삼십이억삼천구백만원정 (₩13,239,000,000.-)					
의 료 인	한화저축은행		감정평가 목적		공매	
채 무 자	-		제 출 처		코리아신탁주식회사	
소 유 자 (대상업체명)	코리아신탁주식회사		기 준 가 치		시장가치	
			감정평가조건		-	
물 건 목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서		기 준 시 점		조 사 기 간	작 성 일
			2024. 06. 11		2024. 06. 11	2024. 06. 11
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m²)	종 별	면적 또는 수량(m²)	단 가	금 액
	구분건물	32개호	구분건물	32개호	-	13,239,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩13,239,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자 감 정 평 가 사	崔 洙 眞 (인)				



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 산척동 소재 '청림중학교' 남동측 근거리에 위치하는 '오름프라자' 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호에 대한 한화저축은행의 공매 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 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 06월 11일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 06월 11일에 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 한화저축은행의 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 집합건축물대장상 건축물현황도와 현황 표기 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 본건 중 일련번호 (4)~(8) : 204호~208호, 일련번호 (25)~(32) : 501호~508호는 후첨 '건물내부구조도 및 임대개황도'와 같이 현황 벽체 구분 없이 일체로 이용 중이나, 각 구분건물의 위치와 면적이 도면 등에 의거 특징이 가능하며, 구획 등이 철거된 것이 일시적인 것으로 인정되고, 경계벽 복원이 용이한 것, 현황 각 호별로 도면 등에 의한 통로가 확보되어 있고, 형태, 규모 등으로 보았을 때 개별 호의 단독효용 가치가 있을 것으로 판단되어 이를 각각 구분하여 평가하였음.
- ⑤ 본건은 등기사항전부증명서상에 별도등기[1토지(갑구 6번 신탁 등기) 2023년1월25일 등기]가 되어 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

- ⑥ 본건 등기사항전부증명서상 일련번호(19,20,21)는 강제경매개시결정[2024년1월31일 수원지방법원의 강제경매개시결정(2024타경54326), 채권자 윤창민, 정여경]이 되어 있으니 공매진행 시 업무에 참고하시기 바랍니다.

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명	오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호							
-------	---------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

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		
(3)				내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	54.72	54.72	385,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 109.4435㎡
				소유권	23.3588			
				1. ----	1,160.3x---	23.3588		
				대지권	1,160.3			
(4)				내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	98.4517	98.4517	729,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 196.9096㎡
				소유권	42.027			
				1. ----	1,160.3x---	42.027		
				대지권	1,160.3			
(5)				내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호	66.5	66.5	468,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 133.0041㎡
				소유권	28.3875			
				1. ----	1,160.3x---	28.3875		
				대지권	1,160.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	138,600,000	
						건 물 :	246,400,000	
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	262,440,000	
						건 물 :	466,560,000	
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	168,480,000	
						건 물 :	299,520,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명	오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호						
-------	---------------------------------	--	--	--	--	--	--

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		
(6)				내) 철근콘크리트구조 제2층 제206호	66.5	66.5	468,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 133.0041㎡
				소유권	28.3875			
				1. ----	1,160.3x---	28.3875		
				대지권	1,160.3			
(7)				내) 철근콘크리트구조 제2층 제207호	74.8	74.8	527,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 149.6046㎡
				소유권	31.9306			
				1. ----	1,160.3x---	31.9306		
				대지권	1,160.3			
(8)				내) 철근콘크리트구조 제2층 제208호	88.56	88.56	587,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 177.1256㎡
				소유권	37.8044			
				1. ----	1,160.3x---	37.8044		
				대지권	1,160.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	168,480,000	
						건 물 :	299,520,000	
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	189,720,000	
						건 물 :	337,280,000	
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	211,320,000	
						건 물 :	375,680,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명	오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호							
-------	---------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

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		
(9)				내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	55.56	55.56	328,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 111.1235㎡
				소유권	23.7174			
				1. ----	1,160.3x---	23.7174		
				대지권	1,160.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	127,920,000	
						건 물 :	200,080,000	
(10)				내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	54.72	54.72	323,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 109.4435㎡
				소유권	23.3588			
				1. ----	1,160.3x---	23.3588		
				대지권	1,160.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	125,970,000	
						건 물 :	197,030,000	
(11)				내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	54.72	54.72	323,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 109.4435㎡
				소유권	23.3588			
				1. ----	1,160.3x---	23.3588		
				대지권	1,160.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	125,970,000	
						건 물 :	197,030,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호								
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		
(12)				내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	98.4517	98.4517	612,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 196.9096㎡
				소유권	42.027			
				1. ----	1,160.3x---	42.027		
				대지권	1,160.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	238,680,000	
						건 물 :	373,320,000	
(13)				내) 철근콘크리트구조 제3층 제305호	66.5	66.5	392,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 133.0041㎡
				소유권	28.3875			
				1. ----	1,160.3x---	28.3875		
				대지권	1,160.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	152,880,000	
						건 물 :	239,120,000	
(14)				내) 철근콘크리트구조 제3층 제306호	66.5	66.5	392,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 133.0041㎡
				소유권	28.3875			
				1. ----	1,160.3x---	28.3875		
				대지권	1,160.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	152,880,000	
						건 물 :	239,120,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명	오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호							
-------	---------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

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		
(15)				내) 철근콘크리트구조 제3층 제307호	74.8	74.8	441,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 149.6047㎡
				소유권	31.9306			
				1. ----	1,160.3x---	31.9306		
				대지권	1,160.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	171,990,000	
						건 물 :	269,010,000	
(16)				내) 철근콘크리트구조 제3층 제308호	88.56	88.56	491,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 177.1255㎡
				소유권	37.8044			
				1. ----	1,160.3x---	37.8044		
				대지권	1,160.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	191,490,000	
						건 물 :	299,510,000	
(17)				내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	55.56	55.56	302,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 111.1235㎡
				소유권	23.7174			
				1. ----	1,160.3x---	23.7174		
				대지권	1,160.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	117,780,000	
						건 물 :	184,220,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명 오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호								
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		
(18)				내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	54.72	54.72	298,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 109.4435㎡
				소유권	23.3588			
				1. ----	1,160.3x---	23.3588		
				대지권	1,160.3			
(19)				내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	54.72	54.72	298,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 109.4435㎡
				소유권	23.3588			
				1. ----	1,160.3x---	23.3588		
				대지권	1,160.3			
(20)				내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	98.4517	98.4517	561,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 196.9096㎡
				소유권	42.027			
				1. ----	1,160.3x---	42.027		
				대지권	1,160.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	116,220,000	
						건 물 :	181,780,000	
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	116,220,000	
						건 물 :	181,780,000	
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	218,790,000	
						건 물 :	342,210,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명 오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호

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		
(21)				내) 철근콘크리트구조 제4층 제405호	66.5	66.5	362,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 133.0041㎡
				소유권	28.3875			
				1. ----	1,160.3x---	28.3875		
				대지권	1,160.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	141,180,000	
						건 물 :	220,820,000	
(22)				내) 철근콘크리트구조 제4층 제406호	66.5	66.5	362,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 133.0041㎡
				소유권	28.3875			
				1. ----	1,160.3x---	28.3875		
				대지권	1,160.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	141,180,000	
						건 물 :	220,820,000	
(23)				내) 철근콘크리트구조 제4층 제407호	74.8	74.8	407,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 149.6047㎡
				소유권	31.9306			
				1. ----	1,160.3x---	31.9306		
				대지권	1,160.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	158,730,000	
						건 물 :	248,270,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명	오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호							
-------	---------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

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		
(24)				내) 철근콘크리트구조 제4층 제408호	88.56	88.56	454,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 177.1255㎡
				소유권	37.8044			
				1. ----	1,160.3x---	37.8044		
				대지권	1,160.3			
(25)				내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	55.56	55.56	293,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 111.1235㎡
				소유권	23.7174			
				1. ----	1,160.3x---	23.7174		
				대지권	1,160.3			
(26)				내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	54.72	54.72	289,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 109.4435㎡
				소유권	23.3588			
				1. ----	1,160.3x---	23.3588		
				대지권	1,160.3			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 177,060,000 276,940,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 114,270,000 178,730,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 112,710,000 176,290,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명	오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호							
-------	---------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

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		
(27)				내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	54.72	54.72	289,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 109.4435㎡
				소유권	23.3588			
				1. ----	1,160.3x---	23.3588		
				대지권	1,160.3			
(28)				내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	98.4517	98.4517	545,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 196.9096㎡
				소유권	42.027			
				1. ----	1,160.3x---	42.027		
				대지권	1,160.3			
(29)				내) 철근콘크리트구조 제5층 제505호	66.5	66.5	351,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 133.0041㎡
				소유권	28.3875			
				1. ----	1,160.3x---	28.3875		
				대지권	1,160.3			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 112,710,000 176,290,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 212,550,000 332,450,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 136,890,000 214,110,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호						
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		
(30)				내) 철근콘크리트구조 제5층 제506호	66.5	66.5	351,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 133.0041㎡
				소유권	28.3875			
				1. ----	1,160.3x---	28.3875		
				대지권	1,160.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	136,890,000	
						건 물 :	214,110,000	
(31)				내) 철근콘크리트구조 제5층 제507호	74.8	74.8	395,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 149.6047㎡
				소유권	31.9306			
				1. ----	1,160.3x---	31.9306		
				대지권	1,160.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	154,050,000	
						건 물 :	240,950,000	
(32)				내) 철근콘크리트구조 제5층 제508호	88.56	88.56	440,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 177.1256㎡
				소유권	37.8044			
				1. ----	1,160.3x---	37.8044		
				대지권	1,160.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	171,600,000	
						건 물 :	268,400,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호						
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		
	합 계						₩13,239,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 화성시 산척동 739-1 오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호		
도로명주소	경기도 화성시 동탄순환대로12길 18		
	주용도	제1종 근린생활시설	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2023.01.06	
	건물규모	층수	지하2층 / 지상5층
		연면적	5,436.3669 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/층/호	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	주건축물제1/2/ 201	근린 생활시설	55.56	55.5635	111.1235	23.7174	50
(2)	주건축물제1/2/ 202	근린 생활시설	54.72	54.7235	109.4435	23.3588	50
(3)	주건축물제1/2/ 203	근린 생활시설	54.72	54.7235	109.4435	23.3588	50
(4)	주건축물제1/2/ 204	근린 생활시설	98.4517	98.4579	196.9096	42.027	50
(5)	주건축물제1/2/ 205	근린 생활시설	66.5	66.5041	133.0041	28.3875	50

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	동/층/호	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(6)	주건축물제1/2/ 206	근린 생활시설	66.5	66.5041	133.0041	28.3875	50
(7)	주건축물제1/2/ 207	근린 생활시설	74.8	74.8046	149.6046	31.9306	50
(8)	주건축물제1/2/ 208	근린 생활시설	88.56	88.5656	177.1256	37.8044	50
(9)	주건축물제1/3/ 301	근린 생활시설	55.56	55.5635	111.1235	23.7174	50
(10)	주건축물제1/3/ 302	근린 생활시설	54.72	54.7235	109.4435	23.3588	50
(11)	주건축물제1/3/ 303	근린 생활시설	54.72	54.7235	109.4435	23.3588	50
(12)	주건축물제1/3/ 304	근린 생활시설	98.4517	98.4579	196.9096	42.027	50
(13)	주건축물제1/3/ 305	근린 생활시설	66.5	66.5041	133.0041	28.3875	50
(14)	주건축물제1/3/ 306	근린 생활시설	66.5	66.5041	133.0041	28.3875	50
(15)	주건축물제1/3/ 307	근린 생활시설	74.8	74.8047	149.6047	31.9306	50
(16)	주건축물제1/3/ 308	근린 생활시설	88.56	88.5655	177.1255	37.8044	50
(17)	주건축물제1/4/ 401	근린 생활시설	55.56	55.5635	111.1235	23.7174	50
(18)	주건축물제1/4/ 402	근린 생활시설	54.72	54.7235	109.4435	23.3588	50
(19)	주건축물제1/4/ 403	근린 생활시설	54.72	54.7235	109.4435	23.3588	50
(20)	주건축물제1/4/ 404	근린 생활시설	98.4517	98.4579	196.9096	42.027	50
(21)	주건축물제1/4/ 405	근린 생활시설	66.5	66.5041	133.0041	28.3875	50
(22)	주건축물제1/4/ 406	근린 생활시설	66.5	66.5041	133.0041	28.3875	50
(23)	주건축물제1/4/ 407	근린 생활시설	74.8	74.8047	149.6047	31.9306	50
(24)	주건축물제1/4/ 408	근린 생활시설	88.56	88.5655	177.1255	37.8044	50

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	동/층/호	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(25)	주건축물제1/5/ 501	근린 생활시설	55.56	55.5635	111.1235	23.7174	50
(26)	주건축물제1/5/ 502	근린 생활시설	54.72	54.7235	109.4435	23.3588	50
(27)	주건축물제1/5/ 503	근린 생활시설	54.72	54.7235	109.4435	23.3588	50
(28)	주건축물제1/5/ 504	근린 생활시설	98.4517	98.4579	196.9096	42.027	50
(29)	주건축물제1/5/ 505	근린 생활시설	66.5	66.5041	133.0041	28.3875	50
(30)	주건축물제1/5/ 506	근린 생활시설	66.5	66.5041	133.0041	28.3875	50
(31)	주건축물제1/5/ 507	근린 생활시설	74.8	74.8047	149.6047	31.9306	50
(32)	주건축물제1/5/ 508	근린 생활시설	88.56	88.5656	177.1256	37.8044	50
합계 (총32개호)			2,239.2468	2,239.3873	4,478.6341	955.8880	-

※ 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) 본건 및 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	산척동 724-4	주건축물 제1/7/703	근린생활 시설	78	91.558	494,400,000 (@ 6,340,000)	2023.11.01 (2020.07.22)	-
#2	산척동 738-2	1/2/202	근린생활 시설	75.03	144.56	556,766,249 (@ 7,420,000)	2021.06.16 (2021.03.15)	-
#3	산척동 739-1	주건축물 제1/3/305	근린생활 시설	66.5	133.0041	423,200,000 (@ 6,360,000)	2022.03.07 (2023.01.06)	본건(13) 미등기
#4	산척동 739-1	주건축물 제1/4/403	근린생활 시설	54.72	109.4435	330,096,000 (@ 6,030,000)	2022.03.24 (2023.01.06)	본건(19) 미등기
#5	산척동 739-1	주건축물 제1/5/505	근린생활 시설	66.5	133.0041	386,170,000 (@ 5,810,000)	2022.02.10 (2023.01.06)	본건(29) 미등기

(출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)~(32)

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경기 (집합상가)	0.793% (1.00793)	거래시점 / 기준시점	2023.11.01/ 2024.06.11
		분기별 자본수익률	2023년 4분기 : 0.220 % 2024년 1분기 : 0.360 % 2024년 2분기 : 2024년 1분기 자료
		산식	$(1+0.00220 \times 61/92)$ $\times (1+0.00360)$ $\times (1+0.00360 \times 72/91)$ ≈ 1.00793

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안 분하여 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(가로의 폭, 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

(나) 가치형성요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치	비고
(1)~(3),(5)~(7)	#1	0.90	0.90	1.36	1.00	1.102	상업용
(4)	#1	0.90	0.90	1.43	1.00	1.158	상업용
(8)	#1	0.90	0.90	1.28	1.00	1.037	상업용
(9)~(11), (13)~(15)	#1	0.90	0.90	1.14	1.00	0.923	상업용
(12)	#1	0.90	0.90	1.20	1.00	0.972	상업용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치	비고
(16)	#1	0.90	0.90	1.07	1.00	0.867	상업용
(17)~(19), (21)~(23)	#1	0.90	0.90	1.05	1.00	0.851	상업용
(20)	#1	0.90	0.90	1.10	1.00	0.891	상업용
(24)	#1	0.90	0.90	0.99	1.00	0.802	상업용
(25)~(27), (29)~(31)	#1	0.90	0.90	1.02	1.00	0.826	상업용
(28)	#1	0.90	0.90	1.07	1.00	0.867	상업용
(32)	#1	0.90	0.90	0.96	1.00	0.778	상업용

■ 단지외부요인 : 본건은 사례 대비 고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로와 폭, 구조 등)에서 열세함.

■ 단지내부요인 : 본건은 사례 대비 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물의 규모 및 최고층수 등에서 열세함.

■ 호별요인 :

- 일련번호 (1) ~ (3), (5) ~ (7), (9) ~ (11), (13) ~ (15), (17) ~ (19), (21) ~ (23), (25) ~ (27), (29) ~ (31) : 본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 우세함.

- 일련번호 (4), (12), (20), (28) : 본건은 사례 대비 층별 효용 및 위치별효용(본건 코너 상가) 등에서 우세함.

- 일련번호 (8), (16) : 본건은 사례 대비 위치별 효용(본건 후면 상가) 등에서 열세하나, 층별효용 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.

- 일련번호 (24), (32) : 본건은 사례 대비 층별 효용에서 우세하나, 위치별 효용(본건 후면 상가)에서 열세하여 종합적으로 열세함.

■ 기타요인 : 본건은 사례 대비 대체로 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(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)	주건축물 제1/2 201	55.56	#1	6,340,000	1.000	1.00793	1.102	7,042,084	391,258,187	391,000,000
(2)	주건축물 제1/2 202	54.72	#1	6,340,000	1.000	1.00793	1.102	7,042,084	385,342,836	385,000,000
(3)	주건축물 제1/2 203	54.72	#1	6,340,000	1.000	1.00793	1.102	7,042,084	385,342,836	385,000,000
(4)	주건축물 제1/2 204	98.4517	#1	6,340,000	1.000	1.00793	1.158	7,399,939	728,536,574	729,000,000
(5)	주건축물 제1/2 205	66.5	#1	6,340,000	1.000	1.00793	1.102	7,042,084	468,298,586	468,000,000
(6)	주건축물 제1/2 206	66.5	#1	6,340,000	1.000	1.00793	1.102	7,042,084	468,298,586	468,000,000
(7)	주건축물 제1/2 207	74.8	#1	6,340,000	1.000	1.00793	1.102	7,042,084	526,747,883	527,000,000
(8)	주건축물 제1/2 208	88.56	#1	6,340,000	1.000	1.00793	1.037	6,626,716	586,861,968	587,000,000
(9)	주건축물 제1/3 301	55.56	#1	6,340,000	1.000	1.00793	0.923	5,898,224	327,705,325	328,000,000
(10)	주건축물 제1/3 302	54.72	#1	6,340,000	1.000	1.00793	0.923	5,898,224	322,750,817	323,000,000
(11)	주건축물 제1/3 303	54.72	#1	6,340,000	1.000	1.00793	0.923	5,898,224	322,750,817	323,000,000
(12)	주건축물 제1/3 304	98.4517	#1	6,340,000	1.000	1.00793	0.972	6,211,348	611,517,769	612,000,000

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)						
(13)	주건축물 제1/3 305	66.5	#1	6,340,000	1.000	1.00793	0.923	5,898,224	392,231,896	392,000,000
(14)	주건축물 제1/3 306	66.5	#1	6,340,000	1.000	1.00793	0.923	5,898,224	392,231,896	392,000,000
(15)	주건축물 제1/3 307	74.8	#1	6,340,000	1.000	1.00793	0.923	5,898,224	441,187,155	441,000,000
(16)	주건축물 제1/3 308	88.56	#1	6,340,000	1.000	1.00793	0.867	5,540,369	490,655,078	491,000,000
(17)	주건축물 제1/4 401	55.56	#1	6,340,000	1.000	1.00793	0.851	5,438,125	302,142,225	302,000,000
(18)	주건축물 제1/4 402	54.72	#1	6,340,000	1.000	1.00793	0.851	5,438,125	297,574,200	298,000,000
(19)	주건축물 제1/4 403	54.72	#1	6,340,000	1.000	1.00793	0.851	5,438,125	297,574,200	298,000,000
(20)	주건축물 제1/4 404	98.4517	#1	6,340,000	1.000	1.00793	0.891	5,693,736	560,557,988	561,000,000
(21)	주건축물 제1/4 405	66.5	#1	6,340,000	1.000	1.00793	0.851	5,438,125	361,635,312	362,000,000
(22)	주건축물 제1/4 406	66.5	#1	6,340,000	1.000	1.00793	0.851	5,438,125	361,635,312	362,000,000
(23)	주건축물 제1/4 407	74.8	#1	6,340,000	1.000	1.00793	0.851	5,438,125	406,771,750	407,000,000
(24)	주건축물 제1/4 408	88.56	#1	6,340,000	1.000	1.00793	0.802	5,125,001	453,870,088	454,000,000
(25)	주건축물 제1/5 501	55.56	#1	6,340,000	1.000	1.00793	0.826	5,278,368	293,266,126	293,000,000

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)						
(26)	주건축물 제1/5 502	54.72	#1	6,340,000	1.000	1.00793	0.826	5,278,368	288,832,296	289,000,000
(27)	주건축물 제1/5 503	54.72	#1	6,340,000	1.000	1.00793	0.826	5,278,368	288,832,296	289,000,000
(28)	주건축물 제1/5 504	98.4517	#1	6,340,000	1.000	1.00793	0.867	5,540,369	545,458,746	545,000,000
(29)	주건축물 제1/5 505	66.5	#1	6,340,000	1.000	1.00793	0.826	5,278,368	351,011,472	351,000,000
(30)	주건축물 제1/5 506	66.5	#1	6,340,000	1.000	1.00793	0.826	5,278,368	351,011,472	351,000,000
(31)	주건축물 제1/5 507	74.8	#1	6,340,000	1.000	1.00793	0.826	5,278,368	394,821,926	395,000,000
(32)	주건축물 제1/5 508	88.56	#1	6,340,000	1.000	1.00793	0.778	4,971,634	440,287,907	440,000,000
합계		2,239.24 68	-	-	-	-	-	-	-	13,239,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건과 유사한 구분건물(상가)의 가격수준은 배후단지, 교통시설과의 접근성, 상권의 성숙도, 건물의 규모 및 마감상태, 전유부분의 면적 및 위치 등에 따라 유사하게 형성되며 전유면적 기준 2층 @6,500,000 ~ 7,500,000원/m ² , 3층 ~ 5층 @5,000,000 ~ 6,500,000원/m ² 수준으로 사료됨.
------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 본건 평가사례

일련 번호	본건 일련번호	단가 (원/전유㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	평가목적	비고
(1)	(1)	7,020,000	390,000,000	2023.02.08	담보	-
(2)	(4)	7,300,000	719,000,000	2023.02.08	담보	-
(3)	(8)	6,610,000	585,000,000	2023.02.08	담보	-
(4)	(9)	5,900,000	328,000,000	2023.02.08	담보	-
(5)	(12)	6,190,000	609,000,000	2023.02.08	담보	-
(6)	(16)	5,470,000	485,000,000	2023.02.08	담보	-
(7)	(17)	5,350,000	297,000,000	2023.02.08	담보	-
(8)	(20)	5,620,000	553,000,000	2023.02.08	담보	-
(9)	(24)	4,920,000	436,000,000	2023.02.08	담보	-
(10)	(25)	5,270,000	293,000,000	2023.02.08	담보	-
(11)	(28)	5,550,000	546,000,000	2023.02.08	담보	-
(12)	(32)	4,840,000	429,000,000	2023.02.08	담보	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(13)	산척동 738-1 주건축물제1/2/201	근린 생활시설	147.87	283.1968	960,000,000 (@ 6,490,000)	2023.01.16	담보
(14)	산척동 738-1 주건축물제1/4/402	근린 생활시설	206.445	395.3781	960,000,000 (@ 4,650,000)	2023.01.16	담보
(15)	산척동 723 풍산리치안타워/ 3/307	근린 생활시설	76.76	144.818	436,000,000 (@ 5,680,000)	2023.08.29	담보
(16)	산척동 723 풍산리치안타워/ 2/212	근린 생활시설	52.9	99.803	354,000,000 (@ 6,690,000)	2023.08.28	담보
(17)	산척동 723 풍산리치안타워/ 2/205	근린 생활시설	74.74	141.006	557,000,000 (@ 7,450,000)	2023.04.24	자산 재평가
(18)	산척동 724-1 1/5/503	근린 생활시설	72.49	132.2226	392,000,000 (@ 5,410,000)	2023.02.28	담보
(19)	산척동 830-1 주건축물제1/5/503	근린 생활시설	34.92	72.2	172,000,000 (@ 4,930,000)	2023.05.17	담보
(20)	산척동 830-1 주건축물제1/4/401	근린 생활시설	43.13	89.17	323,000,000 (@ 7,490,000)	2023.05.18	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 화성시 2023년 06월 ~ 2024년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	66,302,086,620	39,996,525,701	60.3	394	85	21.6
근린상가	52,080,824,400	31,469,689,780	60.4	293	62	21.2
아파트상가	1,738,000,000	927,500,000	53.4	17	5	29.4
오피스텔(상가)	7,000,000,000	3,071,290,121	43.9	61	10	16.4
주상복합(상가)	350,000,000	149,300,900	42.7	5	1	20

(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 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(m²)	대지권(m²)	
(1)	주건축물 제1동 제2층 제201호	55.56	23.7174	391,000,000
(2)	주건축물 제1동 제2층 제202호	54.72	23.3588	385,000,000
(3)	주건축물 제1동 제2층 제203호	54.72	23.3588	385,000,000
(4)	주건축물 제1동 제2층 제204호	98.4517	42.027	729,000,000
(5)	주건축물 제1동 제2층 제205호	66.5	28.3875	468,000,000
(6)	주건축물 제1동 제2층 제206호	66.5	28.3875	468,000,000
(7)	주건축물 제1동 제2층 제207호	74.8	31.9306	527,000,000
(8)	주건축물 제1동 제2층 제208호	88.56	37.8044	587,000,000
(9)	주건축물 제1동 제3층 제301호	55.56	23.7174	328,000,000
(10)	주건축물 제1동 제3층 제302호	54.72	23.3588	323,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
(11)	주건축물 제1동 제3층 제303호	54.72	23.3588	323,000,000
(12)	주건축물 제1동 제3층 제304호	98.4517	42.027	612,000,000
(13)	주건축물 제1동 제3층 제305호	66.5	28.3875	392,000,000
(14)	주건축물 제1동 제3층 제306호	66.5	28.3875	392,000,000
(15)	주건축물 제1동 제3층 제307호	74.8	31.9306	441,000,000
(16)	주건축물 제1동 제3층 제308호	88.56	37.8044	491,000,000
(17)	주건축물 제1동 제4층 제401호	55.56	23.7174	302,000,000
(18)	주건축물 제1동 제4층 제402호	54.72	23.3588	298,000,000
(19)	주건축물 제1동 제4층 제403호	54.72	23.3588	298,000,000
(20)	주건축물 제1동 제4층 제404호	98.4517	42.027	561,000,000
(21)	주건축물 제1동 제4층 제405호	66.5	28.3875	362,000,000
(22)	주건축물 제1동 제4층 제406호	66.5	28.3875	362,000,000
(23)	주건축물 제1동 제4층 제407호	74.8	31.9306	407,000,000
(24)	주건축물 제1동 제4층 제408호	88.56	37.8044	454,000,000
(25)	주건축물 제1동 제5층 제501호	55.56	23.7174	293,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
(26)	주건축물 제1동 제5층 제502호	54.72	23.3588	289,000,000
(27)	주건축물 제1동 제5층 제503호	54.72	23.3588	289,000,000
(28)	주건축물 제1동 제5층 제504호	98.4517	42.027	545,000,000
(29)	주건축물 제1동 제5층 제505호	66.5	28.3875	351,000,000
(30)	주건축물 제1동 제5층 제506호	66.5	28.3875	351,000,000
(31)	주건축물 제1동 제5층 제507호	74.8	31.9306	395,000,000
(32)	주건축물 제1동 제5층 제508호	88.56	37.8044	440,000,000
합계		2,239.2468	955.888	13,239,000,000

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 산척동 소재 '청림중학교' 남동측 근거리에 위치하며, 주위 는 대규모 아파트 단지, 업무시설 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위 환경은 대체로 무난함.
교 통 상 황	본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난함.
인접도로상태	본건 북측 및 서측으로 노폭 약 20미터 내외의 포장도로와 각각 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	■ 일련번호 1) 준주거지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 중로1류(폭 20m~25m)(2014-10-01)(일반도로, 동탄2지구)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구 역(2017-07-19)(화성오산교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구 역(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리 법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>임.
건 물 구 조	일련번호 (1) ~ (32) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건 중 제2층 제201호 외 31개호로서, 외벽 : 석재붙임 마감 등, 내벽 : 몰탈위페인팅 마감 등, 창호 : 스텐 및 알루미늄 새시 등 창호임.
이 용 상 황	일련번호 (1) ~ (32) : 근린생활시설(공실)임. ※ 자세한 이용상황은 후첨 '건물내부구조도 및 임대상황' 참조.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	시스템에어컨에 의한 냉·난방설비, 위생설비 및 급·배수시설, 승강기, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러 등의 설비가 되어 있음.
임대사항	미상임.
기타사항	-.

광역위치도

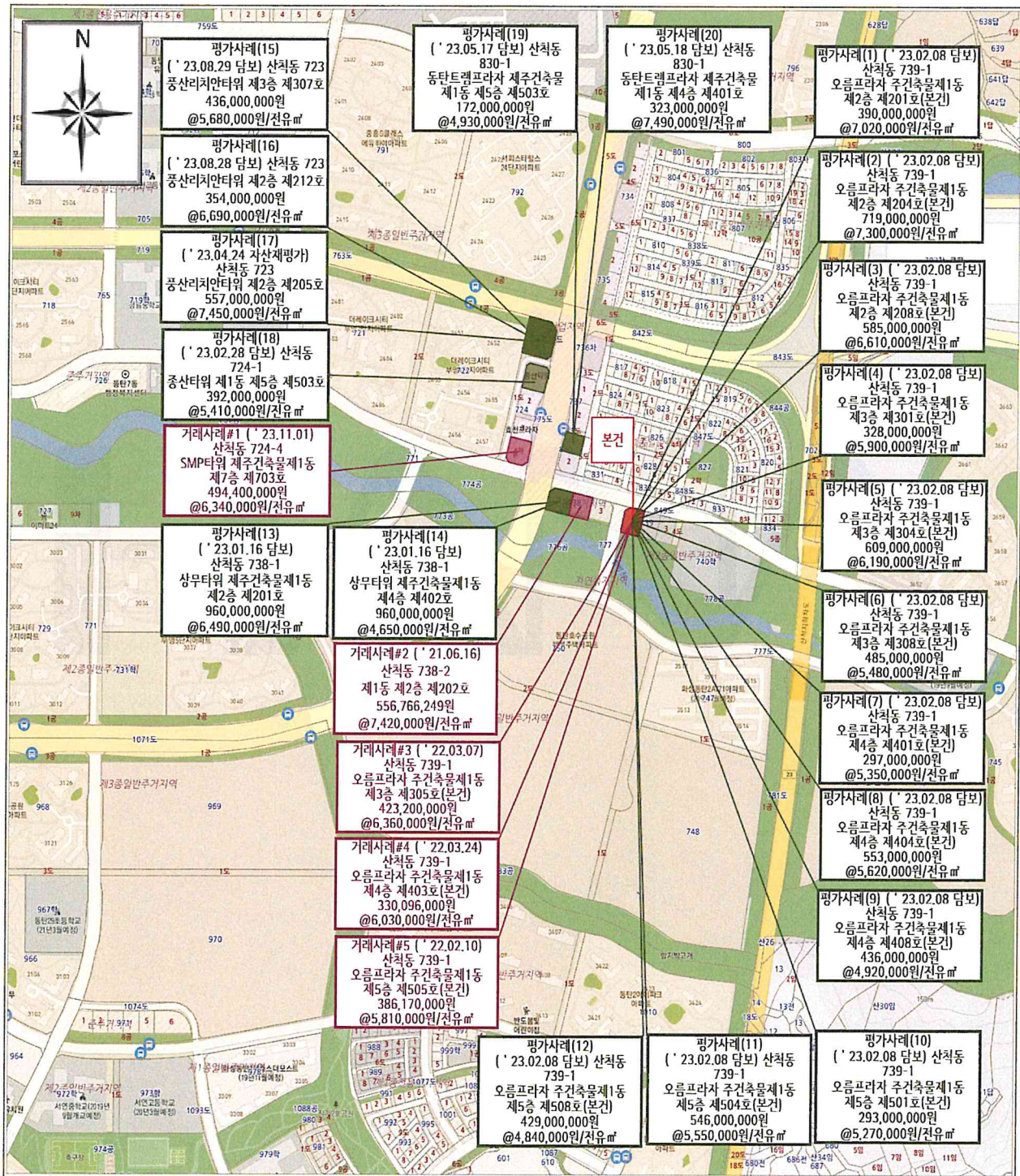
소재지

경기도 화성시 산척동 739-1
오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호



가 격 참 고 도

소재지

경기도 화성시 산척동 739-1
오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호

[범례]

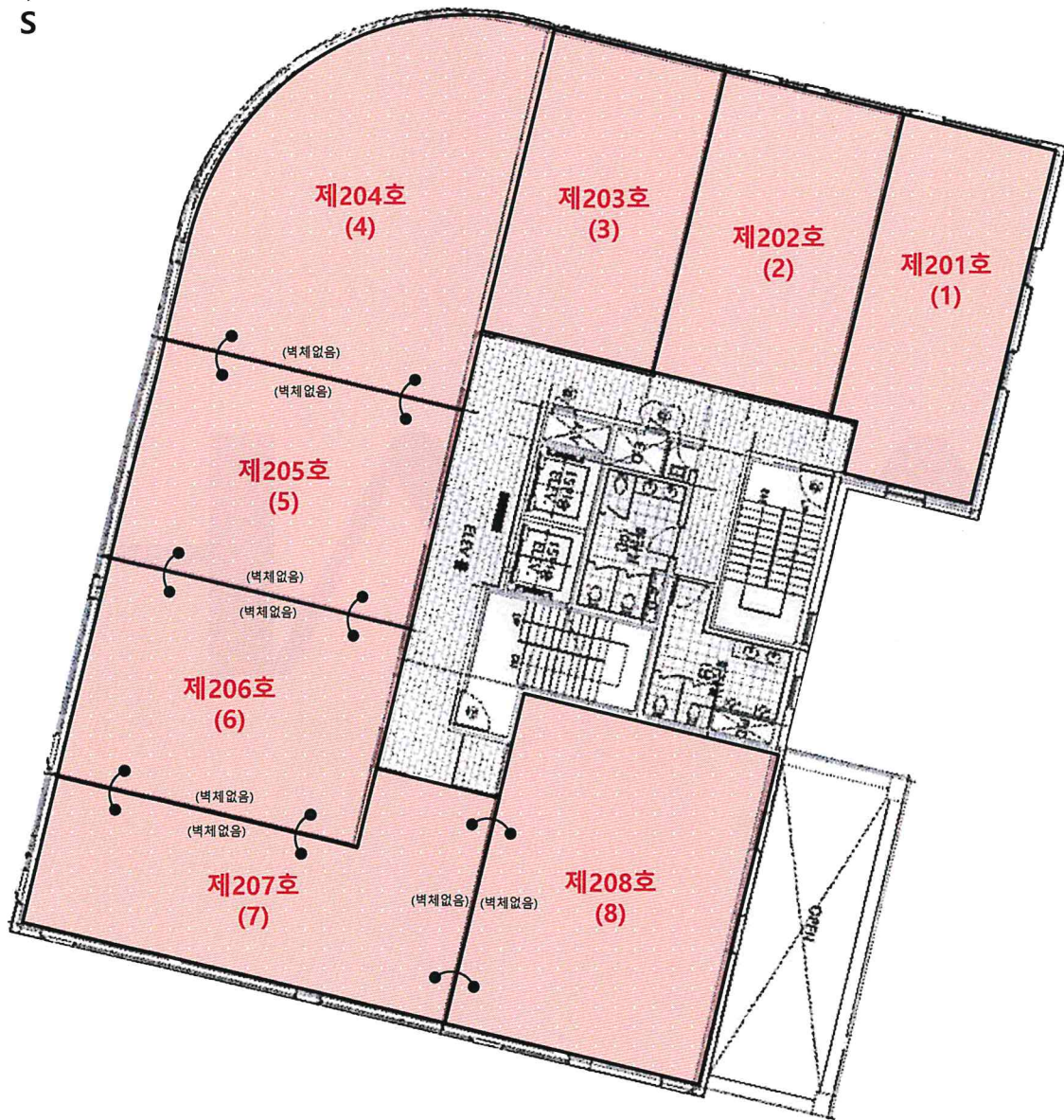
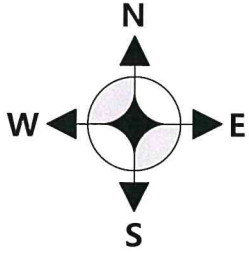
■ 본 건

■ 평가사례

■ 거래사례

건물내부구조도 및 임대상황(1)

NON SCALE

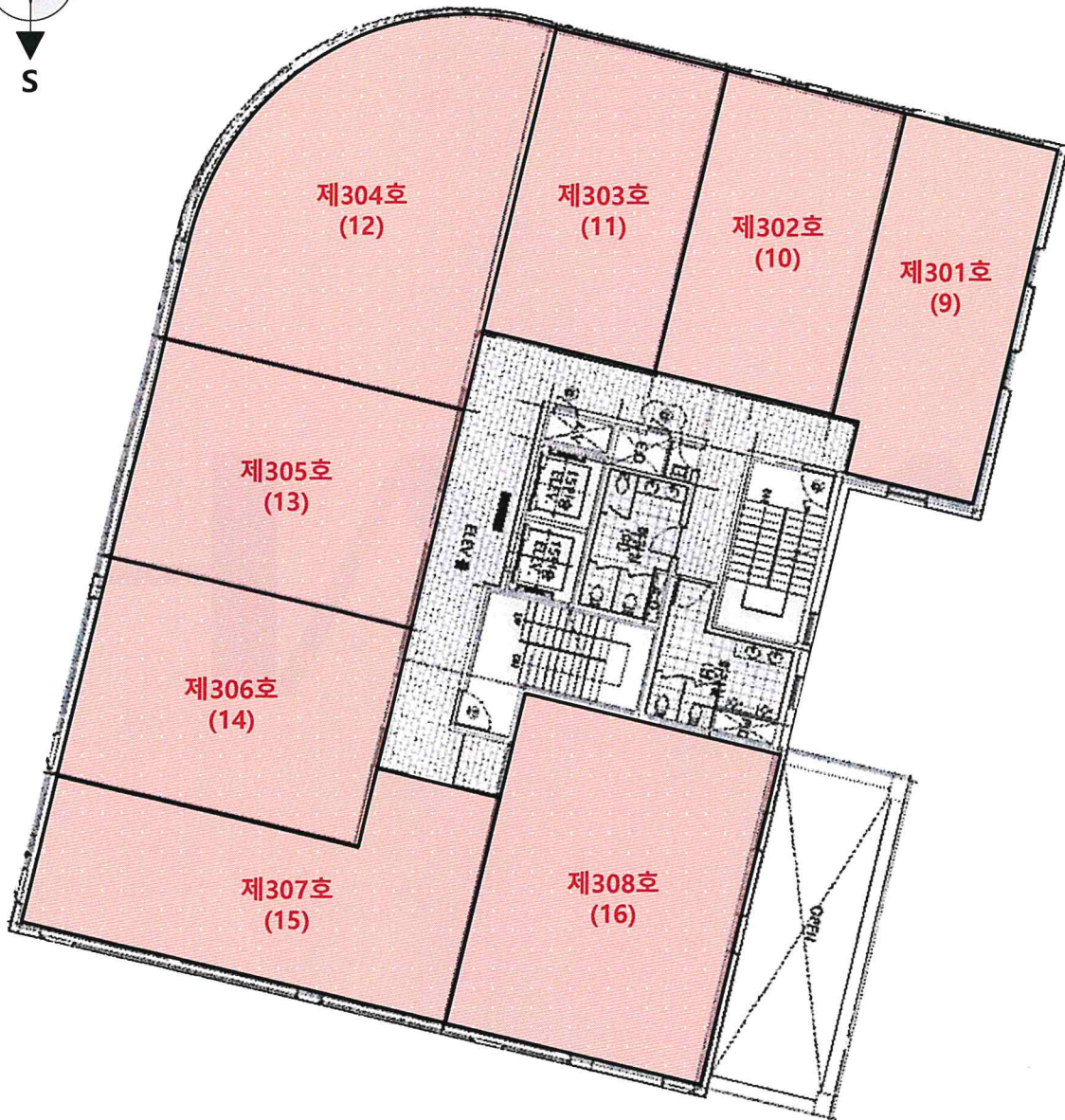
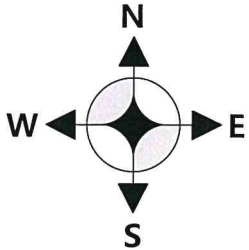


[본건 - 오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호(1) 외 7개호]

- 전체 공실임(임대미상) -

건물내부구조도 및 임대상황(2)

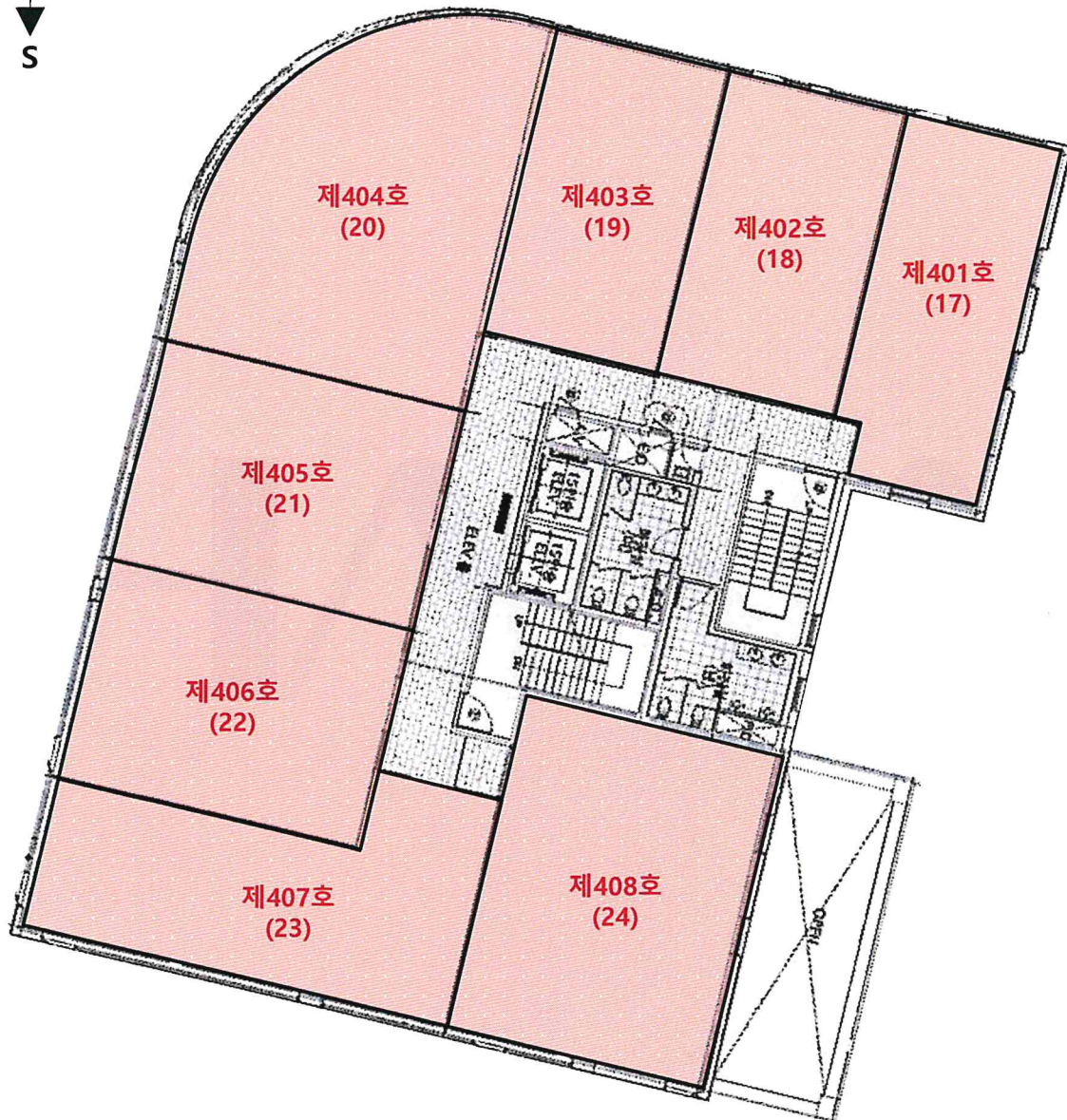
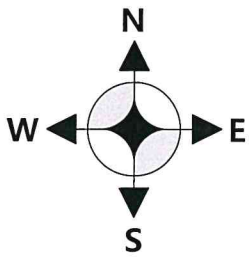
NON SCALE



[본건 - 오름프라자 주건축물 제1동 제3층 제301호(9) 외 7개호]
- 전체 공실임(임대미상) -

건물내부구조도 및 임대상황(3)

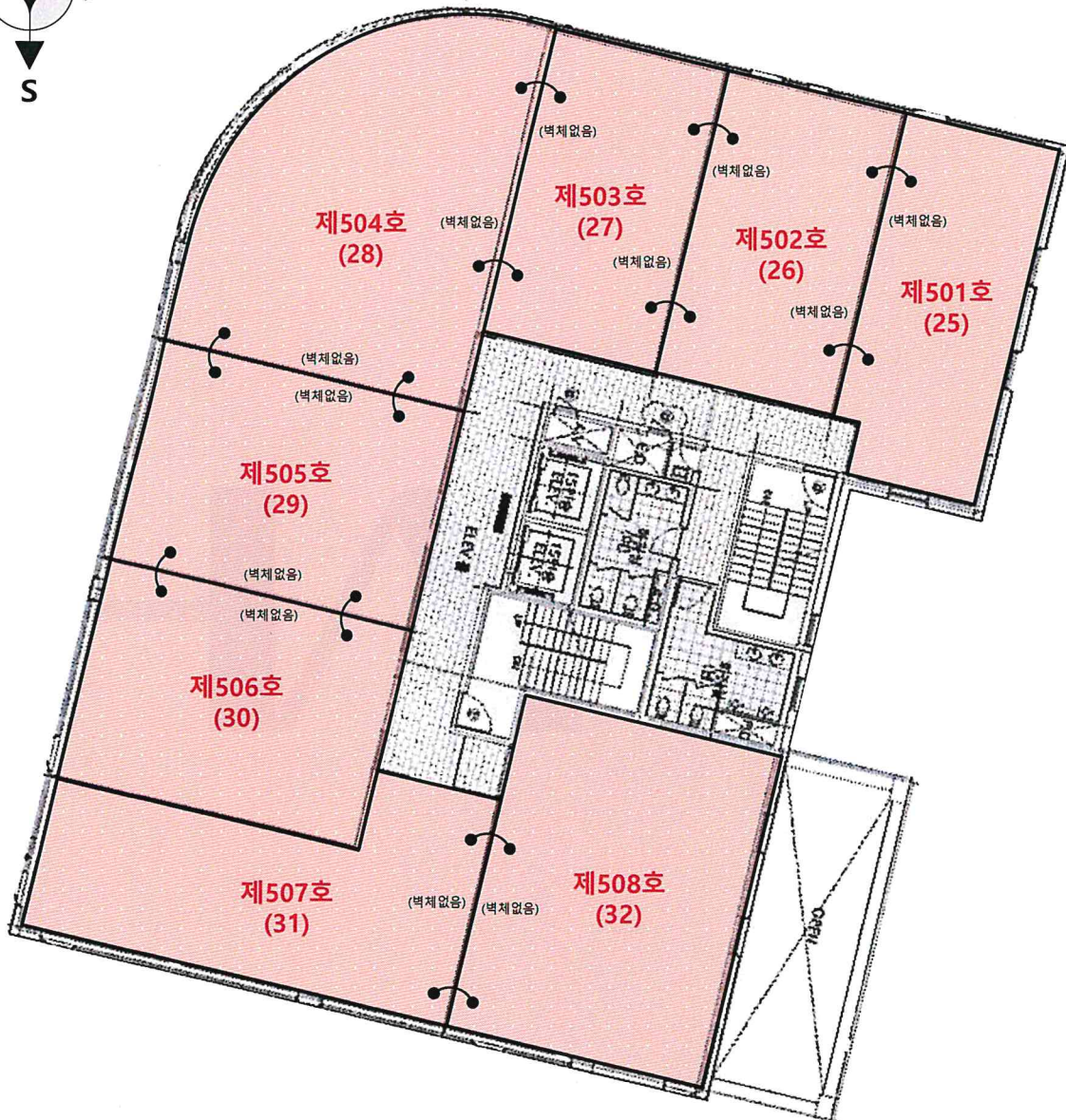
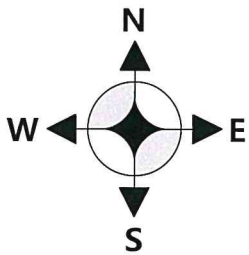
NON SCALE



[본건 - 오름프라자 주건축물 제1동 제4층 제401호(17) 외 7개호]
- 전체 공실임(임대미상) -

건물내부구조도 및 임대상황(4)

NON SCALE



[본건 - 오름프라자 주건축물 제1동 제5층 제501호(25) 외 7개호]
- 전체 공실임(임대미상) -

사 진 용 지

소 재 지	경기도 화성시 산척동 739-1 오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호
-------	--



본건 전경



본건 전경



본건 전경



주위환경

사 진 용 지

소 재 지	경기도 화성시 산척동 739-1 오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호
-------	---



주위환경



주위환경



일련번호(1) 출입문 전경



일련번호(2) 출입문 전경

사 진 용 지

소재지	경기도 화성시 산척동 739-1 오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호
-----	---



일련번호(3) 출입문 전경



일련번호(4) 출입문 전경



일련번호(5) 출입문 전경



일련번호(6) 출입문 전경

사 진 용 지

소재지	경기도 화성시 산척동 739-1 오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호
-----	--



일련번호(7) 출입문 전경



일련번호(8) 출입문 전경



일련번호(9) 출입문 전경



일련번호(10) 출입문 전경

사 진 용 지

소 재 지	경기도 화성시 산척동 739-1 오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호
-------	--



일련번호(11) 출입문 전경



일련번호(12) 출입문 전경



일련번호(13) 출입문 전경



일련번호(14) 출입문 전경

사 진 용 지

소 재 지	경기도 화성시 산척동 739-1 오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호
-------	---



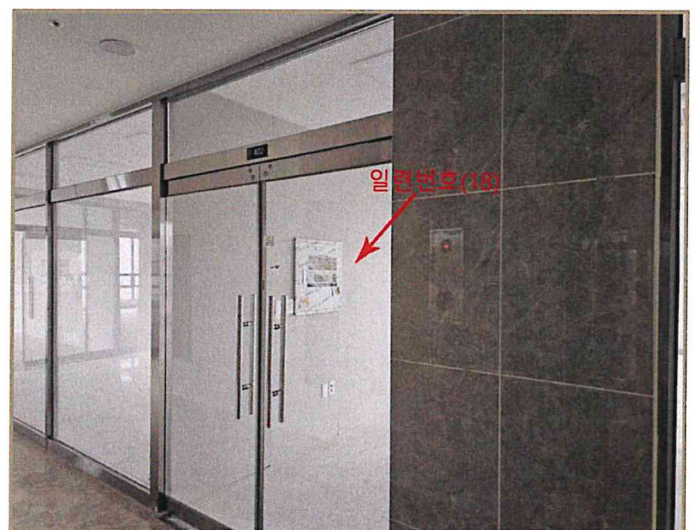
일련번호(15) 출입문 전경



일련번호(16) 출입문 전경



일련번호(17) 출입문 전경



일련번호(18) 출입문 전경

사 진 용 지

소 재 지	경기도 화성시 산척동 739-1 오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호
-------	---



일련번호(19) 출입문 전경



일련번호(20) 출입문 전경



일련번호(21) 출입문 전경



일련번호(22) 출입문 전경

사 진 용 지

소재지	경기도 화성시 산척동 739-1 오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호
-----	---



일련번호(23) 출입문 전경



일련번호(24) 출입문 전경



일련번호(25) 출입문 전경



일련번호(26) 출입문 전경

사 진 용 지

소재지	경기도 화성시 산적동 739-1 오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호
-----	---



일련번호(27) 출입문 전경



일련번호(28) 출입문 전경



일련번호(29) 출입문 전경



일련번호(30) 출입문 전경

사 진 용 지

소 재 지	경기도 화성시 산척동 739-1 오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호
-------	---



일련번호(31) 출입문 전경



일련번호(32) 출입문 전경



일련번호(1) 내부



일련번호(2) 내부

사 진 용 지

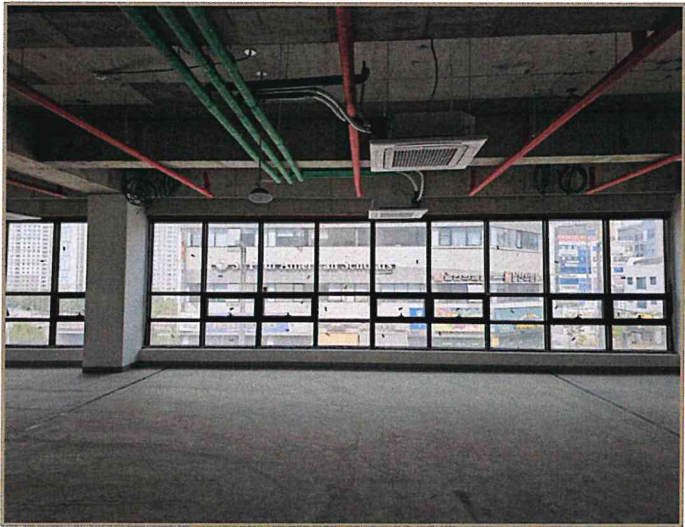
소 재 지	경기도 화성시 산척동 739-1 오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호
-------	---



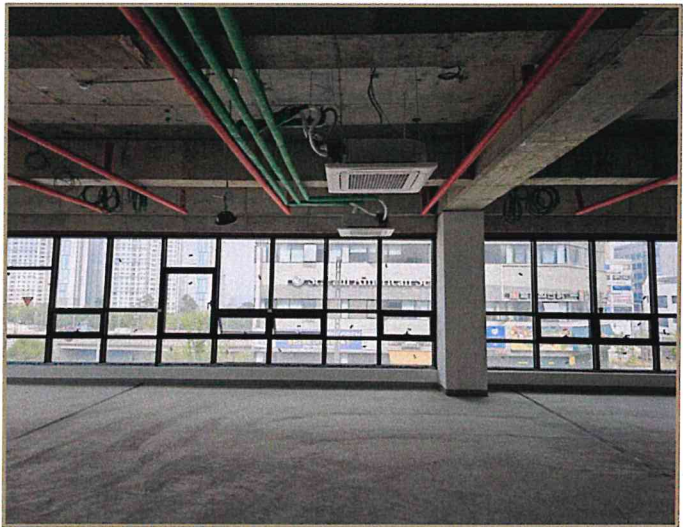
일련번호(3) 내부



일련번호(4) 내부



일련번호(5) 내부



일련번호(6) 내부

사 진 용 지

소재지	경기도 화성시 산척동 739-1 오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호
-----	--



일련번호(7) 내부



일련번호(8) 내부



일련번호(9) 내부



일련번호(10) 내부

사 진 용 지

소재지	경기도 화성시 산척동 739-1 오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호
-----	---



일련번호(11) 내부



일련번호(12) 내부



일련번호(13) 내부



일련번호(14) 내부

사 진 용 지

소 재 지	경기도 화성시 산척동 739-1 오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호
-------	--



일련번호(15) 내부



일련번호(16) 내부



일련번호(17) 내부



일련번호(18) 내부

사 진 용 지

소 재 지	경기도 화성시 산척동 739-1 오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호
-------	--



일련번호(19) 내부



일련번호(20) 내부



일련번호(21) 내부



일련번호(22) 내부

사 진 용 지

소재지	경기도 화성시 산척동 739-1 오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호
-----	--



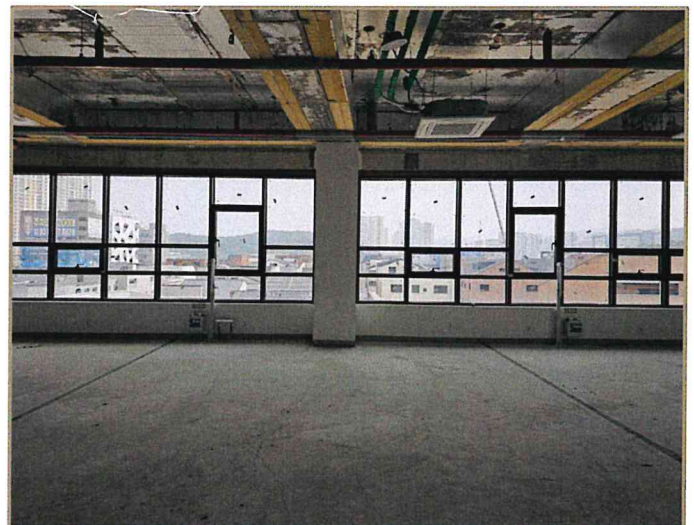
일련번호(23) 내부



일련번호(24) 내부



일련번호(25) 내부



일련번호(26) 내부

사 진 용 지

소재지	경기도 화성시 산척동 739-1 오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호
-----	---



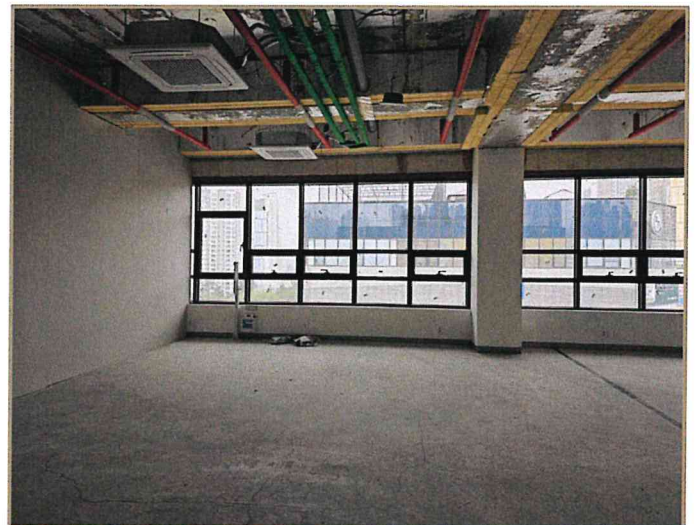
일련번호(27) 내부



일련번호(28) 내부



일련번호(29) 내부



일련번호(30) 내부

사 진 용 지

소 재 지	경기도 화성시 산척동 739-1 오름프라자 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호
-------	--



일련번호(31) 내부



일련번호(32) 내부

수 수 료 청 구 서

한화저축은행 귀하

감정평가서번호 : 240610-22-501

구백이십사만원정 (₩9,240,000.-)

2024-06-10 일자로 의뢰하신『경기도 화성시 산척동 739-1 오름프라자주건축물 제1동 제2층 제201호 외 31개호』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	7,870,720.-	6,316,000+(3,239,000,000x6/10,000x0.8) ≈7,870,720 【물건조사비】32동 x 10,000원 【공부발급비】 토지이용계획확인서:1,500원 건축물대장:20,100원 등기사항전부증명서:32,000원 관공서방문비 :10,000원 【기타 실비】 사진 18Pagex2,000원
나. 여 비	110,000	
토지조사비	—	
물건조사비	320,000	
공부발급비	63,600	
임대차조사비	—	
기타 실비	36,000	
특별용역비	—	
소 계	529,600	
수수료합계(공급가액)	8,400,000	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세(세액)	840,000	
총 계	9,240,000.-	
기납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	₩9,240,000.-	

* 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

* 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (240610-22-501)로 하여 주시기 바랍니다.

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

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 기업은행 송내역지점

: 229-112669-04-018

예금주 [(주)하나감정평가법인 서부지사]

(주)하나감정평가법인 서부지사

지 사 장 박 성 철

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

