

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석
건명	김민태 소유물건 (2025타경1045)
감정서번호	B250320-001

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.

베스트감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 **백성수** (인)

감정평가액	이십삼억사천오백만원정(₩2,345,000,000.-)		
-------	-------------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	수원지방법원 경매11계
소유자 (대상업체명)	김민태 (2025타경1045)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2025.03.21	2025.03.21
		작성일	2025.03.25

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	2,345,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩2,345,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 석우동 소재 한림대학교동탄성심병원 북측 인근에 위치하는 석진블루체오피스텔 1층 108호외 2개호(구분건물 상가)로서 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건입니다.

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항에 의거 “시장가치”를 기준하여 감정평가하였습니다.

☞ “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

(2) 평가조건

본 평가에 있어서 별다른 조건은 없으며, 기준시점은 현장조사일인 2025.3.21.자입니다.

4. 그 밖의 사항

(1) 조사일 현재 육안으로 확인한 현장확인사항(사진참조) 및 집합건축물대장상 건축물현황도면을 근거로 하여 내부구조도를 도시하였는바, 경매 진행시 참고 바랍니다.

(2) 귀 원의 요청으로 인하여 상가의 적정 토지·건물 배분비율에 의거하여 토지와 건물을 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 병기하였으니 참조바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건 개요

소재지		경기도 화성시 석우동 33-2		
건물명. 층. 호수		석진블루체오피스텔		
용도		판매시설	사용승인일	2012년8월3일
기호	호수	전유부분(㎡)	공용부분(㎡)	대지권면적(㎡)
1	108	42.29	51.126	14.679
2	108-1	43.31	52.359	15.033

소재지		경기도 화성시 반송동 90-9		
건물명. 층. 호수		동탄블래티넘		
용도		제2종근린생활시설 (일반음식점)	사용승인일	2010년7월12일
기호	호수	전유부분(㎡)	공용부분(㎡)	대지권면적(㎡)
3	205	184.85	151.84	28.7546

2. 감정평가방법의 적용

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 거래사례

사례	소재지	건물명	동/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	자료출처	거래시점
#가	석우동 33-2	석진블루체 오피스텔	108	42.29	14.679	629,200,000 @ 14,878,221	KAIS	2015.12.22
#나			108-1	43.31	15.033	629,200,000 @ 14,527,822		2016.02.12
#다	석우동 36-1	삼성쉐르빌	13*	50.16	15.59	490,000,000 @ 9,768,740		2023.04.14
#라	석우동 31-2	디지털 스테이션	10*	49.6	17.3	690,000,000 @ 13,911,290		2018.08.30
#마	반송동 90-9	동탄 플래티넘	20*	280.85	43.75	1,140,000,000 @4,059,106		2019.09.01

4. 인근 평가전례의 선정

대상 구분건물의 최근 사례로서 대상 물건과 가장 유사한 사례로 판단되는 사례 #2,4를 선정하였습니다.

전례	소재지	건물명	동/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가 목적	가격시점
#1	석우동 36-1	삼성쉐르빌	13*호	44.46	13.822	698,000,000 (@ 15,699,505원)	경매	2022.11.29
#2	석우동 33-2	석진블루체 오피스텔	10*호	29.645	10.29	412,000,000 (@ 13,897,790원)	경매	2020.1.07
#3	반송동 90-9	동탄플래티넘	20*호	280.85	43.75	1,700,000,000 (@ 6,053,053원)	경매	2024.06.05
#4	반송동 90-9	동탄플래티넘	20*호	133.83	20.81	706,000,000 (@ 5,275,349원)	경매	2024.03.18

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 인근 탐문조사

본건 주위는 근린상가가 형성되어 있는 지역으로서 세평가격은 층 및 위치에 따라 편차는 있으며, 본건 가격수준은 기호1,2는 15,000,000~16,000,000/m²(전유면적)내외, 5,000,000~6,000,000원/m²(전유면적) 내외로 추정됩니다.

6. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다. (1.00)

7. 시점수정

상업용부동산 임대동향조사 자본수익률 중 경기 동탄센트럴파크(집합상가)를 적용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

◎ 경기 동탄센트럴파크(20.01.07~25.03.21) : 1.11124

-2020년 01분기 : 0.87	-2020년 02분기 : 0.28	-2020년 03분기 : 0.26
-2020년 04분기 : 0.13	-2021년 01분기 : 0.52	-2021년 02분기 : 0.93
-2021년 03분기 : 0.75	-2021년 04분기 : 0.42	-2022년 01분기 : 0.4
-2022년 02분기 : 0.22	-2022년 03분기 : 0.47	-2022년 04분기 : 0.07
-2023년 01분기 : -0.19	-2023년 02분기 : 0.21	-2023년 03분기 : 0.18
-2023년 04분기 : 0.73	-2024년 01분기 : 1.03	-2024년 02분기 : 1.22
-2024년 03분기 : 1.23	-2024년 04분기 : 0.49	
-2025년 01분기 : 0.49 (2024년 04분기 자료)		

▷산식:(1+0.0087*85/91)*(1+0.0028)*(1+0.0026)*(1+0.0013)*(1+0.0052)*(1+0.0093)*(1+0.0075)*(1+0.0042)*(1+0.004)*(1+0.0022)*(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+0.0049)*(1+0.0049*80/92) ≒ 1.11124

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎경기 동탄센트럴파크(24.03.18~25.03.21): 1.0357

-2024년 01분기 : 1.03 -2024년 02분기 : 1.22 -2024년 03분기 : 1.23

-2024년 04분기 : 0.49 -2025년 01분기 : 0.49 (2024년 04분기 자료)

▷ $(1+0.0103*14/91)*(1+0.0122)*(1+0.0123)*(1+0.0049)*(1+0.0049*80/92) \approx 1.0357$

8. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적요인	층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

구분		격차율		비 고
조건	세항목	사례 #2	기호1	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	동일 건물로서 대등합니다.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	동일 건물로서 대등합니다.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.02	사례와 비교하여 대상건물은 위치에서 우세합니다.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.02		1.00 × 1.00 × 1.02

구분		격차율		비 고
조건	세항목	사례 #2	기호2	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	동일 건물로서 대등합니다.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	동일 건물로서 대등합니다.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	사례와 비교하여 대상건물은 층위치에서 동일합니다.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.00		1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		격차율		비 고
조건	세항목	사례 #4	기호3	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	동일 건물로서 대등합니다.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	동일건물로서 대등합니다.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	사례와 비교하여 대상건물은 위치에서 유사합니다.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.00		1.00 × 1.00 × 1.00

9. 전유면적당 비준단가의 도출

기호	거래사례 전유면적 단가	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 시산단가	전유면적 결정단가
1	13,897,790	1.00	1.11124	1.020	15,752,655.762792	15,800,000
2	13,897,790	1.00	1.11124	1.000	15,443,780.1596	15,400,000
3	5,275,349	1.00	1.0357	1.000	5,463,678.9593	5,460,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 가격의 결정

상기 비준가격과 인근부동산에 탐문한 세평가격을 함께 비교검토하고 평가목적(경매)을 고려하여 판단할 때 상기 도출된 비준가격이 합리적이라고 판단되어 본 감정인은 대상부동산의 가격을 아래와 같이 결정하였습니다.

기호	호수	전유면적	대지권	단가	산출가액	결정가격
1	108호	42.29	14.679	15,800,000	668,182,000	668,000,000
2	108-1호	43.31	15.033	15,400,000	666,974,000	667,000,000
3	205호	184.85	28.7546	5,460,000	1,009,281,000	1,010,000,000
합계						2,345,000,000

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			
1.	경기도 화성시 석우동	33-2	업무시설 및 판매시설	석진블루체 오피스텔					
	[도로명주소] 경기도 화성시 큰재봉길 23-4			철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 12층					
				지3층	1611.13				
				지2층	1605.42				
				지1층	1616.17				
				1층	692.36				
				2층	305.95				
				3층~12층 (각)	630.09				
		1.경기도 화성시 석우동		33-2	대		1,826.4		
					(내)				
			철근콘크리트구조 1층 108호	42.29	42.29	668,000,000	비준가격		
				14.679					
			1. 소유권대지권	-----	14.679				
				1,826.4					
						토지 · 건물	배분내역		
						토 지 :	133,600,000		
						건 물 :	534,400,000		
2.				철근콘크리트구조 1층 108-1호	43.31	43.31	667,000,000	비준가격	
					15.033				
				1. 소유권대지권	-----	15.033			
					1,826.4				
							토지 · 건물	배분내역	
							토 지 :	133,400,000	
						건 물 :	533,600,000		

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		
3.	경기도 화성시 반송동 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄지성로 2	90-9	공동주택 및 제2종근린 생활시설	동탄플래티넘 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 40층				
					지5층	2,319.64		
					지4층	1,362.58		
					지3층	2,422.12		
					지2층	2,410.12		
					지1층	2,425.62		
					1층	1,878.33		
					2층	1,973.47		
					3층	2,069.11		
					4층	1,980.12		
					5층	315.52		
					6층~38층 (각)	443.63		
					39층	441.30		
					40층	178.24		
						(내)		
	철근콘크리트구조 2층205호	184.85	184.85	1,010,000,000	비준가격			
	1.경기도 화성시 반송동	90-9	대		2,919.7			
					28.7546			
			1. 소유권대지권	-----		28.7546		
					2,919.7			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 303,000,000 707,000,000	
	합 계						₩2,345,000,000.-	
			이	하	여	백		

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

기호1,2: 본건은 경기도 화성시 석우동 소재 한림대학교동탄성심병원 북측 인근에 위치하며 부근은 상가 및 오피스텔, 종합병원, 대규모 공단 등이 혼재하는 지역임.

기호3: 본건은 경기도 화성시 반송동 소재 예원초등학교 남측 근거리에 위치하며 부근은 대규모 아파트 단지, 상가 및 공원 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

기호1~3 공히 본건까지 차량진출입가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

기호1,2:철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 중 1층 108호 및 108-1호로서,
외 벽 : 돌붙임 마감 등
내 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
창 호 : 강화유리 등임

기호3: 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 40층 건 중 2층 205호로서,
외 벽 : 외장석재 붙임.
내 벽 : 몰탈위 페인팅 마감, 벽지 및 샷시마감, 내부인테리어마감.
창 호 : 강화유리 샷시마감

(4) 이용상태

기호1: 부동산중개사무실로 이용중임.
기호2: 현황 공실 임.
기호3: 폐업 및 폐문상태이며 공실로 추정됨.

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)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 엘리베이터, 화재탐지설비, 지하주차장 설비 등 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

기호1,2: 정방형의 평지이며 상가 및 오피스텔 건부지로 이용중임.
기호3: 정방형의 평지이며 상가 및 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

기호1,2: 북동측으로 노폭 약 15m, 남동측 및 남서측으로 약 10m 도로에 각각 접함.
기호3: 남동측으로 노폭 약 40m, 남서측으로 노폭 약30m, 북서측으로 노폭 15m, 북동측으로 노폭 10m 내외의 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,2:
근린상업지역, 지구단위계획구역(화성동탄(1)), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로2류(폭15m~20m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리 권역<수도권정비계획법>

기호3:
중심상업지역, 지구단위계획구역(화성동탄(1)), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

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) | |

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역위치도



소재지	경기도 화성시 석우동 33-2 석진블루체오피스텔 1층 108호외
-----	-------------------------------------



위치도



소재지	경기도 화성시 석우동 33-2 석진블루체오피스텔 1층 108호외
-----	-------------------------------------



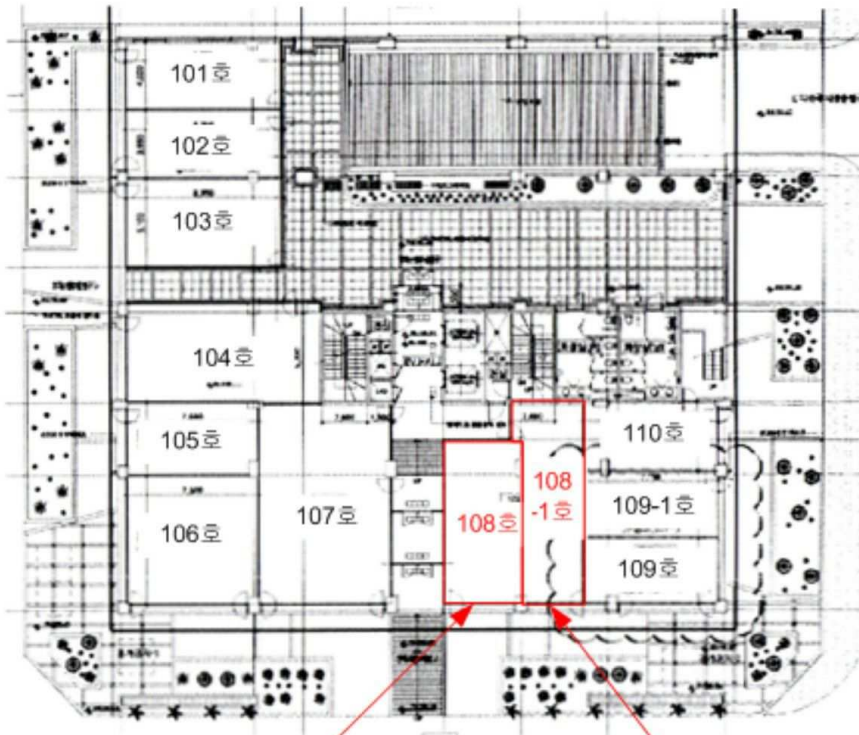
내부 구조도



소재지

경기도 화성시 석우동 33-2 석진블루체오피스텔 1층 108호외

호별배치도



기호1

석진블루체오피스텔
108호

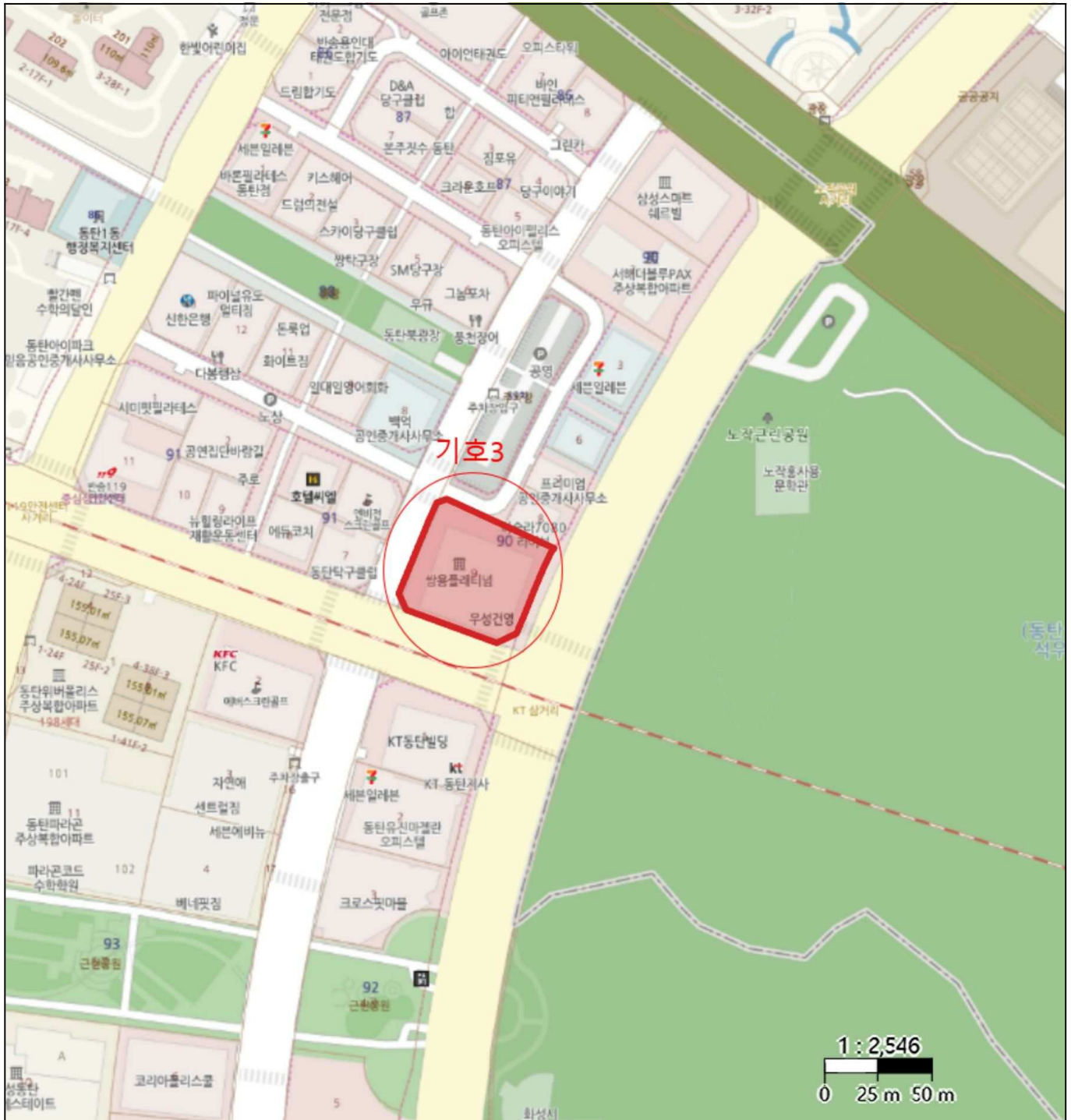
기호2

석진블루체오피스텔
108-1호

위치도



소재지	경기도 화성시 반송동 90-9 동탄플래티넘 2층 205호
-----	---------------------------------



내부구조도



소재지 경기도 화성시 반송동 90-9 동탄플래티넘 2층 205호

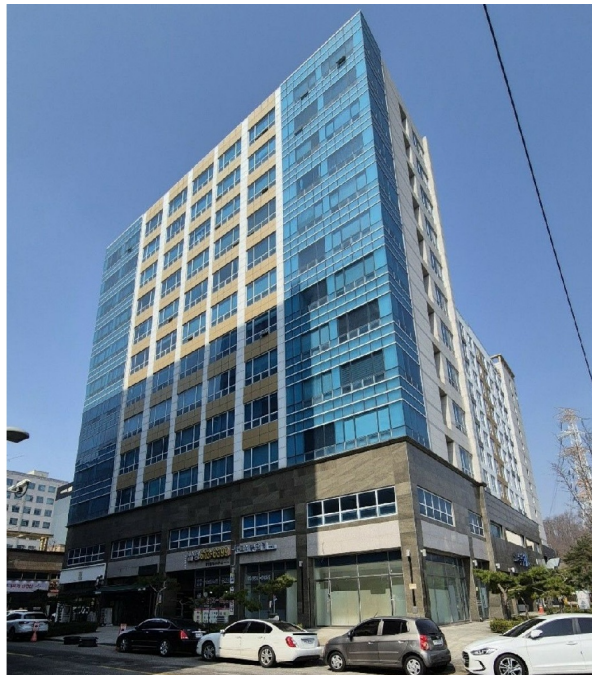
호별배치도



기호3
동탄플래티넘
205호



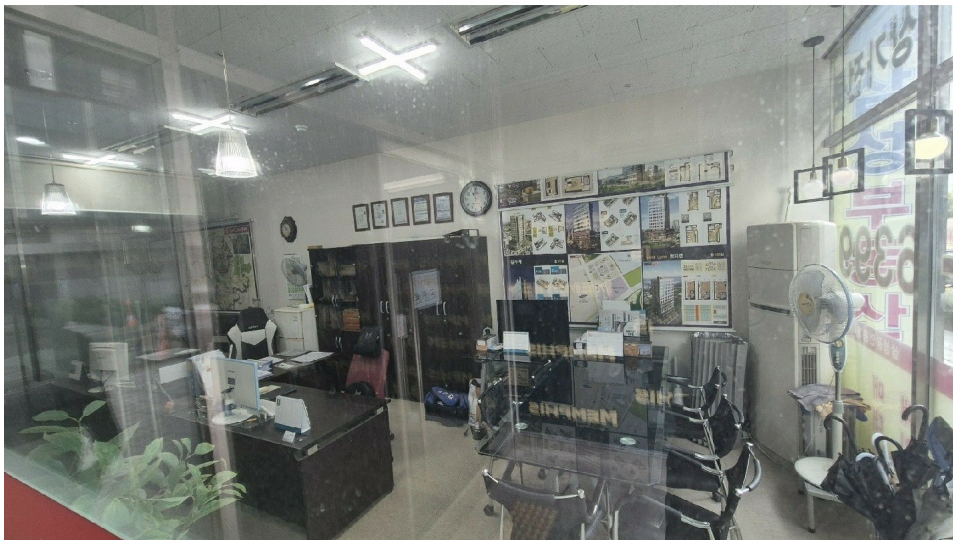
1, 2



1, 2



1



1



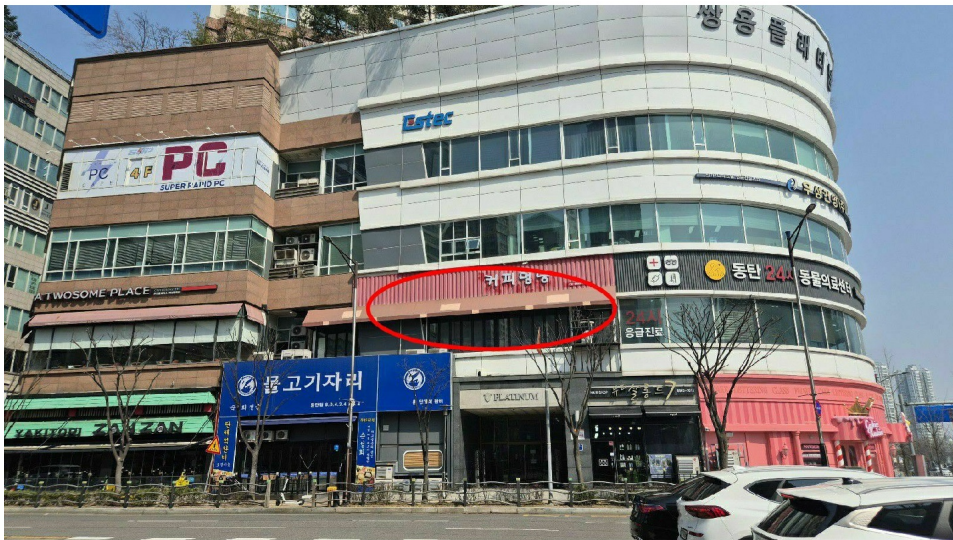
2



2



3



3



3



3