

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	경기도 화성시 석우동 33-2 소재 석진블루체오피스텔 제8층 제812호 "부동산"
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 윤기원
감정평가서번호	경일(경기)11-240925-301

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



감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 경기지사



경기도 수원시 팔달구 인계로 123 케이비에스드라마센터 2층

☎ (031)239-2626 FAX.(031)624-5543

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 김형진

김형진 (인)

(주)경일감정평가법인 경기지사장

김형진 (서명 또는 인)



감정평가액	구천만원정 (₩90,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 윤기원		감정평가 목적	경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 (경매13계)		
소유자 (대상업체명)	이영미 (2024타경88831)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.02	2024.10.02	2024.10.08	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	90,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩90,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		양요진			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 석우동 소재 '한림대학교 동탄성심병원' 북측 인근에 위치하는 구분건물 [주용도: 업무시설 및 판매시설, 명칭: 석진블루체 오피스텔, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 제8층 제812호로서, 수원지방법원(경매13계)의 법원경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 02일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2024년 10월 02일입니다.

5. 기타 참고사항

- 본건의 소재지, 면적, 구조, 이용상황 등은 귀 제시목록에 의거 공부와 일치함을 확인하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 위치확인 등 집합건축물 대장상 등록된 건축물현황도면, 호별 표시 등에 의거 확인하였으니 경매 진행시 필히 참고 바랍니다.
- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가목적에 감안하여 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래 사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

(1) 전체 부동산 개요

소재지	경기도 화성시 석우동 33-2 (경기도 화성시 큰재봉길 23-4)							
명칭 동/층/호수	석진블루체 오피스텔 제8층 제812호							
건물 개 황	지목	용도지역	대지면적(m ²)	연면적(m ²)	층수 (지하/지상)			
	대	근린상업	1,826.4	12,131.93	-3/12			
	주구조	주용도	사용승인일		단지규모			
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	업무시설 및 판매시설	2012.08.03		동수	세대/호		
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	○	○	○	○	○	○	○

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(m ²)		공용면적 (m ²)	계약면적 (m ²)	대지권 (m ²)	비고
		공부	사정				
가	석진블루체 오피스텔 -/8/812	25.52	25.52	33.6975	59.2175	8.859	오피스텔
합계		25.52	25.52	33.6975	59.2175	8.859	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	석우동 33-2	석진블루체 오피스텔 -/5/500	20.18	오피스텔	70,000,000	3,470,000	2024.03.16
							2012.08.03
B	석우동 33-2	석진블루체 오피스텔 -/8/800	20.18	오피스텔	70,000,000	3,470,000	2024.03.28
							2012.08.03
C	석우동 33-2	석진블루체 오피스텔 -/11/1100	25.52	오피스텔	90,000,000	3,530,000	2024.08.26
							2012.08.03

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사
례(C)"를 "기호(가)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래
신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 매도자와 매수자 사이의 정
상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정치의 산정

사례 기호(C) : 본건 기호 (가)

본건은 구분건물(오피스텔)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 경기 (오피스텔) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	98.7	2024.7
기준시점 당시 매매가격지수	98.58	2024.8
시점수정치	0.99878	98.58 / 98.7

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교치의 산정

■ 주거용

[본건 기호 (가) / 사례 기호(C)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	대체로 유사합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로 구조(복도식/계단식) 등	1.00	대체로 유사합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대체로 유사합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	3,530,000	1.000	0.99878	1.000	3,525,693	3,530,000

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	석진블루체 오피스텔 -/8/812	25.52	3,530,000	90,085,600	90,000,000
합 계		25.52	-	-	90,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산 가격수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
성숙중인 상가지대	3,400,000~3,600,000원/㎡ 수준	본건 유사

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

2. 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	석우동 33-2	석진블루체 오피스텔 11/11○○	25.52	오피스텔	80,000,000	3,130,000	2024.07.10	경매
							2012.08.03	
2	석우동 33-2	석진블루체 오피스텔 10/10○○	20.18	오피스텔	70,000,000	3,470,000	2024.05.05	경매
							2012.08.03	
3	석우동 33-2	석진블루체 오피스텔 8/8○○	21.63	오피스텔	70,000,000	3,240,000	2023.09.18	경매
							2012.08.03	

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 유사부동산 가격수준, 인근 유사부동산 평가사례)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)

90,000,000

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 석우동 소재 '한림대학교 동탄성심병원' 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위 일대는 오피스텔, 숙박시설, 근린상가 등으로 형성되어 있는 성숙중인 상가지대로서, 제반 주위환경은 보통시됩니다.

2. 교통상황

본건까지 차량 진출입 용이하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 상황은 대체로 보통시됩니다.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 건물 내 8층 812호로서,
(사용승인일: 2012.08.03)
외벽: 외장 석재 및 범랑판넬 붙임 마감 등
내벽: 벽지도배 및 타일붙임 마감 등
창호: 페어글래스 샤시창호 마감

4. 이용상태

오피스텔로 이용중입니다.

5. 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 냉난방설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 승강기 등이 구비되어 있습니다.

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

정방형 평지로서 업무시설 및 판매시설 건부지로 이용중입니다.

7. 인접 도로상태 등

본건 남서측, 남동측, 북동측으로 각각 노폭 약10m, 10m, 15m 포장도로와 접하고 있습니다.

8. 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역, 지구단위계획구역(동탄(1)지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

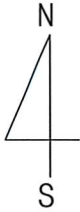
9. 공부와의 차이

--.

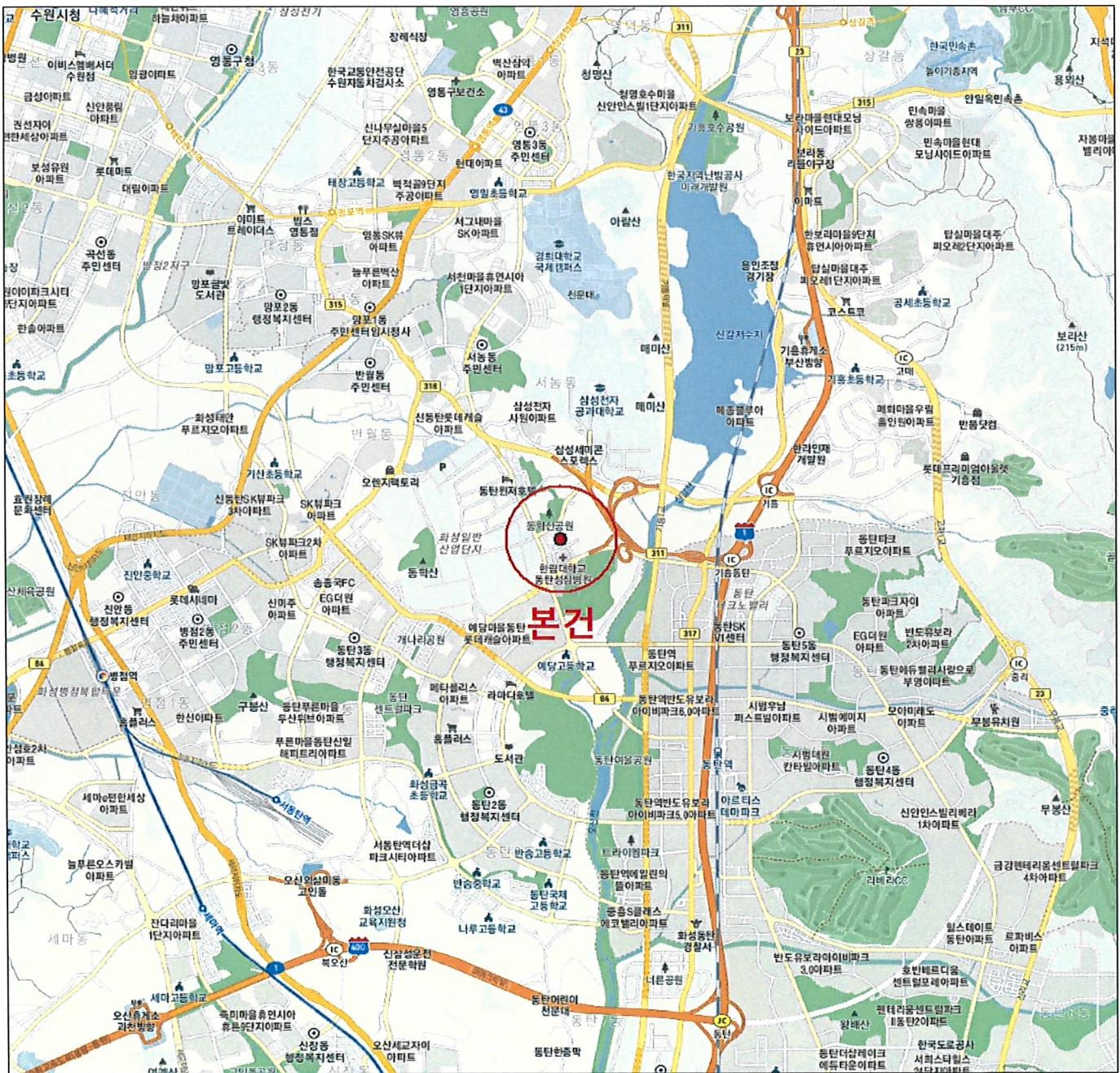
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

--.

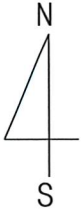
광역 위치도



소재지 경기도 화성시 석우동 일대



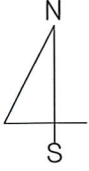
상세 위치도



소재지 경기도 화성시 석우동 33-2 석진블루체오피스텔 제8층 제812호



건물개항도 및 임대상황

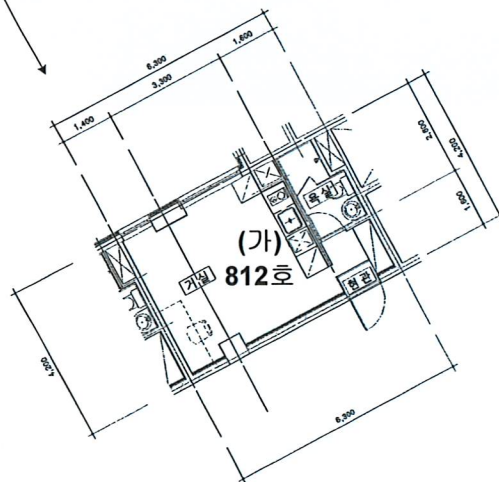


S = NON SCALE

<호별배치도>



<내부구조도>



<석진블루체오피스텔 제8층 제812호>

사 진 용 지



【주위 전경】



【본건 건물 전경】

사 진 용 지



【본건 현관】