

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박정숙 소유물건(2025타경54966)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 노윤환

감정평가서번호: M25031101-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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.

명성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 유 리

감정평가액	일억칠천만원정 (₩170,000,000.-)		
-------	--------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 노윤환	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매13계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박정숙 (2025타경54966)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.19	2025.03.12 ~ 2025.03.19	2025.03.19

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	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	-	백
합 계						₩170,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 반송동 소재 "동탄복합문화센터" 북서측 인근에 위치하는 마젤란오피스텔 12층 1201호에 대한 수원지방법원의 경매목적의 감정평가건임.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 화성시 반송동 92-2 [도로명주소 : 경기도 화성시 노작로 177(반송동)]		
동/층/호수	마젤란오피스텔 12층 1201호		
용도	오피스텔	사용승인일자	2010.07.07
면적 (집합건축물대장)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡) (주차장포함)	대지권면적(㎡)
	43.823	52.4293	8.155

3. 기준시점 결정 및 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사완료일자인 2025. 03. 19일로 함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사기간은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 대상물건의 자료수집 및 확인일자로 2025. 03. 12 ~ 2025. 03. 19일임.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

1) 본건의 내부는 건축물현황도를 기준으로 작성하였으며 일반적인 구조 및 마감재, 표준적 이용상황 등을 상정하여 평가하였는바 실제와 상이 할 수 있으니 경매참여시 재확인바람.

II. 기준가치 및 감정평가의 조건

1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 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 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가조건

없음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권은 일체성을 지니므로 토지와 건물을 일체로 하여 거래되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀 원의 요청에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 표기하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

2. 감정평가액 산출과정

(1) 거래사례의 선정(자료출처 : 한국부동산원 KAIS, 등기사항전부증명서 등)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적 (㎡)당가	거래시점
							사용 승인일
1	반송동 92-2	마젤란오피스텔	**/**0*	49.94	198,000	3,964,757	2024.01.30
							2010.07.07

※인근 거래사례로 대상물건과 물적 유사성 등을 고려 <사례1>을 선정함.

(2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 보임.(비교치 1.000)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

한국부동산원에서 제공하는 주요지역별 주택가격지수중 본건과 물적 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 경기 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 산정함.

(2023. 12=100)

거래시점 : 2024.01.30, 2023년12월 지수를 적용함.

기준시점 : 2025.03.19, 2025년02월 지수를 적용함.

2024.01.30 매매 가격지수 (적용:2023년12월) : 100.00

2025.03.19 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 97.84

시점수정치 : $97.84/100.00 \approx 0.97840$

(4) 가치형성요인비교

요인구분	세부항목	격차율	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치,경관 등) 등	1.00	대등함.
단지내부요인	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	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
개별요인비교치		1.000	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례 비교법에 의한 시산가격

기호	거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적	비준가격	시산가격
1	3,964,757	1.000	0.97840	1.000	43.823	169,994,599	170,000,000

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 인근 평가전례 (자료출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보센터)

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	기타 사항
반송동 92-2	마젤란오피스텔	23	43.823	2025.02.10	174,000,000	경매

2. 인근 실거래 자료

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원/㎡)
반송동 92-2	마젤란오피스텔	19	45.033	2024.04.09	170,000,000 (@3,775,009)
반송동 92-2	마젤란오피스텔	16	49.94	2024.12.25	178,000,000 (@3,564,277)

3. 감정평가액의 결정

상기 참고자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가격을 종합 참작하고 최근 부동산 가격 동향 등을 감안하여 대상부동산의 감정평가액을 170,000,000원으로 결정함.

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	1동의	건물의	표시					
	경기도 화성시 반송동	92-2 마젤란 오피스텔	업무시설 및 제1.2종 근린생활 시설	철골철근콘크리트 구조 (철근)콘크리 트평스라브지붕 30층				
	[도로명주소]							
	경기도			지5층	1,465.64			
	화성시			지4층	1,534.1			
	노작로			지3층	1,534.1			
	177			지2층	1,534.1			
				지1층	1,534.1			
				1층	1,029.132			
				2층	417.496			
				3층	398.336			
				4층	534.326			
				5층	534.326			
				6층	534.326			
				7층	534.326			
				8층	534.326			
				9층	534.326			
				10층	534.326			
				11층	534.326			
				12층	534.326			
				13층	420.966			
				14층	496.331			
				15층	496.331			
				16층	496.331			
				17층	496.331			
				18층	496.331			
				19층	496.331			
				20층	496.331			
				21층	496.331			
			22층	496.331				
			23층	496.331				
			24층	496.331				
			25층	496.331				
			26층	496.331				
			27층	496.331				
			28층	496.331				

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		
	전유부분의	건물의	표시	29층 30층	496.331 496.331			
	대지권의 토지의 표시 : 1. 경기도 화성시 반송동	목적인	토지의	12층1201호 철근콘크리트구조	43.823	43.823	170,000,000	비준가액 공용면적 포함평가
	대지권의종류 : 대지권의비율 :	92-2	대	표시	1,977.8			
	1. 1.			소유권 1,977.8분의	8.155	8.155		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 51,000,000 119,000,000	
	합 계						₩170,000,000.-	
				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

본건은 경기도 화성시 반송동 소재 "동탄복합문화센터" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 근린생활시설, 아파트단지 등이 소재하는바 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브지붕 30층건내 12층1201호로서

외벽 : 석재붙임 및 복합판넬 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 지하주차장, 화재탐지설비, 소화전설비 등 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 등고평탄한 세장형의 토지로서, 업무시설 및 근린생활시설 건부지로

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) | |

이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 대로, 북서측으로 중로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 지구단위계획구역(화성동탄(1)), 대로1류(폭 35m~40m)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(접함) 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 등기사항전부증명서상 임차권등기명령(2023년4월 18일)으로 주택임차권이 등재되어 있음.

광역위치도



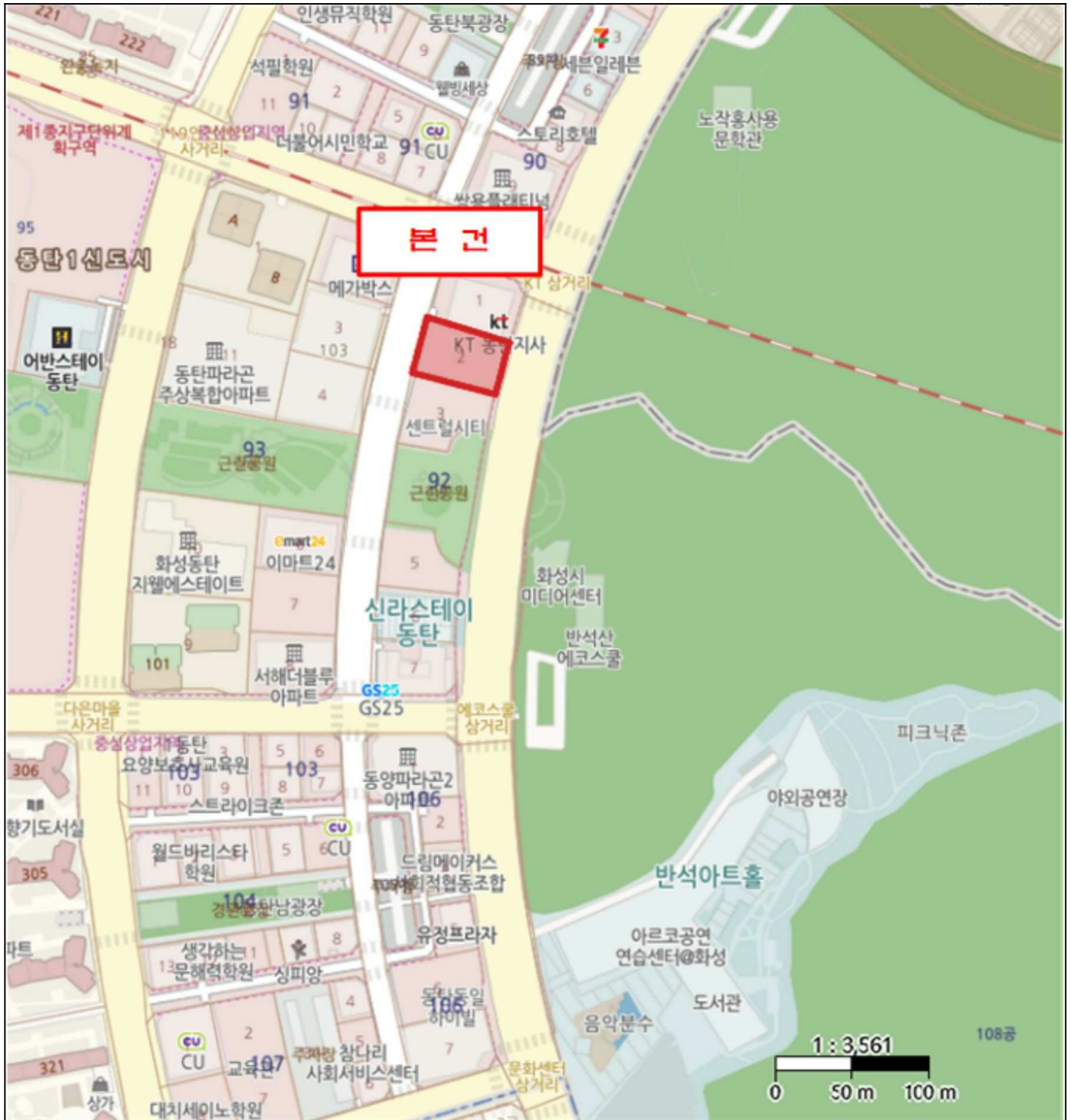
소재지	경기도 화성시 반송동 92-2 마젤란오피스텔 12층 1201호
-----	------------------------------------



위 치 도



소재지	경기도 화성시 반송동 92-2 마젤란오피스텔 12층 1201호
-----	------------------------------------





1



2



3





12





1



2