

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김도현 소유물건(2024타경102263)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김치상

감정평가서번호: A241231-A-059

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.

온주감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
윤민영

윤민영 

(인)

감정평가액	일억사천칠백만원정(₩147,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매18계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김도현 (2024타경102263)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.03	2025.01.03 ~ 2025.01.03	2025.01.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	147,000,000
	합계					₩147,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 반송동 92-2번지에 소재하는 구분건물(통칭:마젤란오피스텔) 제9층 제906호에 대한 수원지방법원의 강제경매(2024타경102263) 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년1월3일임.

### 5. 그 밖의 사항

-본건의 의뢰목록, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부 등에 의거하였으며, 폐문 이해관계인 부재로 본건의 이용상황 및 내부구조는 귀 제시목록과 건축물대장상 건축물현황도, 평가전례 및 현장 탐문에 의거하였음.

-집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 평가목적에 따라 부동산의 가격을 감정평가사협회의 토지·건물 배분비율표 등을 참고하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 명세표상에 기재하였음.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건 개요

#### 1) 건축개요

[ 출처: 집합건축물대장 표제부]

소재지	경기도 화성시 반송동 92-2번지 [도로명주소 :경기도 화성시 노작로 177(반송동)]		
총세대	--세대	사용승인일	2010.7.7
대지면적	1,977.8㎡	연면적	23,114.531㎡
건축면적	1,143.712㎡	용적률산정 용연면적	15,512.491㎡
건폐율	57.83%	용적률	784.33%
구조	철골철근콘크리트구조	층수	지하5층, 지상30층

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 대상물건의 개요

[ 출처: 집합건축물대장 전유부 및 등기사항전부증명서 ]

소재지		경기도 화성시 반송동 92-2번지 [도로명주소 : 경기도 화성시 노작로 177(반송동)]						
기 호	층 호	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	계약대비 전용률(%)	대지권 (㎡)	건축물대장 용도
1	9	906	29.09	34.8028	63.8928	45.53	5.413	오피스텔

## 3. 거래사례의 선정

### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

- 경기도 화성시 -

[ 출처 : KAIS, 등기사항전부증명서 등 ]

기 호	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권	거래금액	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	반송동 92-2	마젤란 오피스텔	6/ 60*	29.09	5.413	141,000,000	4,847,026	2024.8.27
								2010.7.7
#2	반송동 92-2	마젤란 오피스텔	4/ 40*	29.09	5.413	126,000,000	4,331,385	2024.4.23
								2010.7.7
#3	반송동 92-2	마젤란 오피스텔	6/ 60*	29.09	5.413	141,000,000	4,984,530	2024.1.30
								2010.7.7

### 2) 비교사례의 선정

상기한 거래사례 중 본건과 동일건물에 소재하며, 물적 유사성이 높은 것으로 판단되는 <사례 #1 >을 비교사례로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 사정보정치의 산정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

## 5. 시점수정치의 산정

- 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있는 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업으로 한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 오피스텔 매매가격 지수”를 활용하여 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.
- 시점 수정치 산출

구분	가격지수
거래사례의 거래시점( 2024년8월) 가격지수	100
대상물건의 기준시점( 2025년1월) 가격지수	98.28
시점수정치 : 기준시점 지수/ 거래시점 지수	$98.28/100.00=0.98280$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 개별요인 비교치의 산정

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	가로의 폭 및 구조 등의 상태	1.00	1.00	본건과 사례는 동일건물에 소재하고 있어 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 외부요인 대등함.
	도심과의 거리 및 교통시설의 상태			
	공공시설 및 편익시설과의 접근성			
	조망·풍치·경관 등 자연적 환경			
	위험 및 혐오시설의 유무			
단지 내부 요인	시공의 상태	1.00	1.00	본건과 사례는 구조, 마감, 신축연도 제반 단지내부요인 대등함.
	통로구조			
	승강기 등의 설비상태			
	건물의 층수, 세대수 등의 규모			
	경과연수 및 관리체계 등에 따른 노후도			
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용	1.00	1.06	9층에 소재한 본건은 6층에 소재한 사례대비 위치별, 층별 효용 등 개별요인에서 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
비교치계		1.060		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 산출가액

$$\text{비준가액} = \text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

구분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호1	4,847,026	1.00	0.98280	1.060	5,049,477	5,050,000

### 2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정가액 (원)	결정가액 (원)	비고
1	29.09	5,050,000	146,904,500	147,000,000	오피스텔

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	면적, 층별 등에 따라 가격수준의 차이가 있으며 4,800,000원/㎡~5,500,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.
------	--

### 2. 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가협회 감정평가정보센터]

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인일
반송동 92-2	마젤란 오피스텔	10층/ 100*	29.09	5.41	경매	145,000	2024.11.8
							2010.7.7
반송동 92-2	마젤란 오피스텔	13층/ 130*	29.09	5.41	경매	142,000	2024.11.11
							2010.7.7
반송동 92-2	마젤란 오피스텔	4층/ 41*	26.90	5.01	경매	116,000	2024.9.13
							2010.7.7

### 3. 경기지역 오피스텔 매각가율 통계분석

[출처: 대법원 법원경매정보 / 단위 : %]

지역통계	경기도	화성시
1년간 평균	73.1	70
6개월 평균	71.8	70.6

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료 (유사부동산 가격수준, 평가전례)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액 (비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액 : 147,000,000원

소재지	경기도 화성시 반송동 92-2번지 [도로명주소 : 경기도 화성시 노작로 177(반송동)]				
기호	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	마젤란 오피스텔	9층/ 906호	29.09	5.413	147,000,000

# 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 반송동  [도로명주소] 경기도 화성시 노작로 177	92-2 마젤란 오피스텔	업무시설 및 제1,2종 근린생활 시설	철골철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕				
					지5층	1465.64		
					지4층	1534.1		
					지3층	1534.1		
					지2층	1534.1		
					지1층	1534.1		
					1층	1029.132		
					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							

# 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		
				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			
				29층	496.331			
				30층	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		
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	1. 경기도 화성시 반송동	92-2	대	중심상업지역	1,977.8			
	전유부분의 건물의 표시			(내)  철근콘크리트구조 9층906호	29.09	29.09	147,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				1. 소유권	5.413			
				----- 대지권	----- 1,977.8	5.413		
							배분내역 토 지 : 58,800,000 건 물 : 88,200,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩147,000,000.-</b>	
			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 석우중학교 남동측 인근에 위치하며 주변은 아파트단지, 단독 및 다세대주택, 노변근린생활시설, 공원 등이 혼재하는 지역으로 주거지로서의 제반 환경 양호함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 동측에 인접한 대로변에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정 무난시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 30층 건물 내 9층 906호로서  
(사용승인일:2010년 7월 7일)  
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.  
내벽 : 벽지도배 및 타일 마감 등.  
창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.(후첨 내부구조도 참조)

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 개별 난방설비, 도시가스설비 등을 갖추었음.

# 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

인접도로와 등고평탄한 세장형의 토지로서 오피스텔부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 30미터, 서측으로 노폭 약 20미터 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

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

### (9) 공부와의 차이

없음.

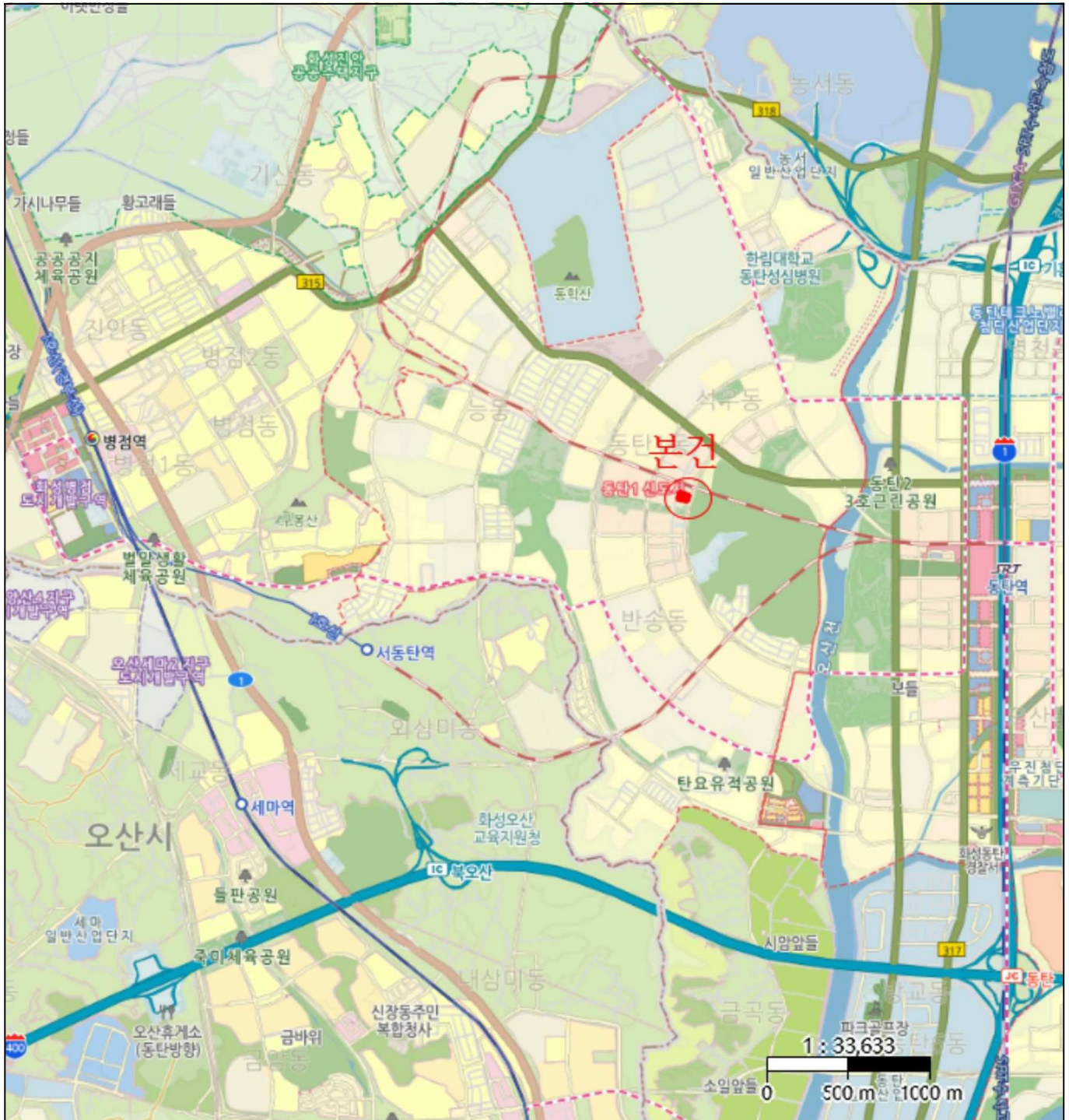
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 화성시 반송동 92-2 마젤란오피스텔 9층 906호
-----	----------------------------------



# 위 치 도



소재지	경기도 화성시 반송동 92-2 마젤란오피스텔 9층 906호
-----	----------------------------------



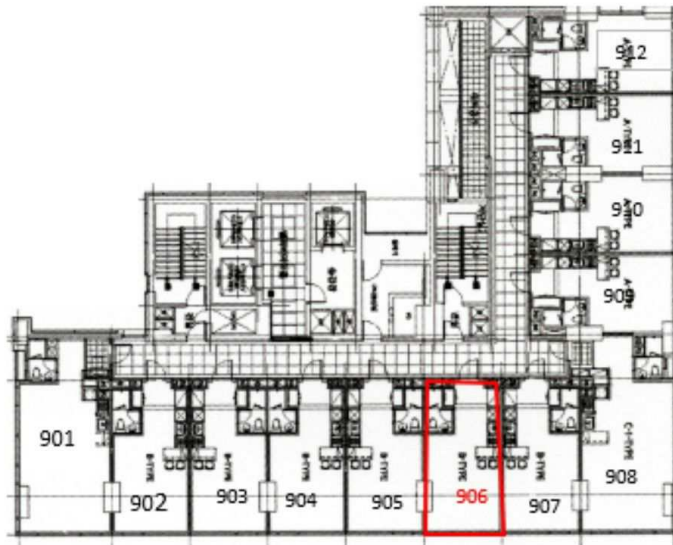
# 내부구조도



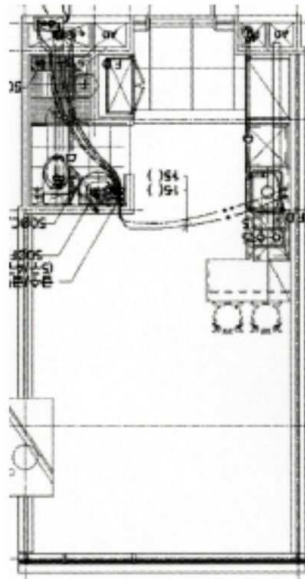
소재지

경기도 화성시 반송동 92-2 마젤란오피스텔 9층 906호

축척없음



층별배치도



내부구조도

경기도 화성시 반송동 92-2 9층 906호



