

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 비엘 소유물건
(2025타경54408)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 최원학

감정평가서번호: HC250219-1

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.

에이치씨감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
채 훈 (인)

감정평가액	일억이천칠백만원정(₩127,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 최원학	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매17계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 비엘 (2025타경54408)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.28	2025.02.27 ~ 2025.02.28	2025.02.28		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	-	127,000,000 백
	합계					₩127,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 반송동 소재 "동탄복합문화센터" 북서측 인근에 위치하는 부동산[서해더블루 제6층 제607호]으로서, 수원지방법원의 법원경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

가. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 28일임.

다. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 02월 27일 ~ 2025년 02월 28일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황 및 가격수준 등을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

가. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조를 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권이 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권대지권)을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라서 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 감정평가조건

해당사항 없음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 위치, 구조, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

다. 본건의 위치확인은 집합건축물대장상의 기재내용, 건축물현황도면, 유사 평가전례, 외부관찰, 탐문조사 및 현 점유사용부분으로 확인하였음.

라. 본건의 이용상태 및 내부구조도는 소유자 또는 이해관계인의 부재, 폐문, 시건장치 등으로 내부확인이 불가능하여 건축물현황도면, 유사 평가전례, 외부관찰 및 탐문조사 등에 의해 표준적인 이용상황을 기준으로 작성되었으므로, 실제와 다소 상이할 수 있는 바, 귀 경매 업무 진행시 참고하시기 바람.

마. 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가전례 등은 개인정보보호 관계로 표기시 세부지번은 **처리 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 물건 개요

소재지		건물명		용도		구조		규모		사용승인일
경기도 화성시 반송동 93-8		서해더블루		공동주택(아파트), 업무시설 (오피스텔), 제1,2종근린 생활시설		철근콘크리트구조/ 철근콘크리트지붕		지하5층/ 지상19층		2009.06.26
위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고		
○	○	○	-	○	○	○	-	-		
기호	동 층 호		대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
1	제-동 제6층 제607호		7.7078	30.3183	54.3501	84.6684	35.81			

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III . 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

기호	소재지	건물명 동 / 층 / 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
						사용승인일
거1	반송동 93-*	서해더블루 제-동 제5층 제5**호	30.3183	131,250,000	4,329,069	2023-04-17
						2009-06-26
거2	반송동 93-*	서해더블루 제-동 제6층 제6**호	44.7181	160,000,000	3,577,970	2023-09-22
						2009-06-26
거3	반송동 93-*	서해더블루 제-동 제5층 제5**호	46.9281	175,000,000	3,729,109	2024-01-22
						2009-06-26

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 등기사항전부증명서에 등록되어 있고 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 가장 높고 정상적인 거래사례라고 판단되는 사례를 아래와 같이 비교 거래사례로 선정함.

기호	소재지	건물명 동 / 층 / 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
						사용승인일
거1	반송동 93-*	서해더블루 제-동 제5층 제5**호	30.3183	131,250,000	4,329,069	2023-04-17
						2009-06-26

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업임.

기호	사례기호	사정보정	비고
1	거1	1.00	본 거래사례는 인근 지역의 시세수준 등을 참작할 때 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

4. 시점수정

가. 시점수정치의 산정

[출처 : 한국부동산원]

기호	사례기호	구분	가격지수	비고
1	거1	2023.04.17	101.56	거래시점(적용: 2023.03.지수)
		2025.02.28	97.95	기준시점(적용: 2025.01.지수)
시점수정치		97.95 / 101.56 = 0.96445		0.96445

나. 시점수정치의 결정

매매가격지수(한국부동산원 발표) 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 ‘오피스텔 매매가격지수(경기)’를 적용하여 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

기호	사례기호	지역요인	비고
1	거1	1.00	본건과 인근 지역에 소재하여, 지역요인은 대등함

6. 가치형성요인 비교(개별요인)

- 가치형성요인 비교항목 (주거용)

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 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

- 가치형성요인 비교치

기호	사례기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	소계
1	거1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비고		본건은 거래사례와 호별요인 등에서 유사함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준(본건과 유사한 물건기준)

지리적위치	본건 및 인근 가격수준(원/㎡)	비고
본건 및 인근	4,000,000 ~ 4,500,000 수준	위치 등에 따라 차등

나. 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	평가 목적
선1	반송동 93-*	서해더블루 제-동 제5층 제5**호	30.3183	138,000,000	4,551,706	2024-12-06	경매
선2	반송동 93-*	서해더블루 제-동 제5층 제5**호	44.7181	164,000,000	3,667,419	2024-11-06	경매
선3	반송동 93-*	서해더블루 제-동 제6층 제6**호	46.9281	166,000,000	3,537,326	2024-02-27	기타 담보

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	4,329,069	1.00	0.96445	1.000	30.3183	4,175,171	126,584,087	127,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근 지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

기호	소재지	동호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	경기도 화성시 반송동 93-8	서해더블루 제-동 제6층 제607호	30.3183	127,000,000	비준가액
합 계				127,000,000	

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	93-8	대	생활시설				
				3층	485.1921			
				계단실, 승강기, 홀, 복도, 화장실				
				4층	1,061.9880			
				제1종근린생활시설				
				4층	485.1921			
				계단실, 승강기, 홀, 복도, 화장실				
				5층	1,396.7615			
				오피스텔				
				5층	125.3414			
				비즈니스센터, 접견실, 지역스룸 (오피스텔용)				
				6층	1,306.3545			
				오피스텔				
				6층	216.8537			
				주민공동시설 (아파트용)				
7층~13층 각 아파트	611.1912							
14층~18층 각 아파트	328.1502							
19층 아파트	255.0759							
1.	동 소	위 지상		중심상업지역	2,171			
			(내)	철근콘크리트조				
				제6층 제607호	30.3183	30.3183	127,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			(1).소유권	7.7078				
			대지권	2,171	7.7078			

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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 38,100,000 88,900,000	
	합 계						₩127,000,000.-	
			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 위치하는 오피스텔 서해더블루 제6층 제607호로서, 주위는 아파트단지, 오피스텔, 각종 근린생활시설, 상업용/업무용부동산, 공공시설 및 공원 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본동까지 차량출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 상황은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하5층/지상19층 건물 내 제6층 제607호로서,
 (사용승인일 : 2009.06.26)
 외벽 : 복합판넬 및 외장 석재붙임 마감 등,
 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
 창호 : 샷시창호 마감 등임.

(4) 이용상태

현황 오피스텔로 이용중임.(후면 별첨 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비 및 주차장시설 등이 갖추어져 있음.

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

인접 필지와 등고평탄한 장방형의 토지로서, 공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔) 및 제1, 2종근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본동 남측 방향 및 동측 방향으로 노폭 약 25m 내외의 차량통행 가능한 포장도로에 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 특정용도제한지구, 지구단위계획구역(화성동탄(1)), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

귀 제시목록 및 등기사항전부증명서상에는 본동 면적이 2층 1061.9880㎡, 2층 1061.9880㎡, 3층 485.1921㎡로 기재되어 있으나, 집합건축물대장 표제부상에는 2층 1061.9880㎡, 2층 485.1921㎡, 3층 1061.9880㎡, 3층 485.1921㎡로 기재되어 있어 서로 상이함.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 본건의 이용상태 및 내부구조도는 소유자 또는 이해관계인의 부재, 폐문, 시건장치 등으로 내부확인이 불가능하여 건축물현황도면, 유사 평가전례, 외부관찰 및 탐문조사 등에 의해 표준적인 이용상황을 기준으로 작성되었으므로, 실제와 다소 상이 할 수 있는 바, 귀 경매 업무 진행시 참고하시기 바람.

광역위치도



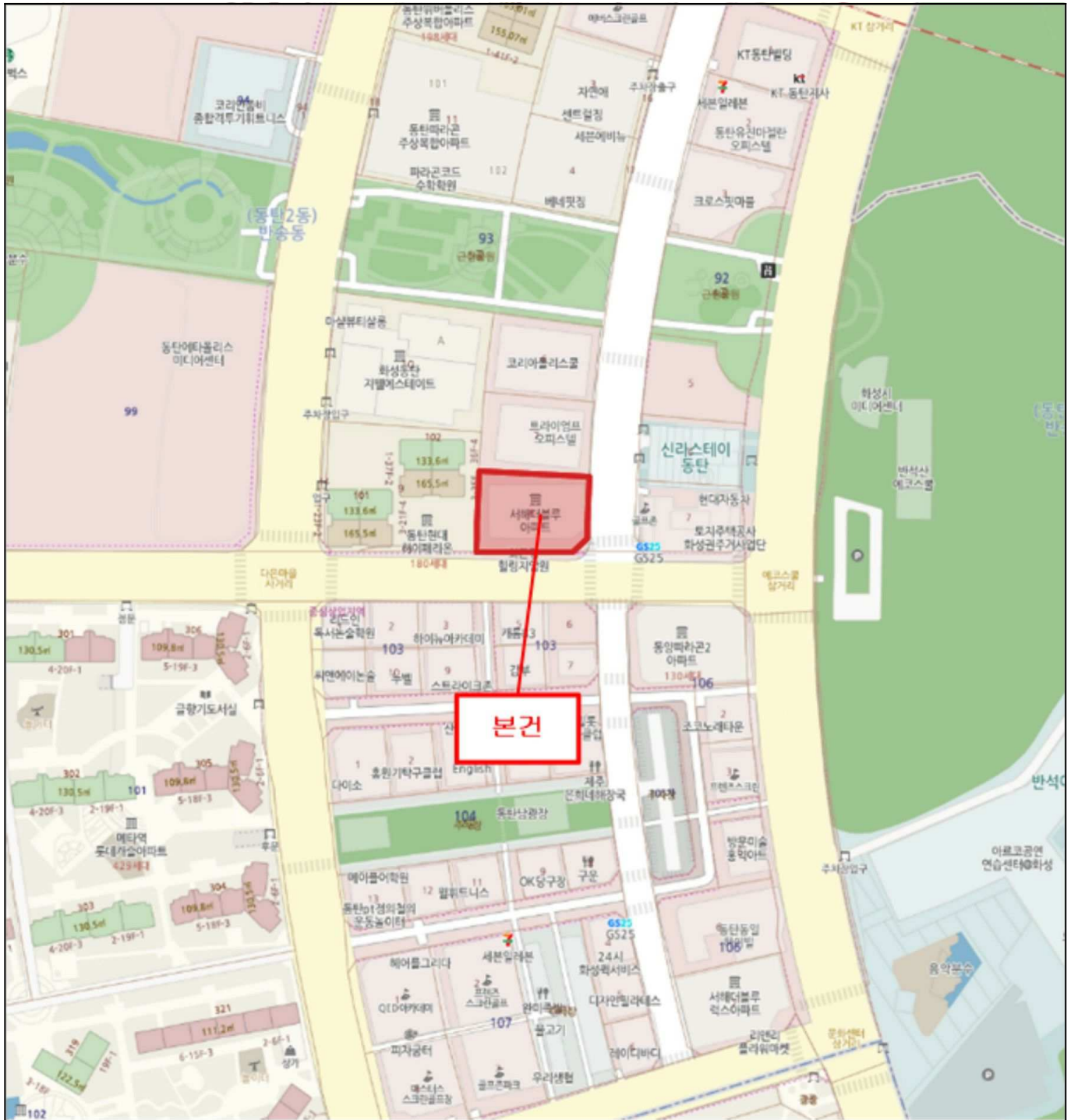
소재지	경기도 화성시 반송동 93-8 서해더블루 제6층 제607호
-----	----------------------------------



상세위치도



소재지	경기도 화성시 반송동 93-8 서해더블루 제6층 제607호
-----	----------------------------------





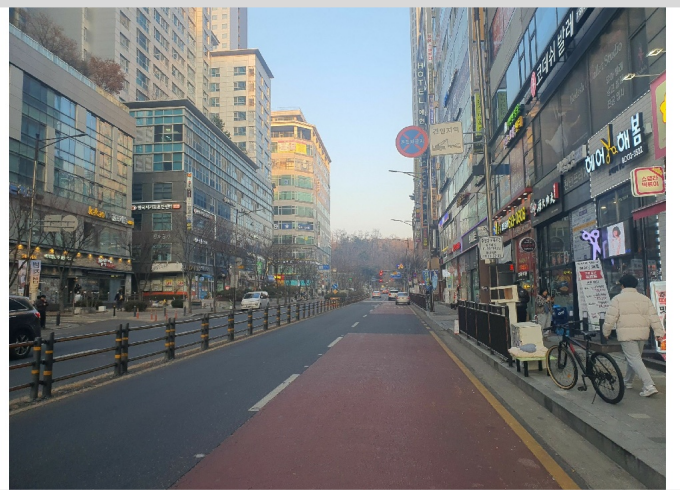
1



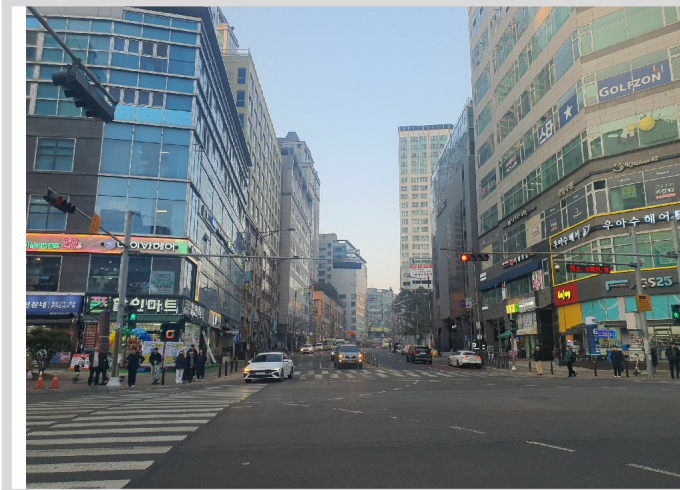
2



3



1



2

