

감정평가서

건명	정봉훈 소유물건 (2025타경55668)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창
감정서번호	JM-2504-2043

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.

(주) 감정평가법인 정명

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김동현

(주)감정평가법인 정명 대표이사 김동현 (서명또는인)

감정평가액	칠천삼백만원정 (₩73,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 경매16계		
소유자 (대상업체명)	정봉훈 (2025타경55668)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록, 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.30	2025.04.28 ~ 2025.04.30	2025.04.30	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개 호 이	구분건물	1개 호 하 여	- 백	73,000,000
	합계					₩73,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 임희수					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 화성시 석우동 소재 “한림대학교 동탄성심병원” 북측 인근에 위치하는 구분건물(석진블루체오피스텔 제5층 제517호)로서 수원지방법원의 경매(2025타경55668) 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 평가기준

본건의 감정평가 기준은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 평가 관련 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하였습니다.

3. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2025년 4월 30일입니다.

5. 감정평가방법의 적용

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 비준가격을 산정한 후 인근 및 동일수급권 내 유사 물건의 정상적인 거래가격 수준과 평가선례 등을 고려하여 비준가격의 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 조항에 따른 다른 평가방법의 시산가액과의 합리성 검토는 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 생략하였습니다.

6. 기타 참고사항

본건 현장조사를 위해 수 차례 방문하였으나 이해관계인의 부재로 인하여 내부 구조는 파악하지 못하였으므로 건축물대장 도면을 통하여 내부 구조를 도시하였으니 입찰에 참고하시기 바랍니다.

본건의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록, 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서 등의 관련 공부에 의거하였습니다.

본건 명세표상 토지와 건물가격의 배분가격은 한국부동산연구원의 [표1. 주거용 집합건물(연립·다세대) 토지·건물 배분비율표]를 참조하되, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제반요인을 종합적으로 고려하여 조정하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 산정개요

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 감정평가액(비준가격)을 산정하였습니다.

2. 대상 물건의 개요

소재지	경기도 화성시 석우동 33-2 [도로명 주소] 경기도 화성시 큰재봉길 23-4				
용도 (이용상황)	오피스텔	건물명	석진블루체 오피스텔	사용승인일	2012.8.3.
일련번호	층	호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
1(가)	5	517	20.18	7.004	소유권대지권

3. 거래사례 선정

본건과 인근 지역 내 소재하는 물적·위치적 유사성 등이 높은 사례들 중 본건과 동일 단지 내에 소재하고 위치별 효용(가치형성요인)이 동일하며 비교적 최근 거래된 “사례(A)”를 비교사례로 선정하였습니다.

구분	소재지 (화성시)	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)
A	석우동 33-2	석진블루체 오피스텔	-/10/1019	20.18	2024.12.11.	75,000,000
B	석우동 33-2	석진블루체 오피스텔	-/8/816	20.18	2024.11.14.	70,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

보정치 결정 의견	보정치
사례에는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정요인 없음.	1.00

5. 시점수정

본건의 시점수정은 한국부동산원에서 조사·발표하는 경기도 오피스텔 매매가격지수를 적용하였습니다.

구 분	적용시점	지 수	산정내역	시점수정치
기호(가)	2025년 03월	97.69	97.69	0.99400
거래사례(A)	2024년 11월	98.28	98.28	

※ 기준시점 해당 월의 지수는 미고시되어 가장 최근 고시된 2025년 3월 지수를 적용하였음.

6. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교치 결정

구 분	단지 외부요인	단지 내부요인	개별 요인	기타 요인	비교치	결정의견
일련번호 1(가)/ 거래사례(A)	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980	본건은 거래사례 대비하여 개별요인(층별 효용)에서 열세, 여타 요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	세항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
개별요인	층별·위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

7. 비준가격 산출

일련 번호	사레가격(원)	사정 보정	시점수정	가치 형성요인	본건전유면적/ 사레전유면적(㎡)	비준가격(원)
1(가)	75,000,000	1.00	0.99400	0.980	20.18 / 20.18	73,000,000

※ 본건 감정평가액은 반올림하여 백만원 단위로 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 결정의견

1. 가격 참고자료

가. 인근 유사부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근 지역 내에서 일련번호 1(가) 대비 동일 또는 유사물건(1개 호 기준)의 가격 수준은 약 75,000,000원 내외 수준인 것으로 탐문 조사됨.
------	--

나. 평가선례

소재지 (경기도 화성시)	동/층/호	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원) (단가:원/㎡)	비고
석우동 33-2 석진블루체오피스텔	-/5/502	21.63	2024.11.26.	75,000,000 (@3,467,406)	경매
석우동 33-2 석진블루체오피스텔	-/10/1015	20.18	2024.05.05.	70,000,000 (@3,468,781)	경매
석우동 33-2 석진블루체오피스텔	-/8/802	21.63	2023.09.18.	70,000,000 (@3,236,246)	경매

다. 경매 통계 분석

<오피스텔>

총건수	낙찰건수	낙찰율 (낙찰건수/총건수)	평균낙찰가율
344건	78건	22.67%	69.00%

<경기도 화성시: 최근 1년 통계>(출처: 대법원 법원경매정보)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 결정

평가대상 물건과 유사한 동일 건물 내 거래사례와 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 및 평가선례 등을 종합적으로 검토한 바, 거래사례비교법에 의한 비준가격의 합리성이 인정되어 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

일련번호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
1(가)	20.18	73,000,000

끝.

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 "한림대학교동탄성심병원" 북측 인근에 위치하며 인근은 오피스텔 및 근린생활시설이 밀집한 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 건물 내 제5층 제517호로서,

외벽: 석재타일붙임,
내벽 및 천정: 벽지 및 타일마감,
창호: 패어그라스 창호임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수, 승강기, 화재탐지, 주차장, 개별난방 설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고 평탄한 정방형 토지로서 주상용 건물 부지로 이용중임

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) | |

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 폭 약 15m, 남동측 및 남서측으로 폭 약 10미터 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역, 제1종지구단위계획구역(2018-09-20)(동탄(1)지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

인접도로 대비 등고평탄한 정방형 토지로서 주상복합용 건물 부지로 이용 중임.

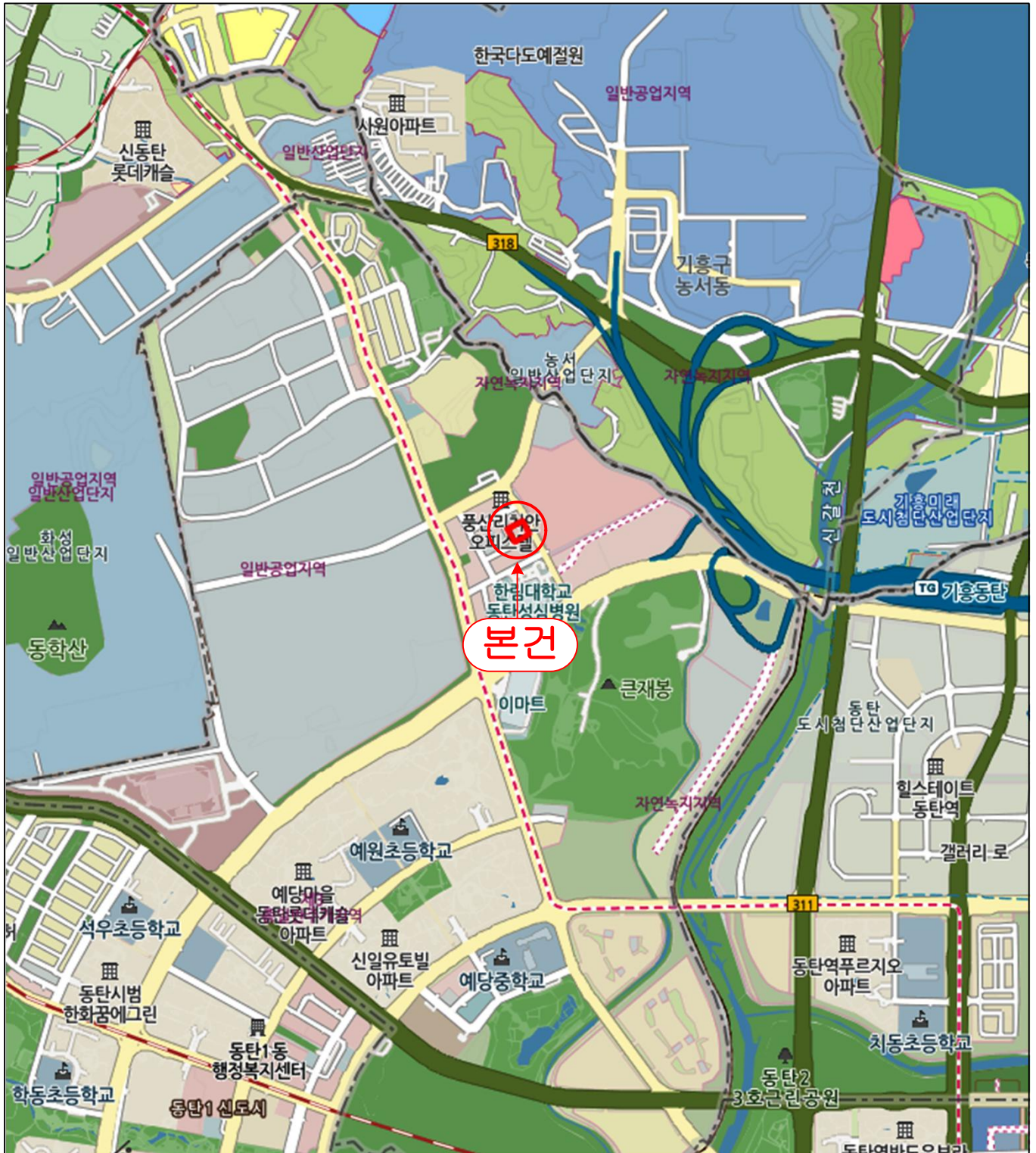
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현장조사시 이해관계인 부재로 인하여 상세한 임대관계는 미상임.

광역위치도

소재지

경기도 화성시 석우동 33-2 석진블루체오피스텔 제5층 제517호



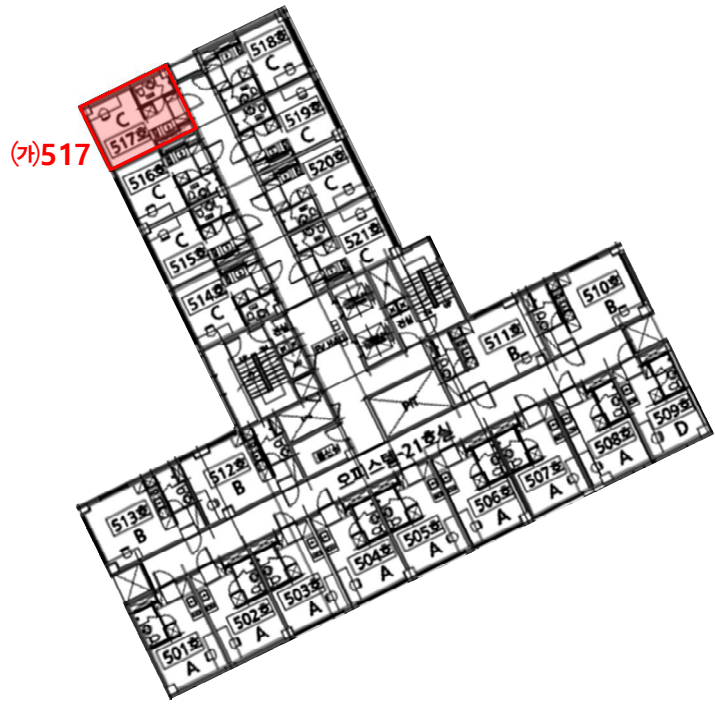
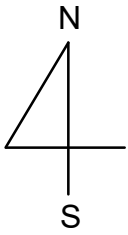
위치도

소재지 경기도 화성시 석우동 33-2 석진블루체오피스텔 제5층 제517호

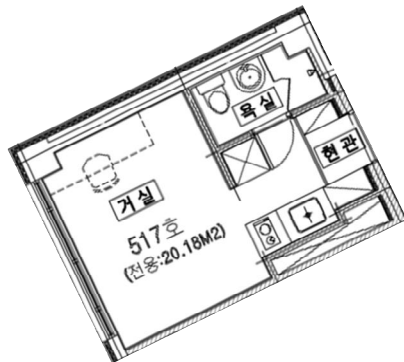


내부구조도

소재지 경기도 화성시 석우동 33-2 석진블루체오피스텔 제5층 제517호



< 호별배치도 >



< 내부구조도 >





