

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박정숙 소유물건(2024타경94911)

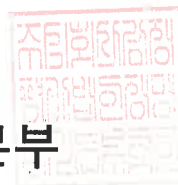
의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김경환

감정평가서번호: J24110501

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.



(주)감정평가법인 정명 경기본부



경기도 수원시 영통구 반달로 35번길19, 제3층 제305호(영통동, 대원빌딩)
TEL. 031-225-0310 FAX. 031-225-0337

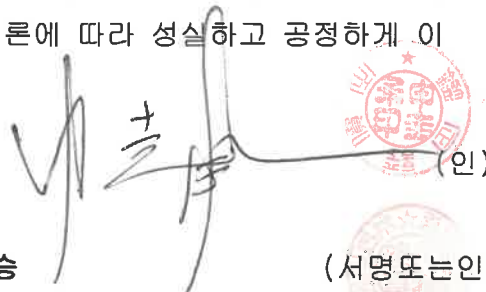


(주)감정평가법인 정명

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
신규승

 (인)

(주)감정평가법인 정명 경기본부 신규승

(서명또는인)

감정평가액 **일억육천사백만원정 (₩164,000,000.-)**

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매12계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박정숙 (2024타경94911)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.11.06	2024.11.06	2024.11.07

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	164,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩164,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J24110501호」

감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 화성시 반송동 93-8 [도로명주소: 경기도 화성시 메타폴리스로 47-7] 소재 서해더블루 제5층 제504호에 대한 수원지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 대상의 개요

가. 전체 건물의 개요

소재지	경기도 화성시 반송동 93-8	도로명주소	경기도 화성시 메타폴리스로 47-7
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	건물명칭	서해더블루
규모	지하 5층/지상 19층	사용승일일자	2009.06.26
연면적	23,847.6677㎡	용도	공동주택 (아파트),업무시설(오피스텔) 제1,2종근린생활시설

나. 평가대상 구분건물의 개요

기호	층·호수	용도	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
가	제5층 제504호	오피스텔	44.7181	80.1639	124.882	11.3687

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J24110501호」

3. 평가기준 및 평가방법

가. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거 평가하였음.

나. 평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거하여 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 평가하였음.

구분건물의 감정평가에 있어 원가방식(원가법)은 대상 구분건물이 토지(대지권)와 건물이 일체로 거래되는 시장현실에 있어 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익방식(수익환원법)은 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에서 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 의거 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준가치 및 기준시점 등

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J24110501호」

나. 기준시점 및 목록표시 근거

- 1). 본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사 완료일인 2024년 11월 06일로 결정하였음.
- 2). 본건의 소재지, 지번, 면적, 이용상황, 구조 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하여 평가하였음.
- 3). 본건 집합건물에 대하여 공부(집합건축물대장)와 현황 집합건물의 면적·구조 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J24110501호」

집합건물의 평가

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.
(거래사례비교법 - 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7호)

$$\text{비준가격} = \text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{면적비교}$$

2. 비준가격의 산정

가. 개요

본 평가에서 집합건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동유형·유사형 집합건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰을 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였음.

나. 인근거래사례 분석

기호	소재지	건물명·층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	비고
A	반송동 93-8	서해더블루 5층 510호	46.9281	2024.01.22	175,000,000 (@3,729,108)	적용
B	반송동 93-8	서해더블루 6층 604호	44.7181	2023.09.22	160,000,000 (@3,577,969)	참고
C	반송동 93-8	서해더블루 5층 509호	30.3183	2023.04.17	131,250,000 (@4,329,068)	참고

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J24110501호」

다. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원) (전유면적㎡당 단가)	비고
D	반송동 93-8	서해더블루 5층 502호	44.71	시가참고	2024.07.05	156,000,000 (@3,489,152)	-
E	반송동 93-8	서해더블루 6층 614호	49.48	시가참고	2024.05.21	181,000,000 (@3,658,044)	-

라. 인근지역 내 유사부동산의 가격수준

인근지역의 가격수준(전유면적당)	가격조사처
인근 유사 규모 오피스텔 :4,000,000원 내외 (층별·위치별 효용에 따라 다소 차이가 있음)	인근 공인중개사 사무소

마. 비준가격의 결정

1). 비교 사례 선정

본건과 동일한 집합건물의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성, 위치적 유사성, 최근의 사례인 점 등 비교가능성이 높은 거래사례 기호 (A)를 선정함.

기호	소재지	건물명·층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	비고
A	반송동 93-8	서해더블루 5층 510호	46.9281	2024.01.22	175,000,000 (@3,729,108)	적용

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J24110501호」

2). 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되며 별도의 사정은 개입되지 않은것은 보임(1.00).

3). 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향지수를 기준으로 시점수정함.

지역	구분	기간	산정내역	비고
경기	오피스텔	2024.01.22. ~ 2024.11.06	거래시점 : 2024.01.22, 2023년12월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.11.06, 2024년10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년09월 지수를 적용함 2024.01.22 매매 가격지수 (적용:2023년12월) : 100.00 2024.11.06 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 98.46 시점수정치 : 98.46/100.00 =0.98460	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J24110501호」

4). 가치형성요인 비교

구 분	세항목	비 교		비교치
		거래사례(A)	본건 기호(가)	
외부요인	<ul style="list-style-type: none"> · 가로조건 · 접근조건 · 환경조건 · 행정적조건 · 기타조건 	보통임	유사함.	1.00
건물요인	<ul style="list-style-type: none"> · 시공상태 · 설계,설비 · 노후도 · 공용시설 · 규모 및 구성비 · 건물의 용도 · 관리체계 	보통임	유사함.	1.00
개별요인	<ul style="list-style-type: none"> · 층별 효용 · 위치별 효용 · 향별 효용 · 공용부분의 전용사용권 유무 · 부지에 대한 지분면적 · 관리상태 	보통임	유사함.	1.00
기타요인	· 기타 가치에 영향을 미치는 요인	보통임	유사함.	1.00
누계치	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J24110501호」

5). 대상부동산 비준가격 결정

본건 기호	층호	사례 기호	비교사례 단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/m ²)	면적 (m ²)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	5층 504호	#A	3,729,108	1.000	0.98460	1.000	3,671,680	44.7181	164,190,542	164,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「J24110501호」

III

감정평가액 결정

1. 감정평가액

본건기호	층	거래사례비교법에 의한 평가액(원)	비고
(가)	5층 504호	164,000,000	비준가격

2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가전례 및 거래사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준)를 종합적으로 고려한 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되며, 본 평가는 법원경매 평가로서 구분건물의 시세 등을 종합 고려하여 상기와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

- 끝 -

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		
	경기도 화성시 반송동 [도로명주소] 경기도 화성시 메타폴리스로 47-7	93-8 서해 더블루	공동주택 (아파트). 업무시설 (오피스텔) .제1.2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트 지붕 지하5층 지상19층 지5층 기계실. 전기실.발전기실 지5층 주차장 (아파트용) 지4층 주차장 (아파트용) 지3층 주차장 (아파트용) 지3층 주차장 (오피스텔용) 지2층 주차장 (오피스텔용) 지2층 주차장 (상가용) 지1층 주차장 (상가용) 1층 계단실.승강기 홀.복도.화장실. 1층 제1.2종근린생 시설 1층 주차램프 (상가용)	1.030.089 676.0771 1.701.4216 1.208.9048 492.5168 1.351.0117 360.2698 1.665.5015 617.1758 471.9108 215.0316			

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		
				1층 엠디에프실.관 실.방재실.피로티	141.9455			
				1층 독서실. 지역스룸	54.7950			
				2층 제2종근린생활 시설	1,061.9880			
				2층 제1.2종근린생 시설	1,061.9880			
				3층 계단실.승강기. 홀.복도.화장실	485.1921			
				4층 제1종근린생활 시설	1,061.9880			
				4층 계단실.승강기. 홀.복도.화장실	485.1921			
				5층 오피스텔	1,396.7615			
				5층 비즈니스센터. 접견실.지역스룸 (오피스텔용)	125.3414			
				6층 오피스텔	1,306.3545			
				6층 주민공동시설 (아파트용)	216.8537			
				7층 아파트	611.1912			
				8층 아파트	611.1912			
				9층 아파트	611.1912			
				10층 아파트	611.1912			

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, 본건 주위는 동탄신도시내 대규모 아파트단지, 오피스텔, 업무시설, 각종근린생활시설 등이 혼재하는 중심상가지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하5층~지상19층 건물중 내 제5층 제504호로서,
외 벽: 외장 돌붙임 및 복합판넬 마감 등,
내 벽: 내장타임 마감 등,
창 호: 새시창호 임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용 중임.

(5) 설비내역

급·배수 및 위생설비, 열병합에 의한 지역난방설비, 소방설비, 승강기설비 등이 되어 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

인접필지 대비 등고평탄한 세장형의 토지로서, 공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔), 제1.2종근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측 및 동측으로 약 25m 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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

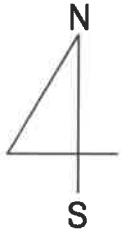
(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

광역 위치도

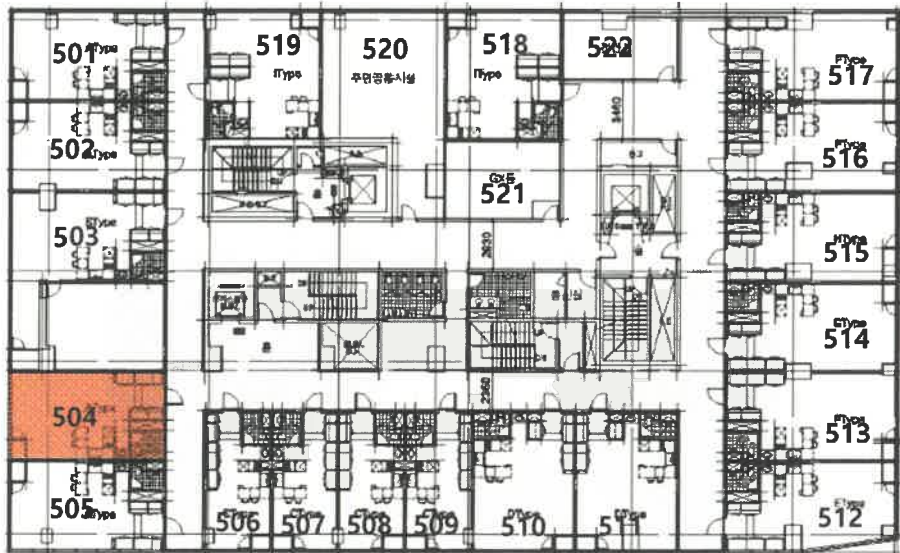


소재지	경기도 화성시 반송동 93-8 서해더블루 제5층 제504호
-----	-------------------------------------

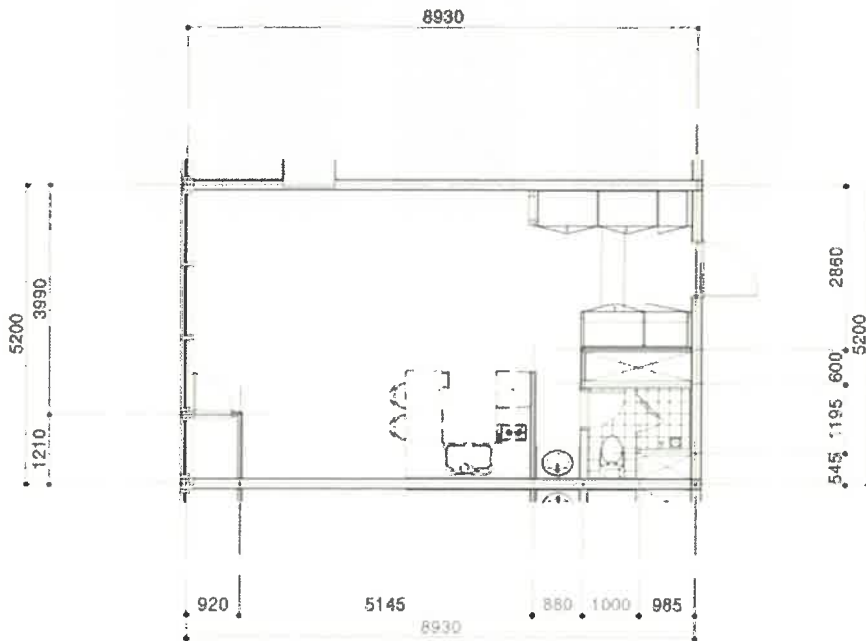


호별배치도 및 내부구조도

NO SCALE



< 서해더블루 제5층 호별배치도 >



< 제504호 내부구조도 >

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 출입구



본건 현관