

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 강경래
건명 : 장영석 소유물건(2024타경90346)
감정평가서 번호 : 하나 241002-05-009

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 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)하나감정평가법인 남부지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 031-267-4111 Fax : 031-267-4112
경기도 수원시 팔달구 효원로 249번길 46-12 무비하임 201

가 격 심 의 요 청 서(집합건물)

감정서번호	241002-05-009	평가목적	법원경매	현장조사일	2024.10.04
소재지	경기도 화성시 반송동 92-3외 센트럴시티 오피스텔 19층 1905호				

물건현황	용도지역	건물용도	물건종류	전용률(%)	건물규모(지상/지하)	주구조	연면적(m ²)	사용승인일
	중심상업	업무시설(오피스텔),제1,2종근린생활시설	구분건물	-	-	지하1층/지상24층	철근콘크리트구조	27,962.143
본건평가액	평가적용기준	적용(최고)단가(원/m ²)	적용(최저)단가(원/m ²)	공실률(%)	본건 거래가격(2년내)		본건 평가전례	
	전유	5,128,644 19/1905	-	-	-		-	
	평가액	219,000,000원			-		-	

현장조사 의견	가격수준	본건과 유사성이 인정되는 구분건물의 시세수준은 약 @5,100,000원/전유m ² 내외 수준으로 조사되었음.
	거래사례	#1 반송동 92-3 19층 1901호 / 2024.06.14 / @5,050,000원/전유m ² / 전유59.462m ² #2 반송동 92-3 20층 2017호 / 2023.11.14 / @5,010,000원/전유m ² / 전유41.913m ²
	평가전례	[주변 사례] (1) 반송동 92-3 12층 1203호 / 2024.04.30 / @5,150,000원/전유m ² / 법원경매 (2) 반송동 92-3 20층 2008호 / 2024.03.14 / @5,150,000원/전유m ² / 법원경매
	기타 사항	-

결정가격	구분	가격	서명 · 날인
	조사자 제안가격	219,000,000원 내외	임성재 (인)
	담당평가사 결정가격	219,000,000원	이경원 (인)
	담당평가사 보충의견		

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 남부지사

감정평가사

지사장

이경원

(인)

이경원

(인)

감정평가액	이억일천구백만원정 (₩219,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래		감정평가 목적		법원경매	
제출처	수원지방법원 경매8계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	장영석 (2024타경90346)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2024. 10. 04		2024. 10. 04	2024. 10. 11
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	219,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩219,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					(인)

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		센트럴시티 오피스텔 제19층 제1905호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
가				(내) 철근콘크리트구조 제19층 제1905호	42.746	42.746	219,000,000	공용면적 52.483㎡ 포함평가
				소유권 1.x -----	6.873	6.873		
				대지권 2,053.1 x----	2,053.1			
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 65,700,000 153,300,000	
	합 계						₩219,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 반송동 소재 '화성시미디어센터' 북서측 인근에 위치하는 '센트럴시티오피스텔' 19층 1905호에 대한 수원지방법원 경매8계의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 10월 4일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 10월 4일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

본건의 임대사항은 미상임.


3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 토지의 소유권·대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 의거 소유권·대지권 해당 토지와 건물의 배분가격을 '구분건물 감정평가명세표'에 별도 기재하되, 「한국감정평가사협회」 및 「감정평가기준 위원회」에서 제공된 배분비율(법원감정평가실무(2021.2)) 등을 참작하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- ④ 본건의 내부확인은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 시건장치의 결속 등으로 인하여 내부확인이 불가능하였는 바, '집합건축물대장 건축물현황도'에 의거 내부도시하였으니, 추후 경매진행 및 입찰 시 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 화성시 반송동 92-3 센트럴시티 오피스텔 19층 1905호			
도로명주소	경기도 화성시 노작로 175			
	주용도	업무시설(오피스텔),제1,2종근린생활시설		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2011.09.30		
	건물규모	층수	지하 1층/지상 24층	
		연면적	27,962.143 m ²	
비고	-			

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	19층/ 1905호	업무시설 (오피스텔)	42.746	52.483	95.229	6.873	44.89
합계 (1개호)			42.746	52.483	95.229	6.873	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

·

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	반송동 00-0	○/○/○	업무시설 (오피스텔)	59.462	132.47	300,000,000 (@5,050,000)	2024.06.14 (2011.09.30)	-
#2	반송동 00-0	○/○/○	업무시설 (오피스텔)	41.913	93.374	210,000,000 (@5,010,000)	2023.11.14 (2011.09.30)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.06.14/ 2024.10.04	
경기 오피스텔(주거용)	-0.434% (0.99566)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.05	99.01
			기준시점 당시 지수	2024.08	98.58
		산식		$1 + (98.58 - 99.01) / 99.01$ ≈ 0.99566	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	본건은 거래사례 대비 전유부분의 면적 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.020	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	19/ 1905	42.746	#1	5,050,000	1.000	0.99566	1.020	5,128,644	219,229,016	219,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건과 유사성이 인정되는 구분건물의 시세수준은 약 @5,100,000원/전유㎡ 내외 수준으로 조사되었음.
------	--

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	반송동 00-0 ○/○/○	업무시설 (오피스텔)	42.684	95.09	220,000,000	2024.04.30 (2011.09.30)	법원 경매	-
					(@5,150,000)			
(2)	반송동 00-0 ○/○/○	업무시설 (오피스텔)	42.746	95.229	220,000,000	2024.03.14 (2011.09.30)	법원 경매	-
					(@5,150,000)			

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 화성시 2023년 10월 ~ 2024년 09월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	30,299,440,560	23,054,416,616	76.1	114	39	34.2
근린주택	9,843,986,260	7,481,086,906	76.0	15	7	46.7
다가구	2,615,178,020	1,955,410,000	74.8	8	3	37.5
집합건물	115,555,808,000	101,539,126,708	87.9	920	341	37.1
오피스텔	1,246,200,000	1,056,402,203	84.8	57	13	22.8
오피스텔(주거)	3,685,600,000	2,981,985,498	80.9	151	32	21.2

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제19층 제1905호	42.746	6.873	219,000,000
합계		42.746	6.873	219,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

·.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 화성시 반송동 소재 '화성시미디어센터' 북서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 아파트단지 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 용이하며, 본건 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 24층 건물 내 19층 1905호로서,
외벽 : 몰탈위페인팅 마감 등.
내벽 : 미상임.
창호 : 플라스틱 프레임 창호 등임.

(4) 이용상태

본건의 내부확인은 현장방문시 이해관계인의 부재 및 시건장치 등으로 인하여 내부확인이 불가능하였는 바, '집합건축물대상상 건축물현황도면' 및 '관리사무소 탐문조사' 등에 의거 내부도시하였으며, 공부상 오피스텔로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 도시가스설비, 승강기설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 및 인접도로 대비 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서, 주상용 건부지로 이용 중임.

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 광대로 및 서측으로 중로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

반송동 92-3 :중심상업지역, 지구단위계획구역(동탄(1)지구), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

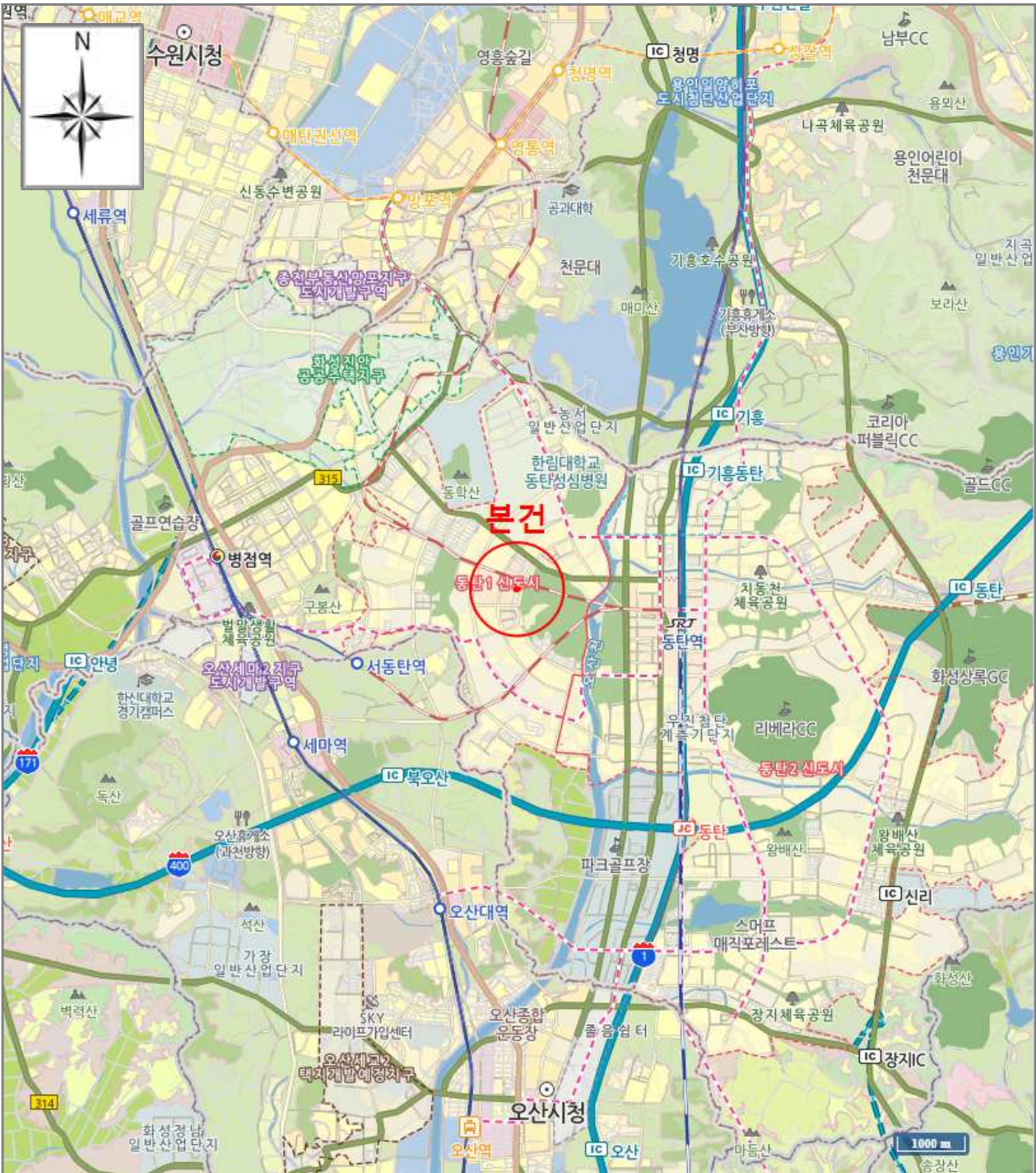
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도

소재지	경기도 화성시 반송동 92-3 센트럴시티 오피스텔 19층 1905호
-----	---------------------------------------



가 격 참 고 도

소 재 지	경기도 화성시 반송동 92-3 센트럴시티 오피스텔 19층 1905호
-------	---------------------------------------



[범 례]

■ 본 건

■ 평가전례

■ 거래사례

사 진 용 지

소재지

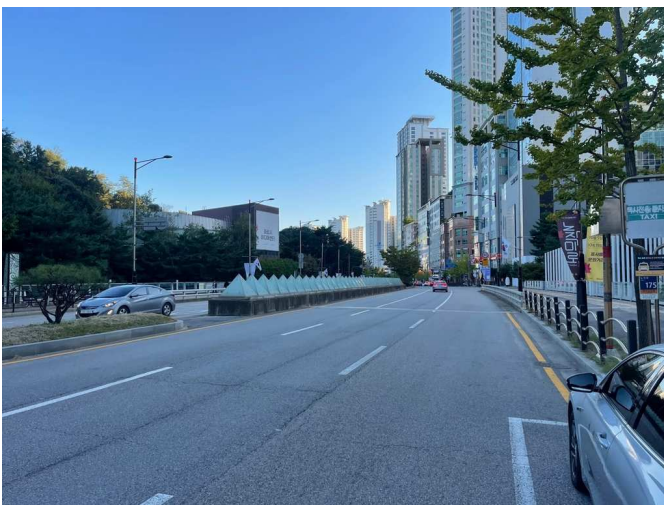
경기도 화성시 반송동 92-3 센트럴시티 오피스텔 19층 1905호



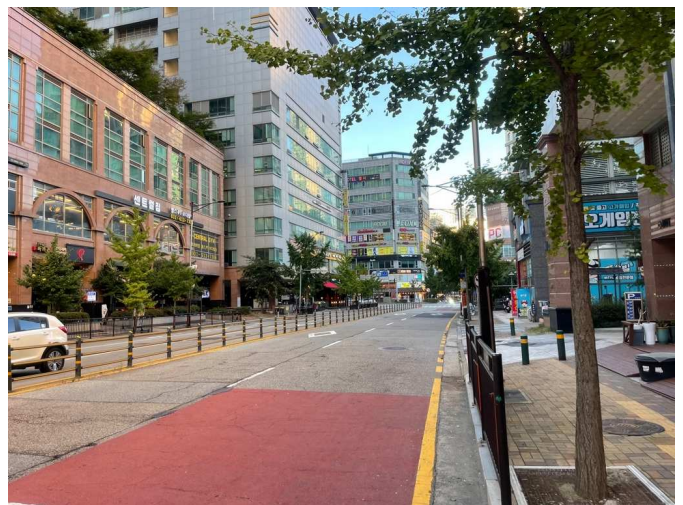
본건 건물 전경



본건 현관 전경



주위 환경



주위 환경

법원보관금출급명령서

경기도 수원시 팔달구 효원로 249번길 46-12 무비하임 201

Fax : 031-267-4112

법원코드	과코드	재판부번호

사건번호	진행번호	출급금액			원천징수세금액		세금공제후 금액
		원금	부가가치세	계	소득세	주민세	
2024타경90346							
		이	하	여	백		

출급금종류

감정료

출급청구일

2024년 10월 14일

청구자	성명	(주)하나감정평가법인 남부지사	전화	031-267-4111
	주민번호 (사업자등록번호)	1358535535	우편번호	16490
	주소	경기도 수원시 팔달구 효원로 249번길 46-12 무비하임 201		
대리인	성명	(주)하나감정평가법인 남부지사	전화	031-267-4111
	주민번호 (사업자등록번호)	1358535535	우편번호	16490
	주소	경기도 수원시 팔달구 효원로 249번길 46-12 무비하임 201		

출급구분

- 원금만 지급 원금 및 이자지급
 원금 및 전체이자지급 이자만 지급

입금계좌번호

위의 보관금의 출급을 명함.

2024년 10월 14일

(인)

수수료 청구서

감정평가서번호 : 241002-05-009

수원지방법원 사법보좌관 강경래 귀하

의뢰번호 : 2024타경90346

육십이만오천구백원정 (₩625,900.-)

2024-10-02 일자 귀 제 『 2024타경90346 』 호로 의뢰하신 『 장영석 소유물건(2024타경90346) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	308,720	$(200,000 + (169,000,000 \times 11/10,000)) \times 0.8 = 308,720$ 원
나.여비	243,600	화성시 1일
토지조사비	-	【물건조사비】1동 x 10,000 【공부발급비】 등기사항전부증명서 外 【기타 실비】 사진용지
물건조사비	10,000	
공부발급비	1,900	
임대차조사비	-	
기타 실비	5,000	
특별용역비	-	
소계	260,500	
수수료합계(공급가액)	569,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	56,900	
총계	625,900	
기납부 착수금	-	
정산 청구액	625,900	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(241002-05-009)로 하여 주시기 바랍니다.

※ (주)하나감정평가법인 남부지사 사업자등록번호 : 135-85-35535

★계좌번호★

◆ 신한은행-영화동지점 : 100-022-139960

예금주 【 (주)하나감정평가법인 남부지사 】

(주)하나감정평가법인 남부지사
지사장 이경원



(TEL : 031-267-4111 FAX : 031-267-4112)

문서번호 : 241002-05-009호

시행일자 : 2024. 10. 11

수 신 : 수원지방법원
사법보좌관 강경래

참 조 : -

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 남부지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024.10.02자 귀 제 2024타경90346호로 의뢰하신『장영석 소유물건(2024타경90346)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별 첨 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부 끝.

(주)하나감정평가법인 남부지사
지 사 장 이 경 원

담당감정평가사 : 이경원

우편 16490 경기도 수원시 팔달구 효원로 249번길 46-12 무비하임 201

TEL 031-267-4111 FAX 031-267-4112 <http://www.hgrea.co.kr>

(회계팀) 전화(031)267-4111 FAX (031)267-4112 E-mail : hanavat5@hanmail.net