

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 정실근 소유물건(2024타경96573)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김택창

감정평가서번호: CA2411-003

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.

청암감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김현철

감정평가액	칠천오백만원정 (₩75,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매15계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정실근 (2024타경96573)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.26	2024.11.22 ~ 2024.11.26	2024.11.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	75,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩75,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 석우동 소재 “한림대학교동탄성심병원” 북측 인근에 위치하는 석  
진블루체오피스텔 5층 502호에 대한 수원지방법원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
- 2) 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물(오피스텔)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대  
상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한  
후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의  
가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 일자  
인 2024. 11. 26.을 기준시점으로 함.

### 5. 그 밖의 사항

본건의 내부 이용양태는 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 건축물대장 평면도, 외부관  
찰, 탐문조사, 평가전례 등에 의거하였으므로, 실제 내부구조와 이용상태 등이 다소 상이  
할 수 있으니 경매진행시 유의하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 화성시 석우동 33-2					
건물명, 층, 호수	석진블루체오피스텔 5층 502호					
용도	업무시설(오피스텔)	사용승인일			2012.08.03	
기호	층, 호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
1	5층 502호	21.63	28.561	50.191	7.508	-

※ 공용면적은 집합건물대장(전유부) 공용부분 구분상의 '주' 부분을 합산한 면적임.

### 3. 거래사례의 선정

#### 가. 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지	지번	건물명	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점	사용승인일
A	석우동	33-2	석진블루체오피스텔	8층 8xx호	20.18	7.004	70,000,000	24.11.14	12.08.03
B	석우동	33-2	석진블루체오피스텔	3층 3xx호	21.63	7.508	60,000,000	24.09.23	12.08.03

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	소재 지	지번	건물명	동, 층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래 시점	사용 승인일
C	석우동	33-2	석진 블루체 오피스텔	11층 11xx호	21.63	7.508	80,000,000	24.08.26	12.08.03
D	석우동	33-2	석진 블루체 오피스텔	11층 11xx호	25.52	8.859	90,000,000	24.08.26	12.08.03
E	석우동	33-2	석진 블루체 오피스텔	7층 7xx호	20.18	7.004	65,000,000	24.06.15	12.08.03

### 나. 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로서 최근에 거래된 상기 사례 중에서 가격형성요인의 비교가능성 및 물적유사성이 높은 <사례(A)>를 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정

본건에 적용할 상기의 거래사례는 매도자와 매수자 사이에 정상적으로 거래되었을 것으로 보여지는 바 사정보정치는 없음.(1.00)

## 5. 시점수정

### 가. 개요

한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “경기도 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

### 나. 시점수정치 산정

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

오피스텔

지역 : 경기도(24.11.14~24.11.26)

거래시점 : 2024.11.14, 2024년10월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.11.26, 2024년10월 지수를 적용 함

2024.11.14 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 98.36

2024.11.26 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 98.36

시점수정치 :  $98.36/98.36 \approx 1.00000$

### 6. 가치형성요인비교

#### 가. 비교항목

조건	세항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로 구조(복도식/계단식) 등
	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
개별적 요인	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
	기타 요인
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 가치형성요인 비교지 결정

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로 구조(복도식/계단식) 등			
개별적 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.00	대등함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000		

### 7. 비준가격

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격 (원)
1	70,000,000	1.00	1.00000	1.000	21.63/20.18	75,000,000

※ 비준가격은 10,000원 단위에서 반올림하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 참고가격자료

#### ■ 인근 평가전례

(자료출처 : 협회 감정평가정보)

소재지	지번	건물명	동, 층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	기준 시점	사용 승인일
석우동	33-2	석진블루체 오피스텔	11층 11xx호	25.52	8.859	80,000,000	경매	24.07.10	12.08.03
석우동	33-2	석진블루체 오피스텔	10층 10xx호	20.18	7.004	70,000,000	경매	24.05.05	12.08.03
석우동	33-2	석진블루체 오피스텔	8층 8xx호	21.63	7.508	70,000,000	경매	23.09.18	12.08.03
석우동	33-2	석진블루체 오피스텔	11층 11xx호	20.18	7.004	65,000,000	담보	23.06.13	12.08.03
석우동	33-2	석진블루체 오피스텔	9층 9xx호	25.52	8.859	82,000,000	담보	23.06.13	12.08.03
석우동	33-2	석진블루체 오피스텔	5층 5xx호	25.52	8.859	81,000,000	담보	23.06.13	12.08.03

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가액

기호	건물명, 동, 층호	감정평가액 (원)
1	석진블루체오피스텔 5층 502호	75,000,000
합계		75,000,000



# 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, 주위는 근린생활시설, 오피스텔, 업무시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근의 노선버스정류장의 위치 및 운행빈도 등 제반 대중교통이용편의도는 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 건물중 5층 502호로서,  
외벽 : 돌붙임 마감 등  
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감  
창호 : 샷시창호임.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.  
(후첨 '내부구조도' 참조)

## (5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 엘리베이터, 화재탐지설비, 주차장설비 등 갖추었음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |          |

인접도로 대비 등고평탄한 지세에 위치한 정방형의 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

북동측으로 노폭 약 15미터, 남동측 및 남서측으로 노폭 약 10미터의 포장도로에 각각 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역, 지구단위계획구역(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

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임.

# 광역 위치도



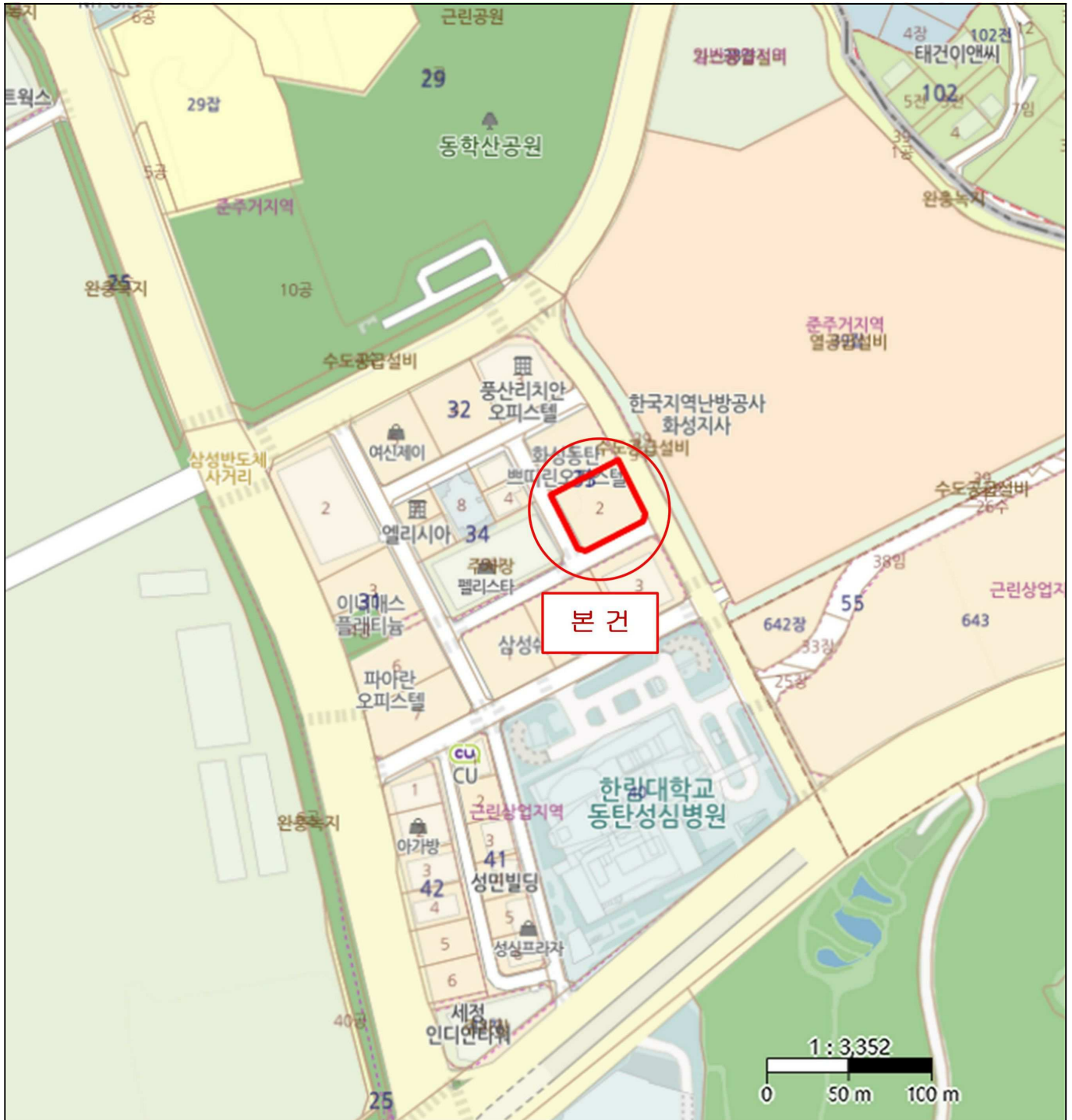
소재지	경기도 화성시 석우동 33-2 석진블루체오피스텔 5층 502호
-----	------------------------------------



# 위치도



**소재지** 경기도 화성시 석우동 33-2 석진블루체오피스텔 5층 502호



# 내부구조도



소재지 경기도 화성시 석우동 33-2 석진블루체오피스텔 5층 502호

None Scale



[제5층 호별배치도]

[제502호 내부구조도]



