

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인 : 청운신용협동조합이사장

건명 : 경기도 화성시 영천동 679-8
브리즈힐오피스텔 1동 제1층
제101호 외

감정평가서번호 : 경일(대구)17-250919-403

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 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.

감정평가 · 부동산컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 대구경북지사

대구광역시 수성구 국채보상로207길 54-5

☎ (053)752-8900 FAX.(053)756-7562

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 권대동

(주)경일감정평가법인 대구경북지사장 박근호 (서명 또는 인)



감정평가액		오십칠억구천사백만원정 (₩5,794,000,000.-)					
의뢰인		청운신용협동조합이사장		감정평가 목적		공매	
채무자		-		제출처		청운신용협동조합	
소유자 (대상업체명)		주식회사케이와이리더스 (수탁자:대한토지신탁주식회사)		기준가치		시장가치	
				감정평가조건		-	
목록표시 근거		귀 제시목록, 집합건물 등기사항전부증명서, 집합건축물대장		기준시점		조사기간	작성일
				2025.09.22		2025.09.22 - 2025.09.22	2025.09.25
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액		
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액	
	구분건물	9개호	구분건물	9개호	-	5,794,000,000	
		이	하	여	백		
	합계					₩5,794,000,000.-	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사    						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 영천동 소재 "영천초등학교" 북동측 인근에 위치하는 구분건물[주용도: 업무시설(오피스텔, 제1종근린생활시설(소매점)), 명칭: 브리즈힐 오피스텔, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 제1동 제1층 제101호 외 8개 호수로서, 청운신용협동조합의 공매를 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요

소 재 지	경기도 화성시 영천동 679-8 (경기도 화성시 동탄순환대로29길 9 (영천동))							
명칭 동/층/호수	브리즈힐 오피스텔 제1동 제1층 제101호 외 8개호							
건 물 의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수 (지하/지상)	
	대	근린상업	1,166.6		8,638.76		-4/7	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		업무시설(오피스텔, 제1종근린생활시설 (소매점))		2018.08.21		동수	세대/호
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	-	-	○	○	○	○	○	○

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
가	브리즈힐 오피스텔 1/1/101	60.84	60.84	58.81	119.65	22.52	근린 생활시설
나	브리즈힐 오피스텔 1/1/102	60.52	60.52	58.49	119.01	22.41	근린 생활시설
다	브리즈힐 오피스텔 1/1/103	43.47	43.47	42.01	85.48	16.09	근린 생활시설
라	브리즈힐 오피스텔 1/1/104	54.53	54.53	52.7	107.23	20.19	근린 생활시설
마	브리즈힐 오피스텔 1/1/105	53.2	53.2	51.42	104.62	19.7	근린 생활시설
바	브리즈힐 오피스텔 1/1/106	53.2	53.2	51.42	104.62	19.7	근린 생활시설
사	브리즈힐 오피스텔 1/1/107	57.39	57.39	55.46	112.85	21.25	근린 생활시설
아	브리즈힐 오피스텔 1/1/108	49.76	49.76	48.09	97.85	18.42	근린 생활시설
자	브리즈힐 오피스텔 1/1/109	50.33	50.33	48.65	98.98	18.63	근린 생활시설
합계		483.24	483.24	467.05	950.29	178.91	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 22일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 09월 22일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 기타 참고사항

■ 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 등재된 건축물현황도면 등에 의거 확인하였습니다.

■ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의소유권대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가목적에 감안하여 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

- 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가 방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가 방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	영천동 678-7	메디피아프라자 -/1/106	36.02	근린 생활시설	500,000,000	13,900,000	2025.07.04
							2015.12.20
B	영천동 678-3	SR리버스빌 주건축물제1/1/102	69.54	근린 생활시설	1,133,000,000	16,300,000	2023.07.27
							2016.04.18
C	영천동 678-3	SR리버스빌 주건축물제1/1/104	46.36	근린 생활시설	675,000,000	14,600,000	2023.03.12
							2016.04.18
D	영천동 675-3	-/1/101	128.62	근린 생활시설	2,100,000,000	16,300,000	2023.06.05
							2016.01.28

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례 (A)"를 "기호(가~자)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

3. 시점수정

사례 기호(A) : 본건 기호(가)~(자)

본건은 구분건물(소매점)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 경기 (집합상가) 자본수익율을 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

기 간	자본수익률(%)	비 고
2025년 1분기	0.07	2025년 1분기 수익률
2025년 2분기	0.0	2025년 2분기 수익률
2025년 3분기	-	2025년 3분기 수익률
2025년 4분기	-	2025년 4분기 수익률
2025.07.04 ~ 2025.09.22	1.000	$(1+0 \times 81/91) \approx 1.00000$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

■ 상업용

[본건 기호(가),(나),(마),(바) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	0.87	고객 유동성과의 적합성, 상가의 성숙도, 배후지의 크기 등에서 열세합니다.
단지 내부요인	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	1.00	대체로 유사합니다.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.98	면적 등에서 열세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		0.853	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업용

[본건 기호(다),(라) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	0.87	고객 유동성과의 적합성, 상가의 성숙도, 배후지의 크기 등에서 열세합니다.
단지 내부요인	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	1.00	대체로 유사합니다.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.01	면적 등에서 열세하나, 위치별 효용 등에서 우세한 바, 제반 호별요인 등은 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		0.879	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업용

[본건 기호(사) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	0.87	고객 유동성과의 적합성, 상가의 성숙도, 배후지의 크기 등에서 열세합니다.
단지 내부요인	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	1.00	대체로 유사합니다.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.04	면적 등에서 열세하나, 위치별 효용 등에서 우세한 바, 제반 호별요인 등에서 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		0.905	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업용

[본건 기호(아) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	0.87	고객 유동성과의 적합성, 상가의 성숙도, 배후지의 크기 등에서 열세합니다.
단지 내부요인	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	1.00	대체로 유사합니다.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.96	면적 및 위치별 효용 등에서 열세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		0.835	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업용

[본건 기호(자) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	0.87	고객 유동성과의 적합성, 상가의 성숙도, 배후지의 크기 등에서 열세합니다.
단지 내부요인	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	1.00	대체로 유사합니다.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.97	면적 및 위치별 효용 등에서 열세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		0.844	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	13,900,000	1.000	1.00000	0.853	11,856,700	11,900,000
나	13,900,000	1.000	1.00000	0.853	11,856,700	11,900,000
다	13,900,000	1.000	1.00000	0.879	12,218,100	12,200,000
라	13,900,000	1.000	1.00000	0.879	12,218,100	12,200,000
마	13,900,000	1.000	1.00000	0.853	11,856,700	11,900,000
바	13,900,000	1.000	1.00000	0.853	11,856,700	11,900,000
사	13,900,000	1.000	1.00000	0.905	12,579,500	12,600,000
아	13,900,000	1.000	1.00000	0.835	11,606,500	11,600,000
자	13,900,000	1.000	1.00000	0.844	11,731,600	11,700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	브리즈힐 오피스텔 1/1/101	60.84	11,900,000	723,996,000	724,000,000
나	브리즈힐 오피스텔 1/1/102	60.52	11,900,000	720,188,000	720,000,000
다	브리즈힐 오피스텔 1/1/103	43.47	12,200,000	530,334,000	530,000,000
라	브리즈힐 오피스텔 1/1/104	54.53	12,200,000	665,266,000	665,000,000
마	브리즈힐 오피스텔 1/1/105	53.2	11,900,000	633,080,000	633,000,000
바	브리즈힐 오피스텔 1/1/106	53.2	11,900,000	633,080,000	633,000,000
사	브리즈힐 오피스텔 1/1/107	57.39	12,600,000	723,114,000	723,000,000
아	브리즈힐 오피스텔 1/1/108	49.76	11,600,000	577,216,000	577,000,000
자	브리즈힐 오피스텔 1/1/109	50.33	11,700,000	588,861,000	589,000,000
합 계		483.24	-	-	5,794,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
본건 인근	11,000,000~13,000,000원/m ² 수준 내외	근린생활시설

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	영천동 673-2	에스제이프라자 -/1/101	81.54	근린 생활시설	1,260,000,000	15,500,000	2025.04.24	공매
							2021.06.01	
2	영천동 678-7	메디피아프라자 -/1/106	72.04	근린 생활시설	972,000,000	13,500,000	2025.06.27	담보
							2015.12.20	

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

(3) 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경기			화성시			영천동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
상가/ 근린상가	57.85	52.91	764	51.34	54.46	65	44.61	46.56	5

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격 수준, 인근 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)

5,794,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지·건물의 가액 배분

1. 토지·건물 배분비율의 결정방법

본건 평가목적에 고려하여 토지·건물 배분비율은 한국감정평가사협회가 제시한 『집합건물 구분 평가시 토지·건물 배분비율』 등을 종합적으로 고려하여 배분하였습니다.

[비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표]

구 분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스 빌딩	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4	-	-
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4	-	-
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0	-	-
		11층 이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매장용 빌딩	서울	5층 이하	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	2.1~ 3.1	7.9~ 6.9	3.4~ 4.4	6.6~ 5.6	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	-	-	-	-
		6층 이상	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.0~ 4.0	7.0~ 6.0	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	-	-
	부산	5층 이하	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.2~ 4.2	6.8~ 5.8	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	-	-	-	-
		6층 이상	3.3~ 4.3	6.7~ 5.7	1.4~ 2.4	8.6~ 7.6	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	-	-
	대도시	5층 이하	3.1~ 4.1	6.9~ 5.9	1.5~ 2.5	8.5~ 7.5	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.9~ 3.9	7.1~ 6.1	-	-	-	-
		6층 이상	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5	1.2~ 2.2	8.8~ 7.8	2.0~ 3.0	8.0~ 7.0	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5	-	-
오피스텔	서울	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	수도권	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층 이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	광역시	5층 이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지·건물 배분비율의 결정

상기 자료 등을 종합적으로 고려하여 본건 구분건물의 토지·건물 배분비율을 22% : 78%로 결정 하였습니다.

3. 토지·건물 배분가액의 결정

기호	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)	배분율(%)		결정가액(원)	
			토지	건물	토지	건물
(1)	60.84	724,000,000	22	78	159,280,000	564,720,000
(2)	60.52	720,000,000			158,400,000	561,600,000
(3)	43.47	530,000,000			116,600,000	413,400,000
(4)	54.53	665,000,000			146,300,000	518,700,000
(5)	53.2	633,000,000			139,260,000	493,740,000
(6)	53.2	633,000,000			139,260,000	493,740,000
(7)	57.39	723,000,000			159,060,000	563,940,000
(8)	49.76	577,000,000			126,940,000	450,060,000
(9)	50.33	589,000,000			129,580,000	459,420,000
합 계	483.24	5,794,000,000	-	-	1,274,680,000	4,519,320,000

구분건물 감정평가명세표

페이지: 1

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경기도 화성시 영천동 [도로명] 경기도 화성시 동탄순환대로 29-9	679-8 브리즈힐 오피스텔 1동	업무시설 (오피스텔, 제1종 근린생활 시설 (소매점))	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 7층				
				지하1층	1,000.39			
				지하2층	995.09			
				지하3층	989.73			
				지하4층	1,018.31			
				1층	674.94			
				2층~7층 각	660.05			
				근린상업지역	1,166.6			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	60.84	60.84	724,000,000	공용면적 58.81㎡ 포함
					22.52			
				1 소유권대지권	-----	22.52		
					1,166.6			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 159,280,000 564,720,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	60.52	60.52	720,000,000	공용면적 58.49㎡ 포함
					22.41			
				1 소유권대지권	-----	22.41		
					1,166.6			
다				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	43.47	43.47	530,000,000	공용면적 42.01㎡ 포함
					16.09			
				1 소유권대지권	-----	16.09		
					1,166.6			
라				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호	54.53	54.53	665,000,000	공용면적 52.7㎡ 포함
					20.19			
				1 소유권대지권	-----	20.19		
					1,166.6			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 158,400,000 561,600,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 116,600,000 413,400,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 146,300,000 518,700,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
마				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호	53.2	53.2	633,000,000	공용면적 51.42㎡ 포함
					19.7			
				1 소유권대지권	-----	19.7		
					1,166.6			
바				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106호	53.2	53.2	633,000,000	공용면적 51.42㎡ 포함
					19.7			
				1 소유권대지권	-----	19.7		
					1,166.6			
사				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제107호	57.39	57.39	723,000,000	공용면적 55.46㎡ 포함
					21.25			
				1 소유권대지권	-----	21.25		
					1,166.6			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 139,260,000 493,740,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 139,260,000 493,740,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 159,060,000 563,940,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
아				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제108호 1 소유권대지권	49.76	49.76	577,000,000	공용면적 48.09㎡ 포함
					18.42			
					-----	18.42		
					1,166.6			
자				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제109호 1 소유권대지권	50.33	50.33	589,000,000	공용면적 48.65㎡ 포함
					18.63			
					-----	18.63		
					1,166.6			
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 126,940,000 450,060,000	
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 129,580,000 459,420,000	
합 계								₩5,794,000,000.-
			이	하 여	백			

구분건물감정평가요항표(1)

위 치	본건은 경기도 화성시 영천동 소재 '영천초등학교' 북동측 인근에 위치합니다. [본건 : 브리즈힐 오피스텔 제1동 제1층 제101호 외 8개호]
주 위 환 경	주위일대는 아파트단지, 각종 근린생활시설 및 업무시설, 교육시설 등으로 형성되어 있습니다.
교 통 상 황	본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 시내버스승강장이 소재하는 등 제반 교통 사정은 보통입니다.
토지의 형상 및 이용상황	사다리형에 가까운 토지로서 인접지와 등고 평탄하며, 현황 '상업용 건부지' 로 이용 중입니다.
인 접 도 로 상 황	본건 서측으로 폭 약 20미터, 북동측으로 폭 약 12미터 내외의 도로와 각각 접합합니다.
토지이용계획 관 계	근린상업지역(동탄2지구), 도시지역, 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 종로1류(폭 20m~25m)(2014-10-01)(중(집)1-96)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(2014-10-01)(중(국)3-150)(접합)가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

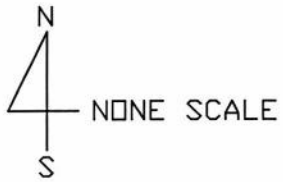
구분건물감정평가요항표(2)

건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층, 지상 7층 건내 제1층 제101호 외 8개호로서, 외 벽 : 복합판넬 및 대리석치장 등 마감, 내 벽 : 내부인테리어, 벽지 및 각종 타일 등 마감, 바 닥 : 각종 타일 등 마감, 창 호 : 강화유리창호 등 마감입니다.
이 용 상 황	근린생활시설 등으로 이용중입니다.
부 대 설 비	위생 및 급배수설비, 옥내 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러설비, 승강기설비, 기계식 주차설비 등이 구비되어 있습니다.
부 합 물 및 종 물 관 계	-
임 대 상 황	-
공부와와의 차이 및 기타사항	-

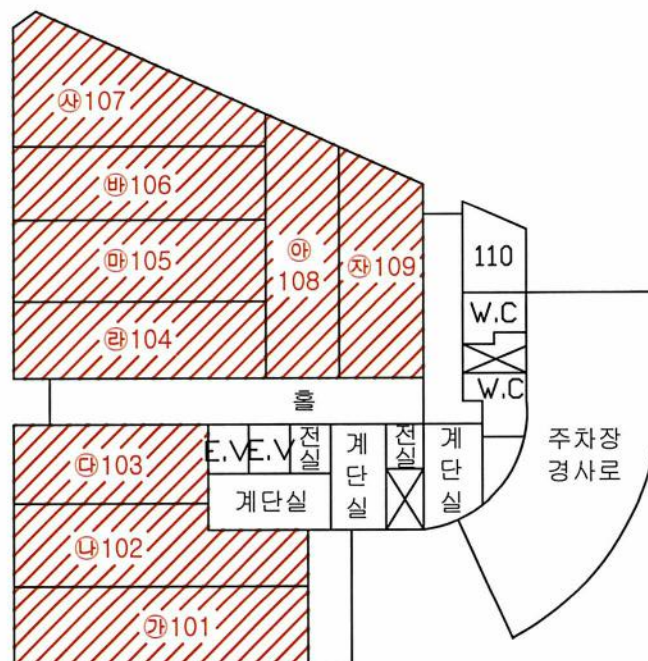
광역위치도



건물이용 및 임대상황



배치도



본 건
[브리즈힐 오피스텔 제1동 제1층 제101호 외]

사 진 용 지



【본건 전체 전경(상가동)】



【본건 전경】

사 진 용 지



【본건 전경】



【본건 전경】

사 진 용 지



【본건 전경】



【본건 전경】

사 진 용 지



【본건 전경】