

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 :	수협은행 안산지점장
건명 :	(주)반석프라자 구매물 경기도 화성시 반송동 42-2 (동탄지성로 104) (주)반석프라자 제1층 제108호 외
평가서번호	중 앙 : 012017-0828-003

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주) 중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd.

서울시 서초구 서초중앙로 63 2F (서초동, 리더스빌딩)
본 사 : T) 02-598-9500 F) 598-9600
e-mail : jungang1@kapaland.co.kr
home-page : http://www.jaa.co.kr

사 진 용 지



남동측에서 촬영



북서측에서 촬영

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 손중구

孫重玖 (인)

(주)중앙감정평가법인

대표이사

조 현 진



감정평가액	일십팔억삼천사백만원정 (₩1,834,000,000.-)					
의뢰인	수협은행 안산지점장	감정평가목적	공매			
채무자	(주)반석프라자	제출처	수협은행 안산지점			
소유자 (대상업체명)	주식회사반석프라자 [수탁자 국제자산신탁주식회사]	기준가치	시장가치			
		감정평가조건	--			
목 록 표시근거	등기사항전부증명서 집합건축물대장등본	기준시점	조사기간	작성일		
		2017.08.31	2017.08.31	2017.09.04		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	12개호	구분건물	12개호	-	1,834,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩1,834,000,000	

심
사
확
인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

金兌旻 (인)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 반송동 소재 "학동초등학교" 북서측 인근에 위치하는 (주)반석프라자 제1층 제108호와 11개호(근린생활시설, 오피스텔)로서, 수협은행 안산지점의 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

- 가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.
- 나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2017.08.31**을 기준시점으로 결정함

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2017.08.31에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

5. 감정평가 방법

가. 평가방식

- 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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조를 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제 7 조 제 2 항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야함.

2) 적용 평가방법

(1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(2) 시산가액 조정 : 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 및 제 16 조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액을 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

6. 임대관계 및 기타 참고사항

가. 본건은 귀 행과 협의하여 임대내역조사를 생략하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

나. 본건은 구분건물로서 위치확인인 관리사무실에 비치된 배치도면에 의거 위치를 확인 하고 평가하였음.

다. 본건 중 1층 110호, 111호는 2개호가 벽체구분 없이 일괄 이용중인 것으로 조사되었으니 업무진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 표시하였는바, 본건 진행시 참고하시기 바람.

▶ 배분가격

기호	층 · 호	건물면적		대지권	토지금액 (원)	건물금액 (원)	평가금액 (원)
		전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	면적 (㎡)			
가	제 1 층 제 108 호	29.31	31.880	9.947	110,000,000	165,000,000	275,000,000
나	제 1 층 제 109 호	28.60	31.108	9.706	108,000,000	162,000,000	270,000,000
다	제 1 층 제 110 호	28.60	31.108	9.706	108,000,000	162,000,000	270,000,000
라	제 1 층 제 111 호	28.60	31.108	9.706	111,200,000	166,800,000	278,000,000
마	제 1 층 제 112 호	13.98	15.206	4.747	55,600,000	83,400,000	139,000,000
바	제 4 층 제 402 호	18.88	20.515	6.407	33,200,000	49,800,000	83,000,000
사	제 4 층 제 403 호	19.68	21.385	6.679	33,600,000	50,400,000	84,000,000
아	제 4 층 제 407 호	20.31	22.069	6.893	34,000,000	51,000,000	85,000,000
자	제 5 층 제 509 호	20.31	22.069	6.893	34,000,000	51,000,000	85,000,000
차	제 5 층 제 510 호	22.95	24.938	7.788	36,000,000	54,000,000	90,000,000
카	제 7 층 제 709 호	20.31	22.069	6.893	34,000,000	51,000,000	85,000,000
타	제 7 층 제 710 호	22.95	24.938	7.788	36,000,000	54,000,000	90,000,000
소계		274.48	298.393	93.153	733,600,000	1,100,400,000	1,834,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상부동산의 개황

1. 평가 대상 개요

□ 전체 단지 개요

소재지	경기도 화성시 반송동 42-2(동탄지성로 104)		
건물 명칭	(주)반석프라자 제1층 제108호외 11개호		
용도	업무시설(오피스텔), 제 2 종근린생활시설	사용승인일자	2014.08.26
비고	-		

□ 평가 대상 개요

기호	층 · 호	용도	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용율 (%)
가	제 1 층 제 108 호	근린생활시설	29.31	31.880	61.190	9.947	47.90
나	제 1 층 제 109 호	근린생활시설	28.60	31.108	59.708	9.706	47.90
다	제 1 층 제 110 호	근린생활시설	28.60	31.108	59.708	9.706	47.90
라	제 1 층 제 111 호	근린생활시설	28.60	31.108	59.708	9.706	47.90
마	제 1 층 제 112 호	근린생활시설	13.98	15.206	29.186	4.747	47.90
소계			129.09	140.410	269.50	43.812	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층 · 호	용도	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용율 (%)
바	제 4 층 제 402 호	오피스텔	18.88	20.515	39.395	6.407	47.92
사	제 4 층 제 403 호	오피스텔	19.68	21.385	41.065	6.679	47.92
아	제 4 층 제 407 호	오피스텔	20.31	22.069	42.379	6.893	47.92
자	제 5 층 제 509 호	오피스텔	20.31	22.069	42.379	6.893	47.92
차	제 5 층 제 510 호	오피스텔	22.95	24.938	47.888	7.788	47.92
카	제 7 층 제 709 호	오피스텔	20.31	22.069	42.379	6.893	47.92
타	제 7 층 제 710 호	오피스텔	22.95	24.938	47.888	7.788	47.92
소계			145.39	157.983	303.373	49.341	-
합계			274.48	298.393	572.873	93.153	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상부동산 개황

항 목		내 용
입 지 조 건	위 치	본건은 경기도 화성시 반송동 소재 "학동초등학교" 북서측 인근에 위치하고 있음.
	교 통	본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 바, 전반적인 교통사정은 무난한 편임.
	주위환경	본건 주변은 주상복합건물이 밀집되어 있는 근린상업지역으로 대단위 아파트단지 및 주택지대가 배후지를 형성하고 있으며, 각종 근린생활시설 등이 인근에 소재하여 전반적인 주위환경은 무난한 편임.
토 지 상 황	형상, 지세	가장형의 토지로서 인접토지 및 인접도로와 등고 평탄한 상업용건부지임.
	접면도로 상태	본건 남서으로 폭 약 30 미터 및 북동측으로 폭 약 10 미터의 포장도로에 접함.
	토지이용계획 사항 등	근린상업지역, 제 1 종지구단위계획구역(2017-05-04), 대로 2 류(폭 30m~35m)(접합), 소로 1 류(폭 10m~12m)(접합), 성장관리권역<수도권정비계획법>임.
건 물 상 황	구 조	구조: 철근콘크리트구조 평슬래브지붕 7 층 (2014.08.26 사용승인) 외벽: 화강석붙임 등 마감 내벽: 몰탈위 벽지, 타일, 페인팅 등 마감 바닥: 바닥장식재 깔기 등 마감 창호: 페어글라스, 하이샷시창호임.
	이용상황	제 1 층 5 개호 : 근린생활시설(건물개황도 참조). 제 4 층 3 개호, 제 5 층 2 개호, 제 7 층 2 개호 : 오피스텔(건물개황도 참조).
	냉난방설비	오피스텔은 가스보일러에 의한 난방시설이 구비되어 있음
	기타설비	기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 소화전설비, 승강기시설 등이 구비 되어있음.
기 타	공부와의 차이	없음.
	기 타	없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 거래사례의 선정

1) 인근지역내 유사 부동산의 사례자료

가) 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	매매금액 (천원)	단가* (천원/㎡)	거래시점
							사용승인
1	매매	반송동 42-6 센트럴프라자 제 1 층 제 103 호	48.75	15.80	400,000	8,205	2016.03.26 2007.04.17
	의견	근린생활의 거래사례로 본건 근린생활시설(108 호)과 비교시 본건이 건물의 관리상태, 규모에 따른 수요성에서 우세함.					
2	매매	반송동 42-5 하나로오피스텔 제 1 층 제 104 호	60.00	19.39	1,030,000	17,167	2017.04.21 2009.03.13
	의견	근린생활의 거래사례로 본건 근린생활시설(110 호)과 비교시 본건이 건물의 관리상태에서 우세하나, 고객의 동선과의 적합성에서 열세로 종합비교시 열세함.					
3	매매	반송동 41-2 퍼스트에비뉴 제 5 층 제 505 호	18.93	6.45	82,000	4,332	2016.03.08 2012.10.23
	의견	오피스텔의 거래사례로 본건 오피스텔(402 호)과 비교시 본건이 규모에 따른 수요성은 유사하나, 건물의 관리상태에서 우세함.					

※ 전유면적 기준단가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 평가선례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA DB]

기호	구분	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	단가* (천원/㎡)	기준시점
							사용승인
1	담보	반송동 42-2 ㈜반석프라자 제 1 층 제 101 호	33.15	11.25	400,000	12,066	2015.03.03
	의견	동일건물 내 사례로 본건(110 호)이 사례대비 고객의 유동성과의 적합성, 고객의 동선과의 적합성등에서 열세함.					
2	담보	반송동 42-3 하나로프라자 제 1 층 제 108 호	58.50	18.61	790,000	13,504	2016.09.28
	의견	인근지역내 사례로 본건(112 호)이 사례대비 고객의 유동성과의 적합성, 고객의 동선과의 적합성 등에서 열세함.					
3	담보	반송동 42-2 ㈜반석프라자 제 6 층 제 602 호	18.88	6.41	75,000	3,972	2017.04.17
	의견	동일 건물내 사례로 본건(402 호)이 사례대비 고객의 동선과의 적합성 등 대체로 유사함.					
4	담보	반송동 43-2 센트럴파크 제 6 층 제 610 호	22.26	7.65	100,000	4,492	2017.07.28
	의견	인근지역 내 사례로 본건(509 호)이 사례대비 고객의 동선과의 적합성은 대체로 유사하나, 건물의 관리상태에서 열세함.					

※ 전유면적 기준단가임.

2) 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 사례중 1층(근린생활시설)은 <거래사례 #1>, 4층, 5층, 7층(오피스텔)은 <거래사례 #3>를 비교거래 사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 용도별 낙찰가율 통계분석

[출처 : INFOCARE]

구분(근린상가)	경기도 화성시		반송동	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
최근 1 년간 평균 낙찰가율	74.52%	56	80.94%	9
6 개월 평균 낙찰가율	69.88%	21	57.82%	2

[출처 : INFOCARE]

구분(오피스텔)	경기도 화성시		반송동	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
최근 1 년간 평균 낙찰가율	80.91%	15	85.24%	5
6 개월 평균 낙찰가율	80.66%	10	89.40%	3

라. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로서 사정보정 요인은 없음. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 시점수정

1) 판매시설

국토교통부에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료를 적용하여 거래시점부터 기준시점까지의 변동률을 산정하여 본건의 시점수정치로 결정함.

[집합상가 자본수익률, 경기도]

사례	기간	변동률(%)	비 고
#1	2016.03.26 ~ 2017.08.31	0.850	$(1+0.0051*6/91)*(1+0.0017)*$ $(1+0.0028)*(1+0.0010)(1+0.0010*243/92)$ ≈ 1.00850

※ 기준시점 현재 2017 년 01 분기 자본수익률이 미발표되어, 2016 년 04 분기 자본수익률을 연장 적용함.

2) 업무시설(오피스텔)

국토교통부에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료를 적용하여 거래시점부터 기준시점까지의 변동률을 산정하여 본건의 시점수정치로 결정함.

[오피스텔 자본수익률, 경기도]

사례	기간	변동률(%)	비 고
#3	2016.03.08 ~ 2017.08.31	1.624	$(1+0.0026*24/91)*(1+0.0022)*$ $(1+0.0027)*(1+0.0029)*(1+0.0029*243/92)$ ≈ 1.01624

※ 기준시점 현재 2017 년 01 분기 자본수익률이 미발표되어, 2016 년 04 분기 자본수익률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 가치형성 요인

1) 개별요인 비교항목

구 분	
요인구분	세부항목
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
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
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유 부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	장래의 동향, 기타 장래시장 동향 등.

2) 단지 외부요인 비교

공히 인근지역내 내 사례로 고객의 유동성과의 적합성등 유사함. **(1.00)**

3) 단지 내부요인 비교

본건 근린생활시설은 사례 #1 대비 건물의 관리상태에서 우세함. **(1.05)**

본건 오피스텔은 사례 #3 대비 건물의 관리상태에서 다소 우세함. **(1.01)**

4) 호별 요인 비교

각 호별 요인 비교치는 각 호의 층별효용 및 위치별효용을 고려하고, 규모에 따른 수요성 등 기타 단지외부요인, 단지 내부요인 등에서 반영되지 않은 기타효용 등을 종합적으로 고려하여 결정하였음.

5) 기타 요인 비교

장래시장 동향 등을 감안함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 개별요인 비교치의 결정

개별요인 비교치는 호별 가치에 영향을 미치는 개별적 수준의 비교로서 본건 각 호의 단지 외부요인, 단지 내부요인, 호별 요인, 기타요인을 곱으로 결정하였음.

사. 가치형성 요인 비교

기호	층 호	비교거래사례 기호	단지 외부요인	단지 내부요인	호별 요인	기타 요인	격차율
가	제 1 층 제 108 호	<1>	1.00	1.05	1.08	1.00	1.134
나	제 1 층 제 109 호	<1>	1.00	1.05	1.09	1.00	1.145
다	제 1 층 제 110 호	<1>	1.00	1.05	1.09	1.00	1.145
라	제 1 층 제 111 호	<1>	1.00	1.05	1.12	1.00	1.176
마	제 1 층 제 112 호	<1>	1.00	1.05	1.15	1.00	1.208
바	제 4 층 제 402 호	<3>	1.00	1.01	1.00	1.00	1.010
사	제 4 층 제 403 호	<3>	1.00	1.01	0.97	1.00	0.980
아	제 4 층 제 407 호	<3>	1.00	1.01	0.95	1.00	0.960
자	제 5 층 제 509 호	<3>	1.00	1.01	0.95	1.00	0.960
차	제 5 층 제 510 호	<3>	1.00	1.01	0.89	1.00	0.899
카	제 7 층 제 709 호	<3>	1.00	1.01	0.95	1.00	0.960
타	제 7 층 제 710 호	<3>	1.00	1.01	0.89	1.00	0.899

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	거래사례 가격 (단위 : 원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격 (단위 : 원)	적용가격 (단위 : 원)
가	400,000,000	1.000	1.00850	1.134	29.31/48.75	275,036,382	275,000,000
나	400,000,000	1.000	1.00850	1.145	28.60/48.75	270,977,227	270,000,000
다	400,000,000	1.000	1.00850	1.145	28.60/48.75	270,977,227	270,000,000
라	400,000,000	1.000	1.00850	1.176	28.60/48.75	278,313,728	278,000,000
마	400,000,000	1.000	1.00850	1.208	13.98/48.75	139,744,711	139,000,000
판매시설 합계		-	-	-	-	-	1,232,000,000
바	82,000,000	1.000	1.01624	1.010	18.88/18.93	83,942,691	83,000,000
사	82,000,000	1.000	1.01624	0.980	19.68/18.93	84,900,587	84,000,000
아	82,000,000	1.000	1.01624	0.960	20.31/18.93	85,830,310	85,000,000
자	82,000,000	1.000	1.01624	0.960	20.31/18.93	85,830,310	85,000,000
차	82,000,000	1.000	1.01624	0.899	22.95/18.93	90,824,268	90,000,000
카	82,000,000	1.000	1.01624	0.960	20.31/18.93	85,830,310	85,000,000
타	82,000,000	1.000	1.01624	0.899	22.95/18.93	90,824,268	90,000,000
업무시설(오피스텔)합계		-	-	-	-	-	602,000,000
총 합계		-	-	-	-	-	1,834,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	전유면적 단가(원/m ²)
가	제 1 층 제 108 호	29.310	275,000,000	9,382,000
나	제 1 층 제 109 호	28.600	270,000,000	9,441,000
다	제 1 층 제 110 호	28.600	270,000,000	9,441,000
라	제 1 층 제 111 호	28.600	278,000,000	9,720,000
마	제 1 층 제 112 호	13.980	139,000,000	9,943,000
바	제 4 층 제 402 호	18.880	83,000,000	4,396,000
사	제 4 층 제 403 호	19.680	84,000,000	4,268,000
아	제 4 층 제 407 호	20.310	85,000,000	4,185,000
자	제 5 층 제 509 호	20.310	85,000,000	4,185,000
차	제 5 층 제 510 호	22.950	90,000,000	3,922,000
카	제 7 층 제 709 호	20.310	85,000,000	4,185,000
타	제 7 층 제 710 호	22.950	90,000,000	3,922,000
합 계			1,834,000,000	-

2. 결정의견

본건은 구분건물로서 거래사례비교법을 적용하여 산정한 부동산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 평가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

(감정평가액: **1,834,000,000원**)

구분건물 감정평가명세서

소재지	경기도 화성시 반송동 42-2 (동탄지성로 104)
건물명	(주)반석프라자 제1층 제108호 외

기호	구분	지목 및 용도	면적 (㎡)		감정평가액	비고
			공부	사정		
1	[1동의 건물 및 토지]	업무시설 및 제2종근린생활 시설				
	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 7층					
	지3층		586.35			
	지2층		569.51			
	지1층		669.88			
	1층		566.82			
	2층~6층(각) 7층		503.57 294.22			
1	경기도 화성시 반송동 42-2	대	846.4			
가	【전유부분】					
	철근콘크리트구조 제1층 제108호	제2종 근린생활시설	29.31	29.31	275,000,000	[공용면적: 31.880㎡] 배분가격
	1 소유권대지권		9.947	9.947	└토지: 110,000,000 └건물: 165,000,000	
나	철근콘크리트구조 제1층 제109호	제2종 근린생활시설	28.60	28.60	270,000,000	[공용면적: 31.108㎡] 배분가격
	1 소유권대지권		9.706	9.706	└토지: 108,000,000 └건물: 162,000,000	
			846.4x----- 846.4			

구분건물 감정평가명세서

소 재 지	경기도 화성시 반송동 42-2 (동탄지성로 104)					
건 물 명	(주)반석프라자 제1층 제108호 외					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
			공 부	사 정		
다	철근콘크리트구조 제1층 제110호	제2종 근린생활시설	28.60	28.60	270,000,000	[공용면적: 31.108㎡] 배분가격 ┌토지: 108,000,000 └건물: 162,000,000
	1 소유권대지권		9.706	9.706		
			846.4x----- 846.4			
라	철근콘크리트구조 제1층 제111호	제2종 근린생활시설	28.60	28.60	278,000,000	[공용면적: 31.108㎡] 배분가격 ┌토지: 111,200,000 └건물: 166,800,000
	1 소유권대지권		9.706	9.706		
			846.4x----- 846.4			
마	철근콘크리트구조 제1층 제112호	제2종 근린생활시설	13.98	13.98	139,000,000	[공용면적: 15.206㎡] 배분가격 ┌토지: 55,600,000 └건물: 83,400,000
	1 소유권대지권		4.747	4.747		
			846.4x----- 846.4			
바	철근콘크리트구조 제4층 제402호	업무시설 (오피스텔)	18.88	18.88	83,000,000	[공용면적: 20.515㎡] 배분가격 ┌토지: 33,200,000 └건물: 49,800,000
	1 소유권대지권		6.407	6.407		
			846.4x----- 846.4			
사	철근콘크리트구조 제4층 제403호	업무시설 (오피스텔)	19.68	19.68	84,000,000	[공용면적: 21.385㎡] 배분가격 ┌토지: 33,600,000 └건물: 50,400,000
	1 소유권대지권		6.679	6.679		
			846.4x----- 846.4			

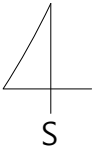
구분건물 감정평가명세서

소재지	경기도 화성시 반송동 42-2 (동탄지성로 104)
건물명	(주)반석프라자 제1층 제108호 외

기호	구분	지목 및 용도	면적 (㎡)		감정평가액	비고
			공부	사정		
아	철근콘크리트구조 제4층 제407호	업무시설 (오피스텔)	20.31	20.31	85,000,000	[공용면적: 22.069㎡] 배분가격
	6.893					
	1 소유권대지권		846.4x-----	6.893		
			846.4			
자	철근콘크리트구조 제5층 제509호	업무시설 (오피스텔)	20.31	20.31	85,000,000	[공용면적: 22.069㎡] 배분가격
	6.893					
	1 소유권대지권		846.4x-----	6.893		
			846.4			
차	철근콘크리트구조 제5층 제510호	업무시설 (오피스텔)	22.95	22.95	90,000,000	[공용면적: 24.938㎡] 배분가격
	7.788					
	1 소유권대지권		846.4x-----	7.788		
			846.4			
카	철근콘크리트구조 제7층 제709호	업무시설 (오피스텔)	20.31	20.31	85,000,000	[공용면적: 22.069㎡] 배분가격
	6.893					
	1 소유권대지권		846.4x-----	6.893		
			846.4			
타	철근콘크리트구조 제7층 제710호	업무시설 (오피스텔)	22.95	22.95	90,000,000	[공용면적: 24.938㎡] 배분가격
	7.788					
	1 소유권대지권		846.4x-----	7.788		
			846.4			
합 계					₩1,834,000,000	
		이	하	여		백

광역 위치도

N



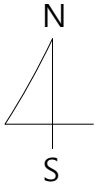
S

소재지

경기도 화성시 반송동 42-2 (동탄지성로 104)
(주)반석프라자 제1층 제108호 외



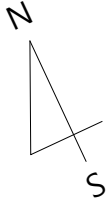
위 치 도



소재지 | 경기도 화성시 반송동 42-2 (동탄지성로 104)
(주)반석프라자 제1층 제108호 외

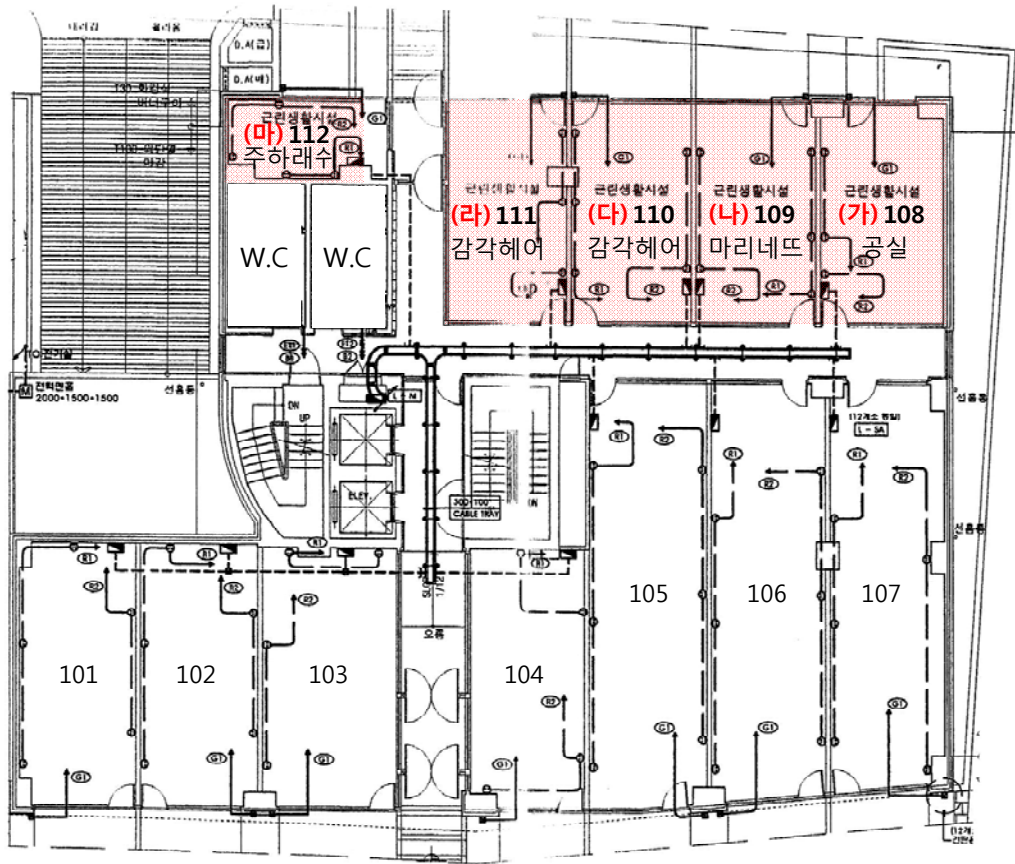


건물개황도

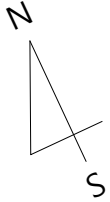


NO SCALE

제1층 호별배치도 및 내부구조도

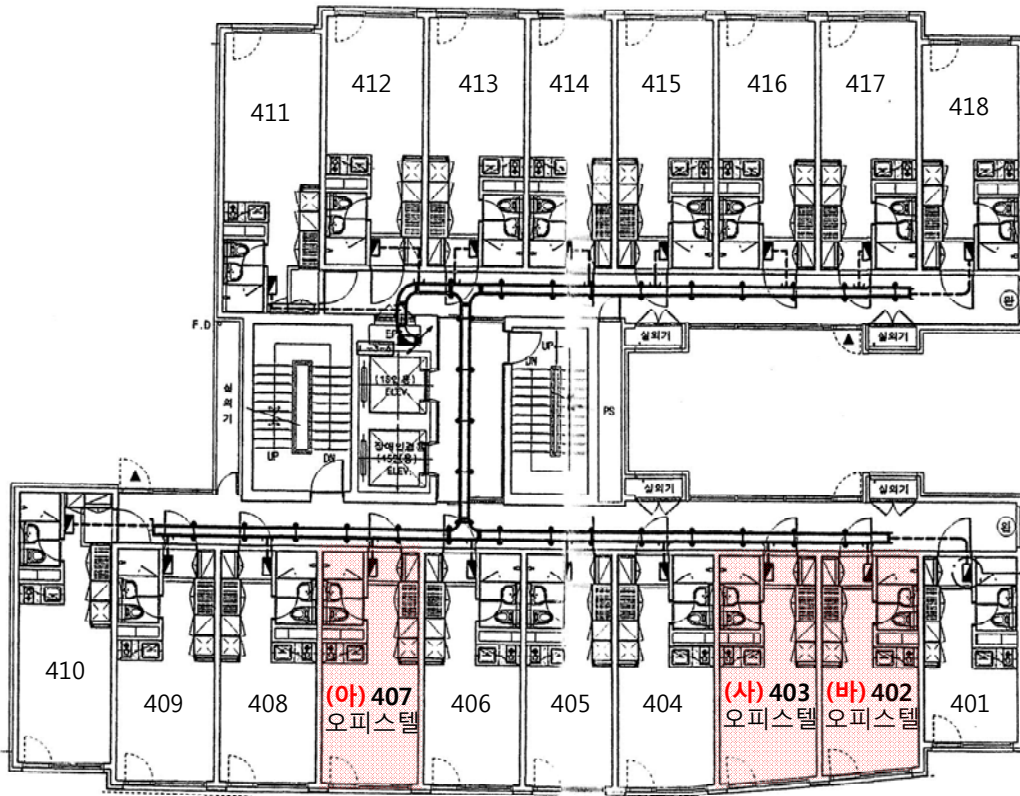


건물개황도

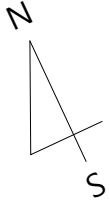


NO SCALE

제4층 호별배치도 및 내부구조도

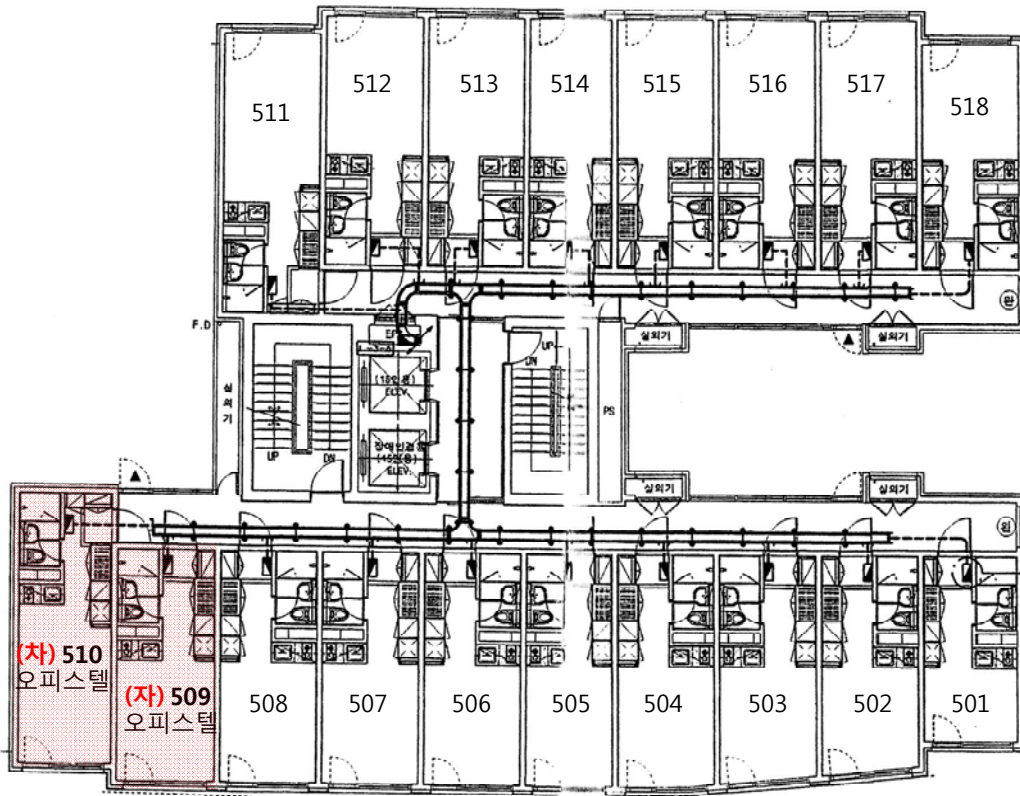


건물개황도

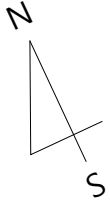


NO SCALE

제5층 호별배치도 및 내부구조도

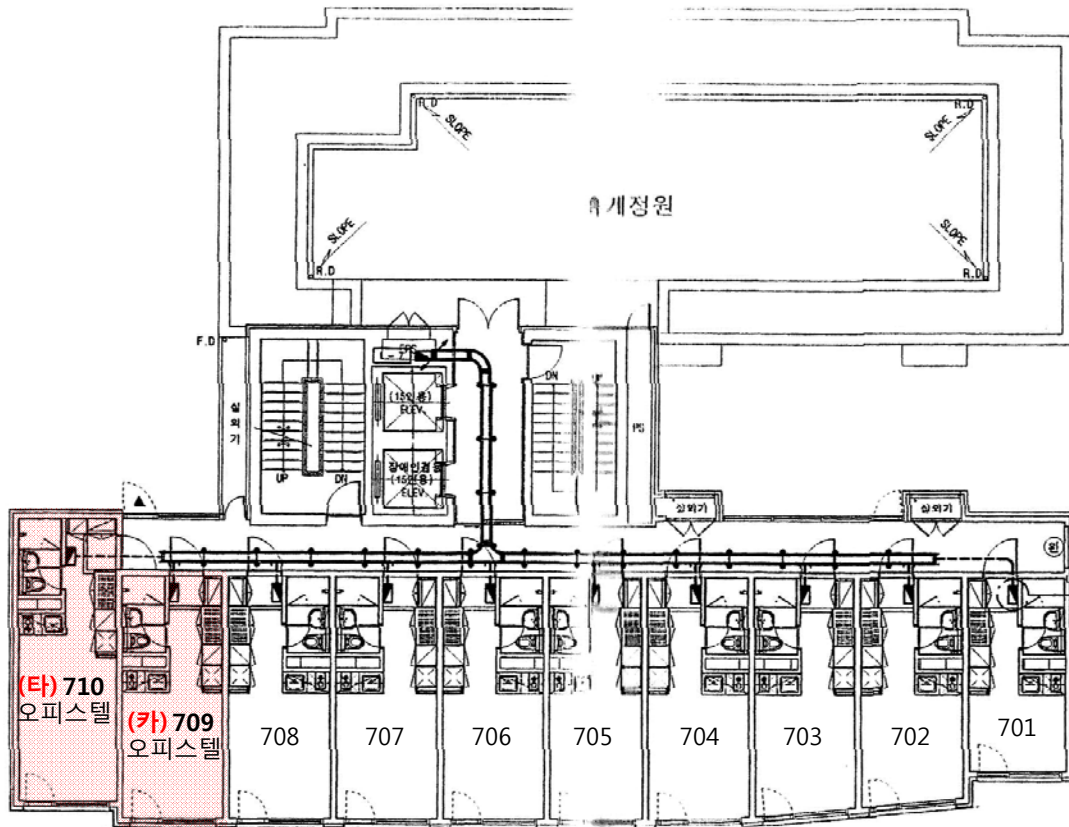


건물개황도



NO SCALE

제7층 호별배치도 및 내부구조도



사 진 용 지



본건동 남동측에서 촬영



남동측에서 촬영

사 진 용 지



1층 복도



오피스텔 복도

사 진 용 지



오피스텔 내부



오피스텔 주방