

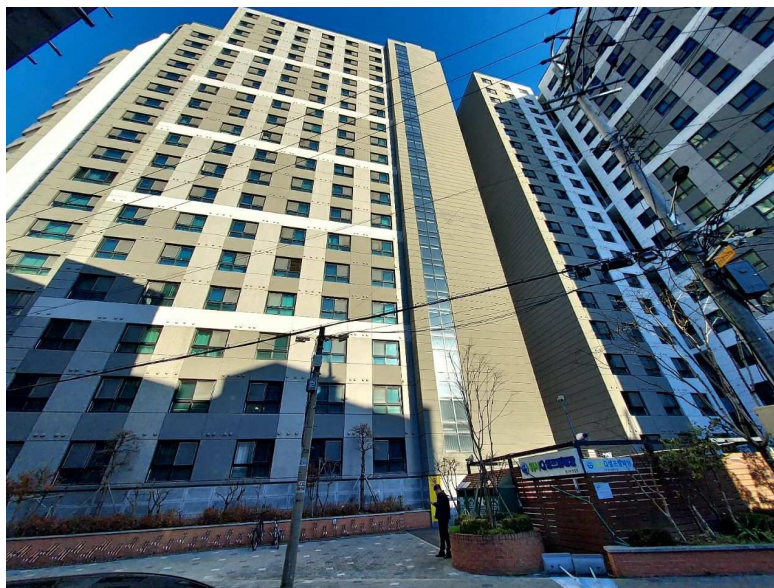
# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 황은비 소유물건(2024타경99626)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 윤기원

감정평가서번호: 수도권24-12133



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.

수도감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
조 기 설

감정평가액	일억삼천삼백만원정 (₩133,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 윤기원		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매13계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	황은비 (2024타경99626)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 13	2024. 12. 12 ~ 2024. 12. 13	2024. 12. 16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	오피스텔	1개호  이	오피스텔  하	1개호  여	-  백	133,000,000
	합계					₩133,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 병점동 소재 “ 병점역 ” 남동측 인근에 위치하는 병점역 씨및 프라움 비동 18층 1801호로서 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 가치기준 및 기준시점

본건은 감정평가에 관한 규칙 제5조 1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 기준시점은 가격조사 완료일인 2024.12.13일임.

### 3. 감정평가방법

『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고자료를 통하여 감정평가가액을 결정하였음.

### 4. 그 밖의 사항

없음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례나 평가사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 2. 대상물건 개요

소재지		경기도 화성시 병점동 376-11 [도로명주소:경기도 화성시 경기대로 1011]		
건물명		병점역프라움 비동		
용도		오피스텔	사용승인일	2020.11.13
기호	층·호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	18층 1801호	24.12	29.2047	4.2782

### 3. 거래사례의 선정

#### 1) 본건 및 인근 유사 부동산의 거래사례

(자료출처:한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원)		거래시점	
						전유면적당가	사용승인		
A	병점동 376-11	병점역 써밋프라움 비동	12/12**	24.12	4.2782	135,000,000	2024.02.07		
						5,597,000	2020.11.13		
B	병점동 376-11	병점역 써밋프라움 비동	3/3**	24.12	4.2782	131,100,000	2024.02.05		
						5,435,000	2020.11.13		

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 거래사례 A를 비교사례로 선정하였음.

## 4. 사정보정

거래사례(A)는 매도, 매수인간의 정상적인 거래사례로 판단 되어 별도의 보정요인은 없음.(1.00)

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “경기 오피스텔(전용 40㎡이하 매매가격지수”를 활용하여 산정하였음.

### ◆ 월별 매매가격지수

(2023.12.=100 기준)

구 분	2024년 01월(거래시점)	2024년 10월(기준시점)
가격지수	99.79	98.03

※ 거래시점 : 2024.02.07는 02월 지수 발표전의 시점으로서 2024년 01월 지수를 적용하였음.

※ 기준시점 : 2024.12.13은 가장 최근에 발표한 2024년 10월 지수를 적용하였음.

### ※ 시점 수정치 산출

- ▶ 사례(A)의 거래시점 가격지수 : 99.79(2024.01)
- ▶ 본건 기준시점 현재 가격지수 : 98.03(2024.10)
- ▶ 시점수정치 :  $98.03 / 99.79 \approx 0.98236$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가격형성요인 비교

### 1) 가격형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등
건물요인	시공업체 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등
개별적요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용의 내부 평면방식, 내부이용상태, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### 2) 가격형성요인 비교치

평가대상	외부요인	건물요인	개별적요인	기타요인	개별요인 비교치
18층 1801호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례A 대비 제 비교요인은 대등함.					

## 7. 시산가격

평가 대상	사례(A) 가격	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적 비교치	산출가격 (원)	시산가격 (원)
기호1	135,000,000	1.00	0.98236	1.000	1.00	132,618,600	133,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 유사 구분건물의 평가사례

(단가: 천단위에서 반올림)

기호	소재지	명칭	층/호	전유면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	감정평가액(원)	평가목적
						전유면적단가	가격시점
1	병점동 376-11	병점역 씨잇프라움 에이동	3/309	24.12	4.2782	130,000,000	경매
						5,390,000	2024.12.11
2	병점동 376-11	병점역 씨잇프라움 에이동	13/1310	24.12	4.2782	130,000,000	경매
						5,390,000	2024.01.26

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

평가대상	소재지	명칭	층/호	전유면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	감정평가액
기호1	병점동 376-11	병점역 씨잇프라움 비동	18층 1801호	24.12	4.2782	133,000,000

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사 구분건물 평가전례 등) 검토시 거래사례비교법에 의한 시산 가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

# 구분건물평가명세표

소 재 지	경기도 화성시 병점동 376-11 병점역써밋프라움비동 18층 1801호					
건 물 명	황은비 소유물건(2024타경99626)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	(1동의 건물의 표시)					
	경기도 화성시 병점동 376-11 병점역 써밋프라움 비동					
	[도로명주소] 경기도 화성시 경기대로 1011					
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층		업무시설 (오피스텔)			
			2층	701.4944		
			3층 ~ 19층 (각)	698.8345		
			20층	523.6161		
		1. 동소 376-11	대	3,960		
			(내)			
		철근콘크리트구조 18층 1801호		24.12	24.12	133,000,000
	대지권		4.2782			
	(1. 소유권)		-----	4.2782		
			3,960			

# 구분건물평가명세표

소 재 지	경기도 화성시 병점동 376-11 병점역써밋프라움비동 18층 1801호					
건 물 명	황은비 소유물건(2024타경99626)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	<b>배분내역</b> 39,900,000 93,100,000	
	합 계				₩133,000,000.-	
		이	하	여	백	

# 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 병점동 소재 " 병점역 " 남동측 근거리에 위치하며, 주위는 노선 상가지대로서 오피스텔, 아파트, 근린생활시설 및 관공서 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건 빌딩까지 제반 차량의 접근이 용이하며 인근에 노선버스정류장 및 국철 " 병점역 " 이 소재하는 등 대중교통사정은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 중 18층 1801호로서  
 외벽 : 치장타일붙임 및 석재붙임 마감 등.  
 내벽 : 벽지도배 및 입루 자기타일붙임 마감.  
 창호 : 시스템 창호등임.

## (4) 이용상태

오피스텔(원룸형)로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생, 급·배수설비, 승강기설비, 도시가스설비, 시스템에어컨설비, 소화전설비, 화재경보 설비, 화재탐지설비, 방송설비 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

대체로 삼각형에 가까운 토지로서 인접지와 대체로 등고 평탄하며, " 업무시설(오피스텔) 근린생활시설건부지 " 로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 종로와 접하고 동측으로 대로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역 , 준주거지역 , 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역 (2021-12-29)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

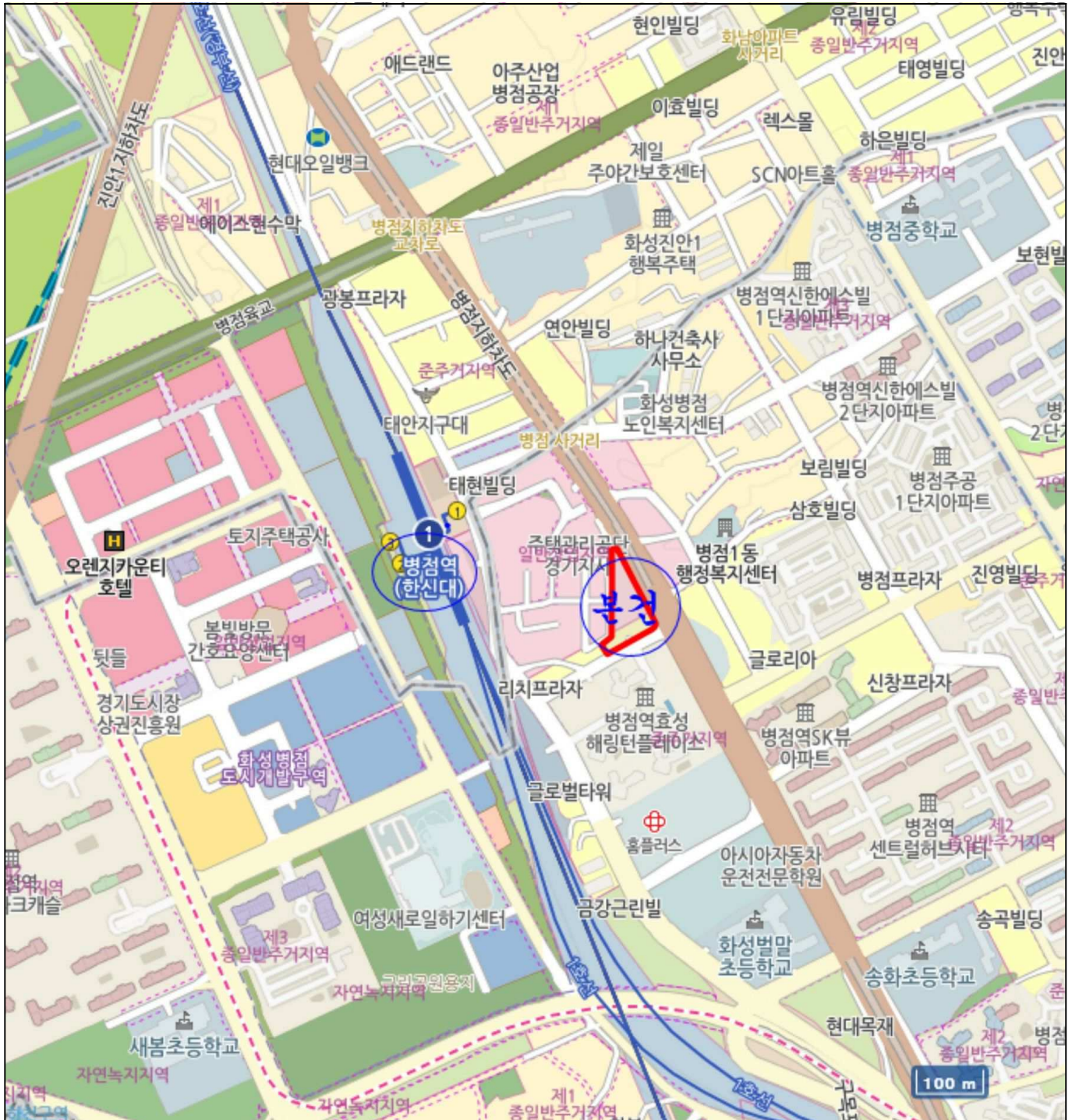
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 화성시 병점동 376-11 병점역싸밋프라움비동 18층 1801호
-----	---



# 상 세 위 치 도



소 재 지	경기도 화성시 병점동 376-11 병점역싸밋프라움비동 18층 1801호
-------	---



# 내부구조도

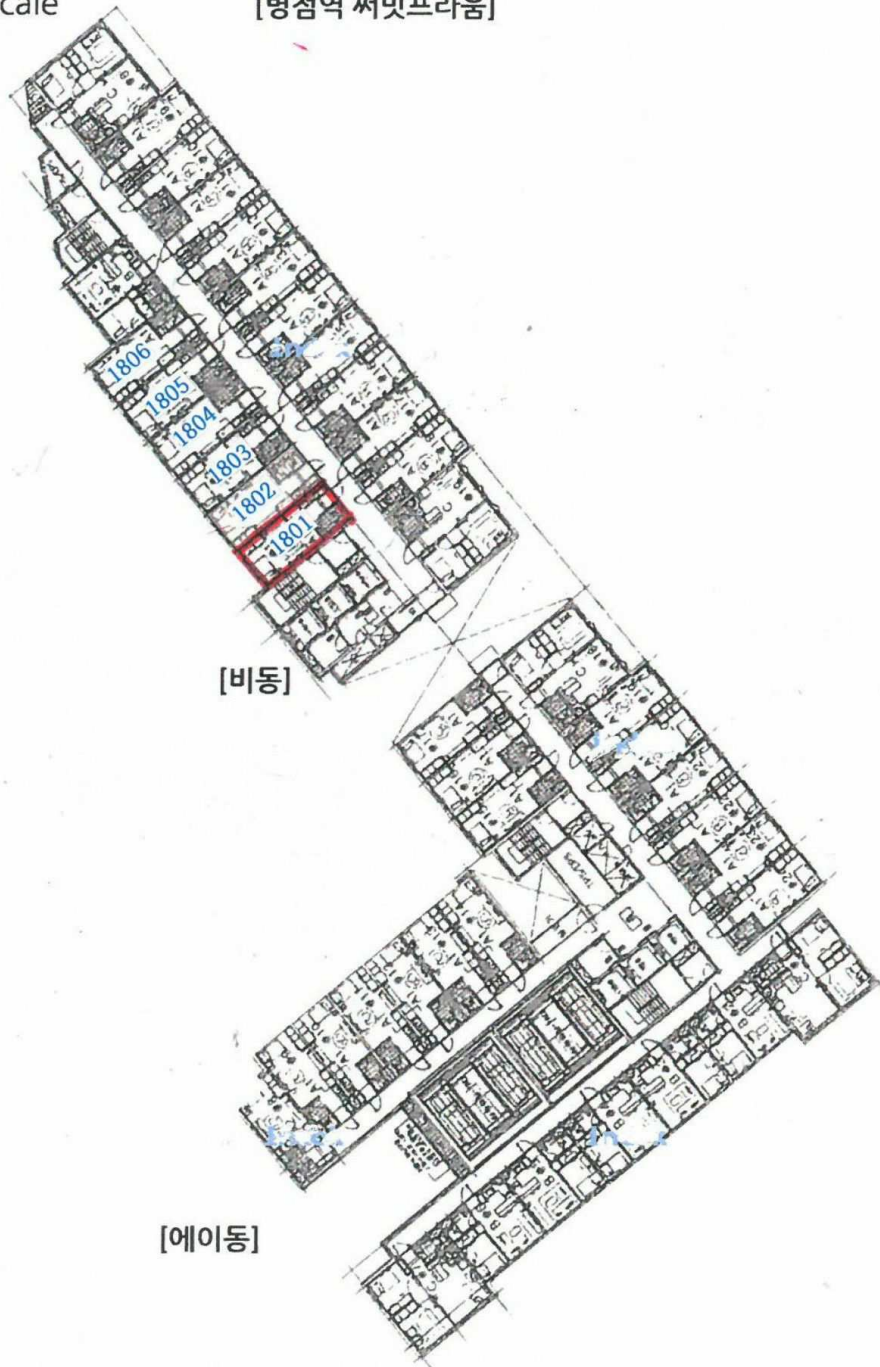


소재지

경기도 화성시 병점동 376-11 병점역써밋프라움비동 18층 1801호

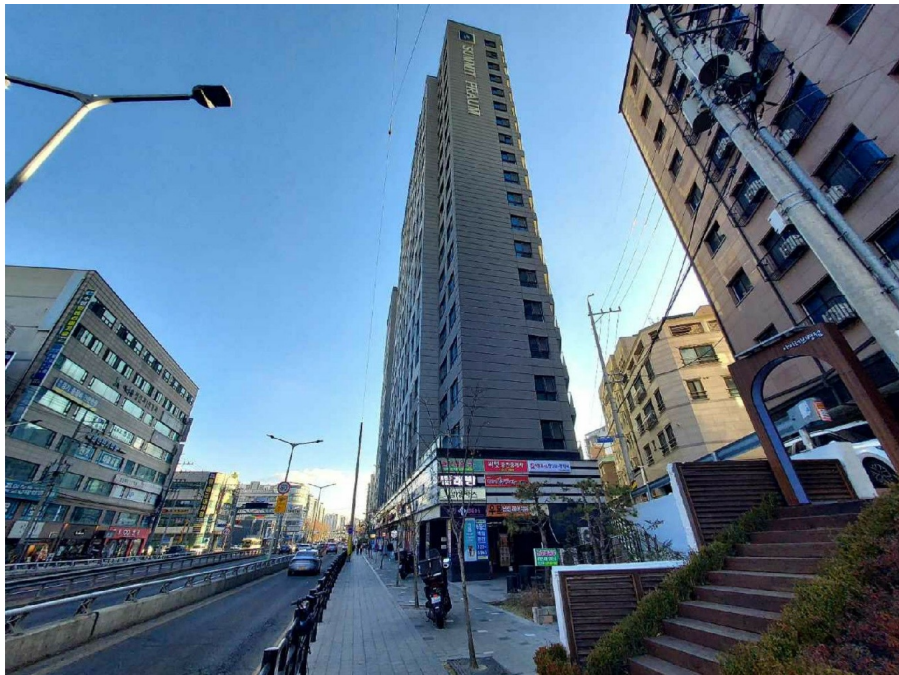
None Scale

[병점역 써밋프라움]



[비동]

[에이동]





18 1801



18