

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인: 수원지방법원  
사법보좌관 윤기원

건명: 심형택 소유물건  
(2024타경100182)

평가서번호: 중앙 092024-1209-005

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.

### (주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd

경기도 수원시 장안구 경수대로 1131, 2층 (이목동)

경기지사 : T) 031-254-5700 F) 031-254-5954

032-327-2277 032-327-2288

e-mail : [jungang15@kapaland.co.kr](mailto:jungang15@kapaland.co.kr)

home-page : <http://www.jaa.co.kr>

## (구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 김응길

김응길



(주)중앙감정평가법인 경기지사장

박용호



감정평가액	- 金팔억이천일백만원整 (\ 821,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 윤기원		감정평가목적	경매		
제출처	경매13계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	심형택 (2024타경100182)		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.10	2024.12.10	2024.12.11	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액(원)
	오피스텔	5개호	오피스텔	5개호	-	821,000,000
			이	하여	백	
	합계					\ 821,000,000

심사  
확인

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

심사자: 감정평가사 김성규

김성규





# (구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	28.2904	28.2904	178,000,000	공용면적 34.2543㎡
				1 소유권대지권	5.0179 3,960x----- 3,960	5.0179		
							토지 · 건물 배분내역	
							토 지: 71,200,000	
							건 물: 106,800,000	
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제514호	24.12	24.12	154,000,000	공용면적 29.2047㎡
				1 소유권대지권	4.2782 3,960x----- 3,960	4.2782		
							토지 · 건물 배분내역	
							토 지: 61,600,000	
							건 물: 92,400,000	



# (구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고						
					공 부	사 정								
1	경기도 화성시 병점동 [도로명] 경기도 화성시 경기대로 1011	376-11 병점역 써밋프라움 에이동	업무시설 (오피스텔) ,근린생 활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕20층	지 5층	3,323.8899								
					지 4층	3,296.2440								
					지 3층	3,208.0535								
					지 2층	3,215.7999								
					지 1층	3,224.6155								
					1 층	2,324.7297								
					2 층	952.4952								
					3층~10층(층별)	936.2552								
					11 층	953.6952								
					12층~19층(층별)	936.2552								
					20 층	416.9536								
					"	376-11			대	일반상업지역 준주거지역	3,960			
					(5)					(내) 철근콘크리트구조 제5층 제513호	24.12	24.12	154,000,000	공용면적 29.2047㎡
										1 소유권대지권	4.2782 3,960x----- 3,960	4.2782		
												토지 · 건물	배분내역	
					토 지:	61,600,000								
					건 물:	92,400,000								
	합 계					\ 821,000,000								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 병점동 소재 병점초등학교 남측 인근에 위치하는 병점역써밋프라움에이동 제5층 제502호외 4개호(오피스텔)로서, 수원지방법원의 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 10일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 12월 10일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 감정평가 방법

#### 가. 감정평가방식

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

#### 나. 구분건물

##### 1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

##### 2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 업무시설(오피스텔)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

#### 다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 7. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 내부구조 및 이용상황 등은 현장방문시 거주자의 폐문부재로 확인이 불가하여 집합건축물대장에 등재된 건축물현황도면을 기준으로 작성하였는바 경매진행시 참고 바랍니다.
- 나. 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등에 따라 전유부분(건물)과 대지사용권(소유권대지권)이 일체성을 가지며 일반적으로는 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 ‘구분건물 감정평가명세표’ 상에 기재하였으니 경매진행시 참고바랍니다.
- 다. 본건의 ‘구분건물 감정평가명세표’ 상 토지·건물의 가액배분은 집합건물 구분평가지 「토지건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 ‘집합건물의 배분비율표’ 등에 의거 배분하였으며, 지역 사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 경매진행시 참고바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 대상 부동산의 개황

#### 1. 감정평가 대상 개요

##### 가. 전체 단지 개요

소재지	경기도 화성시 병점동 376-11 [도로명주소: 경기도 화성시 경기대로 1011]		
건물명	병점역써밋프라움		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층수(지하/지상)	-5/20
주용도	업무시설(오피스텔), 근린생활시설	단지규모	2개동 819개호
사용승인일	2020.11.13	대지면적(㎡)	3,960
연면적(㎡)	49,001.8567	비고	-

##### 나. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
(1)	에이동 5층 502호	오피스텔	28.2904	34.2543	62.5447	5.0179	45.2
(2)	에이동 3층 303호	오피스텔	28.2904	34.2543	62.5447	5.0179	45.2
(3)	에이동 5층 514호	오피스텔	24.12	29.2047	53.3247	4.2782	45.2
(4)	비동 5층 505호	오피스텔	24.12	29.2047	53.3247	4.2782	45.2
(5)	에이동 5층 513호	오피스텔	24.12	29.2047	53.3247	4.2782	45.2
합계	-	-	128.9408	156.1227	285.0635	22.8704	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 가액산출

#### 1. 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.

#### 2. 거래사례의 선정

##### 가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

##### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
①	매매	병점동 376-11 병점역써밋프라움 에이동 2층 202호	28.2904	5.0179	178,000,000	6,292,000	2024.11.12
							2020.11.13
②	매매	병점동 376-11 병점역써밋프라움 에이동 15층 1502호	28.2904	5.0179	175,000,000	6,186,000	2024.07.27
							2020.11.13
③	매매	병점동 376-11 병점역써밋프라움 에이동 11층 1115호	24.12	4.2782	150,000,000	6,219,000	2024.02.20
							2020.11.13

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
①	경매	병점동 376-11 병점역써밋프라움 에이동 17층 1704호	28.2904	181,000,000	6,398,000	2024.08.06
						2020.11.13

### 나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

#### 1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	가격수준	비고
본건 유사 오피스텔	전유면적 기준 단가: 6,300,000~6,500,000원/㎡	(1,3~5)
	전유면적 기준 단가: 6,200,000~6,400,000원/㎡	(2)

#### 2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경기 화성시 2023년 12월 ~ 2024년 11월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔(주거)	4,557,600,000	3,711,701,810	81.4	177	35	19.8

### 다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례①>을 비교거래사례로 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

### 4. 시점수정

#### ■ 비교거래사례① 기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “오피스텔 매매가격지수(경기)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2024.10)	98.36
사례의 매매시점 매매가격지수(2024.10)	98.36
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$98.36/98.36 \approx 1.00000$

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 가치형성요인 비교

#### ■ 기호(1~5)/거래사례①

요인	세부항목	격차율 (1~5)	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형 ,중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	(1,3~5): 1.02 (2): 1.00	본건(1,3~5)는 사례 대비 층별효용에서 다소 우세하며, (2)는 대체로 유사함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		(1,3~5): 1.02 (2): 1.00	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기 호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
(1)	6,292,000	1.00	1.00000	1.020	6,417,840	28.2904	181,563,260	181,000,000
(2)	6,292,000	1.00	1.00000	1.000	6,292,000	28.2904	178,003,196	178,000,000
(3)	6,292,000	1.00	1.00000	1.020	6,417,840	24.12	154,798,300	154,000,000
(4)	6,292,000	1.00	1.00000	1.020	6,417,840	24.12	154,798,300	154,000,000
(5)	6,292,000	1.00	1.00000	1.020	6,417,840	24.12	154,798,300	154,000,000
합계		-	-	-	-	-	823,961,356	821,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액

기호	동/층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
(1)	에이동 제5층 제502호	28.2904	181,000,000	6,398,000
(2)	에이동 제3층 제303호	28.2904	178,000,000	6,292,000
(3)	에이동 제5층 제514호	24.12	154,000,000	6,385,000
(4)	비동 제5층 제505호	24.12	154,000,000	6,385,000
(5)	에이동 제5층 제513호	24.12	154,000,000	6,385,000
합 계			821,000,000	-

#### 2. 결정의견

본건은 오피스텔로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

# 구분건물평가요항표

- |                  |                  |              |         |
|------------------|------------------|--------------|---------|
| 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. 기타 참고사항  |         |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 화성시 병점동 소재 병점초등학교 남측 인근에 위치하고, 주변 일대는 각종 근린생활시설 및 오피스텔, 대형할인매장 등으로 이루어져 있으며, 남서측 인근으로 병점노을공원이 소재하고 있음.

## 2. 교통상황

본건까지 차량 출입이 용이하고 인근에 버스정류장 및 병점역(전철1호선)이 소재하며, 전반적인 교통여건은 무난한 편임.

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하5층/지상20층 건물로서  
외벽 : 외장용 석재 마감 등  
내벽 : 각종 내장재 및 벽지 등 마감  
창호 : 하이샷시창

## 4. 이용상태

각호별 주거용 오피스텔로 이용중임.(후첨 내부구조도 참조)

## 5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 엘리베이터, 난방설비, 소방설비 등 되어 있음.

# 구분건물평가요항표

- |                  |                  |              |         |
|------------------|------------------|--------------|---------|
| 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. 기타 참고사항  |         |

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서, 오피스텔 및 근린생활시설 부지로 이용중임.

## 7. 인접 도로상태 등

부지 북동측으로 노폭 약 25미터, 남동측으로 노폭 약 12미터,  
서측으로 노폭 4미터 정도의 포장도로에 접함.

## 8. 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 준주거지역, 중로3류(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 소음방지 및 피해보상에 관한 법률>,  
성장관리권역<수도권정비계획법>.

## 9. 공부와의 차이

없음.

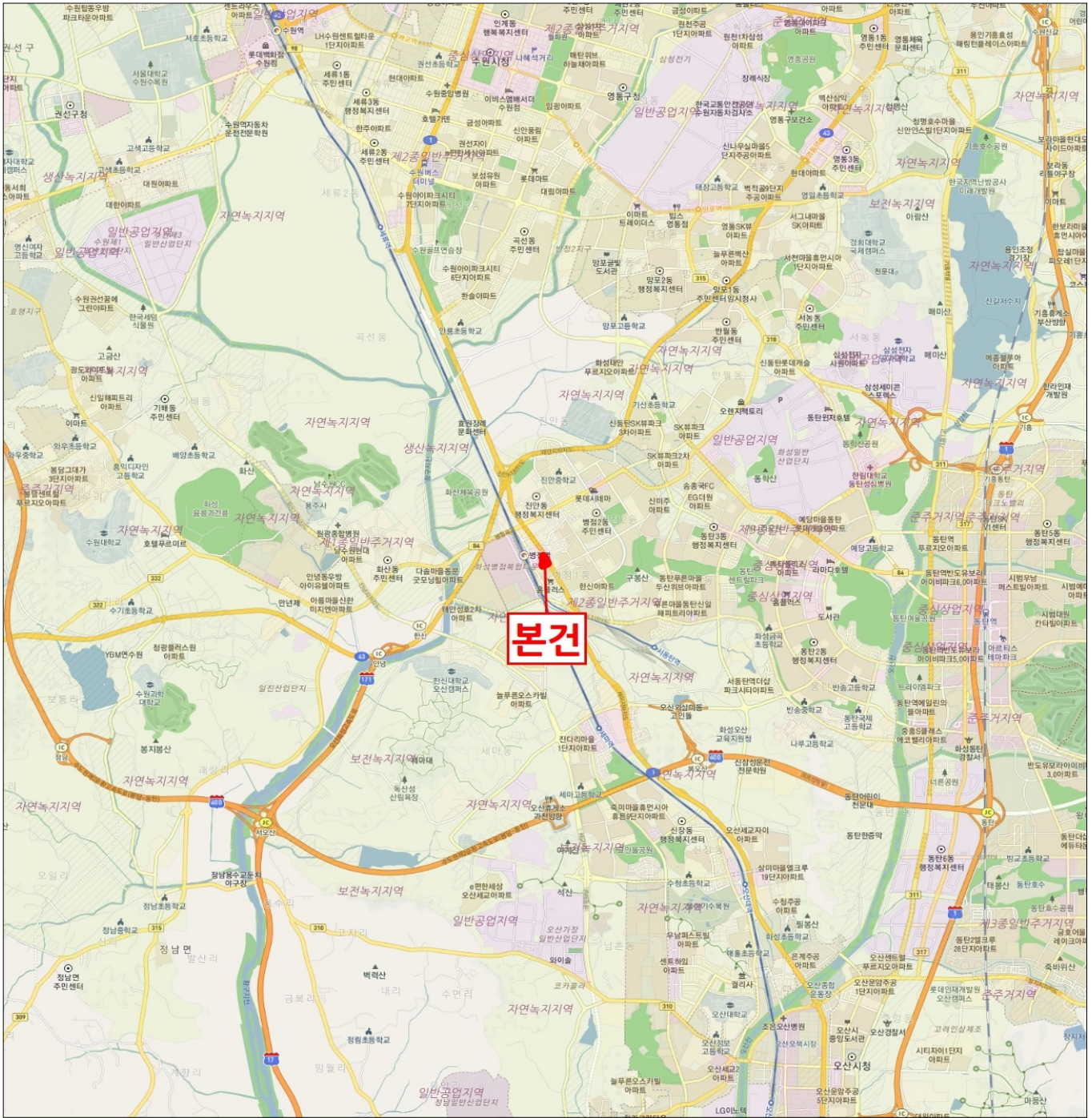
## 10. 기타 참고사항

없음.

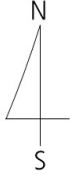
# 광역위치도

소재지

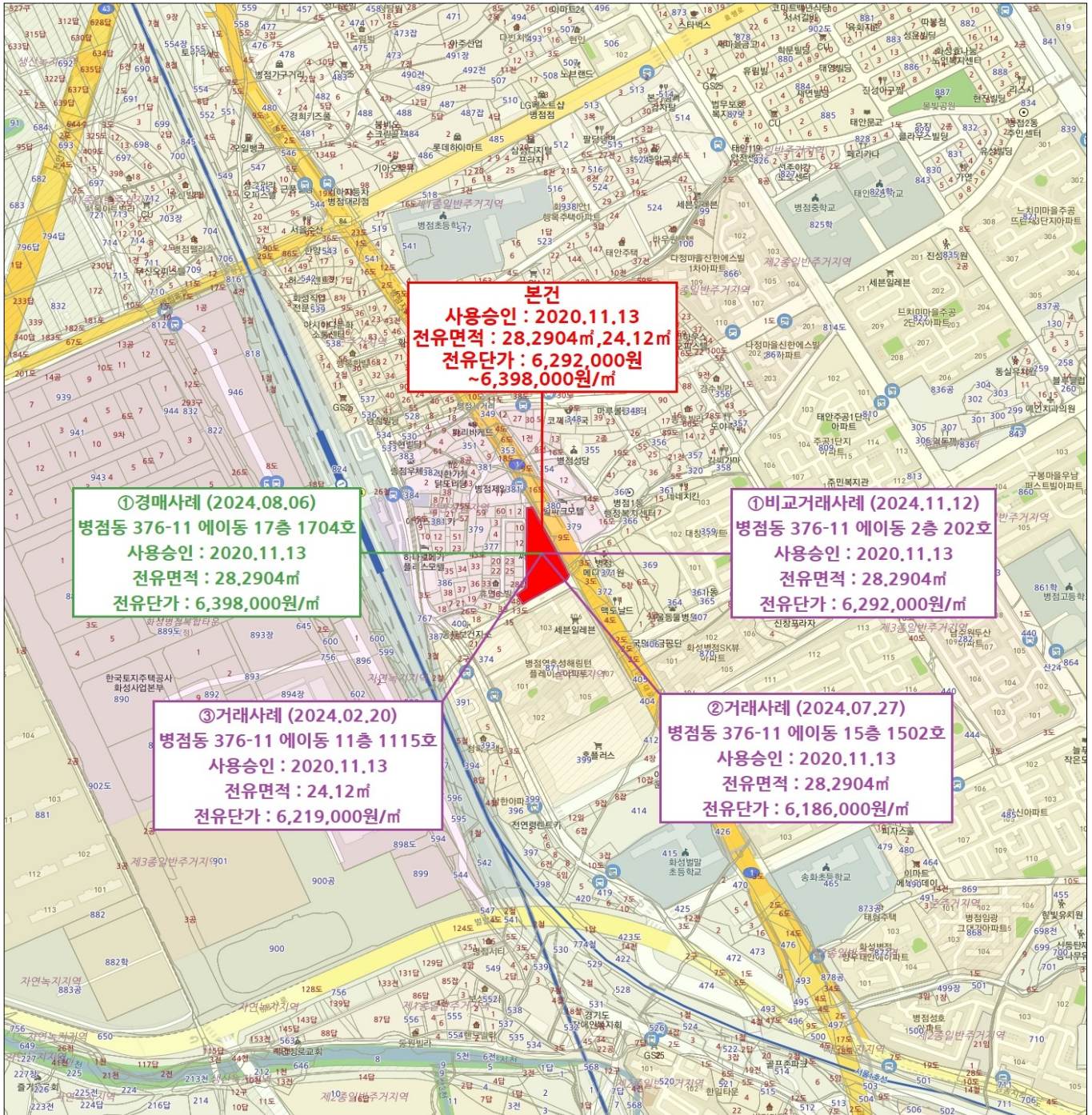
경기도 화성시 병점동 376-11(도로명주소: 경기대로 1011)  
병점역싸잇프라움에이동 제5층 제502호 외



# 상세위치도



소재지	경기도 화성시 병점동 376-11(도로명주소: 경기대로 1011) 병점역싸잇프라움에이동 제5층 제502호 외
-----	---



**본건**  
**사용승인 : 2020.11.13**  
**전유면적 : 28.2904㎡, 24.12㎡**  
**전유단가 : 6,292,000원**  
**~6,398,000원/㎡**

**①경매사례 (2024.08.06)**  
**병점동 376-11 에이동 17층 1704호**  
**사용승인 : 2020.11.13**  
**전유면적 : 28.2904㎡**  
**전유단가 : 6,398,000원/㎡**

**①비교거래사례 (2024.11.12)**  
**병점동 376-11 에이동 2층 202호**  
**사용승인 : 2020.11.13**  
**전유면적 : 28.2904㎡**  
**전유단가 : 6,292,000원/㎡**

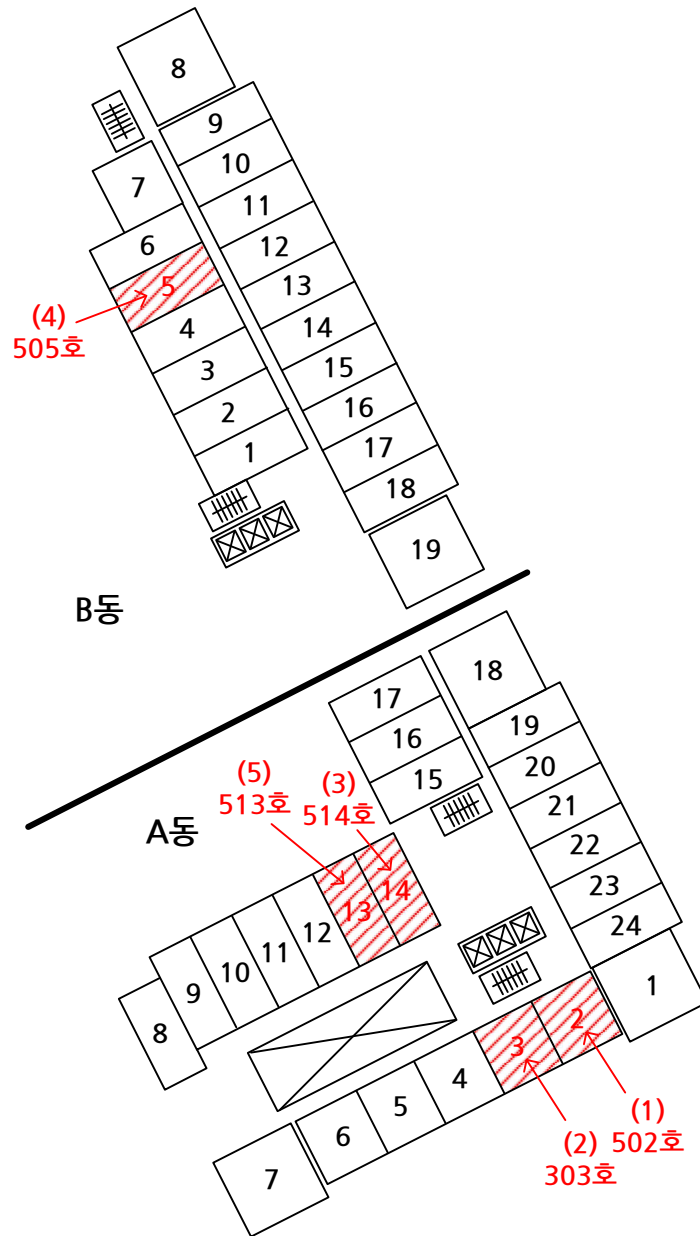
**③거래사례 (2024.02.20)**  
**병점동 376-11 에이동 11층 1115호**  
**사용승인 : 2020.11.13**  
**전유면적 : 24.12㎡**  
**전유단가 : 6,219,000원/㎡**

**②거래사례 (2024.07.27)**  
**병점동 376-11 에이동 15층 1502호**  
**사용승인 : 2020.11.13**  
**전유면적 : 28.2904㎡**  
**전유단가 : 6,186,000원/㎡**

# 호별배치도 및 내부구조도

NO SCALE

<호별배치도>



본건 (병점역써밋프라움에이동 제5층 제502호 외)

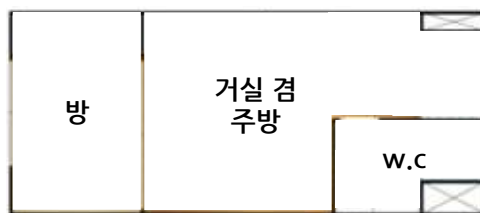
# 호별배치도 및 내부구조도

NO SCALE

<내부구조도>



전유면적: 28.2904㎡  
(1) 에이동 502호  
(2) 에이동 303호



전유면적: 24.12㎡  
(3) 에이동 514호  
(4) 비동 505호  
(5) 에이동 513호

# 사진용지

소재지	경기도 화성시 병점동 376-11(도로명주소: 경기대로 1011) 병점역써밋프라움에이동 제5층 제502호 외
종별	오피스텔(5개호)



남동측에서 촬영

# 사진용지

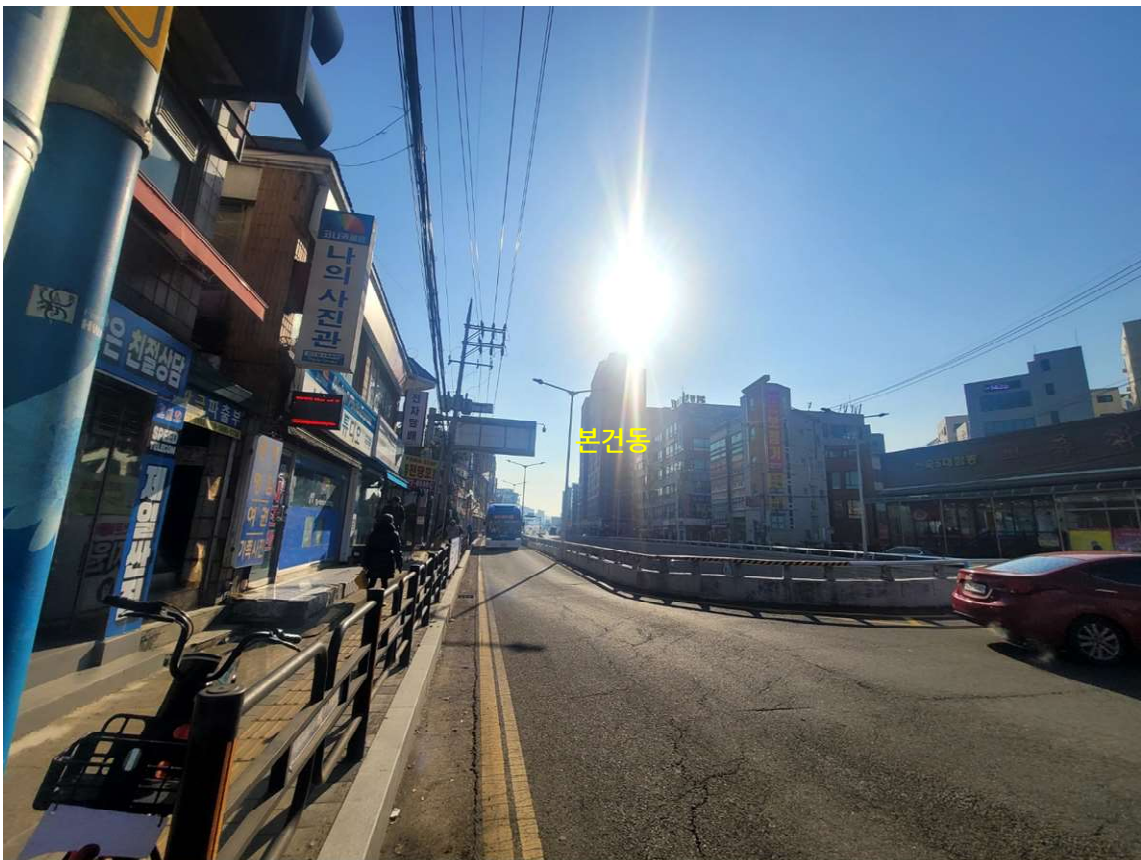
주 위 전 경



남동측에서 촬영

# 사진용지

주 위 전 경



북측에서 촬영

# 사진용지

본 건 전 경



# 사진용지

본 건 전 경



# 사진용지

본 건 전 경

