

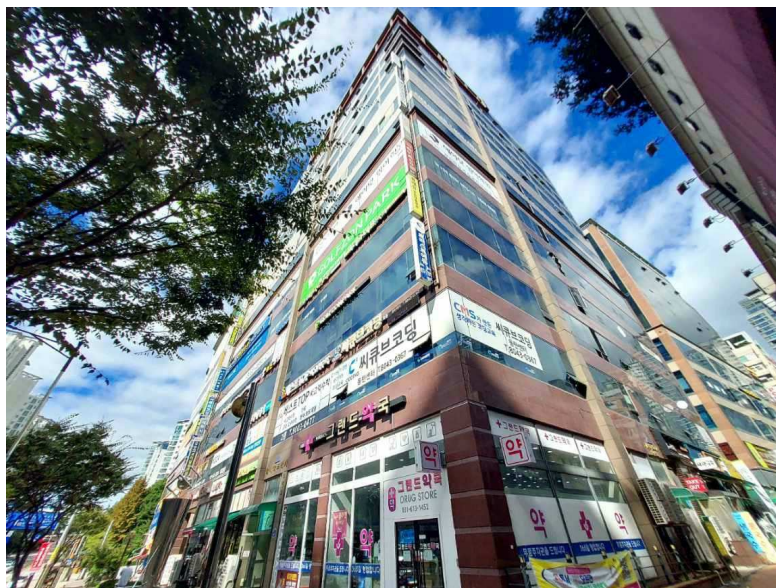
# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박정숙 소유물건(2024타경87302)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김택창

감정평가서번호: 대모24-09085



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.

대모감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이승기

감정평가액	일억삼천삼백만원정(₩133,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박정숙 (2024타경87302)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.25	2024.09.24 ~ 2024.09.25	2024.09.26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	오피스텔	1개호	오피스텔	1개호	-	133,000,000
		이	하	여	백	
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 반송동 소재 “ 동탄2동행정복지센터 ” 북측 인근에 위치하는 아시아프라자 10층 1014호로서 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 가치기준 및 기준시점

본건은 감정평가에 관한 규칙 제5조 1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 기준시점은 가격조사 완료일인 2024.09.25일임.

### 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 반송동 107-7 [도로면주소 : 경기도 화성시 동탄문화센터로 61]		
건물명		아시아프라자		
용도		오피스텔	사용승인일	2008.10.31
기호	층·호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	10층 1014호	36.915	29.7159	6.3959

### 3. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사 부동산의 거래사례

(자료출처: 한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	반송동 107-7	아시아 프라자	11층 11**호	30.27	5.2446	100,000,000	3,304,000	2024.03.25
								2008.10.31
B	반송동 107-7	아시아 프라자	12층 12**호	34.335	5.9489	126,000,000	3,670,000	2024.01.09
								2008.10.31

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 위 사례(B)를 비교사례로 선정하였음.

## 4. 사정보정

거래사례(B)는 거래시점 당시에 매도자와 매수자 사이의 정상 거래사례로 판단 되어 별도의 보정요인은 없음.(1.00)

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 오피스텔 가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “ 경기, 오피스텔(전용 40㎡이하) 매매가격 지수” 를 활용하여 산정하였음.

◆ 월별 매매가격지수 (2023.12=100 기준)

구 분	2023년 12월(거래시점)	2024년 04월(기준시점)
가격지수	100.0	98.36

※ 거래시점 : 2024.01.09는 01월 지수 발표전의 시점으로서 2023년 12월 지수를 적용 하였음.

※ 기준시점 : 2024.09.25은 가장 최근에 발표한 2024년 08월 지수를 적용하였음.

### ※ 시점 수정치 산출

- ▶ 사례(B)의 거래시점 가격지수 : 100.0(2023.12)
- ▶ 본건 기준시점 현재 가격지수 : 98.36(2024.08)
- ▶ 시점수정치 :  $98.36 / 100.0 \approx 0.98360$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가격형성요인 비교

### 1) 가격형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의성숙도, 차량 이용의 편의성(가로의 폭, ), 구조 등
건물요인	단지내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### 2) 가격형성요인 비교치

평가대상	외부요인	건물요인	호별요인	기타요인	개별요인 비교치
기호1 10층 1014호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례 B대비 제 비교요인은 대등함.					

## 7. 시산가격

평가 기호	사례(B) 단가	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	대상면적 (㎡)	산출가격(원)	시산가격(원)
1	3,670,000	1.00	0.98360	1.000	36.915	133,256,210	133,000,000

※십만단위에서 반올림 하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격 자료

### 1) 인근 유사 구분건물의 평가전례

(자료출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	감정평가액 (원)	평가목적
						전유면적단가 (원/㎡)	가격시점
#1	반송동 107-7	아시아 프라자	10층 1015호	36.915	6.3959	128,000,000	담보
						3,467,000	2024.05.28
#2	반송동 107-7	아시아 프라자	11층 1106호	35.45	6.14	123,000,000	담보
						3,470,000	2024.05.28

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

평가 기호	층·호별	전유면적(㎡)	대지면적(㎡)	감정가액(원)
1	10층 1014호	36.915	6.3959	133,000,000
합 계				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 반송동 107-7 아시아프라자 10층 1014호					
건 물 명	박정숙 소유물건(2024타경87302)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	(1동의 건물의 표시)					
	경기도 화성시 반송동 107-7 아시아프라자					
	[도로명주소] 경기도 화성시 동탄문화센터로 61					
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층	제1,2종 근린생활시설 및 업무 교육연구시설				
		1층	1,243.55			
		2층~4층 각	1,311.95			
		5층~8층 각	1,043.73			
		10층~12층 각	947.63			
		13층	1,036.53			
	지하1층	1,575.13				
	지하2층	1,575.13				

# 구분건물평가명세표

소 재 지	경기도 화성시 반송동 107-7 아시아프라자 10층 1014호					
건 물 명	박정숙 소유물건(2024타경87302)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	1. 동소 107-7  (전유부분의 건물의 표시)  철근콘크리트조 10층 1014호  대지권 (1. 소유권)	지하3층	1,438.57			
		대	1,809.6			
		내				
		36.915	36.915		133,000,000	비준가액
		6.3959				
		-----	6.3959			
	1,809.6		토지·건물			
			토 지 :	39,900,000		
			건 물 :	93,100,000		
	<b>합 계</b>				<b>₩133,000,000.-</b>	
		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 반송동 소재 " 동탄2동행정복지센터 " 북측 인근에 위치하며 주위에는 업무시설, 오피스텔, 제반 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건 빌딩까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층건 중 10층 1014호로서  
 외 벽 : 석재붙임 등 마감.  
 내 벽 : 벽지, 일부 타일 등 마감.  
 창 호 : 샷시 페어그라스 창호임.

## (4) 이용상태

오피스텔(후면 내부구조도 참조)로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 승강기, 지하주차장 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

정방형의 토지로서 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설의 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남측 대로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역 , 특정용도제한지구 , 지구단위계획구역(동탄(1)지구) , 대로3류(폭 25m~30m) (접함), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역 <수도권정비계획법>.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 화성시 반송동 107-7 아시아프라자 10층 1014호
-----	------------------------------------



# 상세위치도

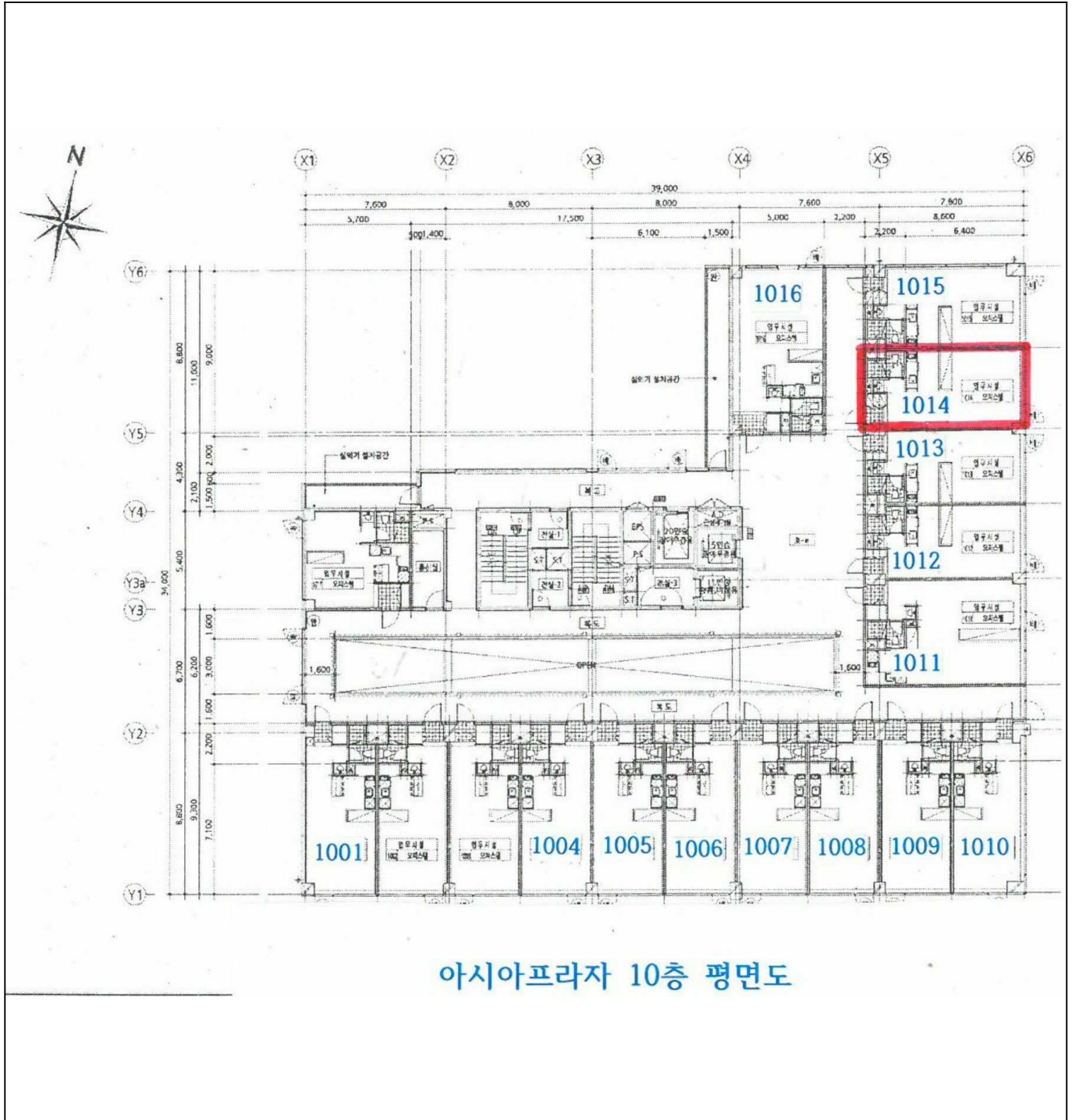


소재지	경기도 화성시 반송동 107-7 아시아프라자 10층 1014호
-----	------------------------------------



# 내부 구조도

소재지 경기도 화성시 반송동 107-7 아시아프라자 10층 1014호







10 1014



10