

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김나영 소유물건(2025타경52976)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 노윤환

감정평가서번호: B250124-003



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

로안감정평가사사무소



ROAN



로안감정평가사사무소

# ( 구분건물 ) 감정평가표

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

감정평가사  
(박효정)  
로안감정평가사사무소  
대표자

**박 효 정**



감정평가액 <b>₩ 64,000,000.-</b> (금 육천사백만원정)						
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 노윤환		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매2계		
소유자 (대상업체명)	김나영 (2025타경52976)		기준가치	시장가치		
			평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.18	2025.02.17~ 2025.02.18	2025.02.18	
감정 평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정가액	
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	64,000,000
		이	하	여	백	
						₩64,000,000
심사의견	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		<b>李 仁 貞</b>			



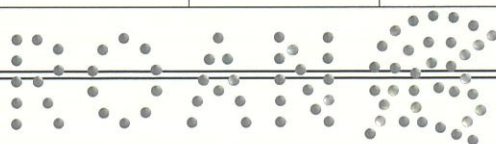
ROAN



로안감정평가사사무소

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1  가	경기도 화성시 남양읍 남양리 [도로명주소] 경기도 화성시 남양읍 남양시장로 79	1237 주식회사 픽앤츄 코리아	대	철근콘크리트구조 기타지붕  1층	413.46		64,000,000	비준가액 공용부분 포함평가
		2층 ~ 3층 각		398.365				
		4층 ~ 6층 각		366.69				
		7층		290.16				
		지1층		355.56				
		옥탑층		39.35				
		일반상업지역		596				
		(내)						
		철근콘크리트구조 제4층 제401호		41.39	41.39			
		1 소유권대지권		11.44 596x----- 596	11.44			
	합 계		이 하	여	백		배분내역 토 지 : 32,000,000 건 물 : 32,000,000 ₩64,000,000.-	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 남양읍 남양리에 소재하는 “남양초등학교” 남동측 인근에 위치한 주식회사픽앤츄코리아 제4층 제401호로서 수원지방법원 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였습니다.
- 별도의 감정평가조건은 없습니다.

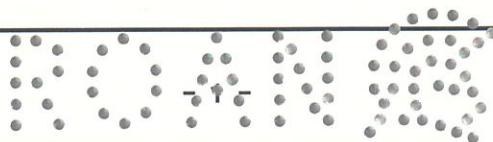
### 3. 기준시점

#### 1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 02월 18일로 하였습니다.

#### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 02월 17일 ~ 2025년 02월 18일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.



ROAN



로안감정평가사사무소

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 5. 그 밖의 사항

- 본건은 구분소유건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 바 토지와 건물의 가격을 일괄로 평가하였으며, 귀 요청에 의거 토지가격과 건물가격을 배분하여 표기하였으니 경매진행시 참고 바랍니다.
- 본건 내부구조도 및 이용상태는 폐문 등으로 인하여 건축물현황도면, 탐문조사, 외부관찰 및 표준적 이용상황 등을 바탕으로 작성하였으니 경매진행시 참고 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다(거래사례비교법).

### 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 화성시 남양읍 남양리 1237				
건물명, 층, 호	주식회사픽앤츠크리아 제4층 제401호				
용도	업무시설, 제1종근린생활시설, 위락시설		사용승인일	2008.03.11	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	41.39	15.368	56.758	11.44	72.92

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 본건 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(천원)		거래시점	비고
						단가(원/전유면적)	사용승인		
A	남양리 ****	주식회사 픽앤츠크리아	제6층 제000호	41.73	11.54	65,000	2024.10.14	실거래가	
						(@1,557,632)	2008.03.11		
B	남양리 ****	주식회사 픽앤츠크리아	제4층 제000호	32.64	9.02	48,500	2024.01.09	실거래가	
						(@1,485,906)	2008.03.11		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 비교사례의 선정

본 건물에 소재한 거래사례로서 대상과 위치적·물적 유사성이 있고 비교가능성이 높은 정상적인 사례인 <사례 A>를 선정합니다.

### 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다(1.00).

### 5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “오피스텔 매매가격지수(경기도)”를 활용하여 산정하였습니다.

- 시점 수정치 산출

▶ 거래시점 : 2024.10.14, 2024년 09월 지수를 적용합니다.

▶ 기준시점 : 2025.02.18, 2025년 01월 지수를 적용하여야 하나, 발표 이전이므로 2024년 12월 지수를 적용합니다.

▶ 2024.10.14 매매 가격지수 (적용:2024년 09월) : 98.46

▶ 2025.02.18 매매 가격지수 (적용:2024년 12월) : 98.08

▶ 시점수정치:  $98.08/98.46 \approx 0.99614$



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

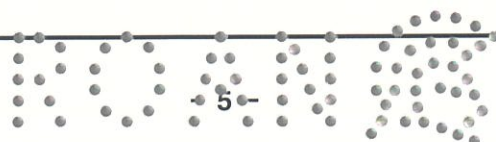
### 6. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비 고
요인	세부항목(주거용)	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	유사합니다.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사합니다.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	유사합니다.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사합니다.
누 계		1.000		1.00×1.00×1.00×1.00

### 7. 비준가격

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	비준가격(원)
가	65,000,000	1.00	0.99614	1.000	41.39/41.73	64,000,000

(비준가격 : 유효숫자 셋째 자리에서 반올림)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 참고가격 자료 (인근 평가전례)

[출처: 협회 감정평가정보]

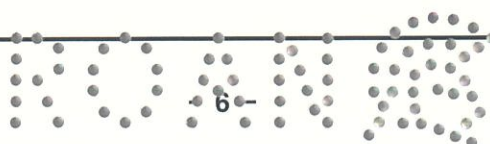
전례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(천원)	기준시점	평가목적
					단가(원/전유면적)	사용승인	
#1	남양리 ****	주식회사 픽앤츄코리아	제5층 제000호	41.73	57,000	2022.06.16	담보
					(@1,365,924)	2008.03.11	
#2	남양리 ****	아이리스 오피스텔	제2층 제000호	30.675	55,000	2023.01.31	법원 경매
					(@1,792,991)	2003.01.28	

## Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 64,000,000 원

### 2. 결정의견

비준가격을 기준으로 상기 참고가격 자료, 인근 시세 및 부동산시장 동향 등을 종합 고려하여 본건 오피스텔의 감정평가액을 위와 같이 결정하였습니다.



# 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 남양읍 남양리 소재 "남양초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 본건 주위는 오피스텔, 근린생활시설, 아파트, 주택, 학교, 관공서 등이 혼재하고 있는 지역입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통 사정은 보통 수준입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 기타지붕 지하 1층/지상 7층 건 중 제4층 제401호로서,

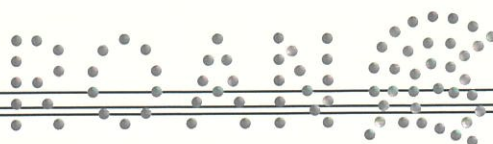
외벽: 석재붙임 마감 등,  
내벽: -,  
창호: 샷시 창호 등입니다.

## (4) 이용상태

집합건축물대장상 오피스텔로 이용 중입니다.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비, 소화전설비 등이 되어 있습니다.



# 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

인접필지 대비 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 오피스텔 및 근린생활시설 건부지로 이용 중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 12M 내외의 포장도로에 접하고, 동측 및 북측으로 노폭 약 3M~4M 내외의 포장도로에 각각 접합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

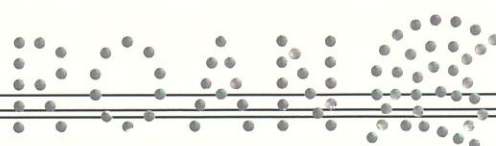
일반상업지역, 가축사육제한구역(전부제한), 상대보호구역(화성오산교육지원청 문의), 시도 지정문화유산구역(외곽경계로부터 300미터내의 지역 도협의), 성장관리권역입니다.

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.





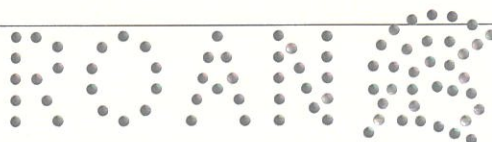


# 호 별 배 치 도

Free scale  
<호별배치도>



< 본건 주식회사픽앤츠클리아 제4층 제401호 >



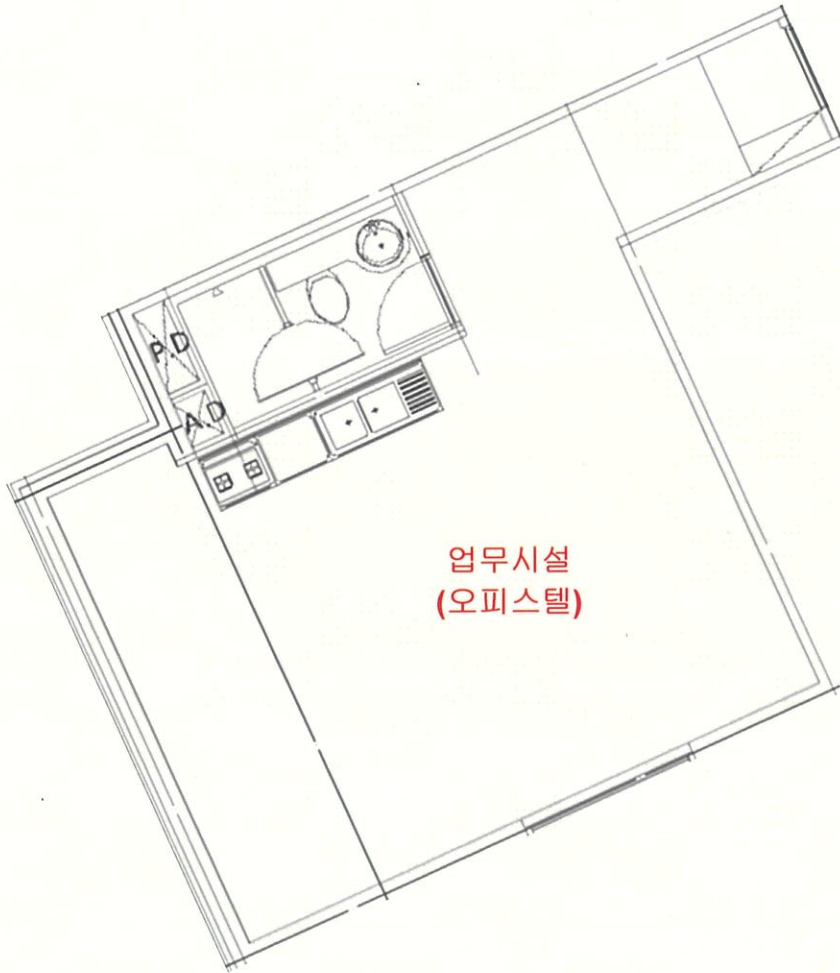
ROAN



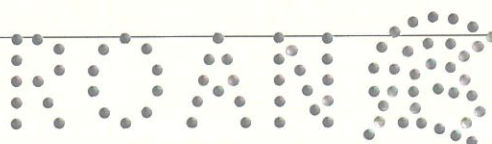
로안감정평가사사무소

# 내부구조도

Free scale  
<내부구조도>



< 본건 주식회사픽앤츄코리아 제4층 제401호 >



ROAN



로안감정평가사사무소

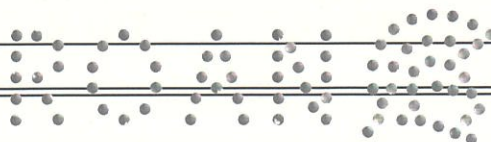
# 사 진 용 지



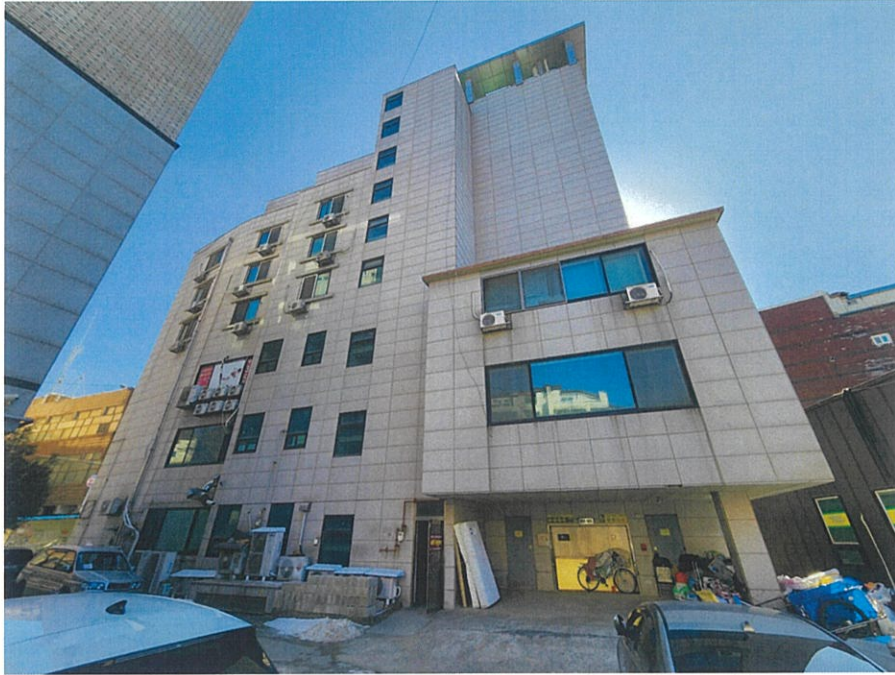
본 건물 전경



본 건물 전경



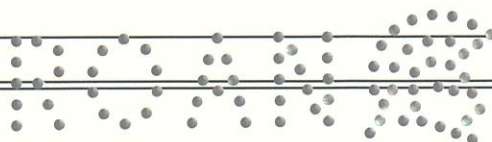
# 사 진 용 지



본 건물 전경



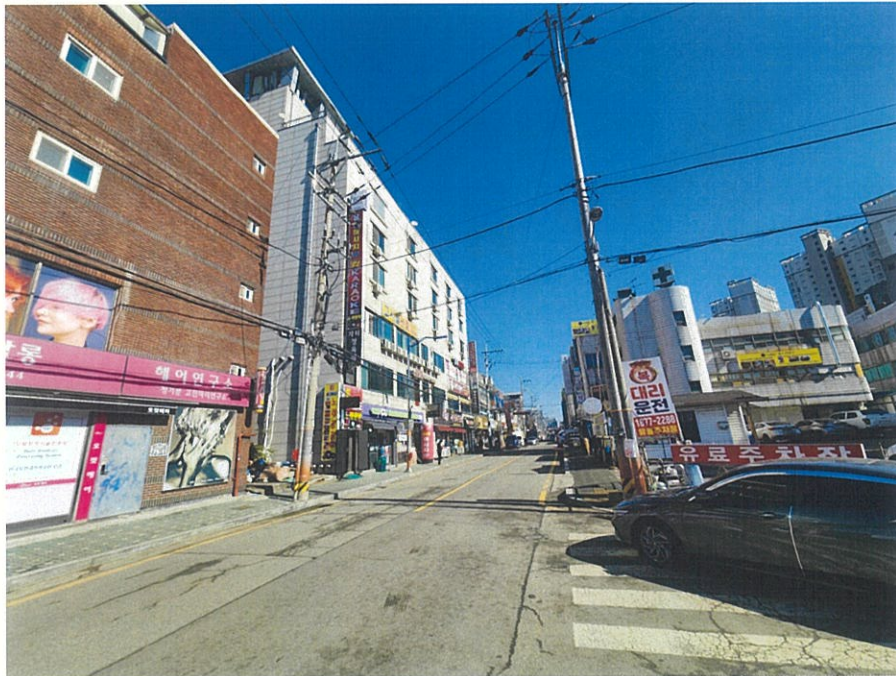
본건 현관



# 사 진 용 지



본 건물 4층 복도



주위 환경

