

감정평가서

| | |
|-------|--------------------------|
| 의뢰인 | 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 노윤환 |
| 건명 | 최창업 소유물건(2024타경52701) |
| 감정서번호 | 241015-401986-0002 |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

박근주감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

박 근 주

| | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------|-------------|-------------------------|-------------|-------------|------------|
| 감정평가액 | 팔천칠백만원정 (₩87,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 노윤환 | 감정평가 목적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 수원지방법원 평택지원 경매4계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 최창업 (2024타경52701) | 감정평가 조건 | - | | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록, 등기사항전부증명서外 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| 기타 참고사항 | - | 2024.10.23 | 2024.10.21 ~ 2024.10.23 | 2024.10.24 | | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
| | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단 가 | 금 액 |
| | 구분건물 | 1 | 구분건물 | 1 | - | 87,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합 계 | | | | ₩87,000,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 서정동 소재 “서정리초등학교” 북서측 인근에 소재하는 부동산 (서정벨루스하임 13층 1306호)에 대한 수원지방법원평택지원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

나. 본건의 평가는 수요성, 환가성 및 감정평가목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하되, 건물의 구분소유권과 그 대지권을 일체로하여 일괄평가하였으며, 귀 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 일반적인 기준으로 배분하여 표기하였으므로 참고바랍니다.

다. 본건 평가의 기준시점은 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 10월 23일임.

3. 감정평가의 조건

-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 감정평가 대상물건의 개요

| | | | | |
|-----------|--|-------|---------|------|
| 소재지 | 경기도 평택시 서정동 433-7외 (도로명: 경기도 평택시 탄현로 88) “서정벨루스하임” 13층 1306호 | | | |
| 용도지역 | 일반상업지역 | | | |
| 건물구조 | 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하4층 지상17층 | | | |
| 용도 | 근린생활시설, 업무시설, 도시형생활주택 | | | |
| 면적 (㎡) | 구분 | 전유면적 | 공용면적 | 대지권 |
| | 1306호 | 26.37 | 20.3217 | 4.13 |
| 사용승인일 | 2016.12.29 | | | |

5. 기타 참고사항

가. 임대 및 기타사항

본건은 폐문 및 이해관계인의 부재로 임대 등 기타 상세사항은 미상이며, 건물의 내부 구조, 설비 내역 및 이용상황 등은 건축물현황도, 평가전례 및 탐문조사 등으로 외부에서 확인, 일반적인 이용 상황 등을 상정하였으므로 유의하시기 바랍니다.

나. 등기사항전부증명서 상 20203년11월6일 수원지방법원평택지원의 임차권등기명령(2023카임148)

임차보증금 금100,000,000원

범 위 1306호 전부

임대차계약일자 2022년2월18일

주민등록일자 2022년4월15일

점유개시일자 2022년4월15일

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

확정일자 2022년2월24일

임차권자 김성현 950510-*****

경기도 평택시 탄현로 88, 1306호(서정동, 서정벨루스하임)

5번 등기는 건물만에 관한 것임. 2023년 11월9일 부기

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 평가방법

평가방법에는 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 원가방식이 있으며, 대상부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정등을 가하여 가격을 산정하는 비교방식, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 수익방식이 있음.

나. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 인근지역의 동류형 또는 유사형 구분건물의 거래시세와 위치,교통, 접근성, 이용상황 및 성숙도 등 입지조건, 토지의 상황, 건물의 구조, 규모, 시공상태, 부대설비, 관리상태, 층·향·위치별 효용도 등을 종합 참작하여 토지의 소유권·대지권과 건물을 일체로한 비교방식(거래사례비교법)으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례 등 참고가격자료

가. 인근지역 거래사례(감정평가정보체계)

| 구분 | 소재지 | 명칭 및 종별 층.호수 | 전유면적 (m ²) | 시점 | 거래가액(원) (전유면적기준) | 사용승인일 |
|----|---------------|--------------------|---------------------------|------------|---|------------|
| 1 | 서정동 433-7외 | 서정벨루스하임 4층 41*호 | 26.37 | 2024.02.08 | 85,000,000 (@3,223,359원/m ²) | 2016.12.29 |
| 2 | 서정동 433-7외 | 서정벨루스하임 5층 50*호 | 26.37 | 2024.02.06 | 85,000,000 (@3,223,359원/m ²) | 2016.12.29 |

나. 인근지역 평가사례 (감정평가정보체계)

| 구분 | 소재지 | 명칭 및 종별 층.호수 | 전유면적 (m ²) | 시점 | 평가가액(원) (전유면적기준) | 사용 승인일 |
|----|---------------|----------------------|---------------------------|------------|---|--------------------|
| 1 | 서정동 433-7외 | 서정벨루스하임 15층 150*호 | 26.37 | 2024.07.05 | 85,000,000 (@3,223,369원/m ²) | 가사소송 2016.12.29 |
| 2 | 서정동 433-7외 | 서정벨루스하임 12층 120*호 | 26.37 | 2023.08.09 | 93,000,000 (@3,526,735원/m ²) | 담보 2016.12.29 |

3. 거래사례비교법에 의한 시산가격

가. 비교사례의 선정

본건과 위치적·물적 유사성이 있고 사례의 거래시점과 본건의 기준시점 사이의 시점수정이 가능하여
가치형성요인에서 비교 가능성이 높다고 판단되는 최근 거래사례 1)을 비교사례로 선정함.

나. 사정보정

상기 사례만으로는 파악하기 곤란하나 가격수준과 관련자료 등을 고려하면 정상적인 거래사례로
판단됨.

다. 시점수정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 지역의 매매가격지수를 적용함.

① 경기도 오피스텔 매매가격지수

○ 2024년 02월 08일 매매가격지수 : 99.82

2024년 01월 지수를 적용함.

○ 2024년 10월 23일 매매가격지수 : 98.46

2024년 09월 지수를 적용함.

○ 시점수정치 $98.46 / 99.82 = 0.98638$

*거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미 발표 시 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

라. 가치형성요인 비교

| 구 분 | | 격차율 | 비 고 |
|-------|---|------|-------------|
| 요인 구분 | 세부항목 | | |
| 외부 요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치,도심지 및 상업.업무시설과의 접근성,차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등 | 1.00 | 사례대비 대등함. |
| 건물 요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 층세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조(복도식, 계단식) 등 | 1.00 | 사례대비 대등함. |
| 호별 요인 | 층별.향별.위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 1.04 | 층별효용에서 우세함. |
| 누 계 | | 1.04 | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가격

| 구분 | 사례가격 | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형성 요인 | 면적비교 | 시산가격 | 감정평가액 |
|----|------------|----------|----------|------------|-------------|------------|------------|
| 1 | 85,000,000 | 1.00 | 0.98638 | 1.04 | 26.37/26.37 | 87,195,992 | 87,000,000 |

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한, 인근의 가격수준, 평가선행 등을 종합적으로 참작하고 평가목적 및 시산가격의 합리성을 감안하여 감정평가액을 상기와 같이 결정 함.

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 | 경기도 평택시 서정동 [도로명주소] 경기도 평택시 탄현로 88 | 433-7 서정빌루 스하임 | 근린생활 시설 업무시설 도시형생활 주택 | 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 17층 근린생활시설 업무시설 도시형생활주택 지4층 지3층-지1층(각) 1층 2층 3층-16층(각) 17층 | | | | | | | | |
| | | | | | | 395.2 | | | | | | |
| | | | | | | 1151.4 | | | | | | |
| | | | | | | 778.51 | | | | | | |
| | | | | | | 820.16 | | | | | | |
| | | | | | | 3층 738.52 | | | | | | |
| | | | | | | 718.61 | | | | | | |
| | | | | | 1. 상 동 | 433-7 | 대 | 일반상업지역 | 1,006 | | | |
| | | | | | 2. 상 동 | 433-8 | 대 | 일반상업지역 | 221 | | | |
| | | | | | 3. 상 동 | 434-5 | 대 | 일반상업지역 | 163 | | | |
| 4. 상 동 | 223 | 대 | 일반상업지역 | 70 | | | | | | | | |
| | | | (내) | | | | | | | | | |
| | | | 철근콘크리트구조 제13층 제1306호 | 26.37 | 26.37 | 87,000,000 | 비준가액 | | | | | |
| | | | 1,2,3,4소유권대지 | 4.13/1,460 | 4.13 | | | | | | | |
| | | | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | 배분내역 26,100,000 60,900,000 | | | | | |
| 합 계 | | | | | | | ₩87,000,000.- | | | | | |
| | | | 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 평택시 서정동 소재 "서정리초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 부근은 근린생활시설, 오피스텔, 단독 및 다세대주택, 아파트 등이 혼재하는 주상복합지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 자유스러우며, 인근에 버스정류장 및 서정리역이 소재하는 등 교통사항 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하4층 지상17층 내 13층 1306호로
외벽: 돌붙임 등
내벽: 내부 인테리어
창호: 새시 창호임.

(4) 이용상태

도시형생활주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 급.배수 위생설비, 난방설비, 화재경보 및 탐지설비, 소화전설비, 승강기설비, 출입구 보안설비, 주차장설비 등이 구비되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

대체로 사다리형의 평탄한 4필 일단의 토지로 근린생활시설, 업무시설 및 도시형생활주택의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

대로 및 종로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1, 3): 일반상업지역 , 대로2류(폭 30m~35m)(접함) , 종로2류(폭 15m~20m)(접함)
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> ,
비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발56m~140m미만 협의업무위탁 2016.9.9)<군사기지와 군사시설 보호법>

기호 2): 일반상업지역 , 종로2류(폭 15m~20m)(접함)
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> ,
비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발56m~140m미만 협의업무위탁 2016.9.9)<군사기지와 군사시설 보호법>

기호 4): 일반상업지역
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> ,
비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발56m~140m미만 협의업무위탁 2016.9.9)<군사기지와 군사시설 보호법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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) | |

임대관계 및 기타 상세사항은 미상임.

광역 위치도



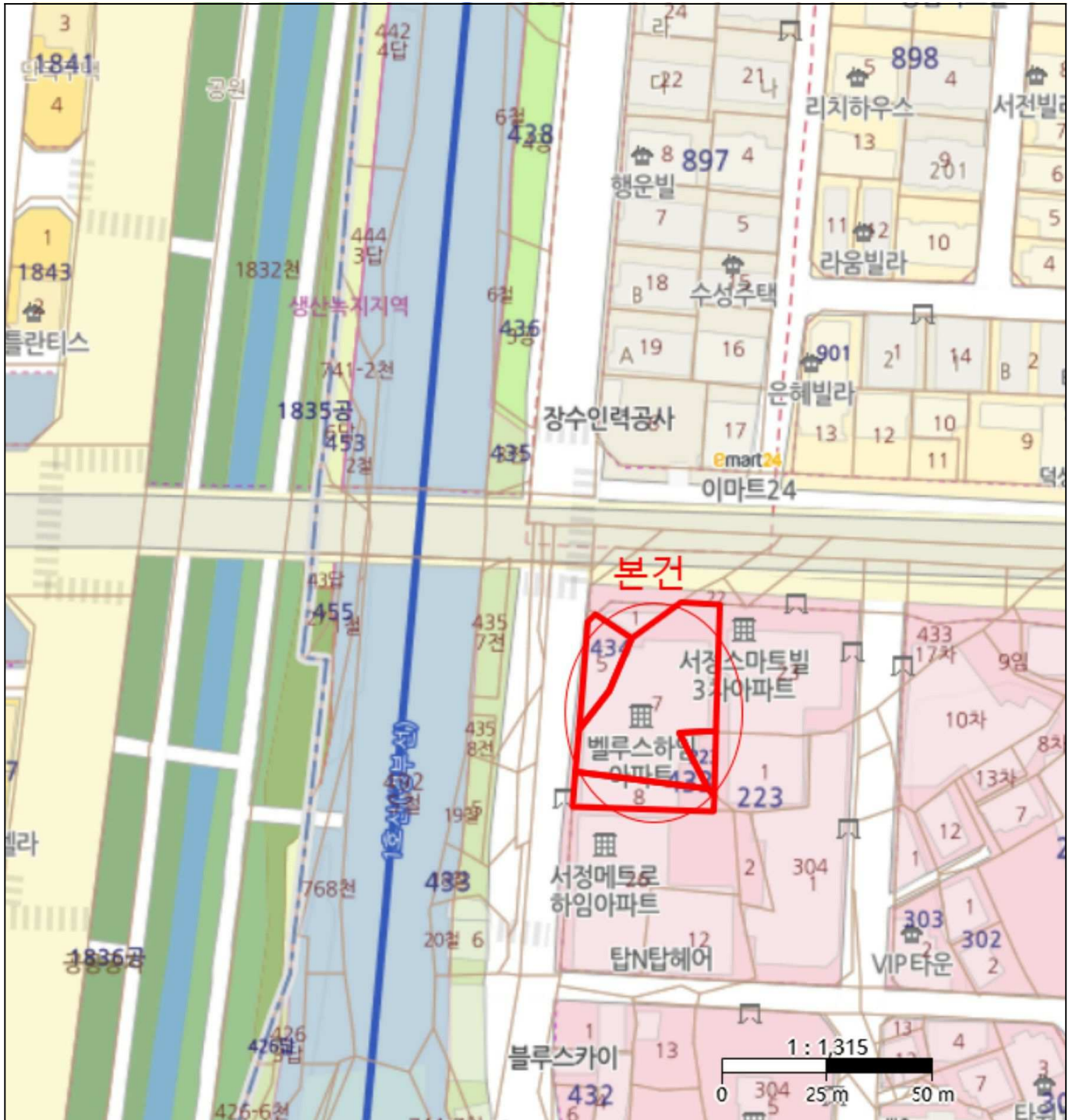
| | |
|-----|-------------------------------------|
| 소재지 | 경기도 평택시 서정동 433-7 서정벨루스하임 13층 1306호 |
|-----|-------------------------------------|



위치도



| | |
|-----|-------------------------------------|
| 소재지 | 경기도 평택시 서정동 433-7 서정벨루스하임 13층 1306호 |
|-----|-------------------------------------|

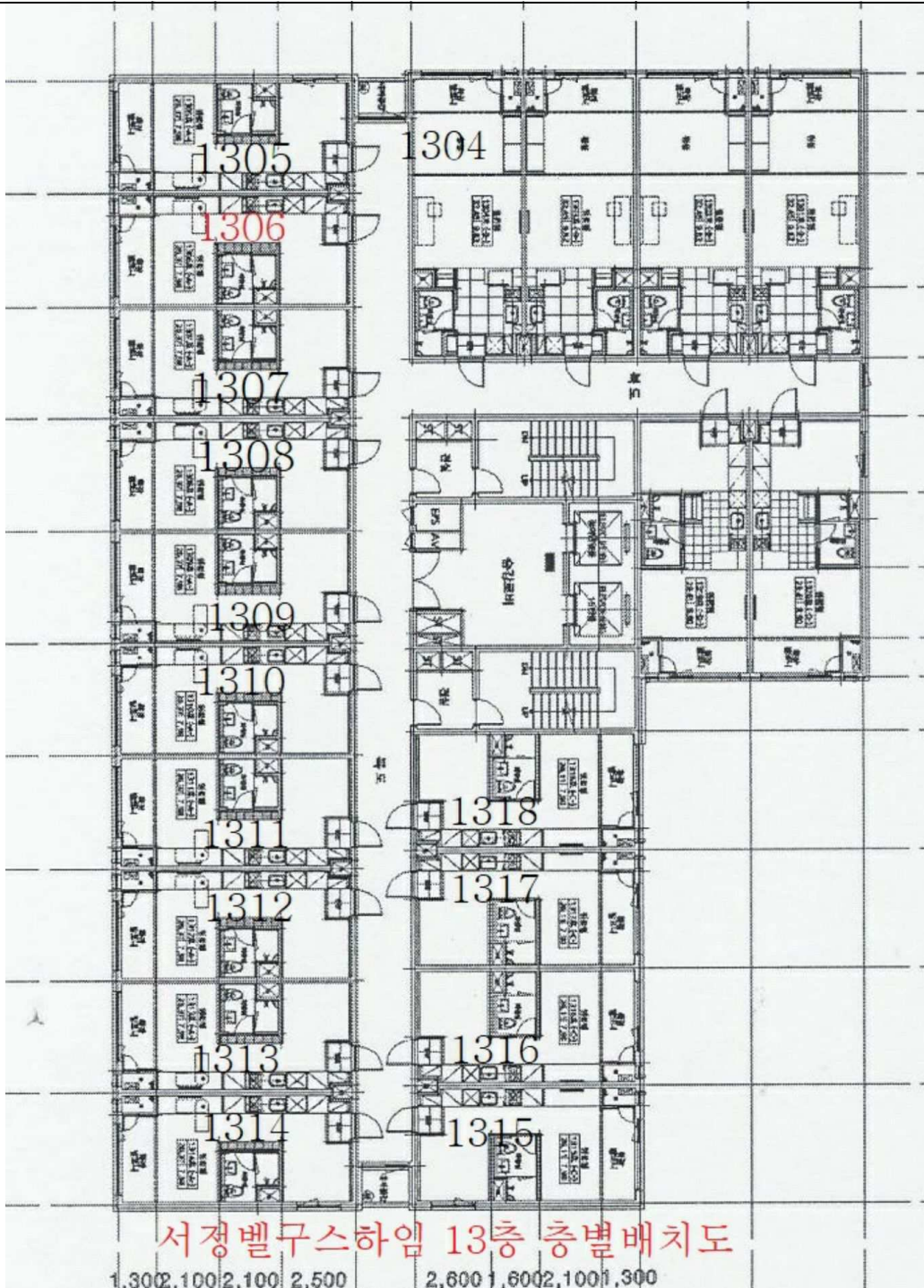


층별 배치도



소재지

경기도 평택시 서정동 433-7 서정벨루스하임 13층 1306호

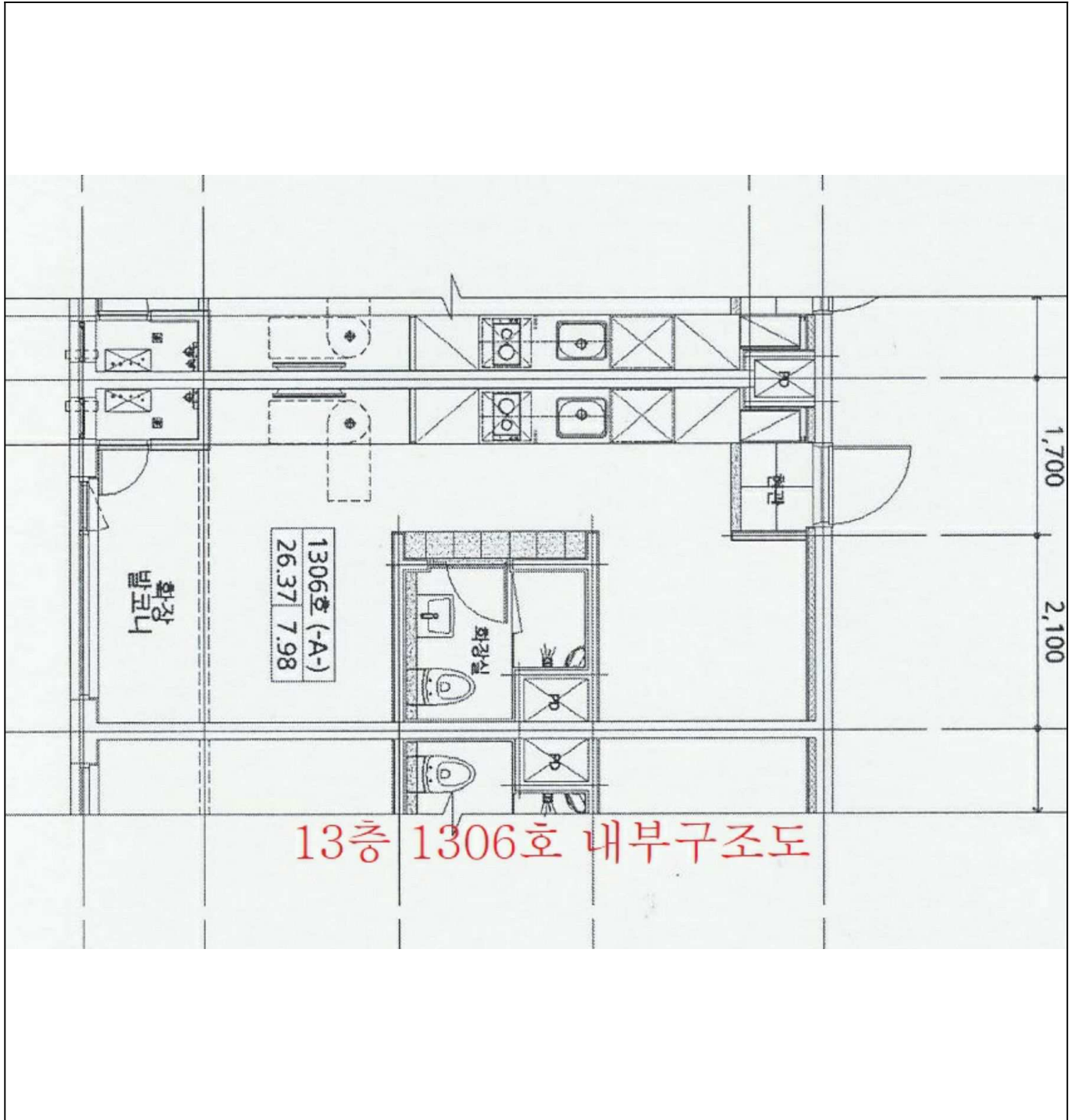


내부구조도



소재지

경기도 평택시 서정동 433-7 서정벨루스하임 13층 1306호





()



()



()





1



1306