

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최종섭 소유물건(2025타경41981)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 류재왕

감정평가서번호: 나래-25-116



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.

나래감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
신혜경

감정평가액	오억삼천만원정 (₩530,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최종섭 (2025타경41981)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.01	2025.06.25 ~ 2025.07.01	2025.07.02		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호 이	구분건물	2개호 하여	-	530,000,000 백
	합계					₩530,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본 평가는 경기도 평택시 용이동에 위치한 구분건물 제3층 제301호 외 1개호에 대한 수원지방법원 평택지원 경매 목적의 평가입니다.

2. 감정평가의 근거 및 기준가치

본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정에 의거하여 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

3. 기준시점 및 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상 물건의 가격조사를 완료한 2025.07.01.입니다.

4. 감정평가의 조건

본건 감정평가와 관련한 별도 감정평가 조건은 없습니다.

II. 감정평가방법

1. 구분건물은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반 이론 등에 의거 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 구분건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

2. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적에 고려하여 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

3. 본건 위치확인, 내부구조 및 이용현황 등은 건축물대장 현황도면, 외부관찰 등을 참조하였으며 업무진행시 내부현황 등은 재확인바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 평가물건 개요

1동의 건물	소재지[명칭]		구조	층수	사용승인일
	경기도 평택시 용이동 491-2 [스타시티]		철근콘크리트구조 평지붕	지하2층/지상7층	2020.12.18.
본건	기호	층호수	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	용도
	1	3층 301호	69.39	27.04	업무시설(오피스텔)
	2	3층 302호	69.39	27.04	업무시설(오피스텔)

Ⅳ. 가격산출개요

1. 비교사례의 선정

본건과 물적 유사성이 있는 매매사례[가]를 선정하였습니다.

기호	구분	소재지	용도	층수	사용 승인일	전유면적(m ²)	금액(원)	단가(원/m ²)	시점
가	매매	용이동 491번지대	오피스텔	8층	2018.07.	79.44	260,000,000	3,272,910	2024.05.
나	담보	용이동 490번지대	오피스텔	2층	2022.11.	114.59	447,000,000	3,900,864	2024.03.

2. 사정보정

해당 거래사례는 거래당사자간에 특수한 사정이나 개별적 동기가 개제되어 있지 않은 정상적인 거래인 것으로 판단됩니다.[1.00]

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 집합건물 가격동향조사 중 오피스텔 매매가격지수를 적용하였습니다.

지역	기간	산 식	시점수정치
경기도	거래시점~기준시점	97.37 / 99.22	0.98135

거래시점 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 99.22

기준시점 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 97.37

4. 가격형성요인비교

구분	항목	격차율	비고
외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 교육시설 등의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.08	편의성, 접근성 등에서 우세합니다.
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 공용시설 규모, 구성, 상태 등	1.10	노후도, 공용시설 등에서 우세합니다.
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별, 향별 및 라인별), 부지에 대한 지분면적의 대소, 베란다의 유무 및 내부 평면방식(베이)	1.00	대등합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등합니다.
누계치			1.188

5. 거래사례비교법에 의한 비준가격

기호	호수	거래단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	면적(m ²)	산정금액	결정금액(원)
1	301호	3,272,910	1.00	0.98135	1.188	69.39	264,771,550	265,000,000
2	302호	3,272,910	1.00	0.98135	1.188	69.39	264,771,550	265,000,000

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 용이동 [도로명주소] 경기도 평택시 현신7길 23	491-2 스타시티	연립주택 (도시형 생활주택 (원룸형)) 및 제1,2종 근생시설 및 업무 시설(오피 스텔)	철근콘크리트구조 평지붕 7층 지2층 지1층 1층 1층 1층 2층 2층 3층 4층~7층 각									
					739.06								
					834.31								
					381								
					132.07								
					110.63								
					378.07								
					227.28								
					505.39								
					453.72								
[1]	경기도 평택시 용이동	491-2	대	준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 3층 301호									
					980								
					69.39	69.39	265,000,000						
					27.04								
					980x----- 980	27.04							
					토지 · 건물		배분내역						
					토 지 :		106,000,000						
					건 물 :		159,000,000						
					[2]				철근콘크리트구조 3층 302호				
										69.39	69.39	265,000,000	
27.04													
980x----- 980	27.04												
토지 · 건물		배분내역											
토 지 :		106,000,000											
건 물 :		159,000,000											
합 계										₩530,000,000.-			
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 용이동 소재 용이초교 남동측 인근에 위치하며 부근은 공동주택, 오피스텔, 학교, 공원, 생활편의시설 등 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕로서
외벽 : 석재타일붙임 및 등
창호 : 새시창 등임.

(4) 이용상태

기호[1,2] 오피스텔임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 화재관련설비, 기타 관련 설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형 토지로서 주거용, 상업용 및 업무용 건물부지임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 북측, 동측 및 서측으로 도로 및 보행자도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(용이지구), 보행자전용도로(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 중로3류(폭 12m~15m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역), 상대보호구역, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)임.

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계는 미상임.

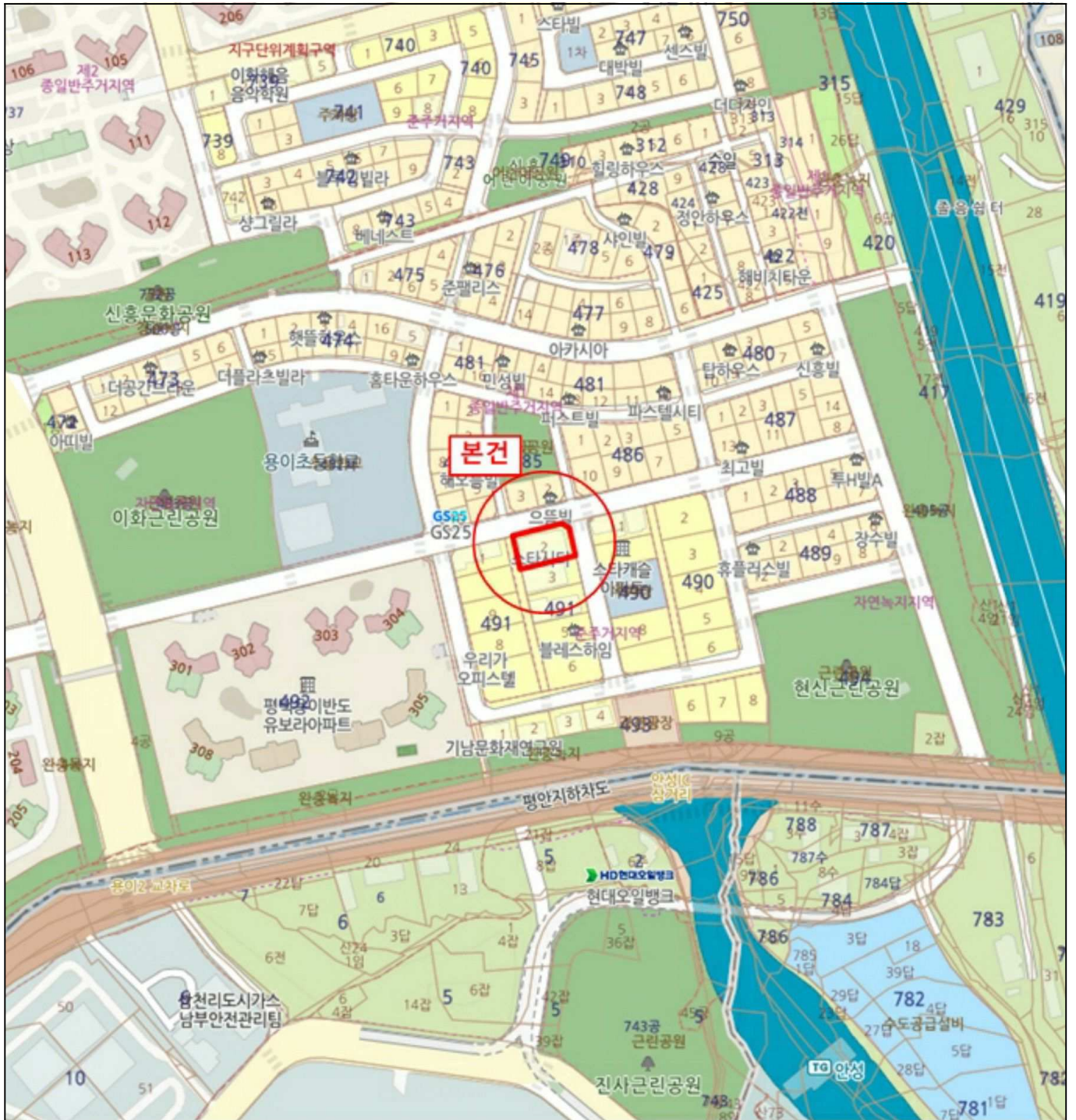
나. 본건 위치확인, 내부구조 등은 건축물대장 현황도면 및 외부관찰 등을 참조하였으며 업무진행시 내부현황, 설비 등은 재확인바람.

위 치 도



소재지

경기도 평택시 용이동 491-2 스타시티 3층 301호외

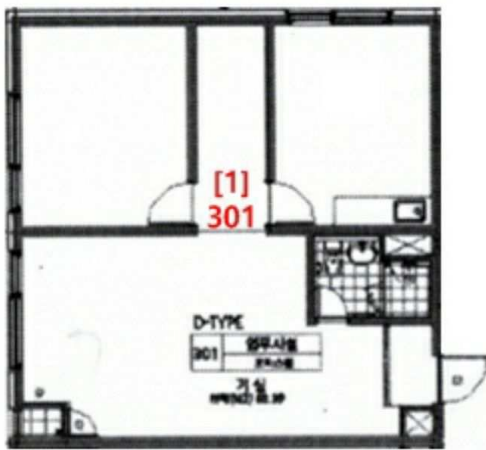
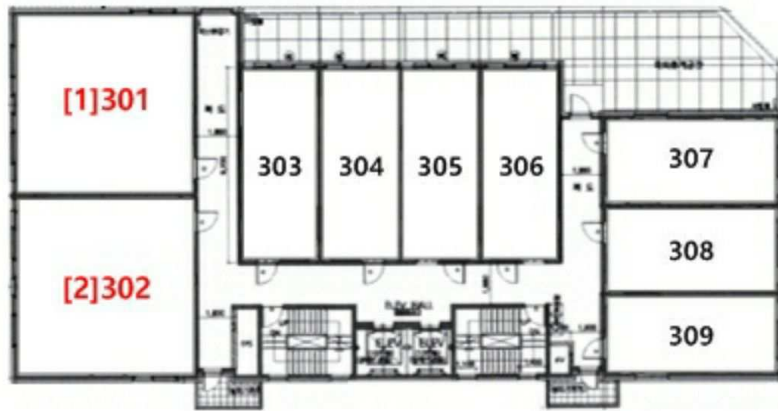


내부 구조도



소재지

경기도 평택시 용이동 491-2 스타시티 3층 301호외



[1] 3층 301호



[2] 3층 302호

*본건 내부구조 등은 건축물대장 현황도면 참조하였음.



()



()



[1] 301



[2] 302



