

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이주영 소유물건(2025타경42108)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관  
류재왕

감정평가서번호: C25062762-301

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.

센트럴감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
최해영

감정평가액	일억칠천일백만원정(₩171,000,000.-)		
-------	---------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이주영 (2025타경42108)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.07.04	2025.06.27 ~ 2025.07.04	2025.07.04

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호  이	구분건물  하	2개호  여	-  백	171,000,000
<b>합계</b>					<b>₩171,000,000</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		서정벨루스하임 제13층 제1316호 외 1개호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1	경기도 평택시 서정동	433-7외 서정벨루스 하임	근린생활시 설,업무시 설,도시형 생활주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평슬라브지붕 17층					
	[도로명주소] 경기도 평택시 탄현로 88 (서정동)			지4층	395.2				
				지3층 ~ 지1층 각	1,151.4				
				1층	778.51				
				2층	820.16				
				3층 ~ 16층 각	738.52				
				17층	718.61				
	(1). 상동	433-7	대	일반상업지역	1,006	1,460			
	(2). 상동	433-8	대	일반상업지역	221				
	(3). 상동	434-5	대	일반상업지역	163				
	(4). 상동	223	대	일반상업지역	70				
				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1316호	26.11		26.11	78,000,000	공용부분 포함
				소유권	4.0893				
				1,234x-----	1,460 x----		4.0893		
				대지권	1,460				
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	31,200,000		
						건 물 :	46,800,000		

## (구분건물)감정평가명세서표

건 물 명		서정벨루스하임 제13층 제1316호 외 1개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
2				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1502호	32.45	32.45	93,000,000	공용부분 포함
				소유권 1,234x-----	5.0822 1,460 x----	5.0822		
				대지권	1,460			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 37,200,000 55,800,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩171,000,000.-</b>	
				이 하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 서정동 소재 '서정리초등학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산('서정벨루스하임' 제 13층 제1316호 외 1개호)에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 4일임.

### 3. 실지조사 및 가격조사 완료일

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사 및 가격조사 기간은 2025년 6월 27일 ~ 2025년 7월 4일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## 5. 기타 참고사항

- 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부서류를 기준하였음.
- 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부 확인을 하지 못하였으며, 후첨 내부 구조도는 집합건축물대상상 “건축물현황도” 및 외부관찰 등을 기초하여 표시하였습니다. 또한 일반적인 구조 및 마감재, 표준적 이용상황을 기준으로 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 평택시 서정동 433-7 서정벨루스하임 제13층 제1316호 외 1개호		
도로명주소	경기도 평택시 탄현로 88 (서정동)		
	주용도	근린생활시설, 업무시설, 도시형생활주택 313개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2016.12.29	
	건물규모	층수	지하 4층/ 지상 17층
		연면적	16,505.96 m <sup>2</sup>
비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	서정벨루스 하임동/ 13/1316	도시형생활주 택(아파트)	26.11	20.1213	46.2313	4.0893	56.48
2	서정벨루스 하임동/ 15/1502	도시형생활주 택(아파트)	32.45	25.0072	57.4572	5.0822	56.48
합계 (2개호)			58.56	45.1285	103.6885	9.1715	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	서정동 433-7	서정벨루 스하임/ 10/101*	도시형생 활주택(아 파트)	26.11	46.2313	76,000,000 (@2,910,000)	2025.02.05 (2016.12.29)	-
#2	서정동 433-7	서정벨루 스하임/ 15/150*	도시형생 활주택(아 파트)	26.37	46.6917	75,000,000 (@2,840,000)	2024.12.21 (2016.12.29)	-
#3	서정동 433-7	서정벨루 스하임/ 8/81*	도시형생 활주택(아 파트)	26.37	46.6917	78,000,000 (@2,960,000)	2024.11.26 (2016.12.29)	-

(출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일유사한 집합건축물 내의 중개거래되었으며 등기된 거래사례로서 가격대표성이 있고 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #3 > : 일련번호 1, 2

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

##### ■ 비교 거래사례 #3

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.11.26/ 2025.07.04	
경기 오피스텔(주거용)	-1.007% (0.98993)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.10	98.36
			기준시점 당시 지수	2025.05	97.37
		산식		$1 + (97.37 - 98.36) / 98.36$ $\approx 0.98993$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1) / 비교사례 #3]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 동일건물내에 위치하는바 외부요인이 대등함.
단지 내부요인	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	본건과 사례가 동일건물내에 위치하는바 내부요인이 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	본건은 사례대비 층별효용 등에서 다소 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.020	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### ■ 주거용[일련번호 (2) / 비교사례 #3]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 동일건물내에 위치하는바 외부요인이 대등함.
단지 내부요인	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	본건과 사례가 동일건물내에 위치하는바 내부요인이 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건은 사례대비 층별 효용 등에서 다소 우세이나 전유부분의 면적 및 향별 효용 등에서 열세이며 종합적인 호별요인이 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.980	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정 면적(m <sup>2</sup> ))	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
1	13/ 1316	26.11	#3	2,960,000	1.000	0.98993	1.020	2,990,000	78,068,900	78,000,000
2	15/ 1502	32.45	#3	2,960,000	1.000	0.98993	0.980	2,870,000	93,131,500	93,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	서정동 433-7 서정벨루스하임/13/ 13**	공동주택 [아파트]	26.37	46.6917	87,000,000	2024.10.23 (2016.12.29)	법원경매
					(@3,300,000)		
(2)	서정동 433-7 서정벨루스하임/15/ 15**	공동주택 [아파트]	26.37	46.6917	85,000,000	2024.07.05 (2016.12.29)	소송
					(@3,220,000)		
(3)	서정동 433-26 서정메트로하임/16/ 16**	도시형생 활주택[아 파트]	31.69	59.28	109,000,000	2025.04.08 (2016.12.29)	법원경매
					(@3,440,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 2. 인근 임대사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	전유면적(m <sup>2</sup> )	임대금액(원) 보증금/월세	계약시점	비고
a	서정동 433-7 13층	공동주택 [아파트]	26.11	5,000,000	2025.05.16.	신규
				450,000		
b	서정동 433-7 9층	공동주택 [아파트]	26.11	72,000,000	2025.06.05.	신규
				-		
c	서정동 433-7 11층	공동주택 [아파트]	32.45	85,000,000	2025.06.02.	신규
				-		

(출처: 국토교통부 실거래가공개시스템)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 3. 경매동향

용도별	경기 평택시 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	9,011,410,000	5,433,015,869	60.3	304	57	18.8
아파트	49,272,190,000	39,993,889,829	81.2	376	158	42.0
연립	20,156,000,000	8,246,108,621	40.9	305	42	13.8
오피스텔	4,169,000,000	2,229,338,500	53.5	106	21	19.8
오피스텔(주거)	7,789,000,000	4,439,388,420	57.0	181	32	17.7
주상복합(주거)	708,000,000	466,418,000	65.9	28	4	14.3

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

평가대상	평가대상		감정평가액(원)	
	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )		
1	서정벨루스하임 제13층 제1316호	26.11	4.0893	78,000,000
2	서정벨루스하임 제15층 제1502호	32.45	5.0822	93,000,000
합계		58.56	9.1715	171,000,000

### 2. 감정평가액 결정 의견

거래사례, 평가사례, 인근 유사 부동산 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되며, 본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 감정평가액을 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 평택시 서정동 소재 '서정리초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 도시형생활주택, 오피스텔, 근린생활시설, 단독 및 다세대주택 등이 혼재하는 주상복합지대임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하고 남서측으로 서정리역(지하철1호선)이 소재하는 등 교통상황은 무난함.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 17층 건내 제13층 1316호, 제15층 1502호로서

외벽 : 석재붙임 마감 등,  
내벽 : 도배 및 일부 타일붙임 마감 등,  
창호 : 시스템 창호 등임.

### (4) 이용상태

기호(1) : 공부상 도시형생활주택[공동주택(아파트)]로 이용중임.  
기호(2) : 공부상 도시형생활주택[공동주택(아파트)]로 이용중임.

※ 폐문부재 등으로 내부확인을 하지 못하였고 후첨 '내부구조도'는 건축물현황도 등을 기초하여 표시하였으니, 경매입찰시 재확인 하시기 바랍니다.

### (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 냉·난방설비, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러, 승강기설비 등이 되어 있음.

## 구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

4필지 일단으로 이용중이며 대체로 부정형의 평지로, 도시형생활주택, 근린생활시설, 업무시설 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

서측으로 중로2류(폭 15~20M), 북측으로 대로2류(폭 30~35M, 고가도로 포함)에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

서정동 433-7, 서정동 434-5 : 일반상업지역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발56m-140m미만 협의업무위탁 2016.9.9)<군사기지 및 군사시설 보호법>

서정동 433-8 : 일반상업지역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발56m-140m미만 협의업무위탁 2016.9.9)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

서정동 434-5 : 일반상업지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발56m-140m미만 협의업무위탁 2016.9.9)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

### (9) 공부와의 차이

-

## 구분건물 감정평가요항표

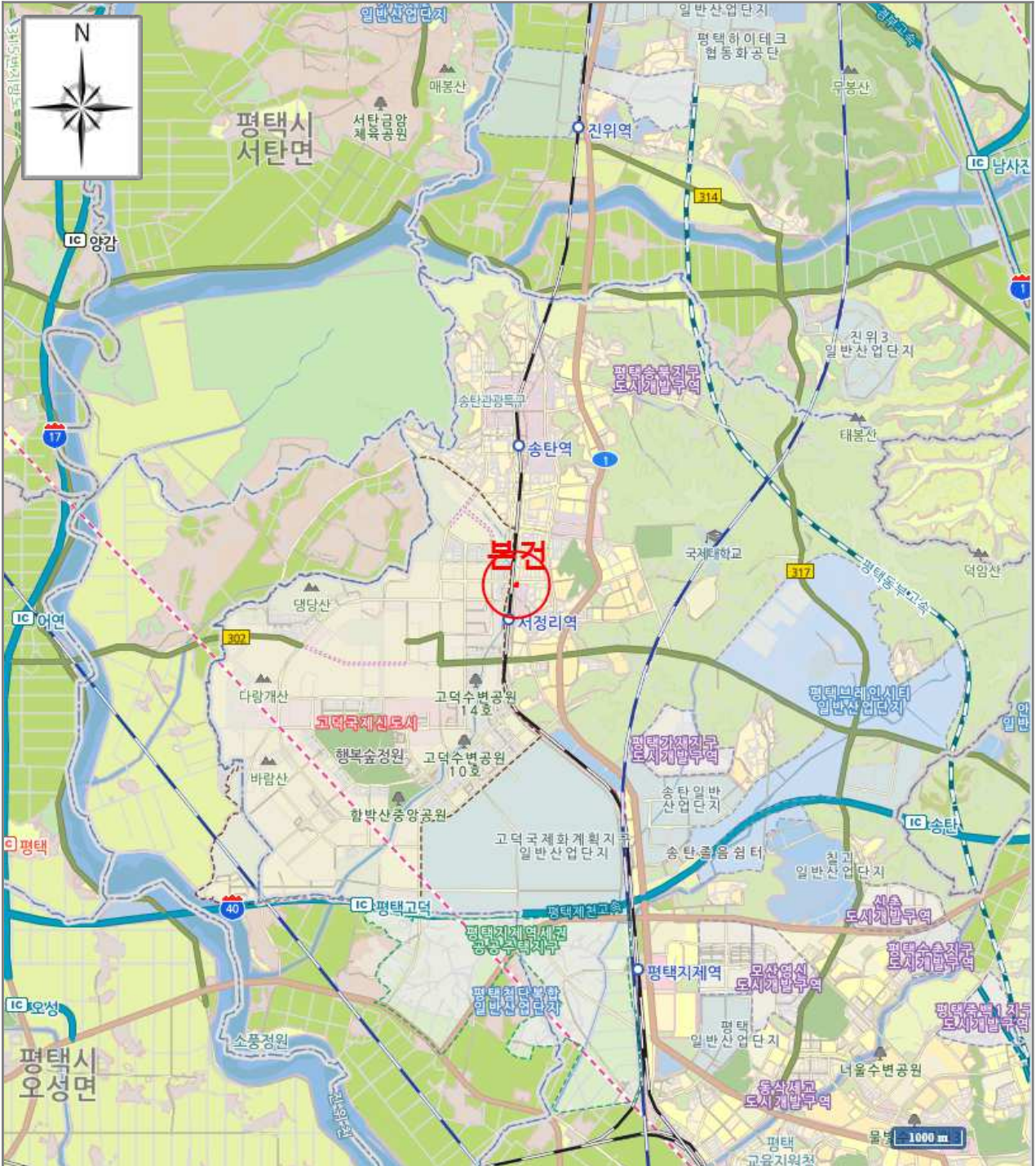
- |               |                   |                        |          |
|---------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역      | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 미상임.

# 광역위치도

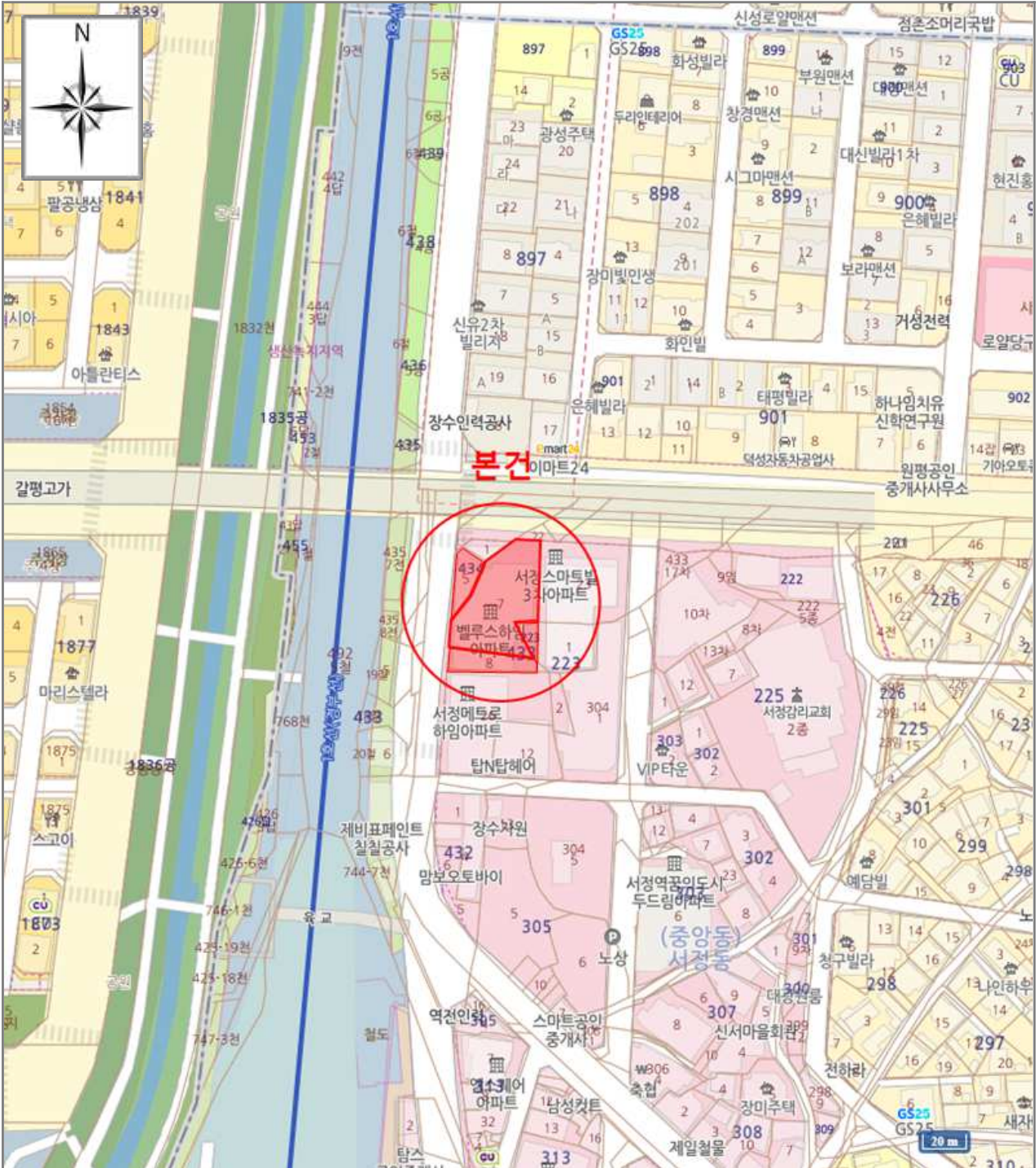
소재지	경기도 평택시 서정동 433-7 외 서정벨루스하임 제13층 제1316호 외 1개호
-----	--



[ 범례 ]	<span style="color: red;">■</span> 본 건	<span style="color: green;">■</span> 평가사레	<span style="color: purple;">■</span> 거래사레
--------	--	---	--

# 상세위치도

소재지      경기도 평택시 서정동 433-7 외  
서정벨루스하임 제13층 제1316호 외 1개호



[ 범례 ]

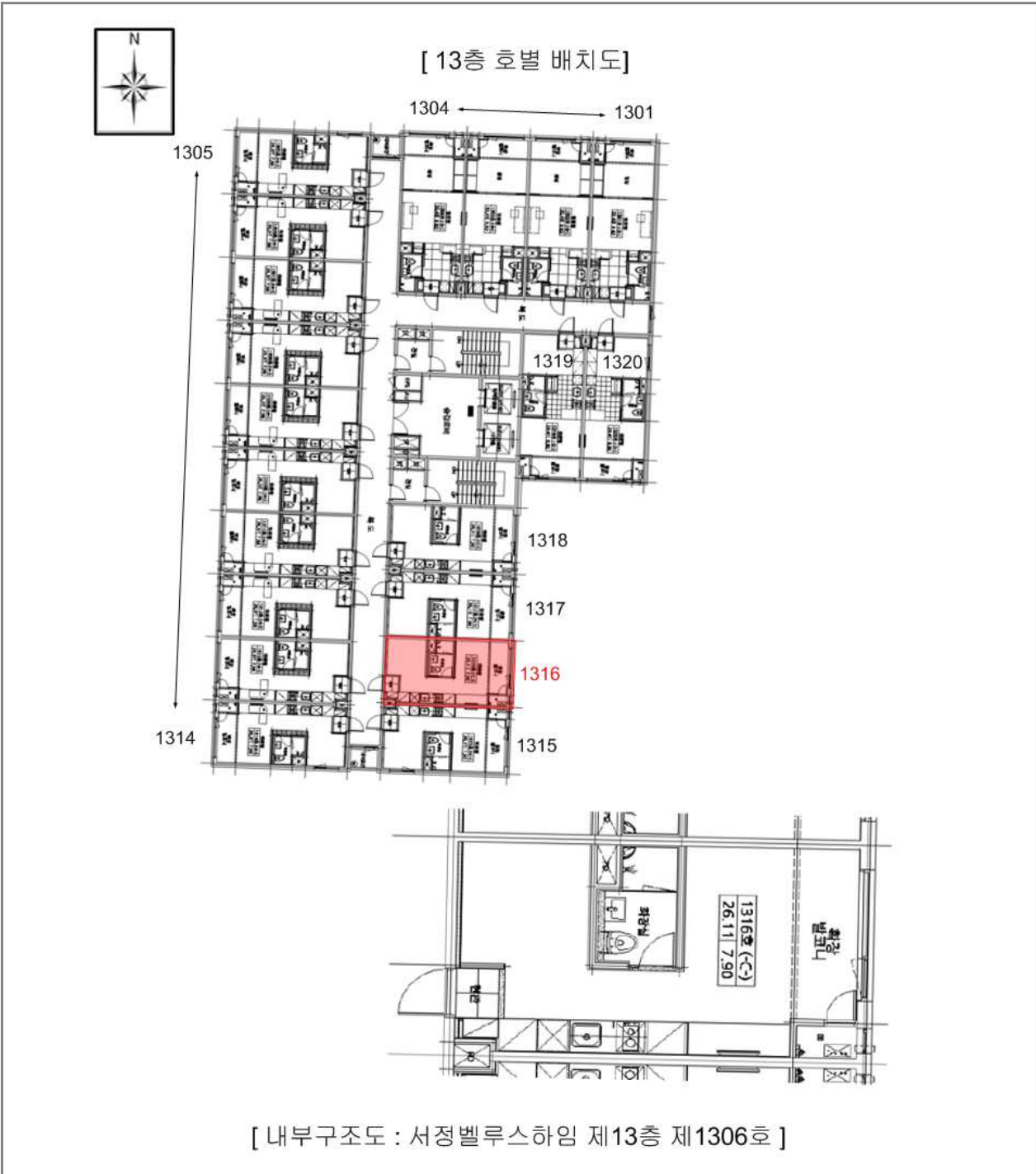
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

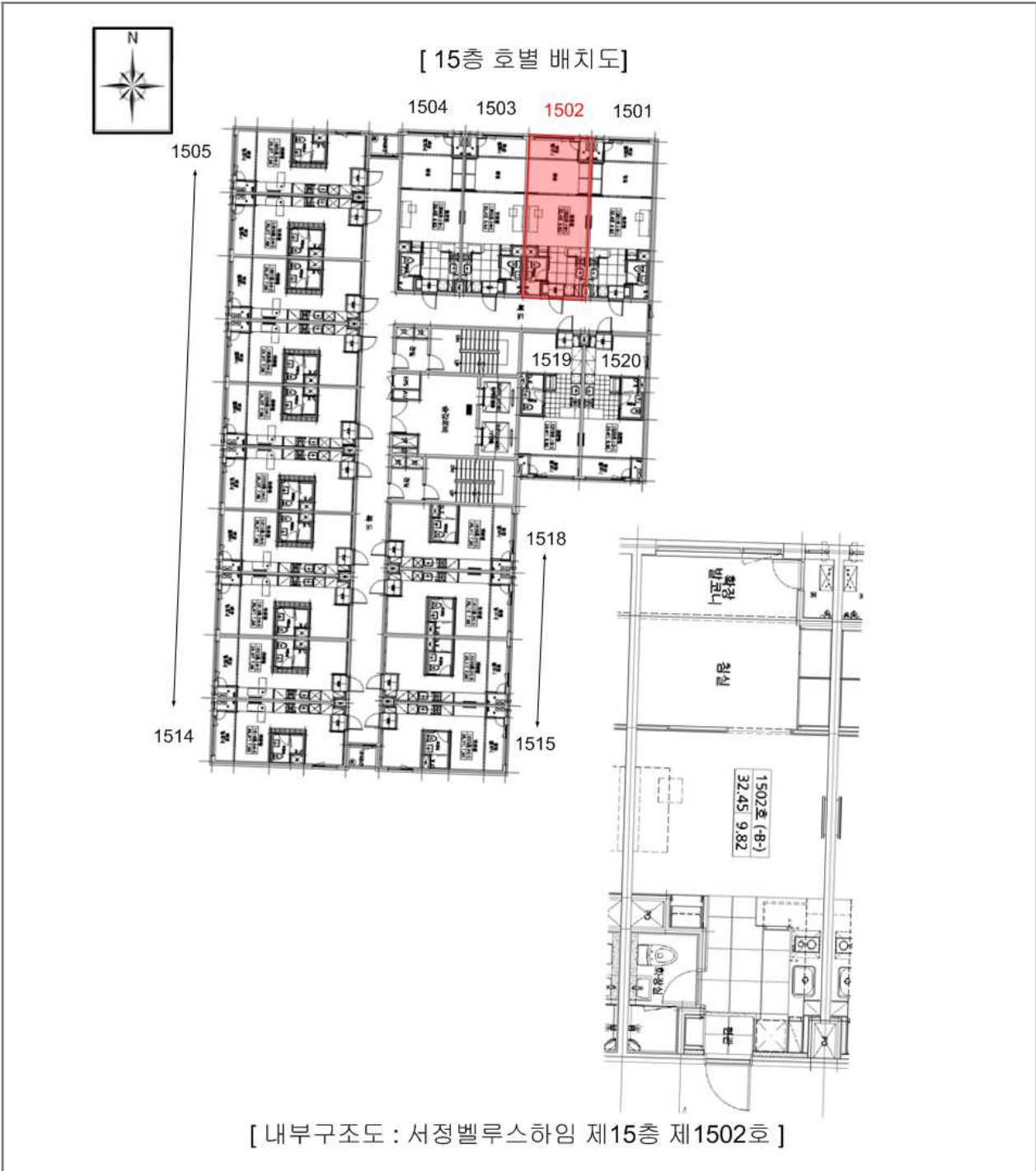
# 내부구조도

소재지	경기도 평택시 서정동 433-7 외 서정벨루스하임 제13층 제1316호 외
-----	---



# 내부구조도

소재지	경기도 평택시 서정동 433-7 외 서정벨루스하임 제13층 제1316호 외
-----	---



# 사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 서정동 433-7 외



본건 전경\_북서측에서 촬영



본건 전경\_남동측에서 촬영

# 사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 서정동 433-7 외



본건 출입구



13층 내부 E/V

# 사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 서정동 433-7 외



13층 복도



기호(1) 현관

# 사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 서정동 433-7 외



15층 복도



기호(2) 현관

# 사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 서정동 433-7 외



지하주차장



주위 환경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 서정동 433-7 외



서측 도로 및 주위 환경



북측 도로 및 주위 환경