

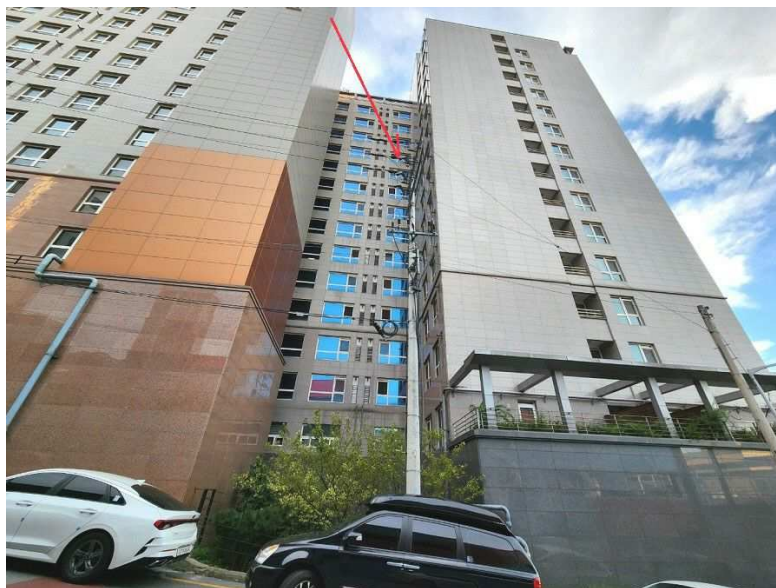
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최창업 소유물건(2024타경51944)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 정석훈

감정평가서번호: 인덕24-09049



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.

인덕감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박영기

| | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------|-------------|------------|-------------|-------------|------------|
| 감정평가액 | 구천만원정(₩90,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 수원지방법원 평택지원 경매6계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 최창업 (2024타경51944) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024.10.04 | 2024.10.04 | 2024.10.07 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 아파트 | 1개호 | 아파트 | 1개호 | - | 90,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합계 | | | | ₩90,000,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 서정동 소재 전철 "서정역" 북측 인근에 위치하는 서정스마트빌 듀오3차 13층 1321호로서 수원지방법원 평택지원의 경매 목적감정평가임.

2. 가치기준 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 기준시점은 현장 조사완료일인 2024년 10월 04일임.

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

-.

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 평택시 서정동 433-23, 433-25, 223-1 [도로명주소 : 경기도 평택시 서정역로58번길 39] | | |
|-----|-----------|--|---------|------------|
| 건물명 | | 서정스마트빌듀오3차 | | |
| 용도 | | 아파트 | 사용승인일 | 2016.11.25 |
| 기호 | 층·호별 | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | 대지권면적(㎡) |
| 1 | 13층 1321호 | 25.48 | 20.2222 | 4.0132 |

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처: 한국부동산원 KAIS)

| 사례 | 소재지 | 건물명 | 층/호 | 전유면적(㎡) | 대지권면적(㎡) | 거래금액(원) | 거래시점 | 자료출처 |
|----|----------------|----------------|--------------|---------|----------|------------|------------|------|
| | | | | | | | 사용승인일 | |
| A | 서정동 433-23외 | 서정스마트 빌듀오3차 | 3층 31*호 | 26.37 | 4.1534 | 85,000,000 | 2024.07.01 | 실거래 |
| | | | | | | | 2016.11.25 | |
| B | 서정동 433-23외 | 서정스마트 빌듀오3차 | 12층 120*호 | 26.37 | 4.1534 | 85,000,000 | 2024.03.19 | 실거래 |
| | | | | | | | 2016.11.25 | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 거래사례 A를 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

거래사례(A)는 매도, 매수인간의 정상 거래사례로 판단 되어 별도의 보정요인은 없음.
(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “경기도 평택시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하였음.

◆ 월별 매매가격지수

(2021.06=100기준)

| 구 분 | 2024년 06월(거래시점) | 2024년 08월(기준시점) |
|------|-----------------|-----------------|
| 가격지수 | 101.9 | 101.6 |

※ 거래사례 : 2024.07.01.는 07월 지수 발표전 시점으로서 2024년 06월 지수를 적용하였음.

※ 기준시점 : 2024.10.04.는 가장 최근에 발표한 2024년 08월 지수를 적용하였음.

※ 시점 수정치 산출

▶ 사례(A)의 거래시점 가격지수 : 101.9(2024.06)

▶ 본건 기준시점 현재 가격지수 : 101.6(2024.08)

▶ 시점수정치 : $101.6 / 101.9 \approx 0.99706$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가격형성요인 비교

1) 가격형성요인 비교항목

| 조 건 | 항 목 |
|-------|---|
| 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경등 |
| 건물요인 | 시공업체 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조등 |
| 개별적요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 차이의 내부 평면방식, 내부이용상태 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 |

2) 가격형성요인 비교치

| 평가대상 | 외부요인 | 건물요인 | 개별적요인 | 기타요인 | 개별요인 비교치 |
|---------------------------|------|------|-------|------|----------|
| 13층 1321호 | 1.00 | 1.00 | 1.10 | 1.00 | 1.100 |
| 본건은 거래사례A 대비 층별 차이에서 우세함. | | | | | |

7. 시산가격

| 평가 대상 | 사례(A) 가격 | 사정 보정 | 시점 수정 | 가격형성 요인 | 면적 비교 | 산출가격 (원) | 시산가격 (원) |
|-------|------------|-------|---------|---------|---------------|------------|------------|
| 기호1 | 85,000,000 | 1.00 | 0.99706 | 1.100 | 25.48 / 26.37 | 90,078,718 | 90,000,000 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 유사 구분건물의 평가전례

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 층/호 | 전유 면적 (㎡) | 대지권 면적 (㎡) | 감정평가액(원) | 평가목적 |
|----|---------------|----------------|---------|-----------------|------------------|------------|------------|
| | | | | | | | 가격시점 |
| #1 | 서정동 433-23 | 서정스마트 빌듀오3차 | 12/121* | 25.48 | 4.0132 | 90,000,000 | 경매 |
| | | | | | | | 2024.06.20 |
| #2 | 서정동 433-23 | 서정스마트 빌듀오3차 | 8/82* | 25.48 | 4.0132 | 91,000,000 | 경매 |
| | | | | | | | 2024.03.29 |

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

| 평가 대상 | 소재지 | 명칭/동/층/호 | 전유 면적(㎡) | 대지권 면적(㎡) | 감정가액 |
|----------|--------------------|-----------------------------|-------------|--------------|------------|
| 기호1 | 평택시 서정동 433-23외 | 서정스마트빌 듀오3차 13층 1321호 | 25.48 | 4.0132 | 90,000,000 |
| 합 계 | | | | | 90,000,000 |

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사 구분건물 평가전례 등) 검토시 거래사례비교법에 의한 시산 가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

아파트 감정평가명세표

| | |
|-------|--|
| 소 재 지 | 경기도 평택시 서정동 433-23외 서정스마트빌듀오3차 13층 1321호 |
| 건 물 명 | 최창업 소유물건(2024타경51944) |

| 기 호 | 구 분 | 지 목 및 용 도 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
|--------|---|---|---------|-----|-------|-----|
| | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 1. | (1동의 건물의 표시) 경기도 평택시 서정동 433-23 433-25, 223-1 서정스마트빌듀오3차 [도로명주소] 경기도 평택시 서정역로58번길 39 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층 | 근린생활 시설, 업무시설 (오피스텔), 공동주택 (아파트) | | | | |
| | | 지4층 | 461.1 | | | |
| | | 지3층 | 1,140.1 | | | |
| | | 지2층 | 1,140.1 | | | |
| | | 지1층 | 1,140.1 | | | |
| | | 1층 | 694.39 | | | |
| | | 2층 | 856.62 | | | |
| | | 3층 | 760.55 | | | |
| | | 4층 | 760.55 | | | |
| | | 5층 | 760.55 | | | |
| | | 6층 | 760.55 | | | |
| | | 7층 | 760.55 | | | |
| | | 8층 | 760.55 | | | |
| | | 9층 | 760.55 | | | |
| | | 10층 | 760.55 | | | |
| | | 11층 | 760.55 | | | |
| | | 12층 | 760.55 | | | |

아파트 감정평가명세표

| 소 재 지 | 경기도 평택시 서정동 433-23외 서정스마트빌듀오3차 13층 1321호 | | | | | |
|--------|--|-----------------------|---------|--------|----------------------|------|
| 건 물 명 | 최창업 소유물건(2024타경51944) | | | | | |
| 기 호 | 구 분 | 지 목 및 용 도 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
| | | | 공 부 | 사 정 | | |
| | | 13층 | 760.55 | | | |
| | | 14층 | 760.55 | | | |
| | | 15층 | 760.55 | | | |
| | | 16층 | 634.91 | | | |
| | 1. 경기도 평택시 서정동 433-23 | 대 | 993 | | | |
| | 2. 동 소 433-25 | 대 | 10 | | | |
| | 3. 동 소 223-1 | 대 | 398 | | | |
| | (전유부분의 건물의 표시) | 내 | | | | |
| | 13층 1321호 | | 25.48 | 25.48 | 90,000,000 | 비준가격 |
| | 철근콘크리트구조 | | 4.0132 | | | |
| | 대지권 | | ----- | 4.0132 | | |
| | (1,2,3. 소유권) | | 1,401 | | | |
| | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |
| | | | | 토 지 : | 36,000,000 | |
| | | | | 건 물 : | 54,000,000 | |
| | 합 계 | | | | ₩90,000,000.- | |
| | | 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 전철 "서정리역" 북측 인근에 위치하며 주위는 아파트 오피스텔, 단독주택, 다세대주택, 점포, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건은 차량 접근이 용이하며, 인근에 노선 버스 정류장 및 전철역이 소재하여 대중교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층 중 13층 1321호로서
 외벽 : 석재 및 시멘물탈위 페인팅 마감.
 내벽 : 시멘물탈위 벽지 도배 및 일부 타일 붙임 마감.
 창호 : 샷시 이중 창호임.

(4) 이용상태

아파트(후첨 '내부구조도' 참조)로 이용 중임.

(5) 설비내역

급.배수설비, 위생설비, 난방설비, 도시가스설비, 소화설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필지 일단지 부정형 완경사의 토지로서 집합건축물(근린생활시설, 업무시설, 공동주택)로

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)

이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북측으로 대로2류 및 동측으로 소로1류와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

*기호1 : 일반상업지역, 대로2류(폭 30m~35m)(접함), 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 가축사육 제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발56m-140m미만 협의업무위탁 2016.9.9)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

*기호2 : 일반상업지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발56m-140m미만 협의업무위탁 2016.9.9) <군사기지 및 군사시설 보호법>.

*기호3 : 일반상업지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발56m-140m미만 협의업무위탁 2016.9.9) <군사기지 및 군사시설 보호법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

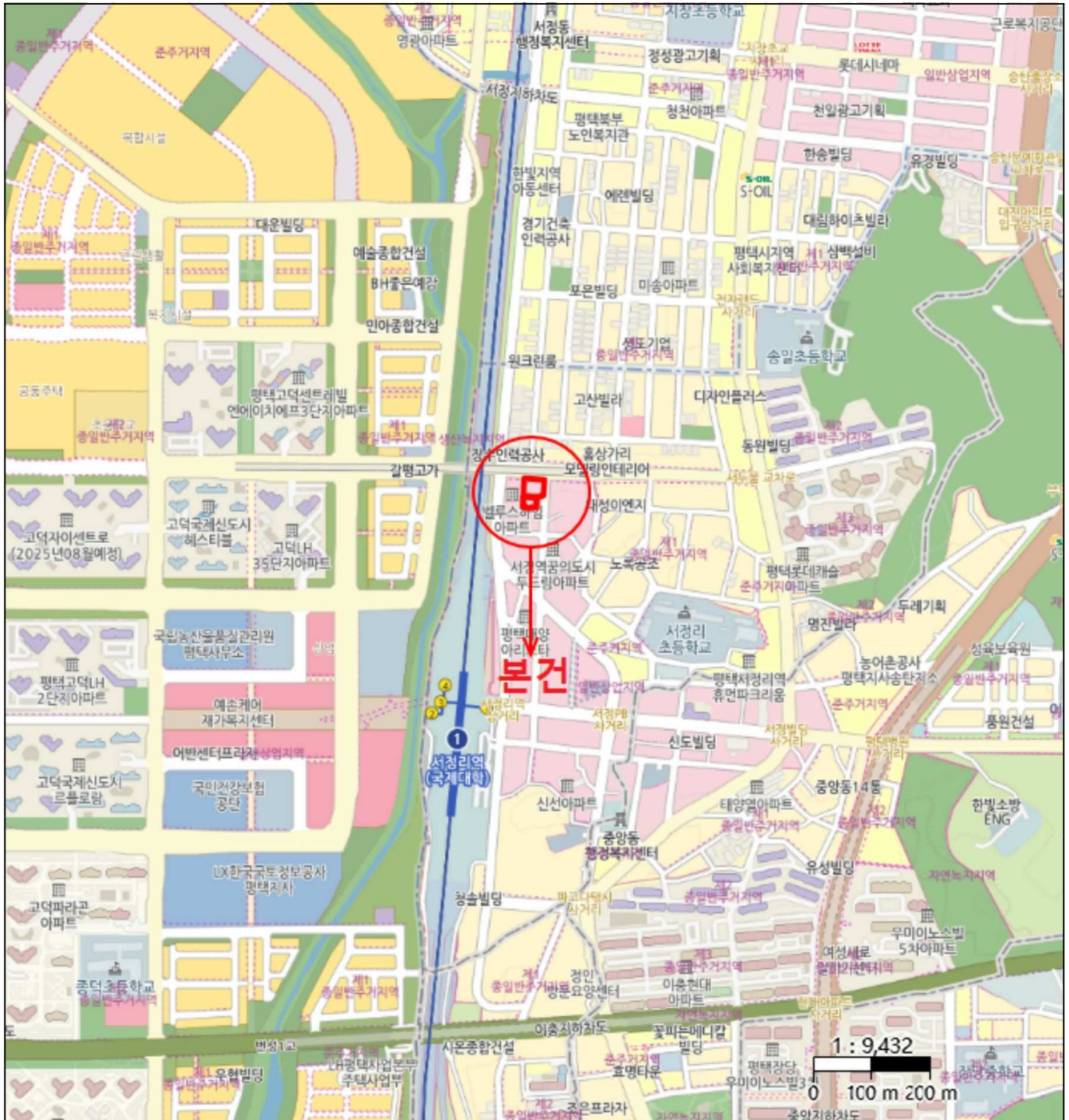
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 등기사항전부증명서상 2023.12.11일자 수원지방법원 평택지원의 임차권등기명령(2023카임1256)으로 2023.12.14일자에 주택임차권이 등재되어 있음.

광역위치도



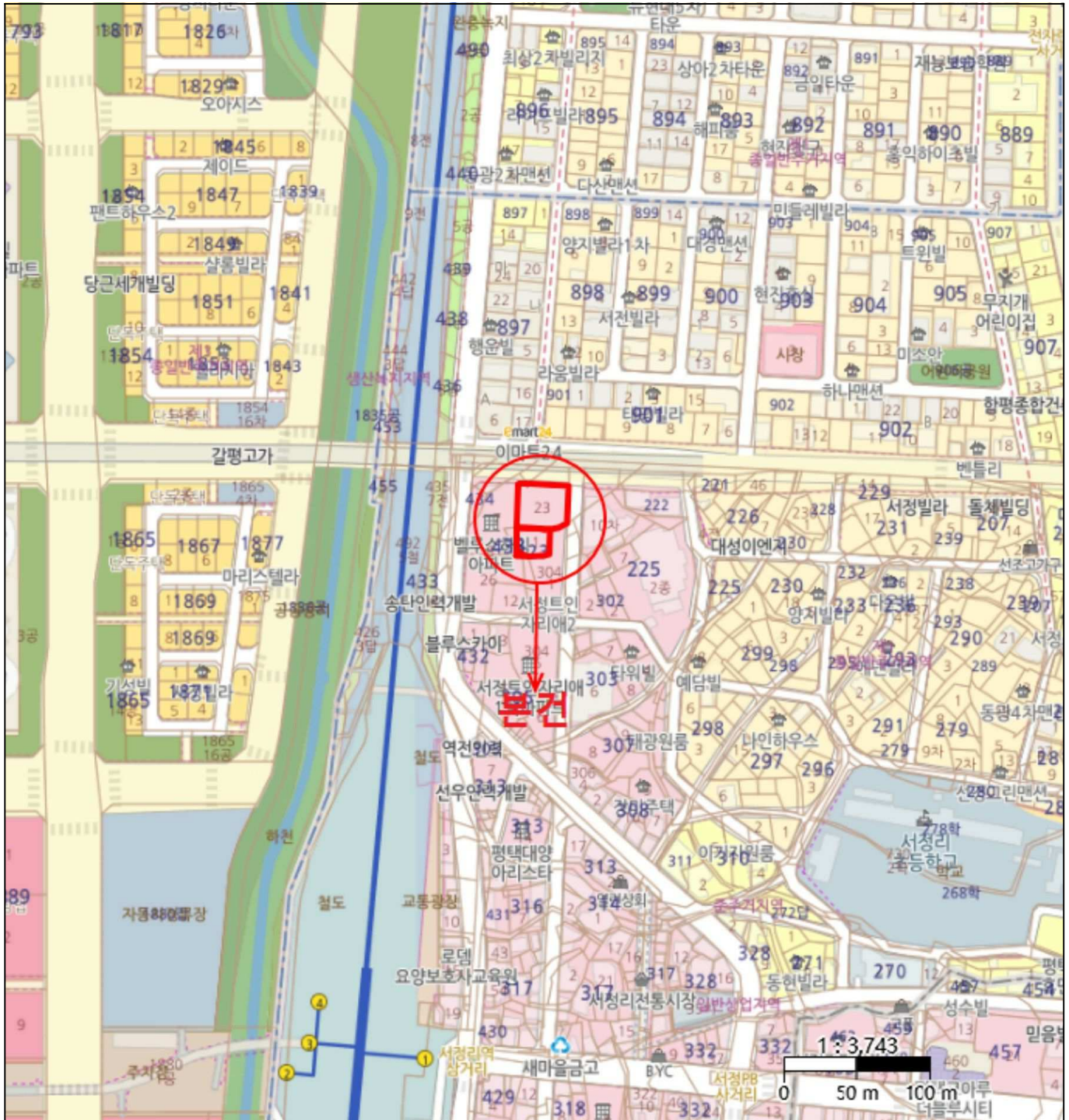
| | |
|-----|--|
| 소재지 | 경기도 평택시 서정동 433-23외 서정스마트빌딩오3차 13층 1321호 |
|-----|--|



위치도



| | |
|-----|--|
| 소재지 | 경기도 평택시 서정동 433-23외 서정스마트빌듀오3차 13층 1321호 |
|-----|--|



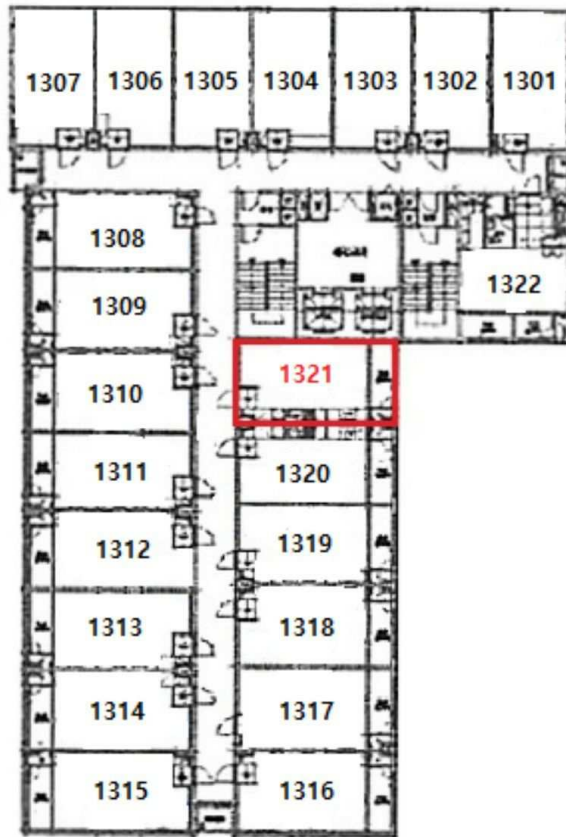
내부구조도



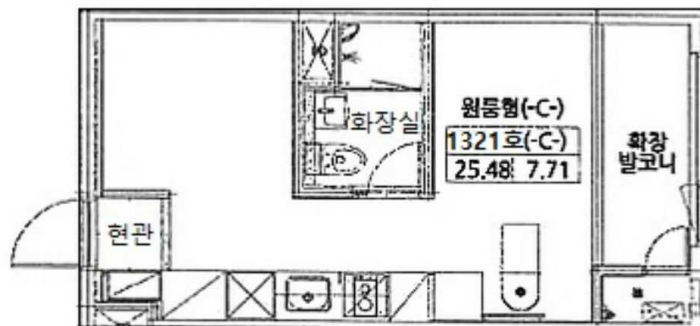
소재지

경기도 평택시 서정동 433-23외 서정스마트빌듀오3차 13층 1321호

No Scale



<호별배치도>



<내부구조도>



()



()



1

