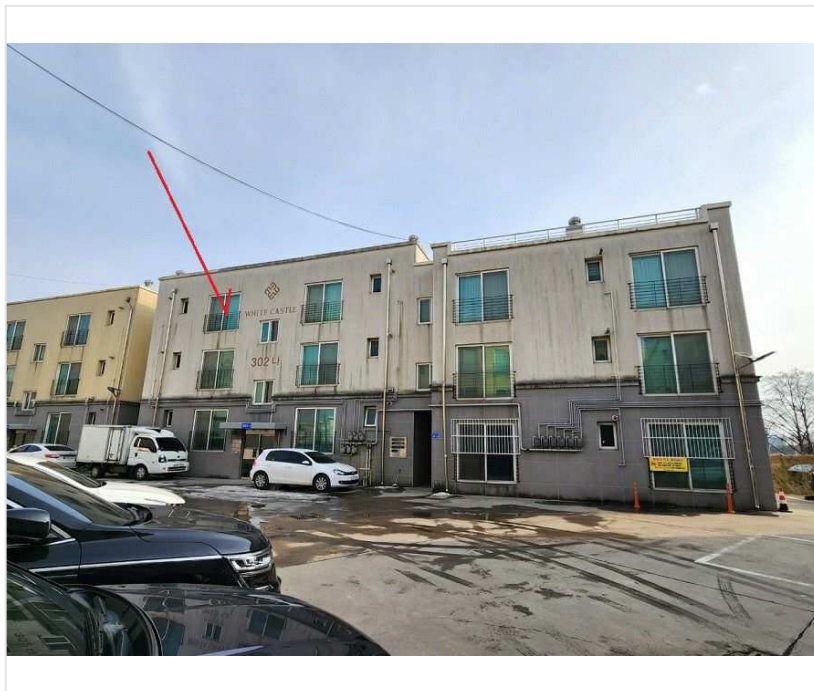


감정평가서

건명	정만수 소유물건(2025타경40842)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수
감정서번호	선우 2502-6101



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.

선우감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
최진영

감정평가액	일억삼천구백만원정 (₩139,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정만수 (2025타경40842)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.14	2025.02.14	2025.02.17		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	139,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩139,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

- 본건은 경기도 평택시 팽성읍 송화리 소재 “팽성초등학교” 북측 인근에 위치하는 화이트캐슬 302동 나동 3층 304호로서 경매 목적을 위한 감정평가임.
- 본건은 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”과 “감정평가에 관한 규칙” 등 관계 법령과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거하여 평가하였음.
- 본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제2조 제1호의 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가하며, 별도의 평가조건은 없음.

II. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 “감정평가에 관한 규칙” 제16호에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 그 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정함.

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 팽성읍 송화리 247- 33외 [도로명주소 : 경기도 평택시 팽성읍 팽성송화로 39- 24]		
건물명, 층, 호수	화이트캐슬 302동 나동 3층 304호		
용도/사용승인일	다세대주택 / 2017.03.29		
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	47.57	7.462	63.711

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적단가	사용승인일
#1	송화리 247- 35외	화이트캐슬 304동 라동	3/30*	46.4	61.72	129,000,000	24.04.09
						2,780,172	17.03.24
#2	송화리 247- 33외	화이트캐슬 302동 나동	3/30*	47.57	63.711	135,000,000	23.03.16
						2,837,923	17.03.29

(2) 비교사례의 선정

본건과 동일한 건물내에 소재하며 대상물건과 물적 유사성이 높은 상기 <사례 #1>을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별(종합) 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 서해안권 연립.다세대 매매 가격지수”를 활용하여 산정함.

- 시점수정치 산출

$$\frac{99.9 \text{ (2024년 12월)}}{100.1 \text{ (2024년 03월)}} \approx 0.99800$$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	본건	사례	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	본건은 사례 대비 외부 요인은 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건은 사례 대비 건물 요인은 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
호별 요인	층별, 향별, 위치별 차이	1.00	1.05	본건은 사례 대비 동 위별 차이에서 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.000	1.050	1.00 x 1.00 x 1.05 ≒ 1.050

7. 시산가액(비준가격)

기호	거래사례 단가	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(㎡)	비준가격
1	2,780,172	1.00	0.99800	1.050	47.57	139,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

동유형의 부동산 가격수준	층별, 관리상태 등에 따라 약130,000,000원~ 140,000,000원 수준 호가함.
------------------	---

2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	가격시점
							사용승인일
송화리 247- 35외	화이트캐슬 304동 나동	3/30*	47.57	63.26	시가 참고	135,000,000	24.10.17
							17.03.24
송화리 247- 33외	화이트캐슬 302동 나동	3/30*	47.57	63.711	시가 참고	139,000,000	22.06.09
							17.03.29

V. 감정평가액 결정

1. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 인근의 가격수준 및 평가전례 등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액

기호	건물명	층/호수	감정평가액	비고
1	화이트캐슬 302동 나동	3층 304호	139,000,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

VI. 기타 참고사항

- 본건의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 02월 14일임.
- 본건의 실지조사는 2025.02.14일에 실시하였으며, 대상 물건의 이용상태 및 제반 가격 형성요인을 조사함.
- 본건은 현황 화이트캐슬로 명칭 사용중임.

(구분건물)평가명세표

소 재 지	경기도 평택시 팽성읍 송화리 247-33외 302동 나동 3층 304호										
건 물 명	정만수 소유물건(2025타경40842)										
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고					
			공 부	사 정							
1.	[1동의 건물의 표시] 경기도 평택시 팽성읍 송화리 247-33, 247-16	공동주택									
	[도로명주소] 경기도 평택시 팽성송화로 39-24										
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평슬래브지붕 3층						1층	225.31			
							2층	217.14			
							3층	217.14			
	[전유부분의 건물의 표시] 3층 304호 철근콘크리트구조							45.57	45.57	139,000,000	비준가액
	[대지권의 목적인 토지의 표시] 토지의 표시: 1. 경기도 평택시 팽성읍 송화리 247-33						대	1,310			
	2. 동 소 247-16						대	137			
	대지권의종류 : 1,2. 소유권							63.711			
	대지권의비율 : 1,2.							-----	63.711		
		1,447									
			토지·건물	배분내역							
			토 지 :	69,500,000							
			건 물 :	69,500,000							
	합 계				₩139,000,000.-						

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 팽성읍 송화리 소재 "팽성초등학교" 북측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 다세대주택, 아파트, 근생활시설 등이 혼재한 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 용이하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하여 대중교통상황은 대체로 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평슬래브지붕 3층 건내 3층 304호로서,
외벽: 석재 및 몰탈위 페인팅 마감,
내벽: 벽지 등 마감,
창호: 새시창 등임.

(4) 이용상태

다세대주택(후첨 '내부구조도' 참조)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단지 부정형의 평탄한 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

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

본건은 북동으로 세로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

*기호1 : 자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(팽성초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역, 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>.

*기호2 : 자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(팽성초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역, 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

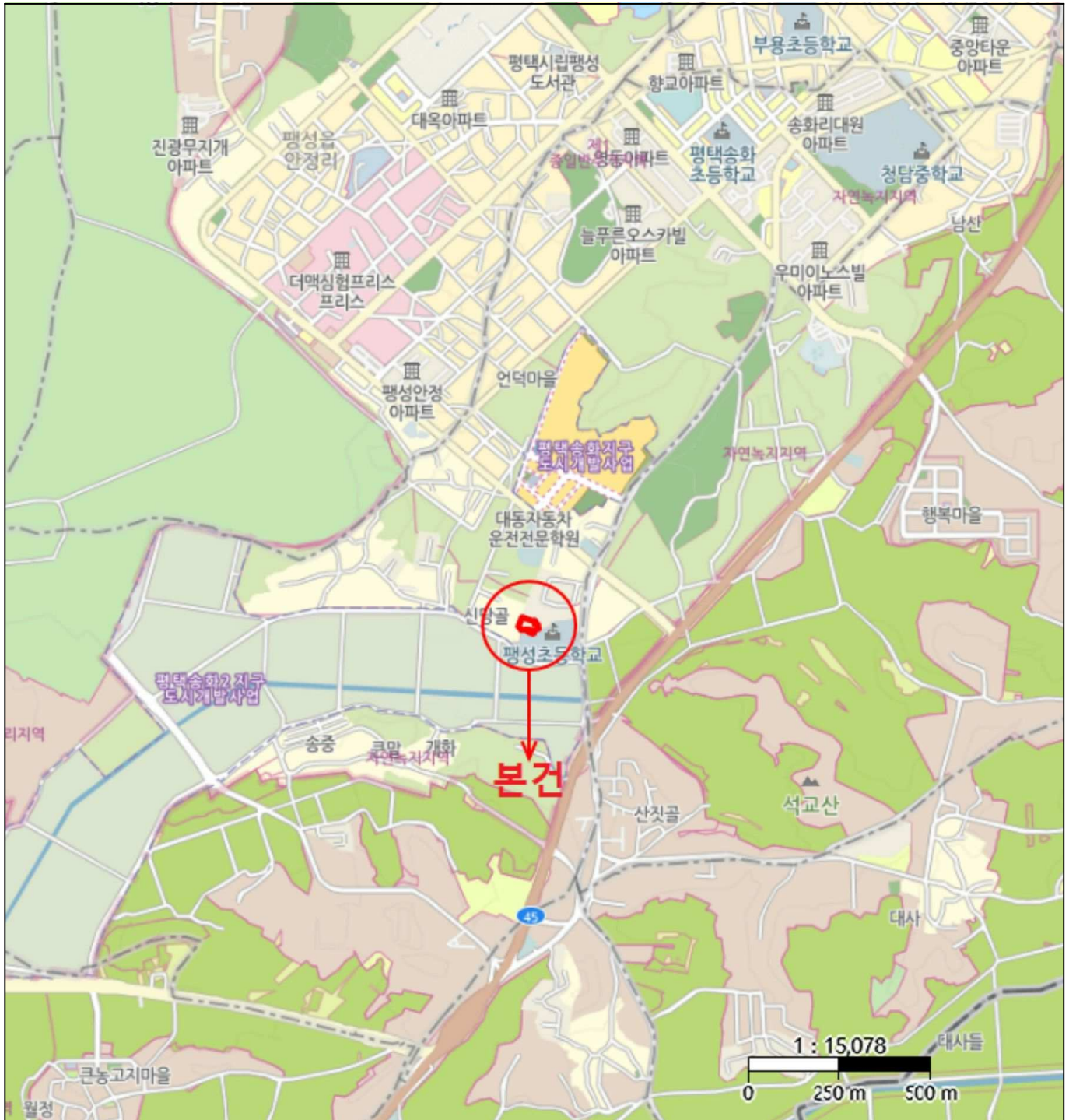
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 등기사항전부증명서상 수원지방법원 평택지원의 임차권등기명령(2023카임80)으로 2023. 07.12일자로 주택임차권이 등재되어 있음.

광역위치도



소재지 경기도 평택시 팽성읍 송화리 247-33외 302동 나동 3층 304호

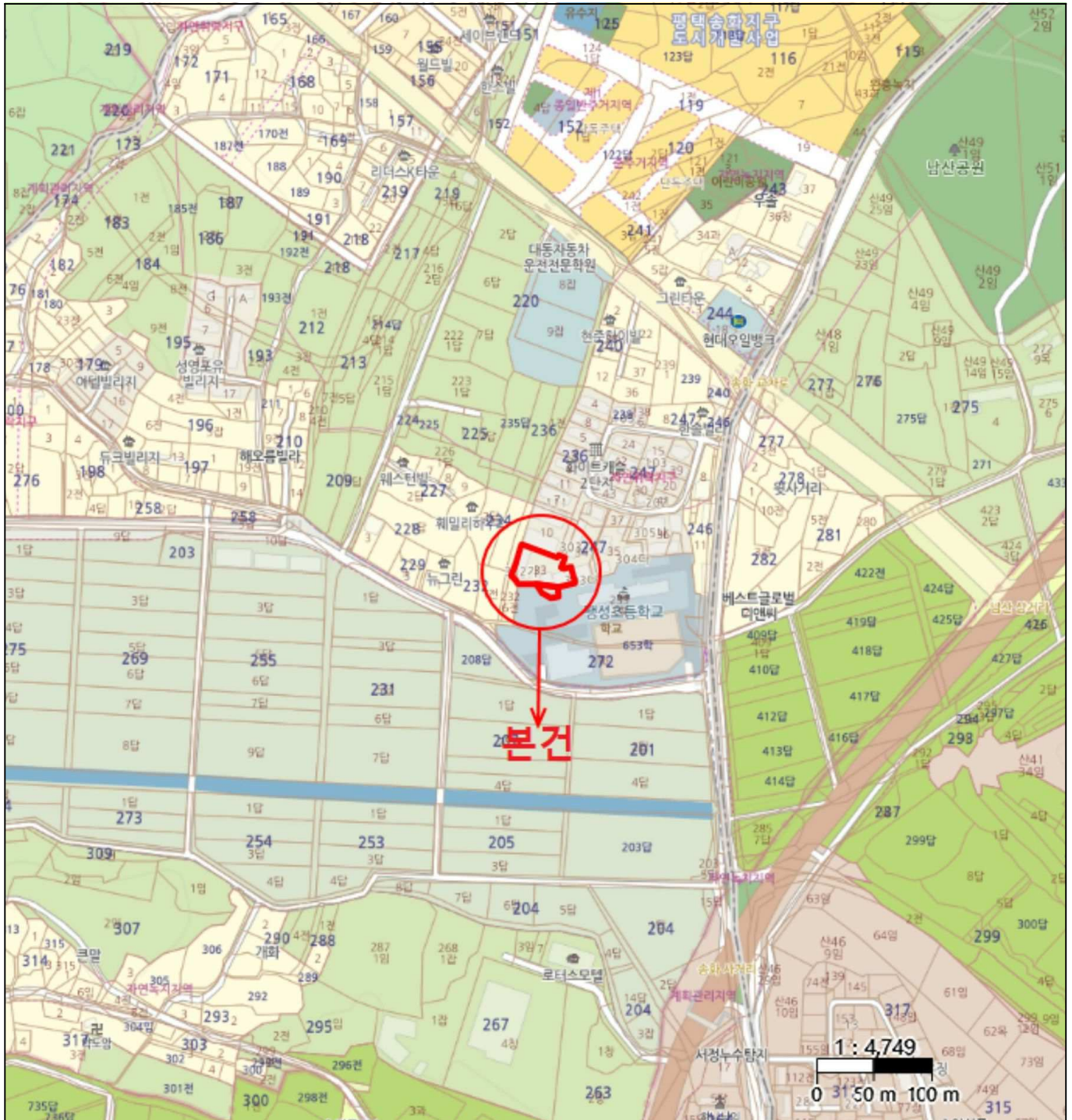


위치도



소재지

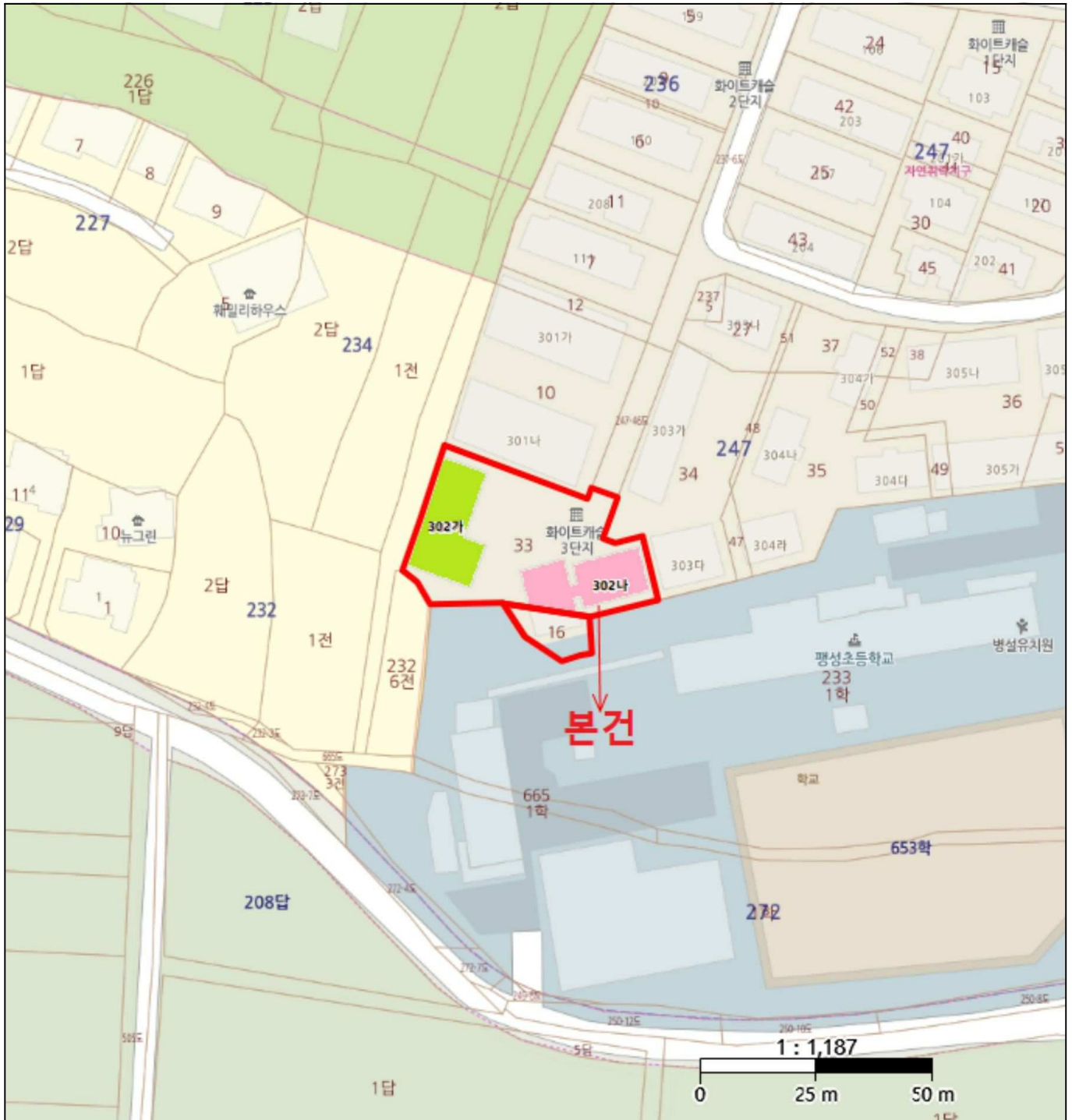
경기도 평택시 팽성읍 송화리 247-33외 302동 나동 3층 304호



위치도



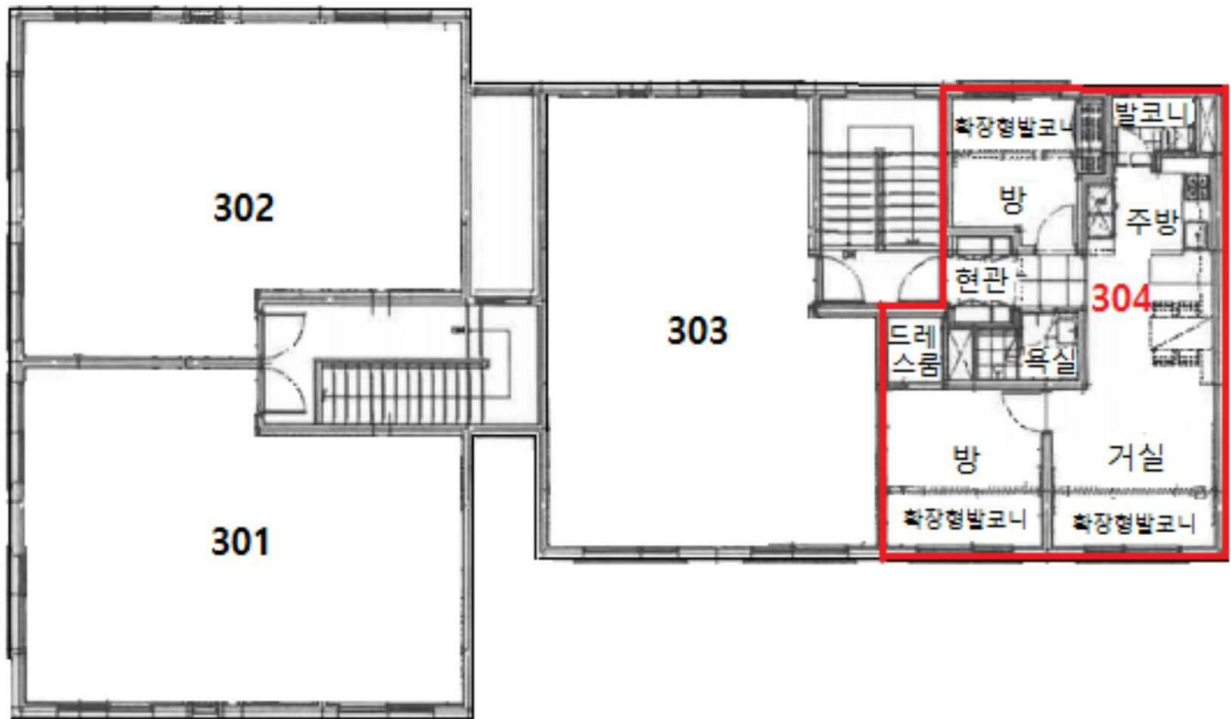
소재지 경기도 평택시 팽성읍 송화리 247-33외 302동 나동 3층 304호



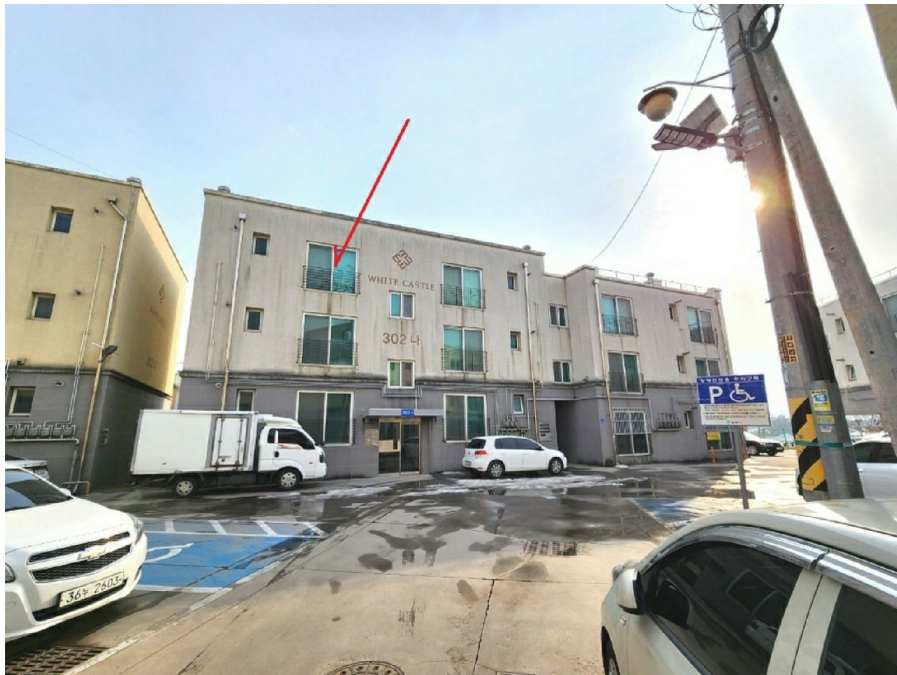
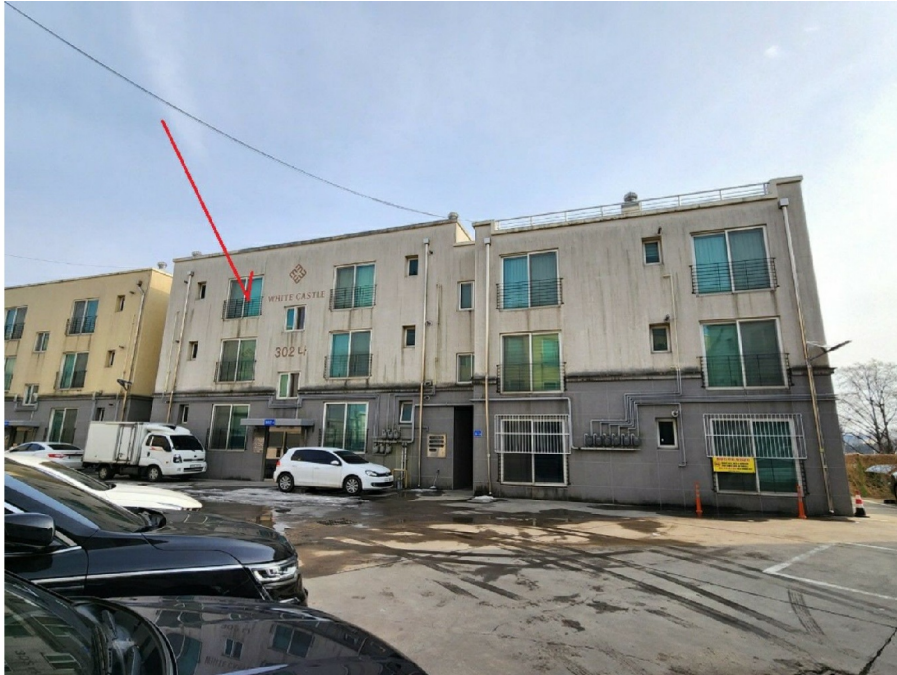
내부구조도

소재지 경기도 평택시 팽성읍 송화리 247-33외 302동 나동 3층 304호

No Scale



<호별배치도 및 내부구조도>





1

