

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수
건명	김지연 소유물건 (2025타경41629)
감정서번호	우진25-03019

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.

우진감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 우 진

감정평가액	이억사천이백만원정 (₩242,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	김 지 연 (2025타경41629)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.02	2025.04.01 ~ 2025.04.02	2025.04.03	
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	1개호	구분건물	1개호	-	242,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩242,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 용이동 ” 용이초등학교 “남동측인근에 위치하는 업무시설(통칭: 우리가)5층 505호(전유부분:75.98㎡)에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매목적 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호에 따라 “시장가치”를 기준하며 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 04월 02일을 기준시점으로 하였습니다.

4. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 평가사례, 실거래자료 및 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 그 밖의 사항

(1)본건물은 “우리가”로 통칭되며 필로티구조의 건물로 1층은 점포, 주차장, 계단실(승강기실 등)등으로 이용중입니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 본건의 내부구조도 및 이용현황 등 표기는 집합건축물대장의 건축물현황도를 기준으로 인근 유사부동산의 평가사례 및 탐문 등의 방법에 의한 것이므로 경매진행에 참고하시기 바랍니다.

(3) 구분건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”에 의거 대지사용권(대지권)은 건물의 전유부분과 일체성을 가지며, 거래관행 또한 대지권을 포함하는 것이 일반적이거나, 귀 촉탁명령에 따라 대지권과 건물을 일체로 평가한 후 “집합건물 구분평가의 토지·건물 배분비율에 관한 지침 “과 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인을 고려하여 이를 배분표기하였습니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 용이동 491-8		
도로명주소	경기도 평택시 현신6길 31		
건물명, 동, 층, 호수	(통칭:우리가)5층 505호		
용도	업무시설 (오피스텔)	사용승인일	2018.07.04
면적 (집합건축물대장 기준)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	75.98	8.71 (주차장면적포함)	21.3706

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례

(1) 같은건물 및 인근 유사부동산의 거래사례

< 자료출처 : KAIS 등 >

사례	소재지	건물명·동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						거래단가(원/㎡)	사용승인일
㉠	용이동 491-8	(통칭)우리가	8/80*	79.44	22.3446	260,000,000	2024.05.08
						3,272,910	2018.07.04
㉡	용이동 491-8	(통칭)우리가	8/80*	74.12	20.8457	270,000,000	2023.09.27
						3,642,740	2018.07.04
㉢	용이동 490-2	주건축물1동	7/70*	114.59	33.71	461,000,000	2024.04.02
						4,023,040	2022.11.16

※거래단가는 전유면적기준임.

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례중 같은 건물내 위치하며 거래시점 등으로 보아 가장 비교성이 있는 것으로 판단되는 <사례㉠>을 선정하였습니다.

4. 사정보정

거래사례, 평가사례 및 가격수준 등으로 보아 정상적인 거래사례로 보여지므로 사정보정치는 필요가 없는 것으로 판단됩니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

(1) 한국부동산원에서 매월 조사·발표하는 “전국 오피스텔 가격동향조사”의 오피스텔 매매가격지수중에서 본건과 물적특성 및 지리적 비교성이 있다고 판단되는 지역별(경기도 평균), 규모별(60㎡ 초과 85㎡ 이하)지수를 적용하되 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않아 발표된 시점(2025.02월)까지의 지수를 적용하였습니다.

(2) 시점수정치 산정

구 분	매매가격지수
거래사례의 거래시점 (2024.05월)	99.31
대상물건의 기준시점 (2025.02월)	98.59
시점수정치 ; 기준시점지수/거래시점지수	$98.59/99.31 \approx 0.9927$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

- ◆대상:본건 기호(1)
- ◆사례:거래사례 (㉠)

구 분		격차율 (대상/사례)	비 고
조 건	세부항목		
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	동일함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)등	1.00	동일함.
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건이 층별효용도에서 열세임.
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등한 편임.
격차율 누계		0.98	상승식 연산

7. 시산가액(비준가격) 산정

본건 기호	사례 기호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산정가격 (원)	비준가격 (원)
1	㉠	3,272,910	1.00	0.9927	0.98	75.98	241,923,160	242,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 시산가액의 검토

1. 유사부동산의 평가사례

<자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보>

기호	소재지	건물명·동	층/호수	전유면적(㎡)	평가액(원)	기준시점
				대지권(㎡)	평가목적	사용승인일
#1	용이동 491-8	(통칭)우리가	4/40*	74.12	267,000,000	2024.03.20
				20.8457	법원경매	2018.07.04
#2	용이동 491-8	(통칭)우리가	3/30*	79.44	268,000,000	2024.03.06
				22.3446	법원경매	2018.07.04
#3	용이동 491-8	(통칭)우리가	5/50*	74.12	195,000,000	2024.01.11
				20.8457	법원경매	2018.07.04

2. 가격수준

대략 200,000,000 ~ 250,000,000원 내외 정도의 호가수준입니다.

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 유사부동산의 평가사례와 거래사례 및 가격수준 등 가격참고자료 등을 검토하면 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액결정 : 242,000,000원

구분건물감정평가명세표

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 현신6길31	491-8	업무시설 (오피스텔)	1동의건물의표시				
				철근콘크리트구조 평슬라브지붕 8층				
				1층	152.92			
				2층	497.58			
				3층	497.58			
				4층	497.58			
				5층	497.58			
				6층	497.58			
				7층	497.58			
				8층	497.58			
				전유부분의 건물의표시				
				5층 505호	75.98	75.98	242,000,000	비준가격
				대지권의목적인 토지의 표시				
				대 준주거지역	917.5			
				1.소유권	21.3706			
-----	-----							
1.대지권	917.5							
			토지·건물 토 지 : 72,600,000 건 물 : 169,400,000					
합 계						₩242,000,000.-		
			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 "용이초등학교" 남동측인근에 위치하며 주위는 오피스텔, 아파트 단지, 근린공원, 근린생활시설 등이 혼재하고 본건과 접하는 남측 및 북측 토지는 현재 공터임.

(2) 교통상황

차량의 출입이 용이하고 남측의 서동대로변에 여러방면으로 통하는 노선버스정류장이 있으며 남측 인근에 경부선 안성톨게이트가 소재하는 등 교통여건은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬라브지붕 8층규모의 필로티구조건물임.

-외벽:타일(백색)붙임 및 드라이비트 마감

-내벽:타일,코팅페인팅,벽지 등

-창호:하이샷시창

(4) 이용상태

8층규모 건물의 5층505호 단위세대로 주거용 오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수, 위생설비, 소화설비, 승강기(오티스 15인승)설비, 도시가스설비 등을 갖추었으며 개별 난방구조임.

(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) | |

세장형의 업무시설(오피스텔)부지로 접면도로 및 부근과는 등고평탄함.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 종로2류, 동측으로 보행자전용도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역,
지구단위 계획구역(용이지구)
보행자전용도로(접함)
종로2류(폭15미터-20미터 접함)
상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

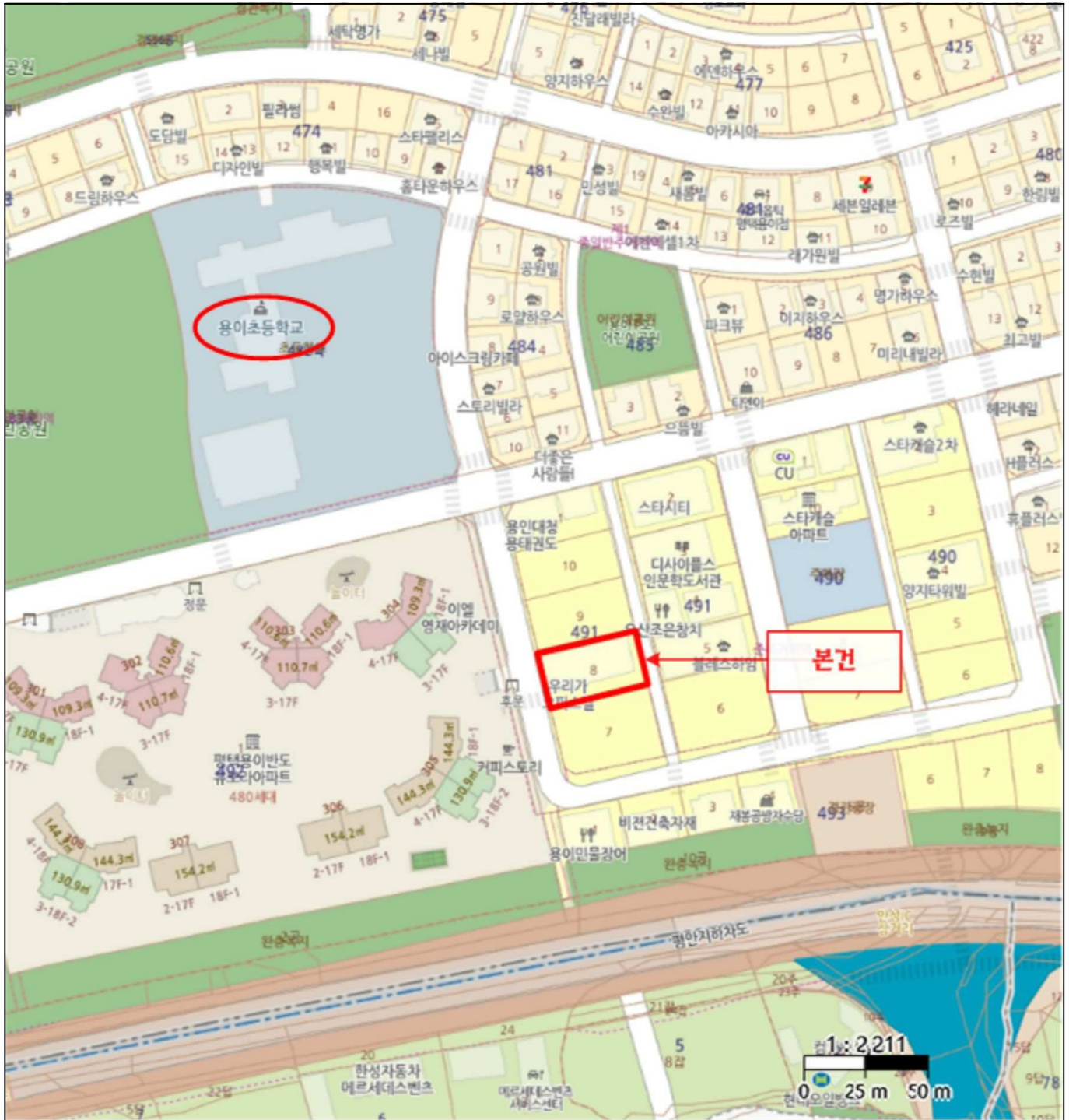
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:미상
- 2)본건에는 주택임차권(임차권자:이희준)등기가 있음.

위 치 도



소재지 경기도 평택시 용이동 491-8 5층 505호

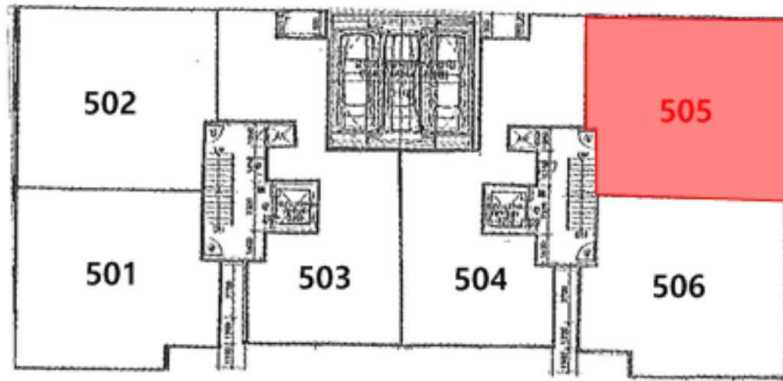


내부구조도



소재지 경기도 평택시 용이동 491-8 5층 505호

호별배치도



내부구조도





< >



< >



< >



< (505) >



< >



< 4-6 >



< (505) >



< 5 505 >