

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최용우 소유물건
(2024타경3723)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 조인수

감정평가서번호: 2024-a-46

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

서건감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
방병국

(인)

감정평가액	팔천구백칠십만원정 (₩89,700,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최용우 (2024타경3723)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.05	2024.09.02 ~ 2024.09.05	2024.09.05	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	89,700,000
	합계					₩89,700,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 평택시 신장동 소재 ‘송탄역’ 북동측 인근에 위치하는 구분건물(평택송탄역클래시아 제10층 제1035호)에 대한 수원지방법원 평택지원의 ‘경매’ 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 근거

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 및 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

본건은 구분건물로서 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 제규정 및 거래관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 한국부동산연구원에서 제시한 『주거용/비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표』 상의 배분비율을 참고하여 대상 부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으며, 해당 배분가격은 본건 평가 목적 이외의 용도로 사용할 수 없음을 알려드립니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.09.05.을 기준시점으로 함.

5. 기타

본건은 수차례의 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 부득이 내부이용상황은 건축물대장, 주민탐문, 평가전례 및 외부관찰 등을 통하여 통상적인 이용상황으로 조사하였으니 경매진행 시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 신장동 243-3, 240-3, 240-12, 240-19, 243-16, 243-17, 244-2 [도로명주소] 경기도 평택시 탄현로 261				
건물명 및 층·호수	평택송탄역클래시아 제10층 제1035호				
용도	공동주택 (도시형생활주택)	사용승인		2017.05.25.	
면적 (㎡)	전유	공용	합계	대지권	전용률
기호(1)	19.91	15.2912	35.2012	4.8767	약 56.6%

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례¹⁾

1) 거래단가 = 거래금액/전유부분, 자료출처 한국부동산원KAIS 및 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	사용승인	거래시점	거래가액(원) (전유면적 ㎡당단가)
A	신장동 243-3외	1120호	일반 상업	19.91	4.8767	2017.05.25	2024.05.09	90,000,000 (약@4,520,342)
B	신장동 243-3외	1120호	일반 상업	19.91	4.8767	2017.05.25	2024.03.18	90,000,000 (약@4,520,342)
C	신장동 243-3외	720호	일반 상업	19.91	4.8767	2017.05.25	2023.12.13	78,500,000 (약@3,942,742)
D	신장동 243-3외	1030호	일반 상업	19.91	4.8767	2017.05.25	2023.01.30	85,000,000 (약@4,269,211)

2) 비교사례의 선정

상기 사례는 본건과 동일건물 내에 소재하며, 거래시점, 규모, 향 등이 유사하여 비교성이 높다고 판단되며, 그 중 비교성이 가장 높다고 판단되는 상기 **사례A**를 비교 거래사례로 선정하였음.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨 (1.00).

5. 시점수정치의 산정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표하는 유형별 매매가격지수 중 “경기도 서해안권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정치의 산정

연립다세대

지역 : 경기 서해안권(24.05.09~ 24.09.05)

거래시점 : 2024.05.09., 2024년 04월 지수를 적용함

기준시점 : 2024.09.05., 2024년 08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년 07월 지수를 적용함

2024.05.09 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 100.0

2024.09.05 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 99.7

시점수정치 : $99.7/100.0 \approx 0.99700$

6. 개별요인 비교치의 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지에 소재하고 있어 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 단지 외부요인은 대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지에 소재하는 부동산으로 시공업체, 구조, 마감, 신축연도 등 제반 단지내요인 대등함
	단지 내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)			
	주차의 편의성			
개별적 요인	층별 효용	1.00	1.00	대체로 대등함
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(Bay)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누계		1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	비교 거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	비준가격 단가(원/㎡)
기호(1)	4,520,342	1.00	0.99700	1.000	4,506,781

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	적용단가(원/㎡) (전유면적㎡당 단가)	시산가액(원)
1	신장동 243-3외	평택송탄역클래시아 제10층 제1035호	19.91	4.8767	4,506,781	89,730,010

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은 4,000,000~4,500,000원/㎡ 내외(전유면적기준)임.

2. 인근 평가사례²⁾

기호	소재지	건물명 및 동·호 수	용도 지역	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	사용승인	기준시점	거래가액(원) (전유면적 ㎡당단가)	평가 목적
E	신장동 243- 3외	430호	일반 상업	19.91	4.8767	2017.05.25	2024.08.07	90,000,000 (약@4,520,342)	법원 경매
F	신장동 243- 3외	940호	일반 상업	19.91	4.8767	2017.05.25	2024.01.10	95,000,000 (약@4,520,342)	법원 경매
G	신장동 243- 3외	530호	일반 상업	19.91	4.8767	2017.05.25	2023.02.08	83,00,000 (약@3,942,742)	법원 경매
H	신장동 243- 3외	830호	일반 상업	19.91	4.8767	2017.05.25	2023.01.05	113,000,000 (약@4,269,211)	기타 담보

2) 한국감정평가사협회 전례전산시스템 발췌

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기 호	소재지	건물명 및 동·호수	면 적(㎡)		감정평가액 (원)	비 고
			전 유	대지권		
1	신장동 243-3외	평택송탄역클래시아 제10층 제1035호	19.91	4.8767	89,700,000	
감 정 평 가 액					₩89,700,000	

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	(1동의 경기도 평택시 신장동 [도로명주소] 경기도 평택시 탄현로 261 송탄역 클래시아	건물의 243-3, 240-3, 240-12, 240-19, 243-16, 243-17, 244-2 평택 송탄역 클래시아	표시) 업무시설 (오피스텔) 공동주택 (도시형 생활주택) 제1.2종 근린생 활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 13층					
					지4층	2,499.27			
					지3층	2,499.27			
					지2층	2,492.75			
					지1층	2,143.53			
					1층	2,018.15			
					1층	175.38			
					2층	1,461.68			
					3층~12층(각)	1,457.99			
					13층	1,418.17			
	(전유부분의	건물의	표시)	(내)	철근콘크리트구조 제10층 제1035호	19.91	19.91	89,700,000	비준가격
	(대지권의 1.경기도 평택시 신장동	목적인 243-3	토지의 대	표시) 일반상업지역		1,574			
	2.동 소	240-3	대	일반상업지역		583			
	3.동 소	240-12	대	일반상업지역		37			
	4.동 소	240-19	대	일반상업지역		20			
5.동 소	243-16	대	일반상업지역		29				
6.동 소	243-17	대	일반상업지역		486				
7.동 소	244-2	대	일반상업지역		569				
			대지권		4.8767				
			1,2,3,4,5,6,7.-----		3,298x-----		4.8767		
			소유권		3,298				
			배분내역		토지 :	30,000,000			
					건물 :	59,700,000			
	합 계						₩89,700,000.-		

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 신장동 소재 '송탄역' 북동측 인근에 위치하며, 부근은 근린생활시설 및 공동주택 등으로 형성된 주상지대로서, 제반여건은 보통임.

(2) 교통상황

본건동까지 차량 접근이 용이하고, 인근에 노선버스정류장 및 전철역이 소재하여 제반교통사정은 보통 이상임.

(3) 건물의 구조

2017.05.25.자로 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 건내 제10층 제1035호로서,
 외벽 : 복합판넬 및 하단 화강석타일 붙임
 내벽 : 벽지 및 일부 타일마감
 창호 : 하이새시 복층유리임.

(4) 이용상태

본건은 도시형생활주택(거실겸방, 주방, 욕실, 보일러실, 현관 등)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비가 되어 있으며, 개별난방설비, 도시가스설비, 승강기설비, 실내소

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)

화전설비, 화재탐지및경보설비, 스프링클러, 방송설비, CCTV, 지하주차장 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

7필 일단의 서하향 완경사된 부정형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지는 동측, 남측 및 서측으로 왕복3차선, 왕복2차선 및 왕복2차선 내외의 아스콘포장도로에 접하며, 본건동은 서측으로 진출입이 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일단으로 일반상업지역, 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광특구(송탄)<관광진흥법>, 상대보호구역(송신초교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(태광중교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 철도보호지구(철도보호지구)<철도안전법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

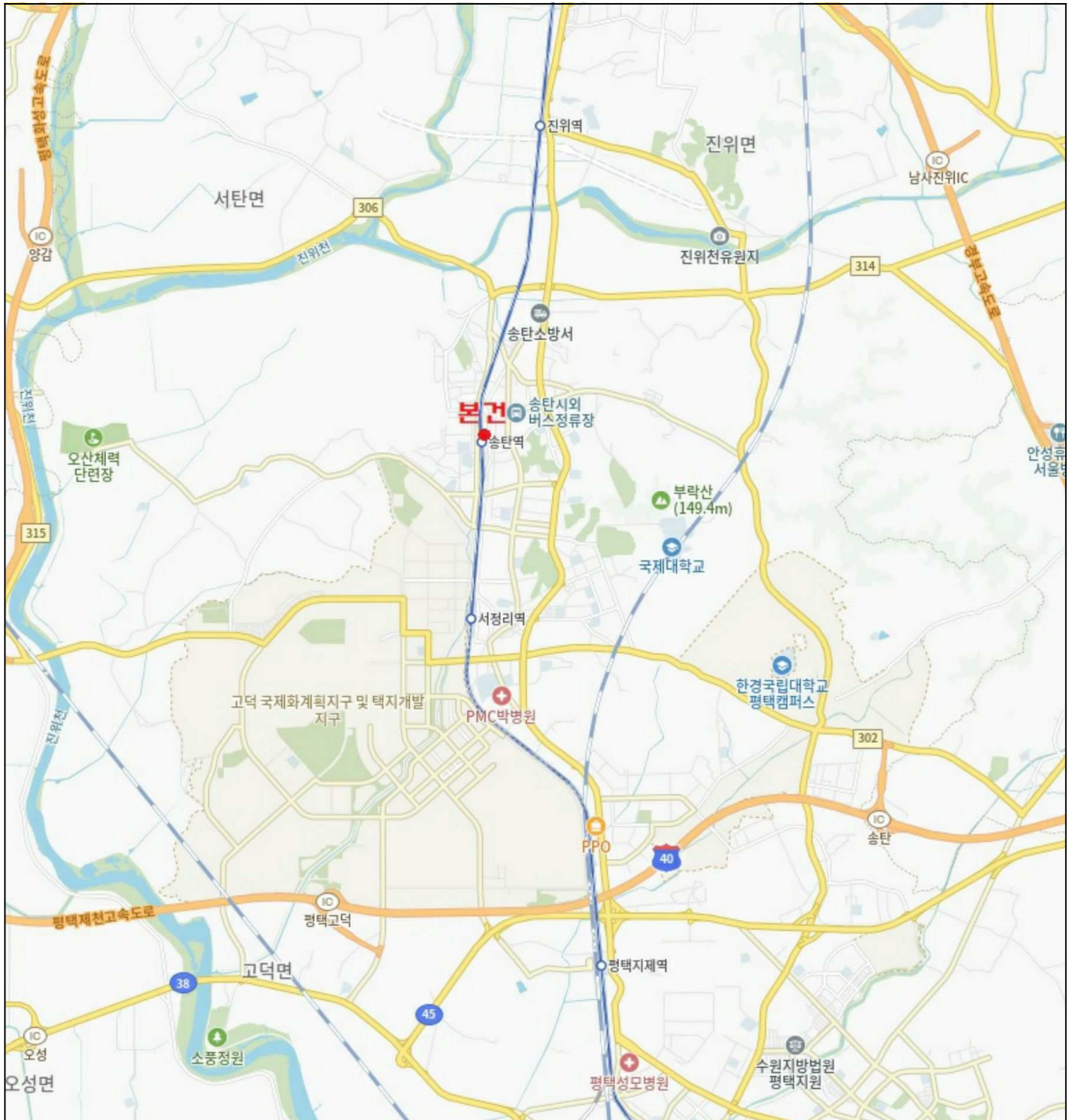
임대관계는 미사임.

위치도



소재지

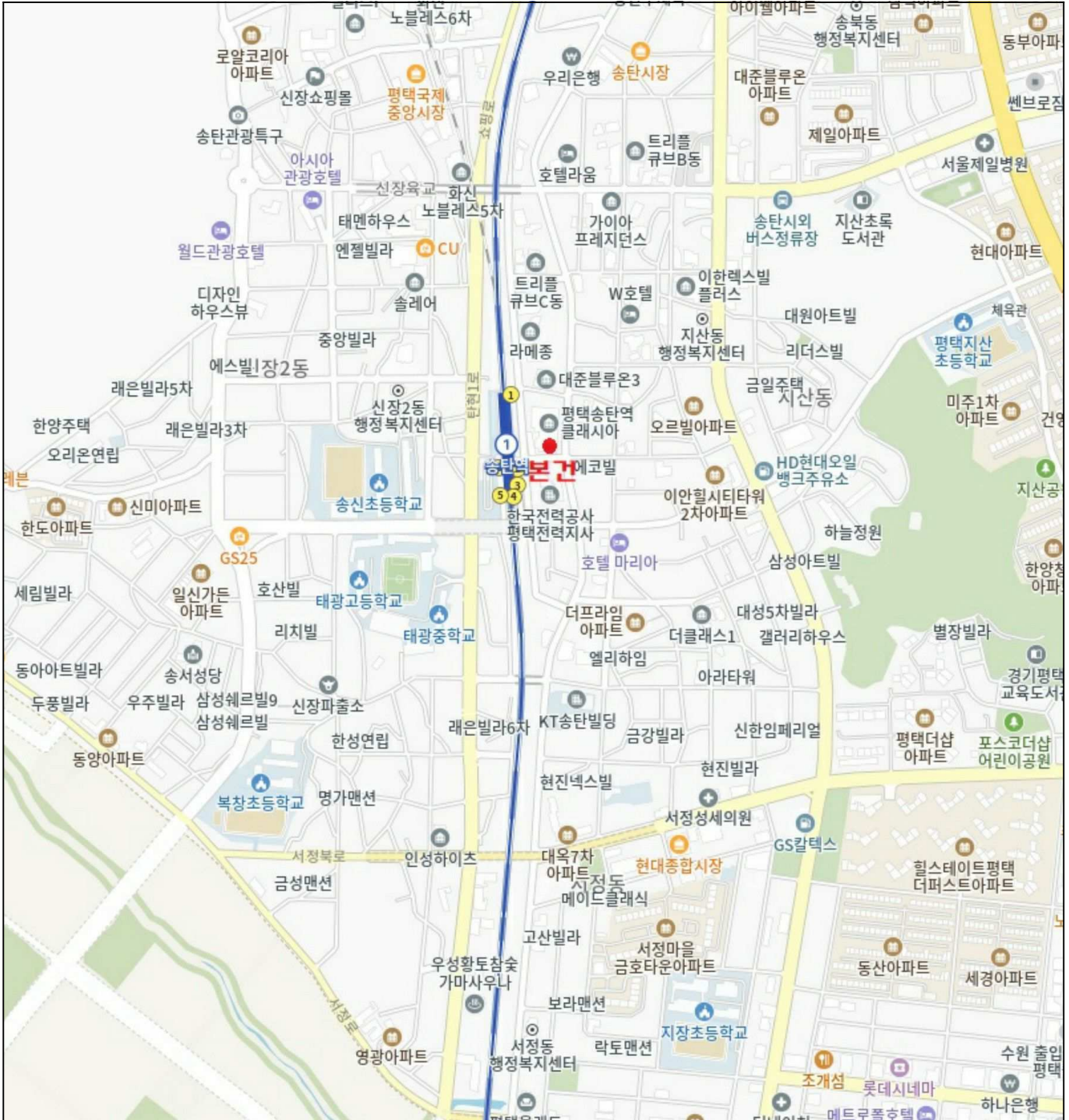
경기도 평택시 신장동 243-3외 평택송탄역클래시아 10층 1035호



위치도



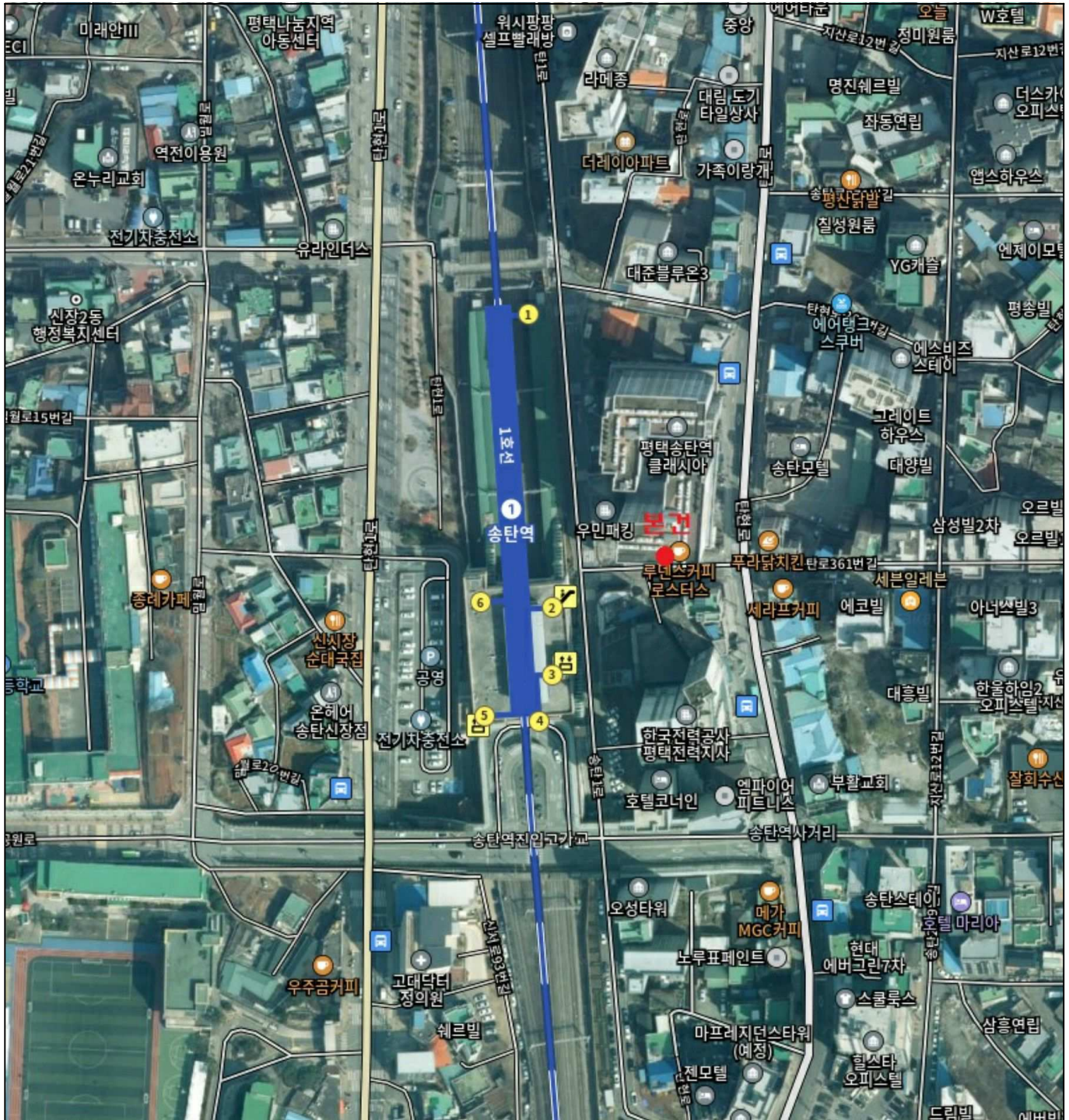
소재지	경기도 평택시 신장동 243-3외 평택송탄역클래시아 10층 1035호
-----	--



위치도

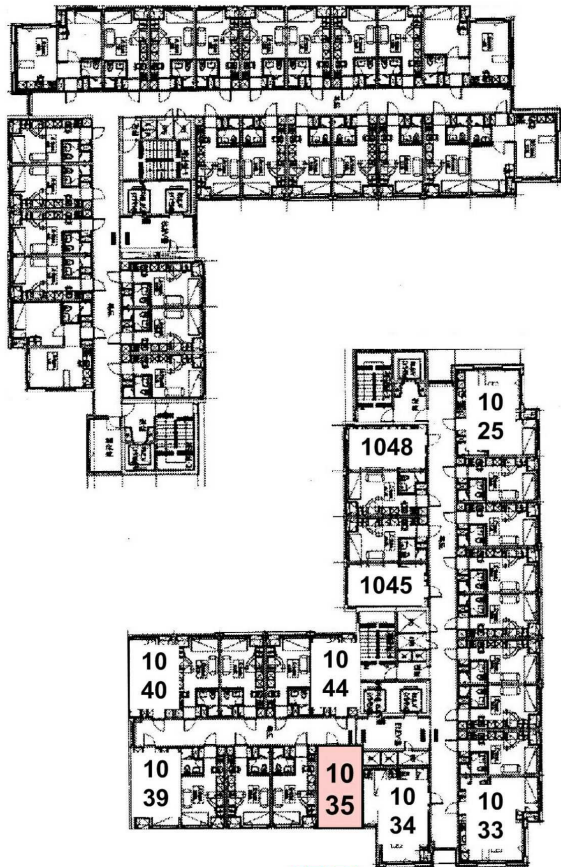


소재지	경기도 평택시 신장동 243-3외 평택송탄역클래시아 10층 1035호
-----	--



건물개황도

호별배치도



(본건 :
평택송탄역클래시아
제10층 제1035호)

내부구조도



※ 건축물대장 참고한 호도면임.





10





