

감정평가서

건명	심재천 소유물건(2024타경52381)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수
감정서번호	서부24-10025

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.

서부감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
정 진 건

(인)

감정평가액	일억칠천육백만원정(₩176,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	심재천 (2024타경52381)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.10.21	2024.10.21 ~ 2024.10.21	2024.10.22		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	176,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩176,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본 건은 경기도 평택시 비전동 소재 "평택시청" 남동측 인근에 위치하는 연립주택(통칭 뉴현대팰리스) 4층 401호에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매(강제) 목적의 감정 평가임.

2. 감정평가방법

「감정평가실무기준」에서 정한 바에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 거래사례, 평가전례, 유사물건 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상 물건 현황(집합건축물대장상 면적 내역)

기호	층/호수	면적(㎡)		용도	사용승인일
		전유	대지권		
1	4/401	63.26	39.7	다세대주택	2014.05.01

3. 거래사례의 선정

본건 집합건물 내의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 크고 비교성이 높으며 유사한 규모의 <사례#2>를 선정하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산출함.

거래사례

(자료출처:국토교통부)

사례	소재지	건물명	동/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액(원)	거래시점	사용승인일
#1	합정동 974-14	뉴현대팰리스	502	62.12	38.98	147,000,000	2023.09.02	2014.05.01
#2	합정동 974-14	뉴현대팰리스	401	63.26	39.70	163,000,000	2021.03.15	2014.05.01
#3	합정동 975-11	로알빌	301	59.27	19.09	167,000,000	2024.04.27	

4. 사정보정

인근 유사 아파트의 가격수준으로 보아 정상거래로 판단됨.

5. 시점수정

KB 통계부서가 발표하는 “지역별공동주택매매가격지수” 를 활용하여 시점 수정함.

-시점수정치 산출

- ▶ 사례#1의 매매 당시 가격지수(2021.03) : 94.8
 - ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수(2024.09) : 102.6
- 2024.10 지수 미발표로 09 지수 적용

- ▶ 시점수정치 : $102.6/94.8 = 1.082$

6. 가치형성요인 비교

(1) 비교항목

조 건	항목	세항목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지상태 등
	행정조건	행정상의 규제 정도 등
	기타조건	평가목적, 장래동향 등

조 건	항목	세항목
건물요인	시공상태의 양부 등	시공의 질, 기술 등
	구조, 설계, 설비 등	구조, 설계, 설비의 조화성, 적절성 등
	노후도	물리적, 경제적 내용연수 등
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등	전용면적 대비 공용시설 구성의 적절성, 효용성 등
	규모 구성비	건물 규모에 따른 제반 설비 구성의 적정성 등
	건물용도	현재 이용상태 등
	관리체계	관리체계 및 관리현황 등
개별적 요인	층별효용	일조, 조망, 난방, 접근성 등
	위치별 효용	일조, 조망, 엘리베이터 등 접근성, 프라이버시 등
	전용률	분양면적 대비 전용면적의 비율
	공용부분의 전용사용권 유무	주차장 등 공용부분 전용사용권 등
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류, 크기 등
	관리상태	배관, 내부 마감재, 수선유지상태 등
	규모	규모에 따른 거래 가능성 등

(2) 비교치

구분	외부요인	건물요인	개별적요인	시점수정	비교치	비고
사례#2	1	1.00	1.00	1.082	1.082	동일건물

7. 비준가격

기호	거래사례(원)	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가격 (원)	비준가격 (원)
1	163,000,000	1.00	1.082	-	176,366,000	176,000,000

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

인근 유사물건 가격수준	₩170,000,000 내외 수준
-----------------	--------------------

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : ₩176,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(거래사례, 인근 부동산 현장조사에 의한 가격수준, 부동산 통계 등)의 비교 검토를 통하여 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

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	경기도 평택시 합정동 뉴현대팰리스 [도로명주소] 경기도 평택시 평택5로34번길 51 1. 경기도 평택시 합정동	974-14	도시형 생활주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1층 2층 3층 4층 5층 옥탑1층 옥탑2층							
						14.68					
						160.26					
						160.26					
						144.82					
						144.82					
						19.44					
						9.36					
		974-14			대	준주거지역	332				
						(내)					
		철근콘크리트구조									
		제4층 제401호	63.26	63.26							
		대지권(1. 소유권)	39.70			176,000,000	비준가격				
			-----	39.70							
				332							
					토지·건물	배분내역					
					토 지 :	88,000,000					
					건 물 :	88,000,000					
	합 계						₩176,000,000.-				
			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 소재 "평택시청" 남동측 인근에 위치하며 주위는 동류형 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 북측 인근 도로(중앙로) 변에 노선버스 정류장이 위치하여 대중교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트브지붕 5층 공동주택 중 4층 401호로서

외벽 : 노출콘크리트위 페인팅

내벽 : 시멘트몰탈위 벽지 및 일부 타일 마감

창호 : 샷시창호임

(4) 이용상태

공동주택(다세대주택) 건물 용지로 이용 중임.

(5) 설비내역

급배수설비, 소화설비, 승강기설비, 개별난방설비 등이 구비됨.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형 평지로서 공동주택 용 건물 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

부지 서측으로 평택5로 34번길(폭 15m 미만)에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역, 종로3류(접함), 가축사육제한구역임.

(9) 공부와의 차이

없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

물건조사시 이해관계인 부재로 임대사항은 미상이며 내부구조도는 집합건축물대장 및 현황조사에 의하여 도시한 것임을 참고하시기 바랍니다.

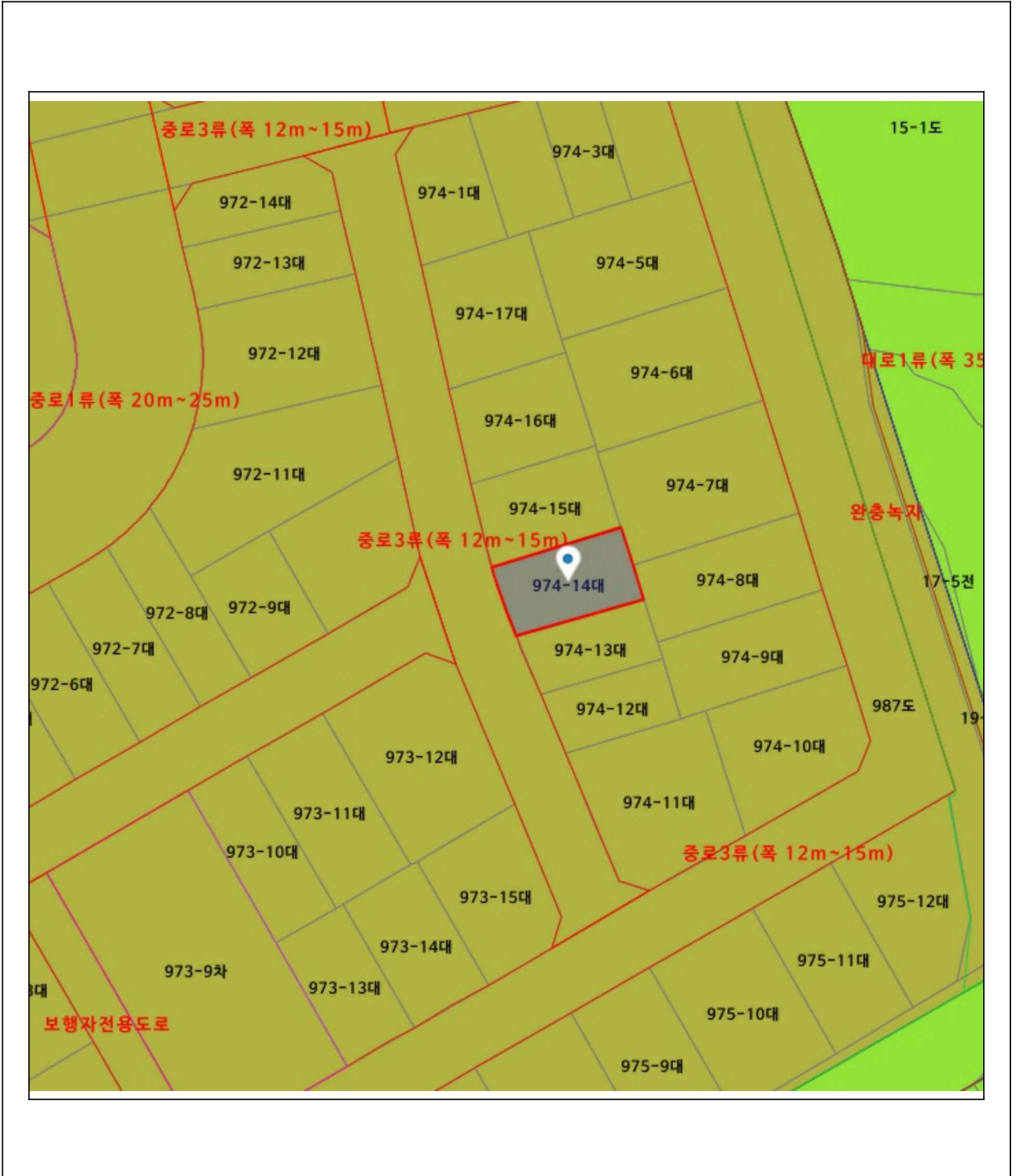
위 치 도



소재지	경기도 평택시 합정동 974-14 뉴현대팰리스 4층 401호
-----	-----------------------------------



지 적 도

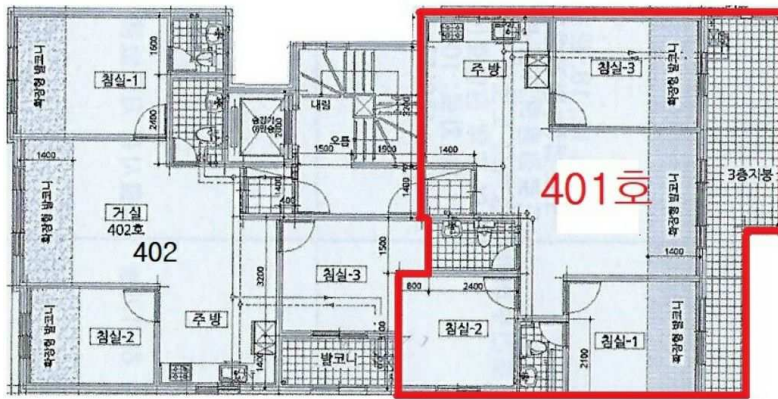


내부 구조도

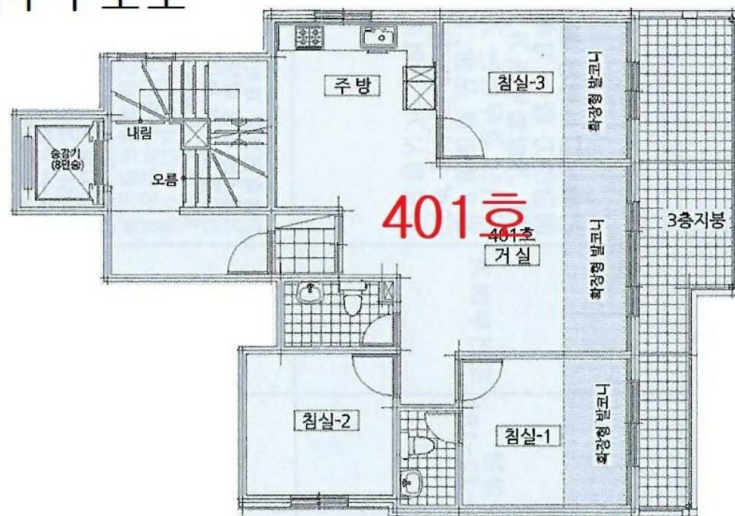


소재지 경기도 평택시 합정동 974-14 뉴현대팰리스 4층 401호

층별(4층) 배치도

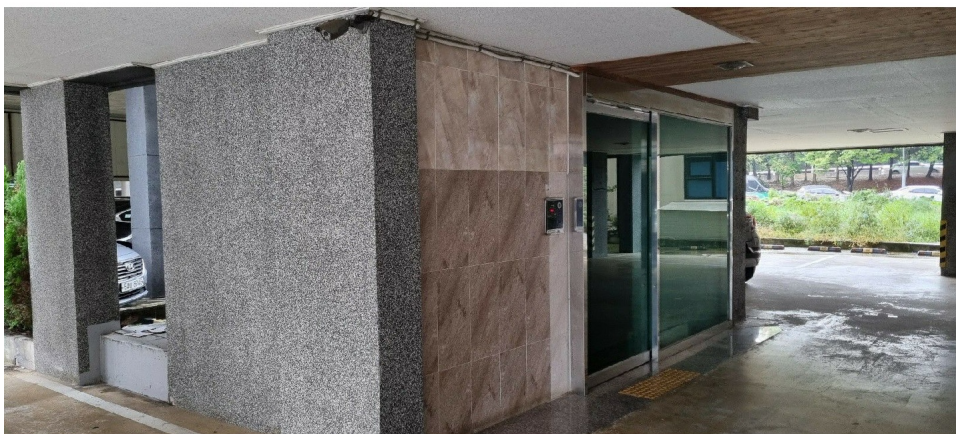


내부 구조도





4 (401)



1

