

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 최창업 소유물건  
(2024타경52893)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원  
사법보좌관 노윤환

감정평가서번호: 상림24-10058

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.

상림감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

이 재 현

감정평가액	팔천팔백만원정 (₩88,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 노윤환	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최창업 (2024타경52893)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024. 10. 18	2024. 10. 18	2024. 10. 25		
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	-	88,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩88,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

대상물건은 경기도 평택시 신장동 소재 “송탄역” 북동측 인근에 위치하는 공동주택(도시형생활주택:평택송탄역클래시아) 8층829호이며 수원지방법원 평택지원의 경매목적의 평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였습니다.

#### 나. 감정평가조건

---

### 3. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일은 2024년 10월 18일입니다.

나. 실지조사일 2024.10.18.에 대상물건의 이용상황, 공부와의 일치여부 및 가격수준 등을 확인하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였으며, 관련 규정은 아래와 같습니다.

### 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있습니다

나. 위 규정에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

## 5. 기타사항

- 1) 대상물건의 층 및 개별 호에 대한 위치확인 은 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 현황 점유사용부분을 기준하였습니다.
- 2) 대상물건은 시건장치로 인해 내부이용상태를 파악하지 못하여 건축물현황도에 의거하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 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 산정하였습니다.

### 2. 대상물건의 개요

#### ■ 토지이용계획사항

일반상업지역, 중로2류(폭 15~20m)(접함).

가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의관리 및 이용에 관한법률>, 관광특구(송탄)<관광진흥법>, 상대보호구역(송산초교)<교육환경보호에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지및군사시설보호법>, 군용비행장소음대책구역제3종구역<군용비행장.군사격장 소음방지 및 피해보상에관한 법률>, 철도보호지구<철도보호지구><철도안전법>.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 대상물건 내역

소 재 지		경기도 평택시 신장동 243-3외 [도로명주소 : 경기도 평택시 탄현로261(신장동)]					
건물명·동·호수		“평택송탄역클래시아” 8층829호					
건물의 구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕13층		사용승인일	2017.05.25		
설비개요		주차설비	위생. 급배수설비	화재소방 설비	승강기 설비	수전설비	기타설비
		○	○	○	○	○	○
기 호	층.호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도		
					공부	현황	
1	8층 829호	19.91	15.2912	4.8767	업무시설(오피스텔) 공동주택(도시형생활주택) 제1,2종 근린생활시설	공동주택 (도시형 생활주택)	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례의 선정

대상물건과 동일건물내 소재하고 물적 유사성 등이 있는 아래 기호㉔를 비교사례로 선정 하였습니다.

- 아 래 -

차례 번호	소재지 및 지번	건물명	구조/ 동/층.호수	용도	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	출 처
						단가(원/㎡)	사용승인일	
㉔	평택시 신장동 243-3외	평택송탄역 클래시아	철근콘크리트조 545호	도시형 생활주택	19.91	85,000,000	2024.03.10	등기사항 전부증명서
						@4,269,211	2017.05.25	

## 4. 사정보정

사례는 거래당시 정상적으로 보입니다.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 시점수정

한국부동산원에서 조사·발표하는 주거용 오피스텔 가격지수를 적용하여 산정하였습니다.

대상지역	상승률 (시점수정치)	산정기간	적용시점	지수	비고
경기 (오피스텔)	0.98816	거래시점	2024.03.10	99.64	2024년 2월 지수적용
		기준시점	2024.10.18	98.46	2024년 9월 지수적용
		산출	98.46/99.64=0.98816		

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인 비교

- 대상물건(1): 평택시 신장동 243-3외 평택송탄역클래시아 8층829호
- 사례물건(㉠): 평택시 신장동 243-3외 평택송탄역클래시아 5층545호

구 분		격차율 (대상/사례)	비고
조 건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설의 배치 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 고객인구 접근편의성 등 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	대상과 사례는 상호대등함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	대상과 사례는 상호대등함
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.05	대상은 층별효용 등에서 우세함
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대상과 사례는 상호대등함
격차율 누계		1.05	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 인근 사례

### 가. 평가사례

<출처: 협회감정평가정보체계 >

차례 번호	소재지 및 지번	건물명	구조/ 동/층.호수	용도	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	기준시점	평가목적
						단가(원/㎡)		
①	평택시 신장동 243-3외	평택송탄역 클래시아	철근콘크리트조 9층945호	도시형 생활주택	19.91	95,000,000	2024.01.10	법원경매
						@4,771,472		

### 나. 거래사례

< KAIS 감정평가정보체계 >

차례 번호	소재지 및 지번	건물명	구조/ 동/층.호수	용도	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	출 처
						단가(원/㎡)	사용승인일	
㉠	평택시 신장동 243-3외	평택송탄역 클래시아	철근콘크리트조 545호	도시형 생활주택	19.91	85,000,000	2024.03.10	등기사항 전부증명서
						@4,269,211	2017.05.25	

### 다 . 인근지역 가격수준

인근은 쇠퇴한 주상복합지대로서 가격동향은 약보합세임.

■ 전유면적 기준 : @4,500,000(원/㎡)내외임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 8. 비준가액 산정

대상물건	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
거래사례							
1	@4,269,211	1.00	0.98816	1.05	19.91	88,193,271	88,000,000
가							

## Ⅲ. 평가대상 구분건물 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액 결정

상기 시산가액은 인근 유사물건의 거래사례, 일반 거래관행 을 종합참작하여 산정하였으며, “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 집합건물은 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 주된 거래사례비교법으로 감정평가방식을 적용하여 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	대상 건물명 · 층 · 호수	감정평가액(원)
1	평택송탄역클래시아 8층829호	88,000,000

## **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

### 2. 감정평가액의 토지가액 및 건물가액 배분

기호	토지가액	건물가액	감정평가액(원)
1	27,000,000	61,000,000	88,000,000

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 평택시 신장동	243-3 평택 송탄역 클래시아	업무시설 (오피스텔) 공동주택 (도시형 생활주택) 제1,2종 근린생활 시설	1동의 건물의 표시  철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층  지4층 지3층 지2층 지1층 1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층				
	[도로명주소] 경기도 평택시 탄현로261			전유부분의 건물의 표시				
			8층 829호	철근콘크리트구조	19.91	19.91	88,000,000	비준가액 공용부분포함
	1. 경기도 평택시 신장동	243-3	대	대지권의목적인 토지의 표시 일반상업지역	1,574			
	2. 동소	240-3	대		583			

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	3. 경기도 평택시 신장동	240-12	대		37			
	4. 동소	240-19	대		20			
	5. 동소	243-16	대		29			
	6. 동소	243-17	대		486			
	7. 동소	244-2	대		569			
				1~7. 소유권 -----	4.8767			
				1~7. 대지권	3,298			
						4.8767		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 27,000,000 61,000,000
	<b>합 계</b>						<b>₩88,000,000.-</b>	
			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

대상물건은 경기도 평택시 신장동 소재 "송탄역" 북동측 인근에 위치하고, 주위는 주상복합용, 주거용 구분건물및 단독주택, 노선상가로 혼재된 지역으로 환경은 보통임.

## (2) 교통상황

대상물건까지 차량출입이 용이하고 전철역이 인근에 위치하여 대중교통은 편리한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근 콘크리트지붕 13층중 8층 829호이며,  
외벽:석재및 몰탈위 페인트  
내벽:벽지마감  
창호:시스템 창

## (4) 이용상태

건축물현황도에 의하면 도시형생활주택임.

## (5) 설비내역

대상물건의 개요 참조바람.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

전체적으로 방형으로 인접도로와 등고차이가 있고 주상복합용 구분건물로 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**

중로2류와 소로가 2면으로 포장도로와 접하고 상태는 보통임.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

대상물건의 개요 참조바람.

**(9) 공부와의 차이**

없음.

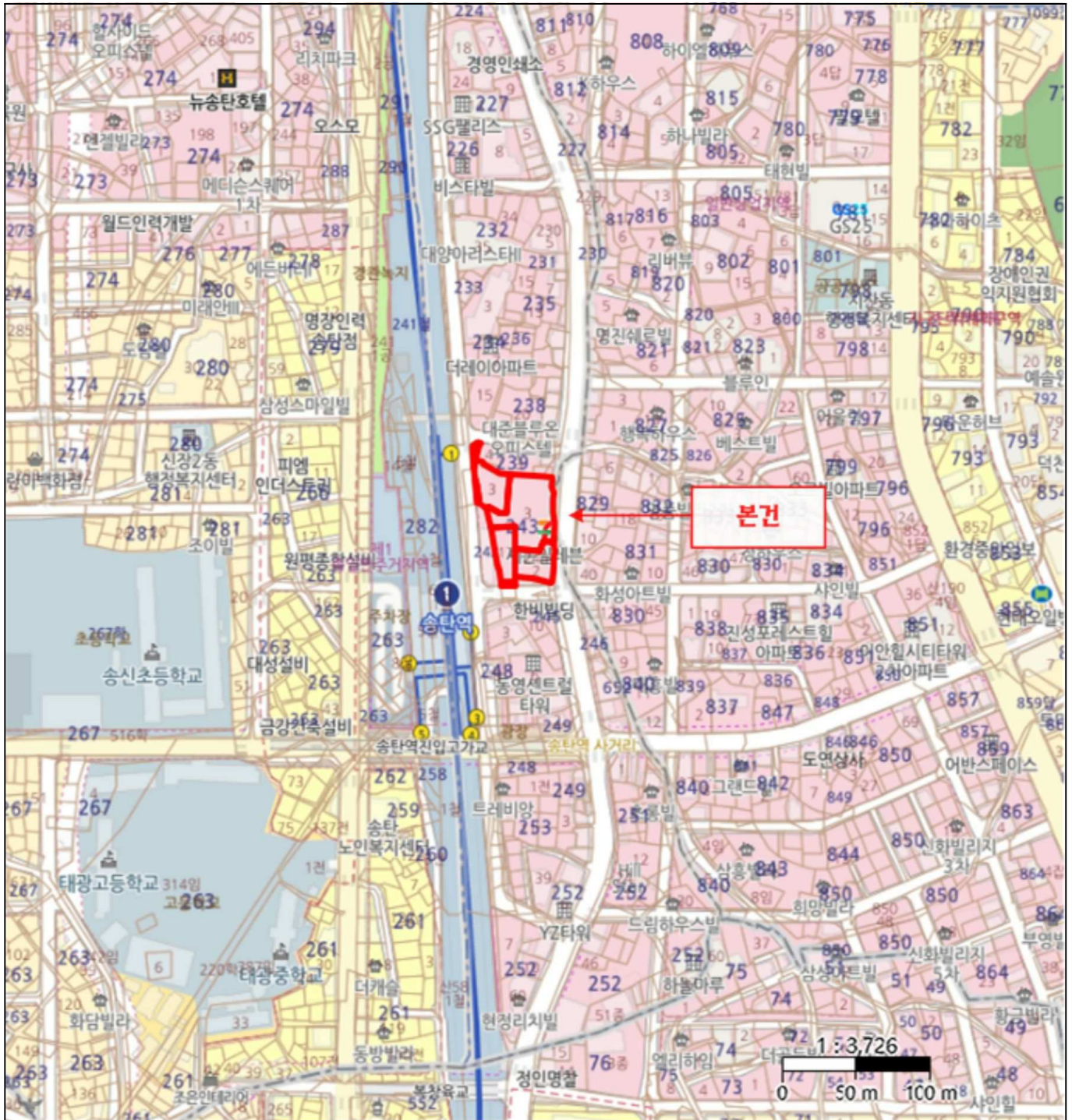
**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

이해관계인의 부재로 인해 임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 평택시 신장동 243-3외 평택송탄역클래시아 8층 829호
-----	--------------------------------------





# 내부구조도



소재지

경기도 평택시 신장동 243-3외 평택송탄역클래시아 8층 829호

## 호별배치도



## 내부구조도













8



8



8



8



8



8





8



8