

감정평가서

건명	오찬석 소유물건 (2024타경54523)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 노윤환
감정서번호	하일2411-01-01

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.

하일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박 하 일

(인)

감정평가액	일억육천육백만원정(₩166,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 노윤환		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 평택지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	오찬석 (2024타경54523)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 집합건축물대장, 토지대장 등.		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.14	2024.11.13 ~ 2024.11.14	2024.11.15	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	오피스텔	1개호	오피스텔	1개호	-	166,000,000
			이 하	여 백		
	합 계					₩166,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 1 -

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 합정동 소재 "롯데마트" 남측 인근에 위치한 "뉴성진쉐르빌" 3층 302호(전유면적 : 62.2㎡)으로서 수원지방법원 평택지원의 강제경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제①항에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.11.14을 기준시점으로 하였음.

5. 기타

-현장조사시 거주인 등의 부재 등의 사정으로 도면, 외부관찰, 탐문 등을 기준하였으므로 경매진행시 참고바람.

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 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 합정동 970-13		
건물명, 층, 호수	"뉴성진쉐르빌" 3층 302호		
용도	오피스텔	사용승인일	2014.03.18
면적	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)
	62.2m ²	6.86m ²	33.00m ²

※공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1). 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/m ²)	거래시점
								사용승인일
A	합정동 975-3	-	0 000	72	37.7	196,000	2,722,222	2024.10.18
								2016.04.11
B	합정동 973-14	마크힐스	0 000	82.21	33.86	232,000	2,822,041	2024.04.28
								2015.12.29
C	합정동 973-13	트윈캐슬3동	0 000	50.38	20.22	138,000	2,739,182	2024.04.27
								2014.07.15

※거래단가 = 거래금액/전유면적

자료출처 : 한국부동산원 실거래자료

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2). 비교사례의 선정

상기 사례 중 비교성이 높다고 판단되는 사례 A를 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 적정수준으로 판단하였음.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

1). 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “경기 서해안권 연립다세대 월간 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서, 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하였음.

2). 시점수정치 산정

산정내역	결정 시점수정치
오피스텔 지역 :경기도(24.10.18~24.11.14) 거래시점 : 2024.10.18, 2024년09월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.11.14, 2024년10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년09월 지수를 적용함 2024.10.18 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 98.46 2024.11.14 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 98.46 시점수정치 : 98.46/98.46 ≒ 1.00000	1.00000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 개별요인 비교치의 산정

-본건(3층 302호)과 거래사례(A)의 비교

구 분		비교치	비 고
조건	세부항목		
건물 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 인근에 소재하고 있어 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설, 주요시설과의 접근성 등 제반 건물 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	0.99	경과연수에 따른 노후도 등에서 본건이 열세임.
	층세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	건물내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	0.99	층별 효용, 대지사용권의 크기 등에서 본건이 열세임.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	$1.00 \times 0.99 \times 0.99 \times 1.00$	0.980	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격
1	196,000,000	1.00	1.00000	0.98	62.2/72	165,935,777 ≒ 166,000,000

※ 비준가격은 100,000원 단위에서 사사오입 하였음.

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역 유사부동산의 호가수준은 전유면적 기준 @2,700,000원/m² 내외 수준으로 탐문됨.

2. 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가금액	평가 목적	기준시점
								사용승인일
A	합정동 970-13	뉴성진쉐르빌	0 000	65.5	33	173,000,000	법원 경매	2024.10.22
								2014.03.18
B	합정동 970-14	청담스카이	0 000	61.99	21.74	174,000,000	법원 경매	2023.12.07
								2013.07.30
C	합정동 970-14	청담스카이	0 000	84.86	29.5215	221,000,000	법원 경매	2023.08.28
								2013.07.30

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례)와 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)을 비교.검토할 때 그 합리성이 인정되는 것으로 판단되어 거래사례를 기준으로 산정된 시산가액을 본건의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액 (기준시점 : 2024.11.14)

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	합정동 970-13	뉴성진쉐르빌	3 302	62.2	33	166,000,000	
				합계		166,000,000	

끝.

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	1동의 건물의 표시 경기도 평택시 합정동 [도로명주소] 경기도 평택시 평택5로34번길 79	970-13 뉴성진 쉐르빌	(오피스텔) 및 공동주택 (다세대 주택)8세대	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 1층 2층~3층, 각 4층~5층, 각 옥탑1층	16.82 276 215.24 32.3		166,000,000	비준가격
	전유부분의 건물의 표시 대지권의 목적인 토지의 표시	(내) 3층 302호		철근콘크리트구조	62.2	62.2		
1	경기도 평택시 합정동	970-13	대	준주거지역 1.소유권 ----- 1.대지권	477.5 33 ----- 477.5	33		
						토지-건물 토지 : 건물 :	배분내역 83,000,000 83,000,000	
합 계							₩166,000,000.-	
			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 합정동 소재 "롯데마트" 남측 인근에 위치하며, 본건 주변은 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재된 지대로서 주변 환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 소재 건물까지 차량접근이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장 등이 위치하고 있어, 대중교통 이용의 편의성은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층의 건물 중 3층 302호로서,

- 외벽 : 대리석 등 마감(별지 사진 참조)
- 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등
- 창호 : 샷시창호임 (사용승인일자 : 2014.03.18)

(4) 이용상태

오피스텔로 이용 중임. (본건 조사 당시 거주인 등의 부재 사정으로 내부조사를 하지못하여, 외부관찰, 탐문, 공부상의 도면확인 등의 방법으로 조사하였으므로, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.)

(5) 설비내역

승강기설비, 급·배수설비, 위생설비, 개별 난방시설 등이 설비되어 있음.

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, 건부지(다세대주택)로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 토지 북서측에서 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(배미지구), 중로3류(폭 12m~15m)(접합),
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.
- 본건에 대하여는 임차권이 설정되어 있으므로 경매진행시 참고바람.
(임차보증금 금189,000,000원)
- 이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임.

광역 위치도



소재지 경기도 평택시 합정동 970-13 뉴성진쉐르빌 3층 302호



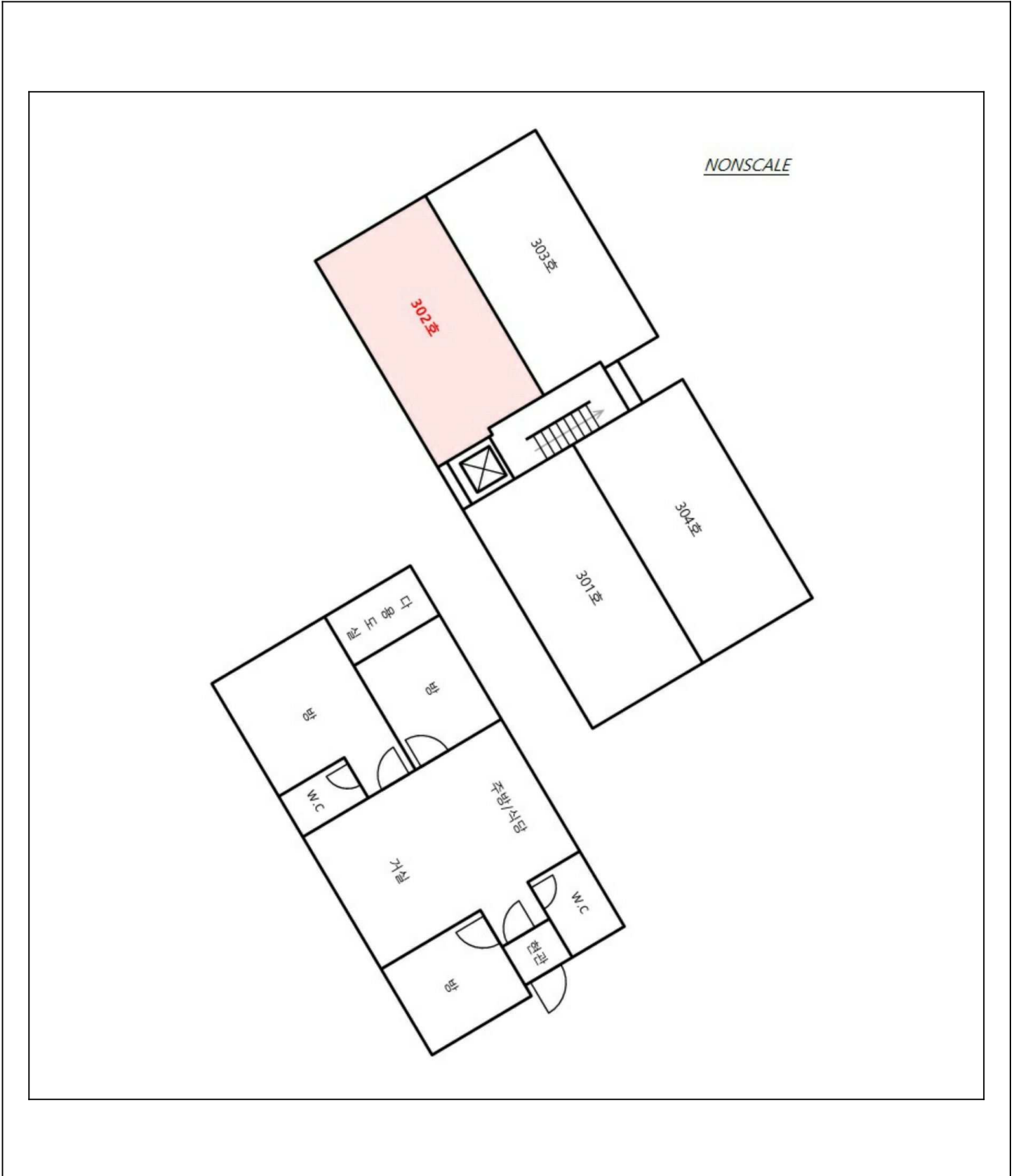
지 번 약 도



소재지 경기도 평택시 합정동 970-13 뉴성진쉐르빌 3층 302호



건물개황도







E.V

