

감정평가서

건명	서상철 소유물건(2024타경55397)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈
감정서번호	선우 2411-6105



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.

선우감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최진영

감정평가액	칠천삼백만원정 (₩73,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서상철 (2024타경55397)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.06	2024.12.06	2024.12.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	오피스텔	1개호	오피스텔	1개호	-	73,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩73,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

- 본건은 경기도 평택시 이충동 소재 “서정리초등학교” 남동측 인근에 위치하는 서정스마트빌듀오2차 1동 3층 305호로서 경매 목적을 위한 감정평가임.
- 본건은 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”과 “감정평가에 관한 규칙”등 관계 법령과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거하여 평가하였음.
- 본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제2조 제1호의 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가하며, 별도의 평가조건은 없음.

II. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 “감정평가에 관한 규칙” 제16호에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 그 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정함.

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 이충동 452- 2외 [도로명주소 : 경기도 평택시 정암로 45]		
건물명, 층, 호수	서정스마트빌듀오2차 1동 3층 305호		
용도/사용승인일	오피스텔 / 2016.05.11		
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	23.886	14.7045	3.8047

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
#1	이충동 452- 2외	서정스마트 빌듀오2차 1동	3/31*	23.886	3.8047	73,000	23.07.10
							16.05.11
#2	이충동 452- 2외	서정스마트 빌듀오2차 1동	2/40*	23.886	3.8047	86,000	22.12.04
							16.05.11

(2) 비교사례의 선정

본건과 동일한 건물내에 소재하며 대상물건과 물적 유사성이 높은 상기 <사례 #1>을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별(종합) 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 시점수정치 산출

$$\frac{98.36 \text{ (2024년 10월)}}{100.73 \text{ (2023년 06월)}} \approx 0.97647$$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	본건	사례	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	본건은 사례 대비 외부요인은 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건은 사례 대비 건물요인은 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
호별 요인	층별, 향별, 위치별 차이	1.00	1.02	본건은 사례 대비 위치별 차이에서 다소 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.000	1.02	1.00 x 1.00 x 1.02 ≒ 1.020

7. 시산가액(비준가격)

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
1	73,000,000	1.00	0.97647	1.020	23.886 /23.886	72,707,956

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

동유형의 부동산 가격수준	층별, 관리상태 등에 따라 약 65,000,000원 ~ 75,000,000원 수준 호가함.
------------------	---

2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	가격시점
							사용승인일
이층동 452- 2외	서정스마트 빌듀오1차 1동	20/200*	33.64	5.3585	담보	100,000,000	24.07.15
							16.05.11
이층동 452- 2외	서정스마트 빌듀오1차 1동	8/80*	20.246	3.2249	담보	85,000,000	20.07.28
							16.05.11

V. 감정평가액 결정

1. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 인근의 가격수준 및 평가전례 등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액

기호	건물명	층/호수	감정평가액	비고
1	서정스마트빌 듀오2차 1동	3층 305호	73,000,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

VI. 기타 참고사항

- 본건의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 12월 06일임.
- 본건의 실지조사는 2024.12.06일에 실시하였으며, 대상 물건의 이용상태 및 제반 가격 형성요인을 조사함.

(구분건물)평가명세표

소 재 지	경기도 평택시 이충동 452-2외 서정스마트빌듀오2차 1동 3층 305호					
건 물 명	서상철 소유물건(2024타경55397)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1.	[1동의 건물의 표시] 경기도 평택시 이충동 452-2 452-3, 451-13 [도로명주소] 경기도 평택시 정암로 45 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층	근린생활시설. 업무시설. 공동주택 (아파트) 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층	475.637 874.723 874.723 321.964 731.979 731.979 603.463 603.463 603.463 603.463 603.463 603.463 603.463 603.463 603.463 603.463 532.3 531.39 445.838 399.107 338.959			

(구분건물)평가명세표

소 재 지	경기도 평택시 이충동 452-2외 서정스마트빌듀오2차 1동 3층 305호						
건 물 명	서상철 소유물건(2024타경55397)						
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
	[전유부분의 건물의 표시] 3층 305호 철근콘크리트구조 [대지권의 목적인 토지의 표시] 토지의 표시: 1. 경기도 평택시 이충동 452-2 2. 동 소 452-3 3. 동 소 451-13 대지권의종류 : 1,2,3.소유권 대지권의비율 : 1,2,3.	18층	338.959		73,000,000	비준가액	
		19층	282.837				
		20층	282.837				
				23.886			23.886
			대	535			
			대	630			
			대	12			
				3.8047			
				-----			3.8047
				1,177			
				토지·건물 토 지 : 29,200,000 건 물 : 43,800,000	배분내역 29,200,000 43,800,000		
	합 계				₩73,000,000.-		
		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 이충동 소재 "서정리초등학교" 남동측 인근에 위치하며 주위는 음식점 점포, 오피스텔, 단독주택, 다세대주택, 근생활시설 등이 혼재한 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 용이하며, 인근에 버스 정류장 및 근거리 전철역이 소재하여 대중 교통상황은 대체로 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건내 3층 305호로서,
외벽: 석재 및 몰탈위 페인팅 등 마감,
내벽: 벽지 등 마감,
창호: 새시창 등임.

(4) 이용상태

오피스텔(후첨 '내부구조도' 참조)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 소화설비, 엘리베이터 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필 일단지 부정형의 평탄한 토지로서 집합건축물(근린생활시설, 업무시설, 공동주택) 건부

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) | |

지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 남측으로 중로1류, 북측으로 소로2류와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

*기호1 : 일반상업지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(서정리초교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발56m-140m미만 협의업무위탁 2016.9.9)<군사기지 및 군사시설 보호법>.3

*기호2 : 일반상업지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(서정리초교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발56m-140m미만 협의업무위탁 2016.9.9)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

*기호3 : 일반상업지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(서정리초교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발56m-140m미만 협의업무위탁 2016.9.9)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

(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) | |

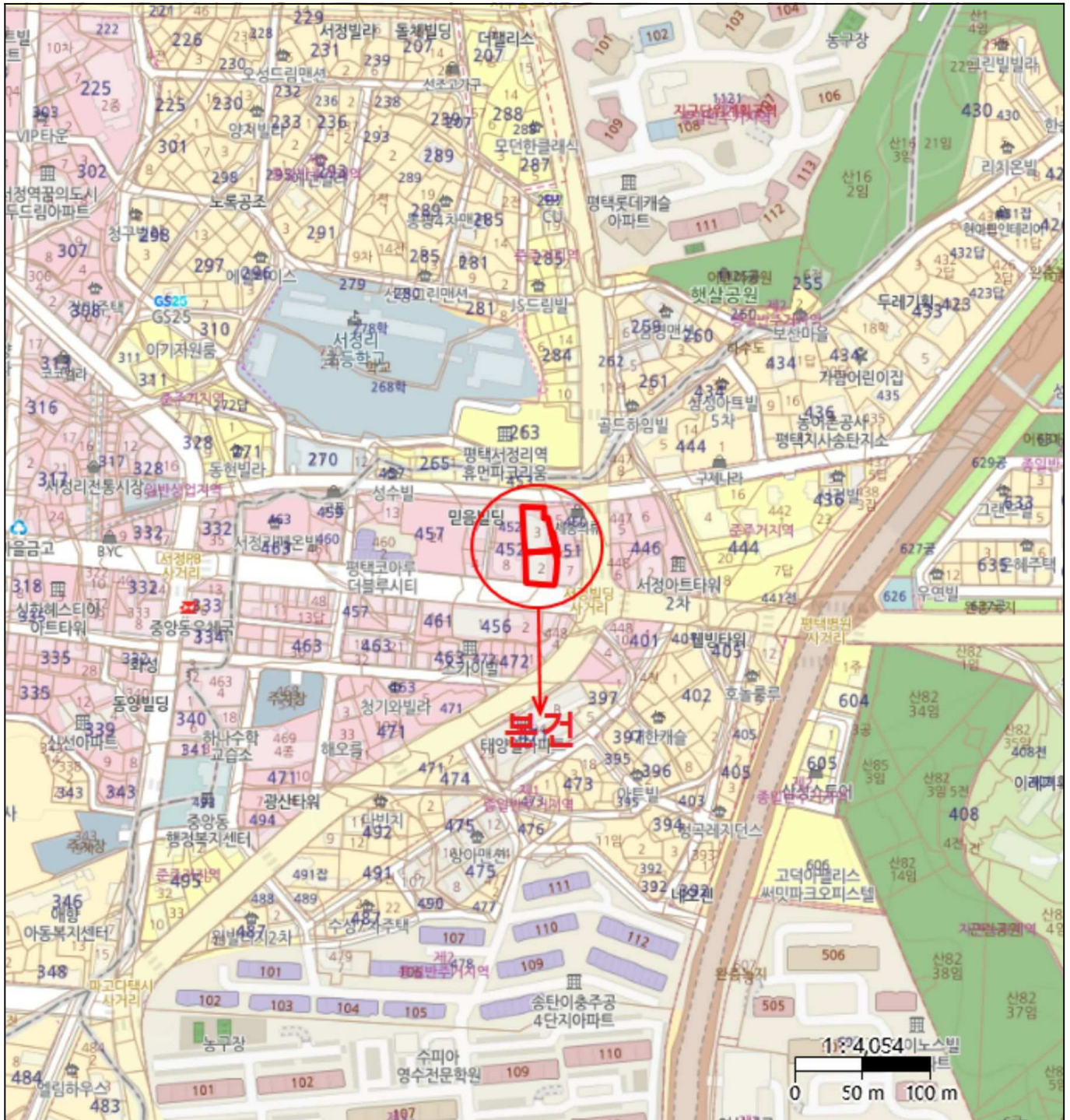
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 등기사항전부증명서상 2024.10.07일 수원지방법원 평택지원의 임차권등기명령(2024카임 1413)으로 2024.10.10일자로 주택임차권이 등재되어 있음.

위치도



소재지	경기도 평택시 이충동 452-2외 서정스마트빌듀오2차 1동 3층 305호
-----	--

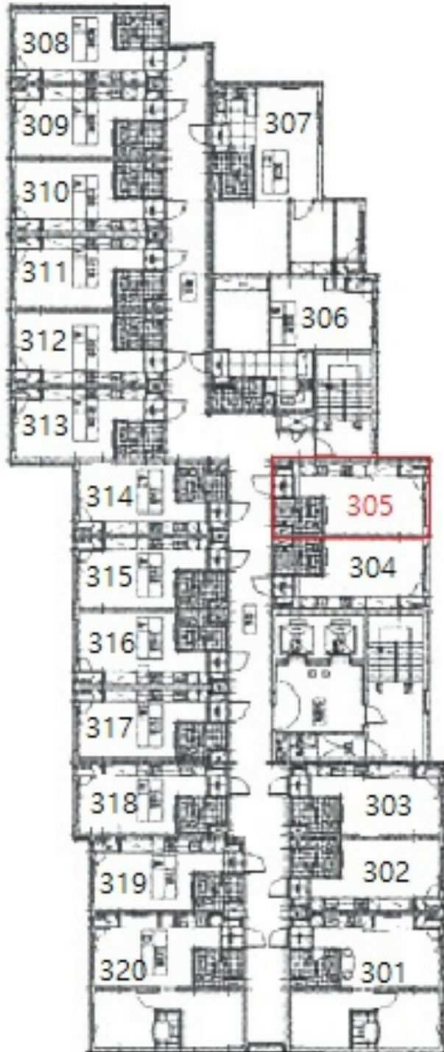


내부구조도



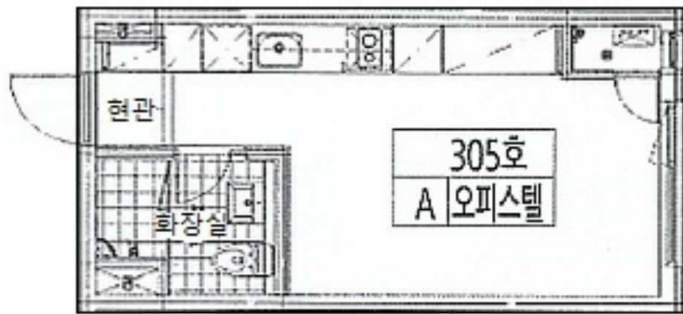
소재지

경기도 평택시 이충동 452-2외 서정스마트빌듀오2차 1동 3층 305호



<호별배치도>

No Scale



<내부구조도>





1

