

감정평가서

건명	유지성 소유물건(2025타경41283)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수
감정서번호	TNB-2502-3-0502

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.

(주)티앤비감정평가법인 경기지사

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

최현희

(인)

(주)티앤비감정평가법인 경기지사 지사장
권기현

(인)

감정평가액	일억이천사백만원정(₩124,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 평택지원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	유지성 (2025타경41283)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.26	2025.02.20 ~ 2025.02.26	2025. 02. 26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	124,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩124,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 권기현 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 평택시 비전동 소재 "평택시청" 남측 근거리에 위치하는 '엘라시티 제3층 제303호'에 대한 수원 지방법원 평택지원 강제경매 목적을 위한 감정평가임

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1항에 의거 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제1항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 2월 26일을 기준시점으로 함.

5. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 2월 20일부터 2025년 2월 26일이며, 실지조사 내용은 대상물건의 요향표 및 사진용지 등을 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의해서 대상부동산의 평가가액을 한국감정평가사협회에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 토지와 건물의 가액을 “구분건물 감정평가 명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 2) 본건의 이용상황 및 내부구조도는 이해관계인의 폐문 등으로 정확한 내부 확인이 불가능하여 외부관찰, 건축물 대장상 현황도면 등에 의거 작성되어 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는바 경매 참여시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지 [도로명 주소]		경기도 평택시 합정동 965-11 [경기도 평택시 평택5로34번길 6-9]		
건물명, 동, 호수		엘라시티 제3층 제303호		
용도		오피스텔	사용승인일자	2013.10.10
면적	기호 1	전유면적(m ²)	[집합건축물대장상] 공용면적(m ²) *1)	대지권(m ²)
		59.69	18.15	19.46

※ 상기 *1)공용면적은 집합건축물대장 전유부상의 "주"부분만을 기재하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근유사 부동산의 거래사례

[경기도 평택시]

자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	합정동 9**-**	-	제*층	56.43	16.71	155,000,000	2,746,766	2022.07.21
			/제**2호					2013.10.10
#2	합정동 9**-**	-	제*층	59.69	19.46	132,000,000	2,211,426	2022.06.30
			/제**3호					2013.10.10
#3	합정동 9**-**	-	제*층	59.72	19.47	110,000,000	1,841,929	2024.05.02
			/제**1호					2013.10.10

※ 비교사례의 선정시 등기사항전부증명서상 등재되지 않은 실거래가는 고려하지 않음.

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

2) 비교거래사례 선정

본건과 인근지역내에 소재하는 유사부동산의 거래사례중 대상물건과 물적 유사성이 높아 비교가능성이 가장 크고 최근 거래사례인 <사례 (#2)>을 거래사례로 선정함.

4. 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정

- 한국부동산원의 전국주택가격동향조사의 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 <경기 오피스텔 매매 가격지수>를 활용하여 시정수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

거래사례의 거래시점 매매 가격지수 (2022년 05월 적용)	104.04
대상물건의 기준시점 매매 가격지수 (2025년 01월 적용)	97.95
시정수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	97.95 / 104.04 ≒ 0.94146

※ 거래시점 : 2022.06.30, 2022년 05월 지수를 적용함.
기준시점 : 2025.02.26, 2025년 01월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교치의 산정

본건 기호		1	거래사례 기호		#2
조 건	세 항 목		비교치	비 고	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성		1.00	대등함.	
	교육시설 등의 배치				
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성				
	차량이용의 편리성				
	공공시설 및 편익시설과의 배치				
	자연환경 (조망, 풍치, 경관 등)				
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드		1.00	대등함.	
	단지내 총세대수 및 최고층수				
	건물의 구조 및 마감상태				
	경과연수에 따른 노후도				
	단지내 통로구조 (복도식/계단식)				
	주차의 편리성				
개별적 요인	층별 효용		1.00	대등함.	
	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 × 1.00 × 1.00 × 1.00		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 (비준가격)

기호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격(원)
1	132,000,000	1.000	0.94146	1.000	$\frac{59.69}{59.69}$	124,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

인근지역의 유사부동산 가격수준은 전유면적 기준하여 2,010,000원/m² ~ 2,510,000원/m² 내외임.

2. 인근 평가전례

[경기도 평택시]

(※출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가 목적	평가금액 (원)	기준시점
								사용승인일
A	합정동 9**-**	-	제6층	56.43	16.71	기타 담보	149,000,000	2022.07.14
			/제6**호					2013.10.10
B	합정동 9**-**	-	제5층	59.72	19.47	담보	165,000,000	2022.02.07
			/제5**호					2013.10.10
C	합정동 9**-**	-	제6층	59.88	17.73	담보	118,000,000	2020.11.25
			/제6**호					2013.10.10

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

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 : 124,000,000 원

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)
1	경기도 평택시 합정동 965-11	엘라시티	제3층 제303호	59.69	19.46	124,000,000

[이 하 여 백]

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	1동의 경기도 평택시 합정동	건물의 965-11 엘라시티	표시 공동주택, 업무시설, 근린생활 시설	철근콘크리트구조 경사지붕 7층				
	[도로명주소] 경기도 평택시 평택5로34번길 6-9			지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 (내)	39.97 118.58 237.97 297.66 297.66 297.66 256.86 256.86			
	전유부분의	건물의	표시	3층 303호 철근콘크리트구조	59.69	59.69	124,000,000	비준가격 (공용부분 포함)
	대지권의 토지의 1. 경기도 평택시 합정동	목적인 표시의 965-11	토지의 대	표시 준주거지역	451			
	대지권의 대지권의	종류 : 비율 :	1. 1.	소유권	19.46 ----- 451	19.46		
							배분내역	
							토지 · 건물 토 지 : 62,000,000 건 물 : 62,000,000	
	합 계						₩124,000,000.-	
			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 비전동 소재 “평택시청” 남측 근거리에 위치하고 있으며, 주위는 근린생활시설, 아파트단지, 단독주택, 다세대주택, 공공시설, 학교 등이 혼재하는 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통 이용상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 7층 중 제3층 제303호로서,

외벽 : 석재붙임 마감 등
창호 : 새시 창호 임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기 설비, 소화전설비, 개별난방, 주차장 등이 되어있음.

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

인접 토지 대비 등고 평탄한 장방형의 토지로서, 오피스텔 등 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 12미터의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(배미지구), 종로3류(폭 12m~15m)(접함)

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

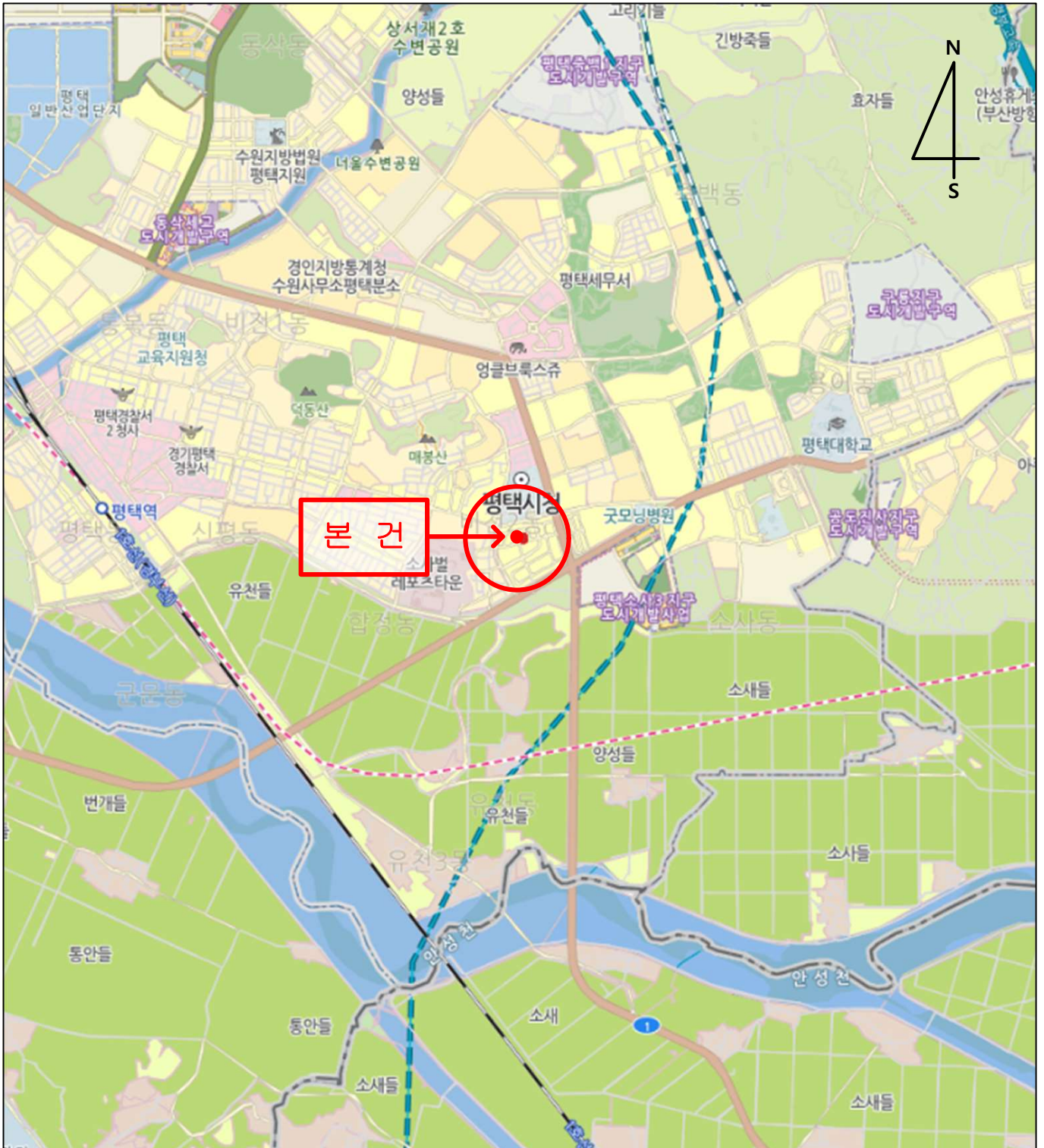
임대관계는 미상임.

(이해관계인의 폐문 등으로 정확한 내부 확인이 불가능하였는바 거주자 유무등 경매시 재확인바람.)

광역 위치도

소재지

경기도 평택시 합정동 965-11
엘라시티 제3층 제303호



상세 위치도

소재지	경기도 평택시 합정동 965-11 엘라시티 제3층 제303호
-----	--------------------------------------

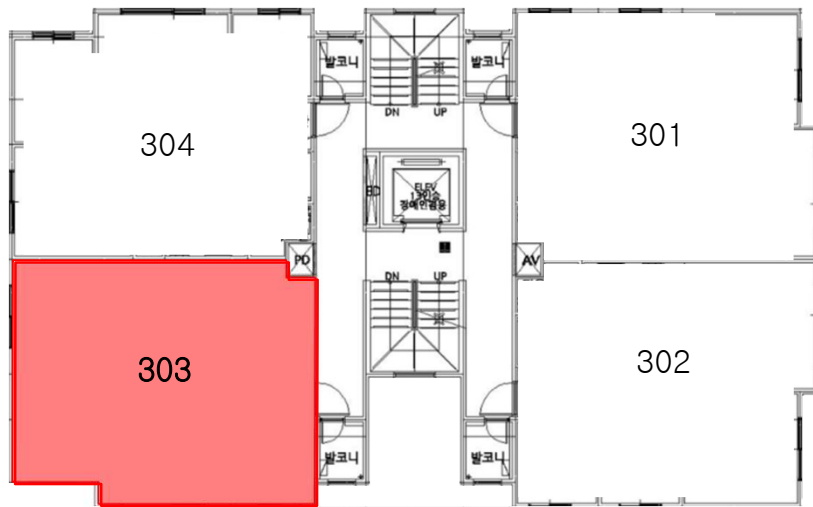


호별배치도 및 내부구조도

소재지

경기도 평택시 합정동 965-11
엘라시티 제3층 제303호

NO SCALE



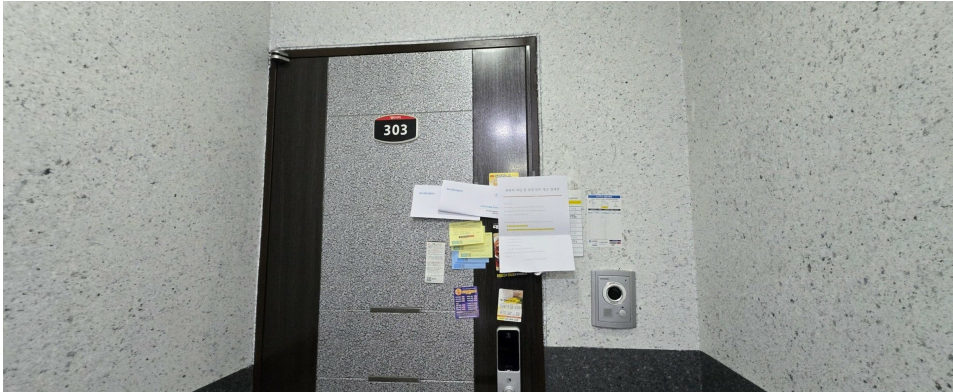
< 제3층 >



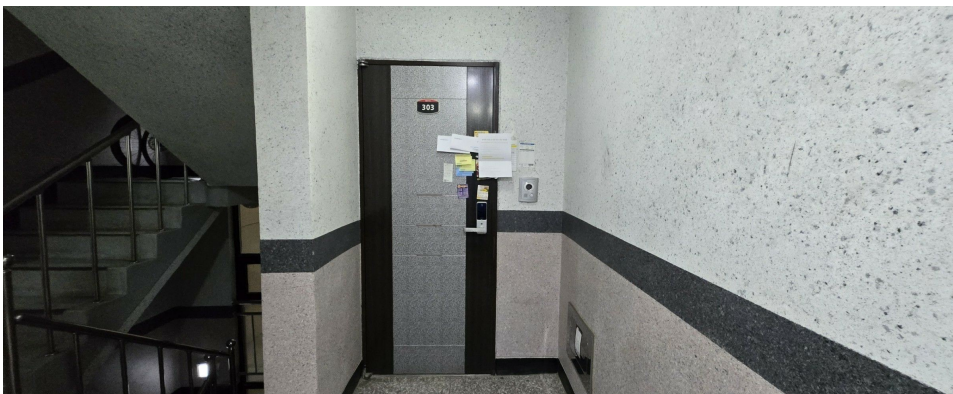
본 건
제3층 제303호

본건의 내부구조도는 이해관계인의 폐문 등으로 정확한 내부확인이 불가능하여, 건축물대장상 현황도면 및 외부관찰 등에 의거 작성되어 실제 내부구조 및 이용상황과 다소 상이 할 수 있으니, 경매 진행시 재확인하시기 바랍니다.

사 진 용 지



본건 현관 전경



본건 층 전경

사 진 용 지



본건 층 전경

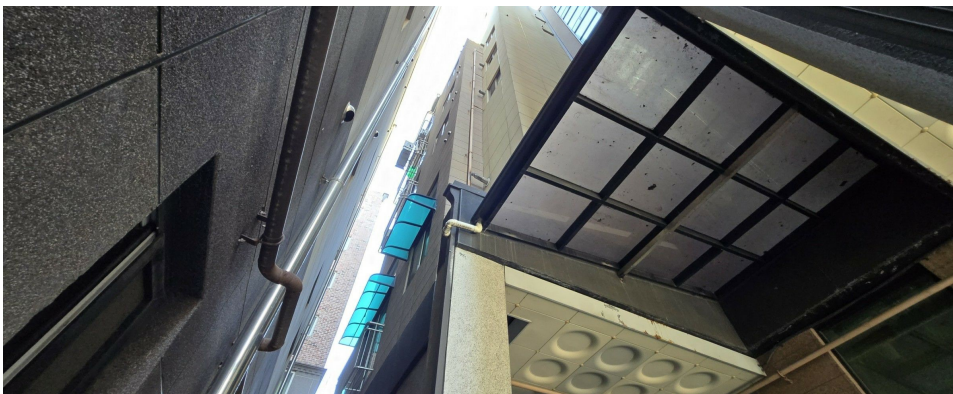


본건 층 전경

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 1층 출입구 전경

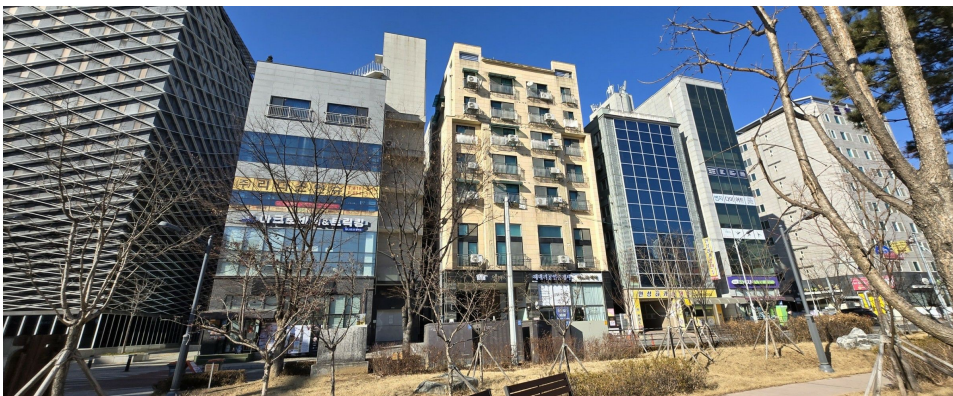


본건 1층 출입구 전경

사 진 용 지



본건 1층 전경

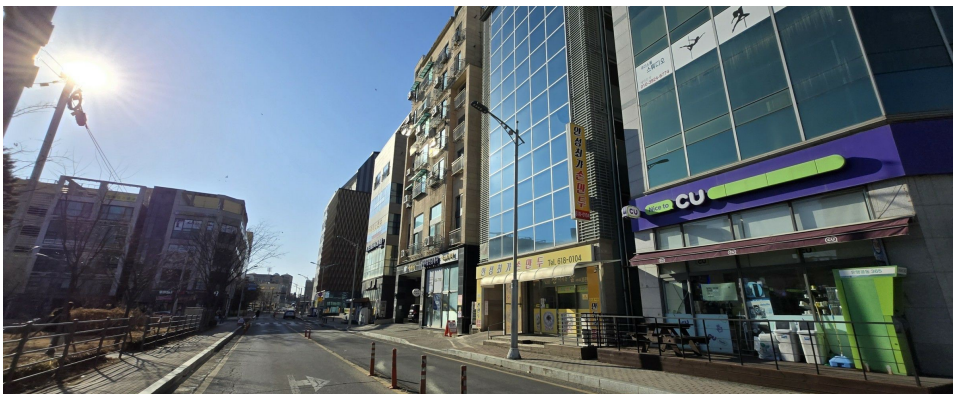


본건 건물 전경

사 진 용 지



본건 주위전경



본건 주위전경