

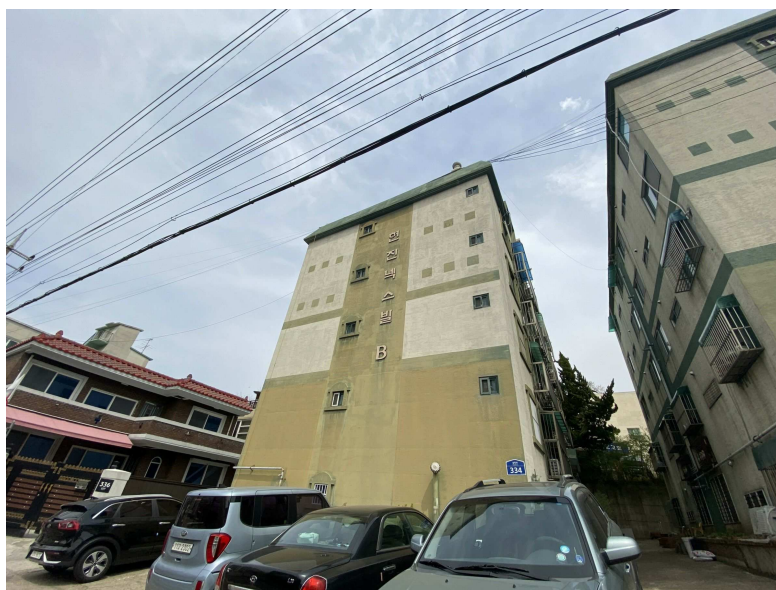
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 심옥경 소유물건(2025타경41532)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 조인수

감정평가서번호: 나래-25-107



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.

나래감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
신혜경

감정평가액	일억일천칠백만원정(₩117,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	심옥경 (2025타경41532)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.15	2025.04.09 ~ 2025.04.15	2025.04.16		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	117,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩117,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본 평가는 경기도 평택시 지산동 소재 송탄역 동측 인근에 위치한 구분건물(현진넥스빌 비동) 제1층 제102호에 대한 수원지방법원 평택지원 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거 및 기준가치

본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정에 의거하여 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

3. 기준시점 및 실지조사기간

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상 물건의 가격조사를 완료한 2025.04.15.입니다.

4. 감정평가의 조건

본건 감정평가와 관련한 별도 감정평가 조건은 없습니다.

II. 감정평가방법

1. 구분건물은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반 이론 등에 의거 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 구분건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

2. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적에 고려하여 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

3. 본건 위치확인 및 내부구조 등은 외부관찰, 건축물대장 현황도면 등을 참조하였으니 참고바라며 업무진행시 내부현황 등은 재확인바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 평가물건 개요

1동의 건물	소재지	구조	층수	사용승인일
	경기도 평택시 지산동 862-30 [현진넥스빌 비동]	철근콘크리트조 스라브지붕	지층/ 지상4층	2002.05.02
본건	층·호수	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	용도
	1층 102호	59.77	29.5	다세대주택

Ⅳ. 가격산출개요

1. 비교사례의 선정

다음 사례 중 본건과 유사성이 있는 다음 매매사례를 선정하였습니다.

소재지	층수	전유면적 (m ²)	용도	사용승인일	금액(원)	단가 (원/m ²)	시점
지산동 862번지대	4층	59.77	다세대 주택	2002.05.	130,000,000	@2,175,004	2024.11.

2. 사정보정

해당 거래사례는 거래당사자간에 특수한 사정이나 개별적 동기가 개제되어 있지 않은 정상적인 거래인 것으로 판단됩니다.[1.00]

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정

집합건물 가격동향조사 중 경기 서해안권 연립다세대 매매가격지수를 적용하였습니다.

기간	산식	시점수정치
거래시점~기준시점	99.7 / 99.9	0.99800

-거래시점 매매 가격지수(2024.11) : 99.9

-기준시점 매매 가격지수(2025.03) : 99.7

4. 가격형성요인비교

구분	항목	격차율	비고
외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 교육시설 등의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	대등합니다.
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 공용시설 규모, 구성, 상태 등	1.00	대등합니다.
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별, 향별 및 라인별), 부지에 대한 지분면적의 대소, 베란다의 유무 및 내부 평면방식(베이)	0.90	층별, 위치별 효용 등에서 열세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등합니다.
누 계 치			0.900

5. 거래사례비교법에 의한 비준가격

거래단가(원/m ²)	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	면적(m ²)	산정금액	결정금액(원)
2,175,004	1.00	0.998	0.90	59.77	116,765,990	117,000,000

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 [1]	경기도 평택시 지산동 [도로명주소] 경기도 평택시 송탄로 334	862-30 현진 넥스빌 비동	다세대 주택	철근콘크리트조 스라브지붕 4층					
					지층	130.46			
					1층	130.46			
					2층	130.46			
					3층	130.46			
	4층	130.46							
	경기도 평택시 지산동	862-30	대	제1종일반주거지역	(내) 철근콘크리트조 1층 102호	295		117,000,000	
						59.77	59.77		
						29.5			
						295x----	29.5		
295									
					토지·건물		배분내역		
					토 지 :		46,800,000		
					건 물 :		70,200,000		
합 계							₩117,000,000.-		
					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 지산동 소재 송탄역 동측 인근에 위치하며 부근은 공동주택, 공원, 생활편의시설 등 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕으로서
외벽 : 드라이비트 마감 등
창호 : 새시창 등임.

(4) 이용상태

다세대주택임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형 토지로서 다세대주택부지임.

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

본건 토지 서측으로 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 종로1류(폭 20m~25m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역), 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발56m-140m미만 협의업무위탁 2016.9.9), 군용비행장 소음대책구역 제3종구역임.

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

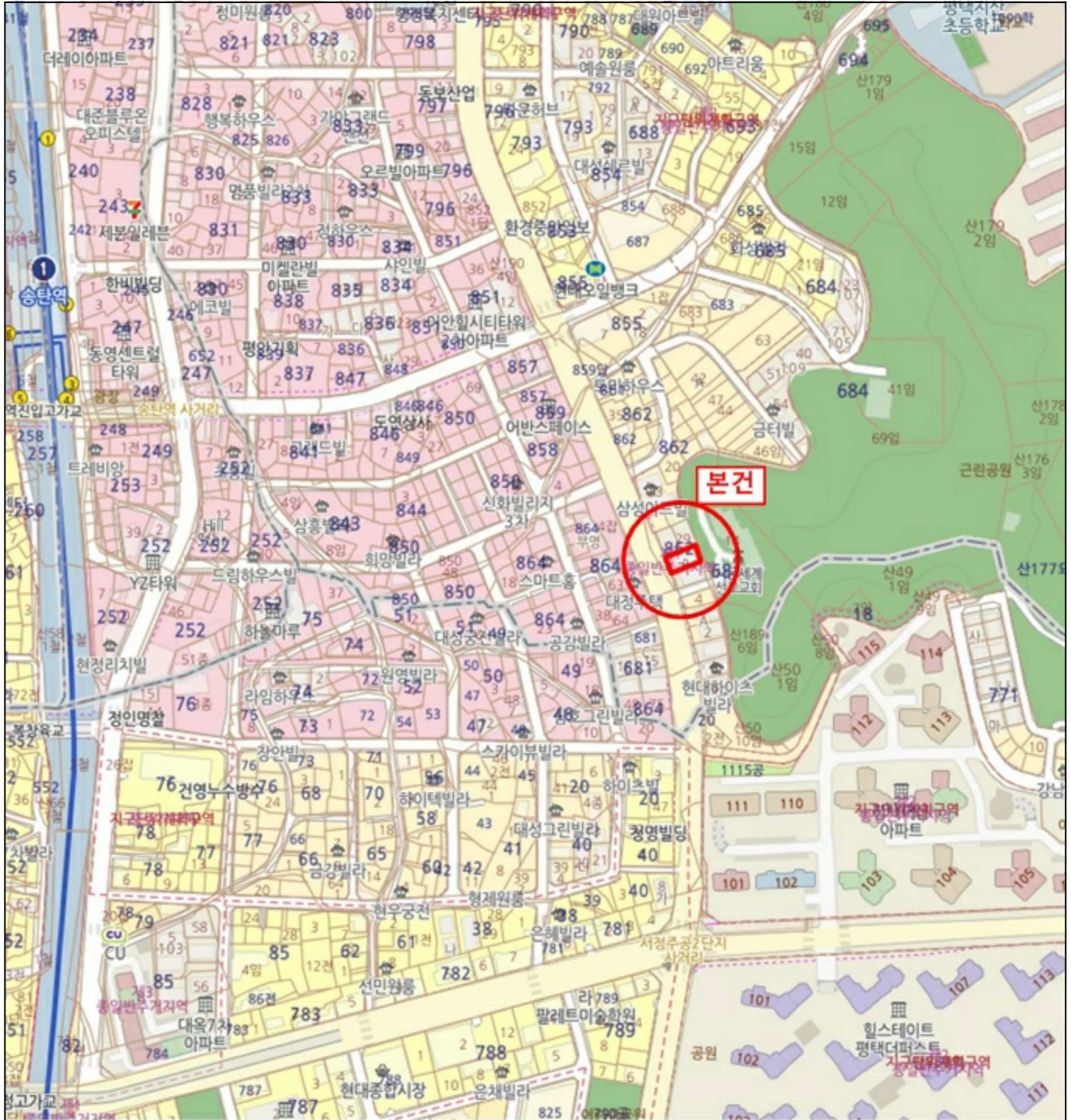
가. 임대관계는 미상임.

나. 본건 위치확인, 내부구조 등은 외부관찰 및 건축물대장 현황도면 등을 참조하였으며 업무진행시 내부현황은 재확인바람.

위 치 도



소재지	경기도 평택시 자산동 862-30 현진넥스빌 비동 1층 102호
-----	-------------------------------------

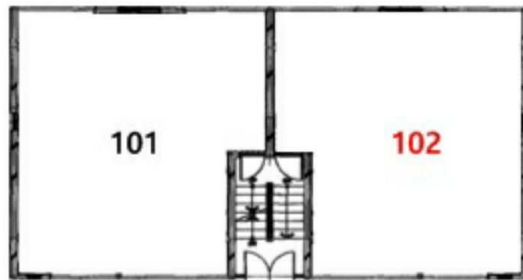


내부구조도



소재지

경기도 평택시 지산동 862-30 현진넥스빌 비동 1층 102호



[1] 현진넥스빌 비동 1층 102호

*본건 위치확인, 내부구조 등은 건축물대장 현황도면 참조하였음.

