

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김지연 소유물건(2024타경42063)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
김치상

감정평가서번호: C240314-301

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.

센트럴감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최해영

| | | | | | | |
|----------------------------|---------------------------|-------------|------------|-------------------------|--------------|-------------|
| 감정평가액 | 이억육천칠백만원정(₩267,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 김치상 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 수원지방법원 평택지원 경매5계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 김지연 (2024타경42063) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 등 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024.03.20 | 2024.03.14 ~ 2024.03.20 | 2024.03.20 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 267,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| 합계 | | | | | ₩267,000,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

(구분건물)감정평가명세서

| 건 물 명 | | 제4층 제406호 | | | | | | |
|------------|-------------------------------------|-----------|----------------|------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------------------|---------|
| 일련 번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 용 도 | 구 조 및 용도지역 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 1 | 경기도 평택시 용이동 | 491-8 | 업무시설 (오피스텔) | 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 8층 | | | | |
| | [도로명주소] 경기도 평택시 현신6길 31 | | | 1층 2층 ~ 8층 각 | 152.92 497.58 | | | |
| | 상동 | 491-8 | 대 | 준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 | 917.5 | | | |
| | | | | 제4층 제406호 | 74.12 | 74.12 | 267,000,000 | 공용부분 포함 |
| | | | | 소유권 1 x---- | 20.8457 917.5 x---- | | | |
| | | | | 대지권 | 917.5 | | | |
| | | | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | 배분내역 106,800,000 160,200,000 | |
| 합 계 | | | | | | | ₩267,000,000.- | |
| | | | | 이 하 | 여 | 백 | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 용이동 소재 '용이초등학교' 남동측 인근에 위치하는 부동산(오피스텔)에 대한 수원 지방법원 평택지원 경매5계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 3월 20일임.

3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2024년 3월 18일 ~ 19일에 실지조사를 통해 대상물건을 확인하였으며, 2024년 03월 14일 ~ 2024년 03월 20에 가격자료를 조사·분석하였음.

4. 감정평가의 조건 및 기타 참고사항

별도의 감정평가 조건은 없으며, 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

| | | | |
|--|-----------------------------|--------------------|-------------------------|
| 소재지·건물명 | 경기도 평택시 용이동 491-8 제4층 제406호 | | |
| 도로명주소 | 경기도 평택시 현신6길 31 | | |
|  | 주용도 | 업무시설(오피스텔) 42개호 | |
| | 주구조 | 철근콘크리트구조 | |
| | 사용승인 | 2018.07.04 | |
| | 건물규모 | 층수 | 지상 8층 |
| | | 연면적 | 3,635.98 m ² |
| | 비고 | - | |

2. 각 호별 상세 개요

| 일련 번호 | 동/ 층/호수 | 용도 | 건물면적(m ²) | | | 대지권 (m ²) | 비고 (전용률 (%)) |
|----------|-------------|------|-----------------------|------|-------|--------------------------|--------------------|
| | | | 전유 | 공용 | 분양 | | |
| 1 | -/ 4/406 | 오피스텔 | 74.12 | 8.49 | 82.61 | 20.8457 | 89.72 |
| 합계 (1개호) | | | 74.12 | 8.49 | 82.61 | 20.8457 | - |

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

| 일련 번호 | 소재지 | 동/ 층/호 | 용도 | 면적(m ²) | | 거래가액(원) (원/전유m ²) | 거래시점 (사용승인) | 비고 |
|----------|--------------|-----------|------|---------------------|-------|----------------------------------|----------------------------|----|
| | | | | 전유 | 분양 | | | |
| #1 | 용이동 491-8 | 8/8** | 오피스텔 | 74.12 | 82.61 | 270,000,000 (@3,640,000) | 2023.09.27 (2018.07.04) | 등기 |
| #2 | 용이동 491-8 | 7/7** | 오피스텔 | 79.44 | 88.55 | 199,000,000 (@2,510,000) | 2022.11.29 (2018.07.04) | 등기 |
| #3 | 비전동 219-2 | 4/4** | 오피스텔 | 79.3 | 90.07 | 264,000,000 (@3,330,000) | 2023.02.28 (2022.10.13) | 등기 |

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

| 의 건 | 사정보정치 |
|---|-------|
| 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정 없음. | 1.000 |

(4) 시점수정

(가) 개요

감정평가실무기준」 3.3.1.4 에서는 "① 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에는 거래사례의 가격을 기준시점의 가수준으로 시점수정하여야 한다. ② 시점수정은 사례물건의 가격 변동률로 한다. 다만, 사례물건의 가격 변동률을 구할 수 없거나 사례물건의 가격 변동률로 시점수정하는 것이 적절하지 않은 경우에는 지가변동률·건축비지수·임대료지수·생산자물가지수·주택가격동향지수 등을 고려하여 가격 변동률을 구할 수 있다."고 규정하고 있음.

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 "오피스텔 매매가격지수"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

| 시군구 | 상승률 (시점수정치) | 산출근거 | |
|--------------|----------------------|-------------|---|
| | | 거래시점 / 기준시점 | |
| 경기 (오피스텔) | -0.866% (0.99134) | 거래시점 / 기준시점 | 2023.09.27/ 2024.03.20 |
| | | 매매가격지수 | 2023.09.27 매매 가격지수 (적용 2023.08 : 100.51) 2024.03.20 매매 가격지수 (적용 2024.02 : 99.64) |
| | | 산식 | 시점수정치 : $99.64 \div 100.51 \approx 0.99134$ |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1) / 비교사례 #1]

| 조 건 | 세부항목(주거용) | 격차율 | 비고 |
|------------------------|--|-------|---------------------------------|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | 1.00 | 본건과 사례가 동일건물내 사례로 대체로 대등함. |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | 1.00 | 본건과 사례가 동일건물내 사례로 대체로 대등함. |
| 호별요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 1.00 | 본건과 사례가 위치별 효용 등 호별요인이 대체로 대등함. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함. |
| 가치형성요인 비교치 (누계) | | 1.000 | - |

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

| 본 건 | | | 거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정 | | | | | | 산정가액 (원) | 시산가액 (원) |
|----------|-----------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------|----------|----------------|-------------------------------|-------------|-------------|
| 일련 번호 | 동/층 호수 | 전유 (사정) 면적(m ²) | 거래사례 | | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치 형성 요인 | 산정단가 (원/전유m ²) | | |
| | | | 일련 번호 | 단가 (원/전유m ²) | | | | | | |
| 1 | 4/406 | 74.12 | #1 | 3,640,000 | 1.000 | 0.99134 | 1.000 | 3,608,477 | 267,460,315 | 267,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 인근 평가사례

| 일련 번호 | 소재지 동/층/호 | 용도 | 면적(m ²) | | 감정평가액(원) (원/전유m ²) | 기준 시점 | 평가 목적 |
|----------|--------------------|------|---------------------|--------|-----------------------------------|------------|----------|
| | | | 전유 | 분양 | | | |
| (1) | 용이동 491-8 3/3** | 오피스텔 | 79.44 | 88.55 | 268,000,000 | 2024.03.06 | 법원경매 |
| | | | | | (@3,370,000) | | |
| (2) | 용이동 491-8 3/3** | 오피스텔 | 74.12 | 82.61 | 216,000,000 | 2024.01.15 | 법원경매 |
| | | | | | (@2,910,000) | | |
| (3) | 합정동 964-2 5/5** | 오피스텔 | 76.45 | 122.51 | 257,000,000 | 2024.01.11 | 법원경매 |
| | | | | | (@3,360,000) | | |

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

2. 인근 임대사례

| 일련 번호 | 소재지 동/층 | 용도 | 전유면적 (m ²) | 보증금(원)/ 월세(원) | 계약일 | 비고 |
|----------|-------------------|------|---------------------------|------------------|------------|----|
| (4) | 용이동 491-8 / 3층 | 오피스텔 | 79.44 | 5,000,000 | 2024.01.19 | - |
| | | | | 800,000 | | |
| (5) | 용이동 491-8 / 3층 | 오피스텔 | 74.12 | 195,000,000 | 2021.06.29 | - |
| | | | | - | | |
| (6) | 용이동 491-5 / 8층 | 오피스텔 | 76.32 | 10,000,000 | 2024.01.24 | - |
| | | | | 900,000 | | |

(출처: 국토교통부 실거래가공개시스템)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 경매동향

| 용도별 | 경기 평택시 2023년 03월 ~ 2024년 02월 | | | | | |
|----------|------------------------------|----------------|------|-----|------|------|
| 구 분 | 낙찰가 | | | 낙찰건 | | |
| | 총감정가 | 총낙찰가 | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 집합건물 | 77,652,168,960 | 53,590,596,883 | 69.0 | 628 | 228 | 36.3 |
| 오피스텔 | 1,609,500,000 | 1,090,423,999 | 67.7 | 23 | 8 | 34.8 |
| 오피스텔(주거) | 1,495,000,000 | 1,059,947,611 | 70.9 | 27 | 7 | 25.9 |
| 주상복합(주거) | 424,000,000 | 303,632,000 | 71.6 | 14 | 2 | 14.3 |

(출처: 인포케어)

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

| 평가대상 | | 전유면적(m ²) | | 대지권(m ²) | 감정평가액(원) |
|------|-----------|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------|
| | | 전유면적(m ²) | 대지권(m ²) | | |
| 1 | 제4층 제406호 | 74.12 | 20.8457 | | 267,000,000 |
| 합계 | | 74.12 | 20.8457 | | 267,000,000 |

| | |
|------|--|
| 결정의견 | 거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가 격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산 의 감정평가액으로 결정함. |
|------|--|

구분건물 감정평가요항표

| | | | |
|---|--|---|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및 | (2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이 | (3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (4) 이용상태 |
|---|--|---|----------|

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 평택시 용이동 소재 "용이초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 아파트, 단독주택, 다세대주택, 근린생활 시설등이 소재하는 주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 용이하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 8층 건내, 제4층 제406호 로서,

외벽 : 석재붙임 및 치장벽돌 마감 등,

내벽 : 도배 및 일부 타일붙임 마감 등,

창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

가격조사일 현재 주거용 오피스텔(방3, 욕실2, 거실, 주방, 다용도실 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

인접지와 등고평탄한 세장형 토지로, 오피스텔 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 중로2류 및 동측으로 보행자 전용도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

용이동 491-8 :준주거지역, 지구단위계획구역(용이지구), 보행자전용도로(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

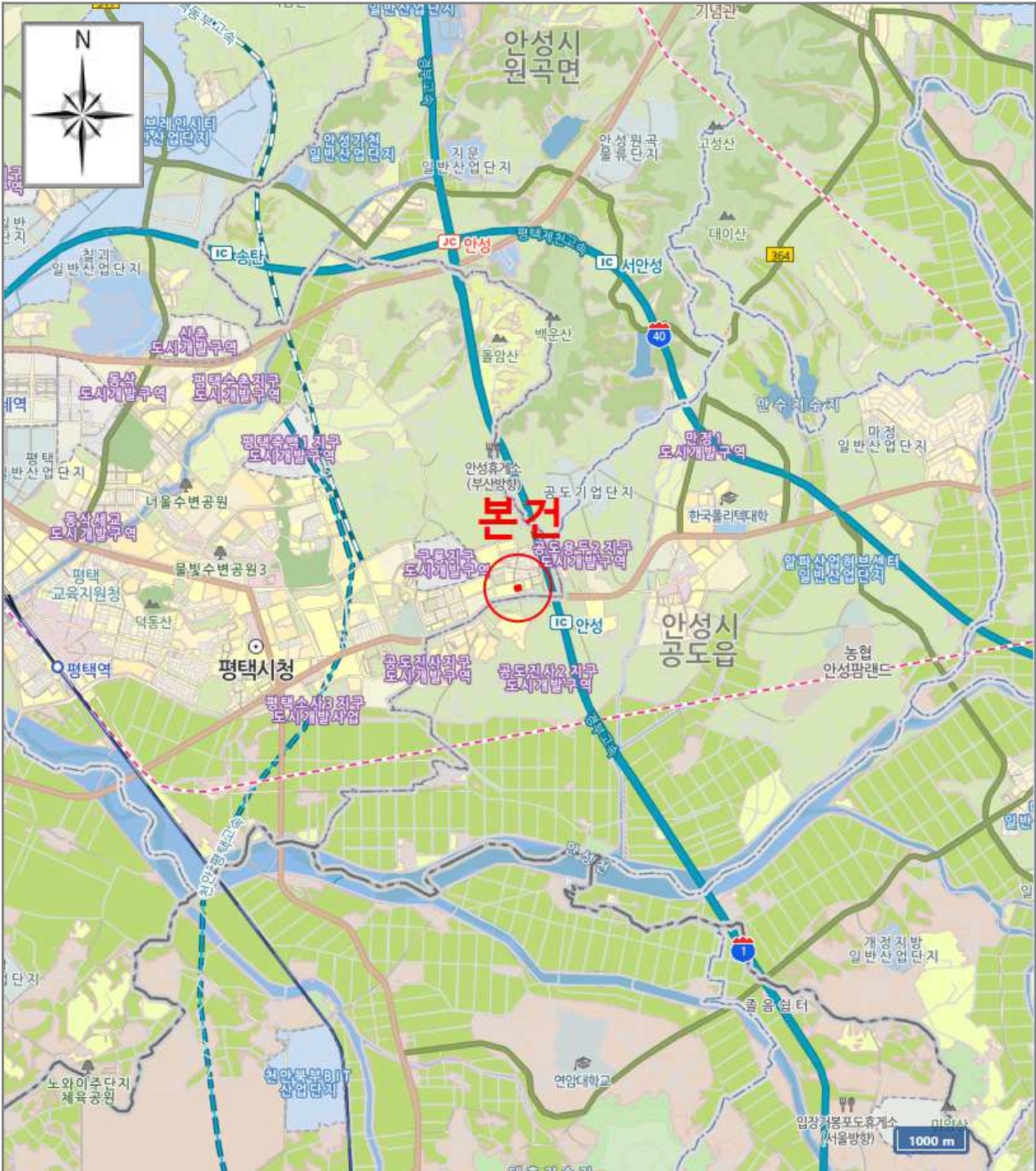
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도

| | |
|-----|-----------------------------|
| 소재지 | 경기도 평택시 용이동 491-8 제4층 제406호 |
|-----|-----------------------------|



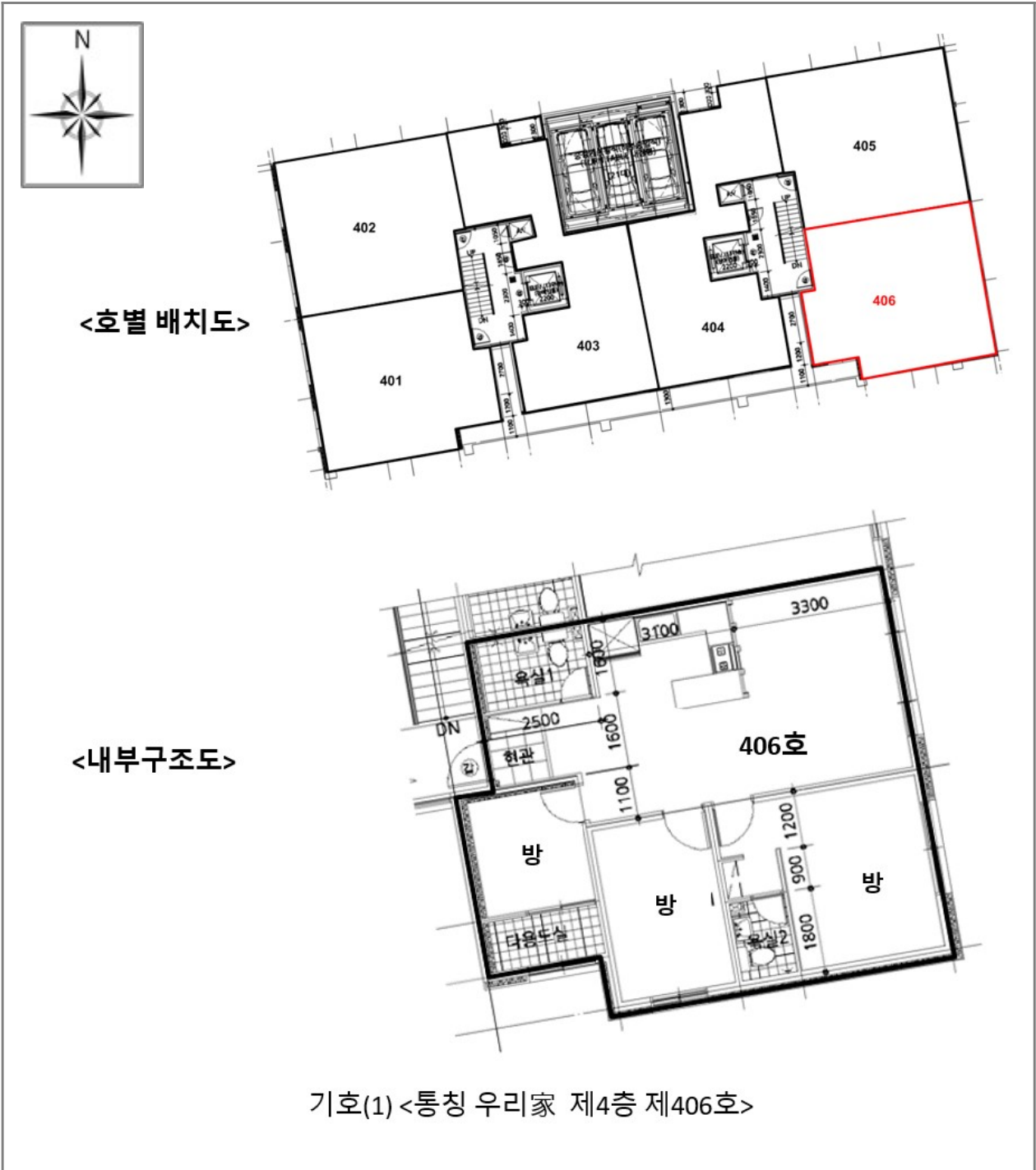
상세 위치도

| | |
|-----|-----------------------------|
| 소재지 | 경기도 평택시 용이동 491-8 제4층 제406호 |
|-----|-----------------------------|



건물개황도

| | |
|-----|-----------------------------|
| 소재지 | 경기도 평택시 용이동 491-8 제4층 제406호 |
|-----|-----------------------------|



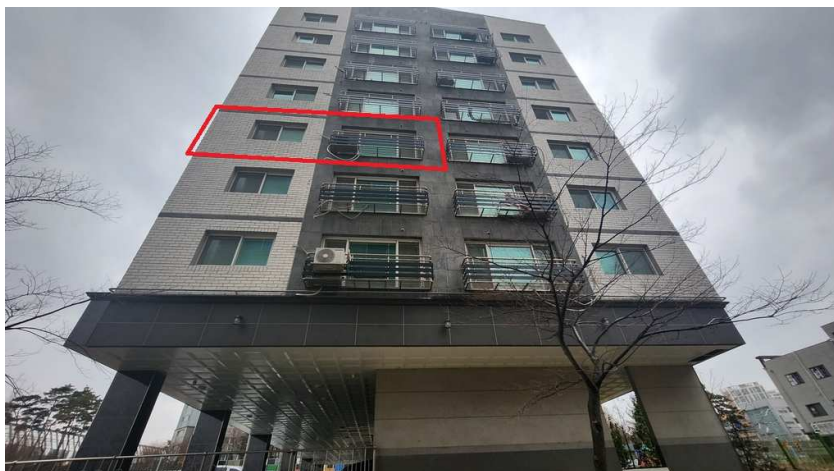
사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 용이동 491-8 제4층 제406호



본건 전경(남측에서 촬영)



본건 전경(동측에서 촬영)

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 용이동 491-8 제4층 제406호



본건 전경(북측에서 촬영)



본건 전경(서측에서 촬영)

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 용이동 491-8 제4층 제406호



4-6호라인 1층 출입구



본건 기호(1) 현관

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 용이동 491-8 제4층 제406호



본건 내부 모습



1층 주차장

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 용이동 491-8 제4층 제406호



인접 도로 및 주위 환경



인접 도로 및 주위 환경