

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 여규진 소유물건(2025타경41373)

의뢰인 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈

감정서번호 : SAN03-2502-08

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

산들감정평가사사무소

TEL. 031-692-4701

FAX. 031-692-3701

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

박 성 은

(인)

감정평가액	일억일천사백만원정(₩114,000,000.-)					
의 퇴 인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	수원지방법원 평택지원 경매5계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	여규진 (2025타경41373)		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.03.06	2025.03.06 ~2025.03.06	2025.03.10	
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	금 액
	구분건물	1	구분건물	1	-	114,000,000
	합 계					₩114,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 서정동 소재 “서정리역” 북동측 인근에 위치하는 ‘데오스팰리스’ 제12층 제1202호로서, 수원지방법원 평택지원의 부동산 임의경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 03월 06일임.

2) 대상물건의 확인을 위하여 2025년 03월 04일 ~ 2025년 03월 06일에 대상물건의 현황, 주변환경 및 가격수준 등을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 서정동 307-8 [도로명주소] 경기도 평택시 서정역로58번길 6-2		
건물명/호수	데오스팰리스 / 제12층 제1202호		
용도	아파트(도시형생활 주택: 원룸형)	사용승인일	2018.11.15
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)
	28.931	11.569	6.25

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 내부구조도 및 이용상황 등은 폐문부재로 부득이하게 건축물대장 등 공적서류와 유사 평가전례, 외부관찰, 탐문조사 및 현지조사사항을 참조하여 작성하였으며, 표준적인 상황을 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가 방식

- 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 시점수정 및 요인 비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 산정한 후 대상 구분소유권에 배분하는 원가법,
- 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고, 이를 적정한 비율로 환원 또는 할인하여 대상 부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

본건 구분건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의하여 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있으며 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있는 바, 본건 평가에서는 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건(구분건물)의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동유형 구분건물의 시세 등 참고가격자료를 시산가격의 합리성을 검토하여 평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 토지, 건물 가격배분

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성) 및 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성), 「감정평가에 관한규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거하여 구분소유권의 대상이 되는 건물의 전유부분과 공용부분 및 그 대지사용권을 일체로 평가하였으며, 귀원의 요청에 의거 한국부동산연구원이 발표한 아파트의 토지, 건물 배분비율표에 의거하여 토지와 건물의 가격을 배분하였음.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 거래사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 거래사례#1을 선정함.

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
#1	평택시 서정동 3***	○○○○○○○○ 2차	-/9/907	24.8	5.01	97,000,000	2024.11.01
							2017.09.28

※ 출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)

(2) 사정보정

매수자와 매도자 사이의 정상적으로 거래된 것으로서 사정보정이 필요 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 월간 ‘매매가격지수-아파트’ 중 (경기도 평택시) 매매가격지수를 활용하여 산정함.

- 시점 수정치 산출

[아파트] 경기도 평택시 (24.11.01~25.03.06)

거래시점 : 2024.11.01, 2024년 10월 지수를 적용함

기준시점 : 2025.03.06, 2025년 02월 지수를 적용함

204.11.01 매매 가격지수 (적용: 2024년 10월) : 101.4

2025.03.06 매매 가격지수 (적용: 2025년 02월) : 99.4

시점수정치 : $99.4/101.4 \approx 0.98028$

(4) 가치형성요인비교

① 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용면적, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적요인	층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 비교치 결정

구 분		격차율		비고
조건	세 항 목	사례	본건	
외부요인	가 로 조 건	100	100	가로조건, 접근조건 등 사례와 비교하여 유사함.
	접 근 조 건			
	환 경 조 건			
	획 지 조 건			
	행 정 조 건			
	기 타 조 건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부등	100	100	전용면적 등 사례와 비교하여 유사함.
	노후도			
	전용면적, 전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태등			
개별적 요인	층별, 향별, 위치별 차이, 조망	100	103	층별, 위치별 차이 및 조망 등 사례와 비교하여 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계				1.00 x 1.00 x 1.03 = 1.030

(5) 비준가격

거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가액 (원)
97,000,000	1.00	0.98028	1.030	28.9310 / 24.80	114,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 부동산 정보제공업체 유사 구분건물, 유사 규모의 시세

- 전유면적당 : 3,500,000 ~ 4,000,000원/㎡
- 층별, 위치별 효용 및 내부수리정도 등에 따라 개별가격 차이 있음.

2. 평가전례

소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	평가목적	기준시점
서정동 3**-*	○○○ 팰리스	-/9/9**	26.295	5.68	117,000,000	담보	2025.01.20

IV. 감정평가액의 결정

본건 부동산의 가격은 평가전례, 유사 구분건물의 가격수준 등을 종합적으로 검토한 바, 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 본건의 감정평가액은 **114,000,000원**으로 결정함.

(구분건물) 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(1)	[1동의 건물의	표시]	공동주택 (아파트, 도시형 생활주택 원룸형)	철근콘크리트 구조, (철근)콘크리트 슬라브지붕 지하2층 지상 12층			114,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	경기도 평택시 서정동	307-8 데오스 팰리스						
	[도로명주소]							
	경기도				지2층	34.984		
	평택시				지1층	400.678		
	서정역로58번길				1층	33.924		
	6-2				2~4층	152.25		
					5~6층	302.811		
					7~11층	238.652		
					12층	229.581		
		옥탑1층	28.98					
		(내)						
전유부분의	건물의 표시		철근콘크리트구조	28.931	28.931			
			12층 1202호					
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	1. 동소	307-8	대	일반상업지역	529			
				1. 소유권	6.25			
				-----	-----	6.25		
				대지권	529			
						토지·건물		
						토 지 :	배분내역	
						건 물 :	33,300,000	
							77,700,000	
	합 계						₩114,000,000.-	
			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 평택시 서정동 소재 '서정리역' 북동측 인근에 위치하고, 주위는 근린생활시설, 오피스텔, 다세대주택 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 진출입이 용이하고, 인근에 노선버스 정류장 및 서정리역(1호선)이 소재하는 등 제반 교통사정은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 12층 건물 중 제12층 제1202호로서,
 외벽 : 외장석 및 복합판넬, 페인트 등 마감.
 창호 : 시스템 창호 등 마감임.

(4) 이용상태

도시형 생활주택으로 이용중임.(후면 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, E/V설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형 토지로서, "공동주택, 업무시설, 근린생활시설 등"으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 약 6m, 북측으로 약 4m 내외 도로가 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 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

해당사항 없음.

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)
임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지

경기도 평택시 서정동 307-8 데오스팰리스 12층 1202호



위 치 도



소재지	경기도 평택시 서정동 307-8 데오스팰리스 12층 1202호
-----	------------------------------------



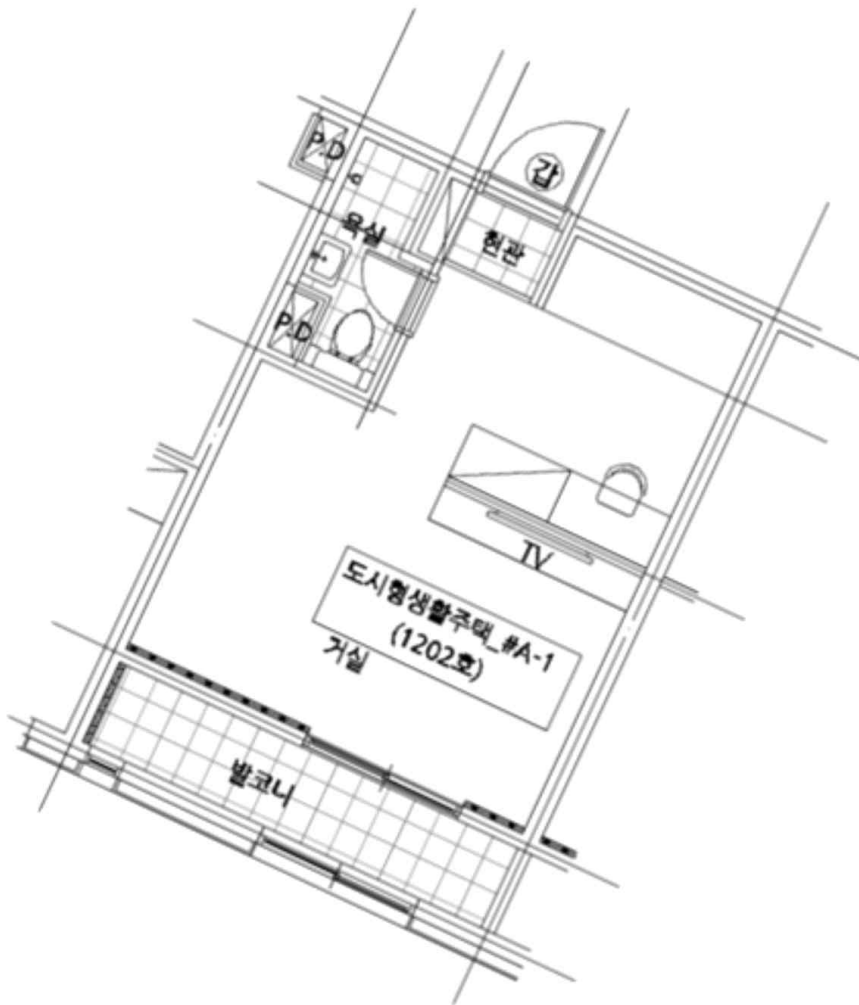
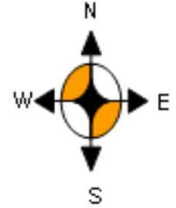
내부구조도



소재지

경기도 평택시 서정동 307-8 데오스팰리스 12층 1202호

<내부구조도>



데오스팰리스 제12층 제1202호

사 진 용 지



본건 현관

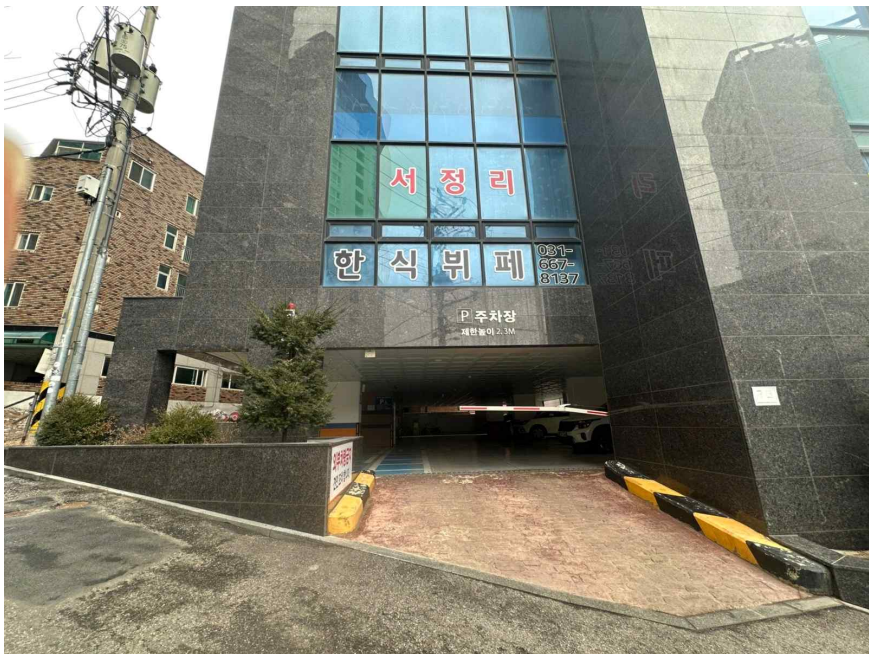


본건 출입구 전경

사 진 용 지



지하 1층 주차장 출입구

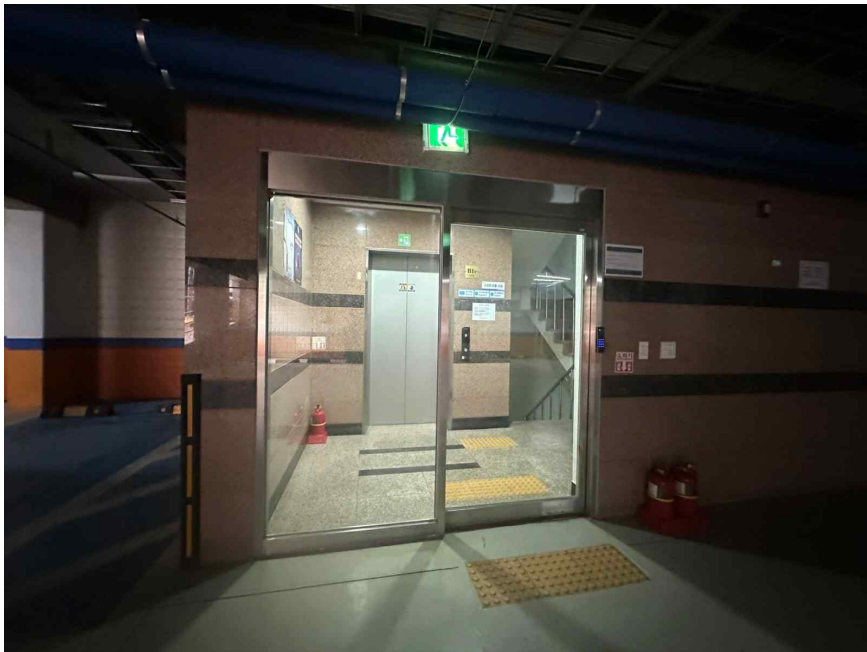


1층 주차장 출입구

사 진 용 지



1층 현관 출입구

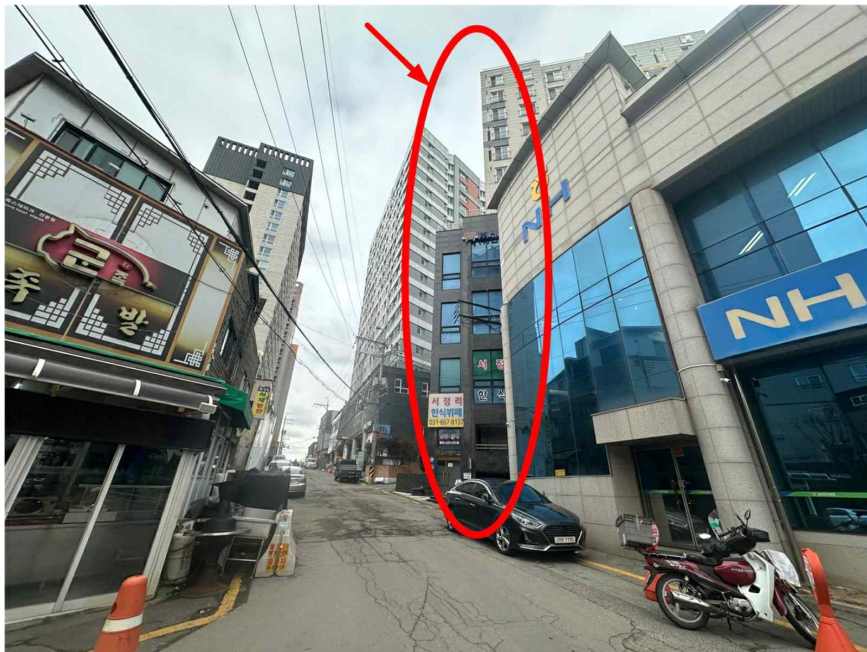


지하1층 현관 출입구

사 진 용 지



승강기 및 계단



주위환경