

감정평가서

건명	김대섭 소유물건 (2025타경41495)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈
감정서번호	하일2503-01-02

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.

하일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박 하 일

(인)

감정평가액	일억구백만원정(₩109,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	김대섭 (2025타경41495)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 집합건축물대장, 토지대장 등.		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.18	2025.03.17 ~ 2025.03.18	2025.03.18	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	오피스텔	1개호	오피스텔	1개호	-	109,000,000
			이 하	여 백		
	합 계					₩109,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 1 -

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 서정동 소재 "서정리역" 북동측 인근에 위치하는 서정트인자리에1차 3층 312호(전유면적 : 31.33㎡)로서 수원지방법원 평택지원의 강제경매목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제①항에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.03.18을 기준시점으로 하였음.

5. 기타

-.조사일 당시 거주인 부재, 폐문 등의 사정으로 공부상의 도면확인, 외부관찰, 탐문 등을 기준으로 조사하였으므로 경매진행시 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 서정동 304-5 [도로명주소 : 경기도 평택시 서정역로58번길 19 (서정동)]		
건물명, 동, 층, 호수	서정트인자리아1차 3층 312호		
용도	오피스텔	사용승인일	2017.04.07
면적	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)
	31.33	29.4347	5.2773

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적 합계임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

1). 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
가	서정동 304-5	서정트인자리애1차	0 000	27.04	4.5547	81,000,000	2,995,562	2025.02.12
								2017.04.07
나	서정동 304-5	서정트인자리애1차	0 000	27.04	4.5547	98,000,000	3,624,260	2024.02.17
								2017.04.07
다	서정동 304-5	서정트인자리애1차	0 000	27.04	4.5547	100,000,000	3,698,224	2024.01.31
								2017.04.07

※거래단가 = 거래금액/전유면적

자료출처 : 한국부동산원실거래자료

2). 비교사례의 선정

상기 사례 중 비교성이 높다고 판단되는 사례인 사례 "나"를 선정하였음.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 사례 "나"의 거래가액은 적정수준으로 판단하였음.(사례 "나" : 1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정치의 산정

- 1). 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “경기도 오피스텔의 월간 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하였음.
- 2). 시점수정치 산정 및 결정

산정내역	(결정)가격지수
오피스텔 지역 :경기도(24.02.17~25.03.18) 거래시점 : 2024.02.17, 2024년01월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.03.18, 2025년02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년01월 지수를 적용함 2024.02.17 매매 가격지수 (적용:2024년01월) : 99.82 2025.03.18 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 97.95 시점수정치 : 97.95/99.82 ≙ 0.98127	0.98127

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교치의 산정

- 본건(서정트인자리애1차 3층 312호)과 사례 "나"의 비교

구 분		비교치	비 고
조건	세부항목		
건물 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 동일 건물 내에 소재하고 있어 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 건물 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 동일 건물 내에 소재하고 있어 건물의 구조, 마감상태, 경과연수, 주차의 편리성 등 제반 건물요인은 대등함.
	층세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	건물내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.00	제반 개별적요인은 대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.98	수요성, 용도 등에서 본건이 열세임.
비교치계	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.98$	0.98	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구 분	사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격
기호1	98,000,000	1.00	0.98127	0.98	31.33/27.04	109,192,895 ≒ 109,000,000

※ 비준가격은 100,000원 단위에서 사사오입 하였음.

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

호가수준은 오피스텔은 전유면적기준 3,400,000원/m² 내외 수준으로 탐문됨.

2. 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가금액	평가 목적	기준시점
								사용승인일
A	서정동 304-5	서정트인자리애1차	0 000	27.04	4.5547	110,000,000	법원 경매	2025.02.25
								2017.04.07
B	서정동 304-5	서정트인자리애1차	00 0000	27.04	4.5547	100,000,000	법원 경매	2024.10.22
								2017.04.07
C	서정동 304-5	서정트인자리애1차	0 000	31.33	5.2773	116,000,000	법원 경매	2023.02.06
								2017.04.07

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 동 시산가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액 (기준시점 : 2025.03.18)

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	서정동 304-5	서정트인자리아1차	3 312	31.33	5.2773	109,000,000
		합 계				109,000,000

끝.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고						
					공 부	사 정								
1	1동의 건물의 표시 경기도 평택시 서정동 [도로명주소] 경기도 평택시 서정역로58번길 19	304-5 서정트인 자리에1차	공동주택 업무시설 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상18층 지4층 지3층~지1층, 각 1층 2층 3층 4층 5층~18층, 각			109,000,000	비준가격						
									265.12					
									983.84					
									743.92					
									942.26					
									704.3					
									635.66					
									637.26					
						(내) 3층			312호	철근콘크리트구조	31.33	31.33		
					1	평택시 서정동			304-5	대	일반상업지역	1,317		5.2773
1.소유권	5.2773													
----- 1.대지권	----- 1,317													
합 계								₩109,000,000.-						
			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 서정동 소재 "서정리역" 북동측 인근에 위치하며, 본건 주변은 오피스텔 및 도시형생활주택, 근린생활시설, 단독주택 등이 혼재된 지대로서 주변 환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 소재 건물까지 차량접근이 수월하고, 인근에 노선 정류장 및 서정리역 등이 위치하여 대중교통 이용의 편의성은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상18층 지하4층의 건물 중 3층 312호로서,

- 외벽 : 대리석붙임, 몰탈위 페인팅 등 마감
- 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등
- 창호 : 샷시창호임 (사용승인일자 : 2017.04.07)

(4) 이용상태

오피스텔로 이용 중임.
(본건 조사 당시 관계인의 부재, 폐문 등의 사정으로 내부조사를 하지못하여 외부관찰, 탐문, 공부상의 도면확인 등의 방법으로 조사하였으므로, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.)

(5) 설비내역

승강기, 소화전, 급·배수설비, 위생설비, 개별난방설비, 지하주차장 등이 시설되어 있음.

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

사다리형의 완경사지로서, 오피스텔 및 도시형생활주택, 근린생활시설 등의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 단지의 동측, 북측에서 포장도로와와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 소로1류 (폭 10m~12m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(저축)(접합),
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(서정리초교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발 56m-140m미만)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

(9) 공부와의 차이

-.

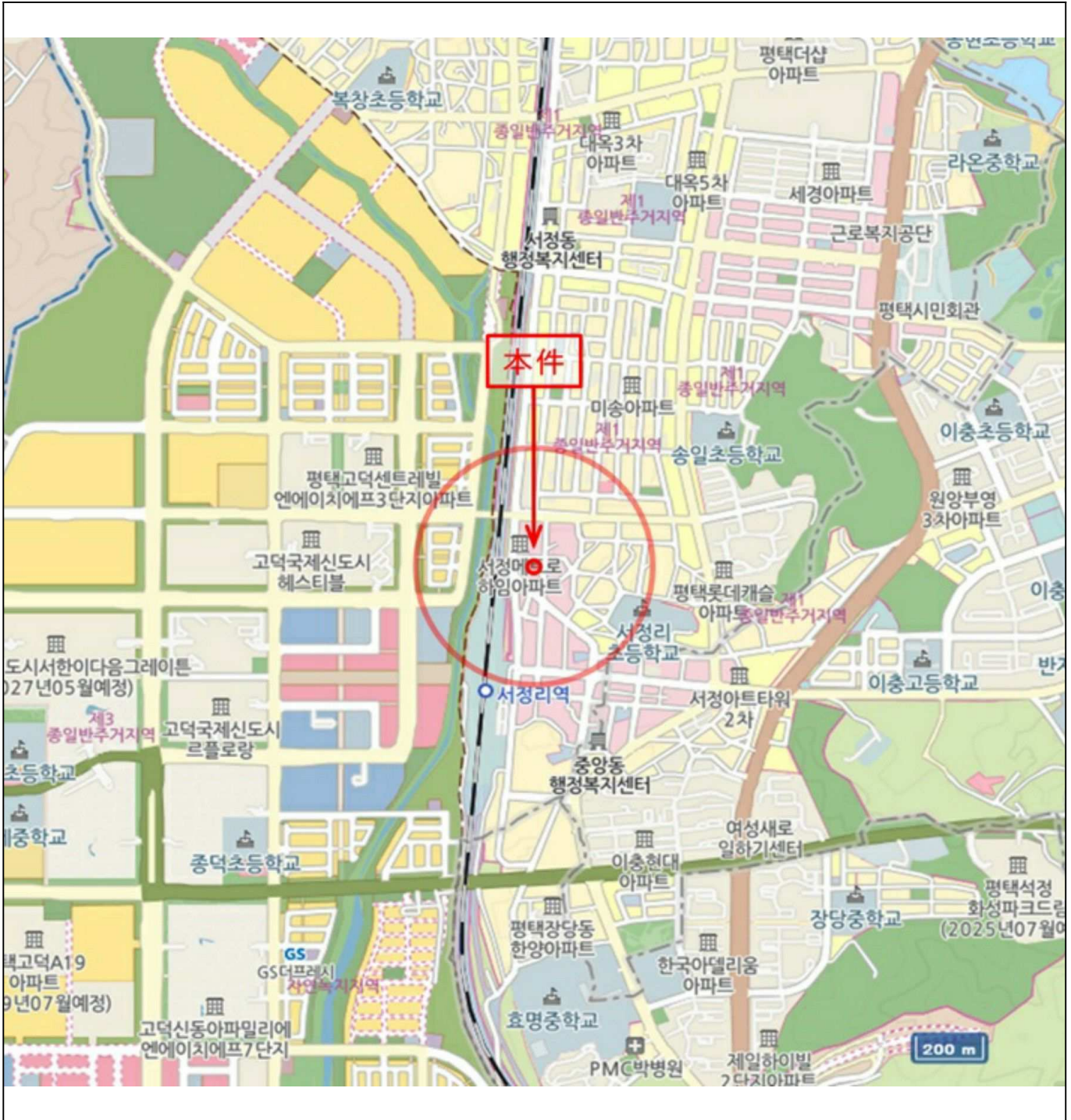
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.
- 본건에 대하여 주택임차권이 설정되어 있으므로 참고바랍니다.
(임차보증금 : 147,500,000원, 임차권자 : 박강희)

광역위치도



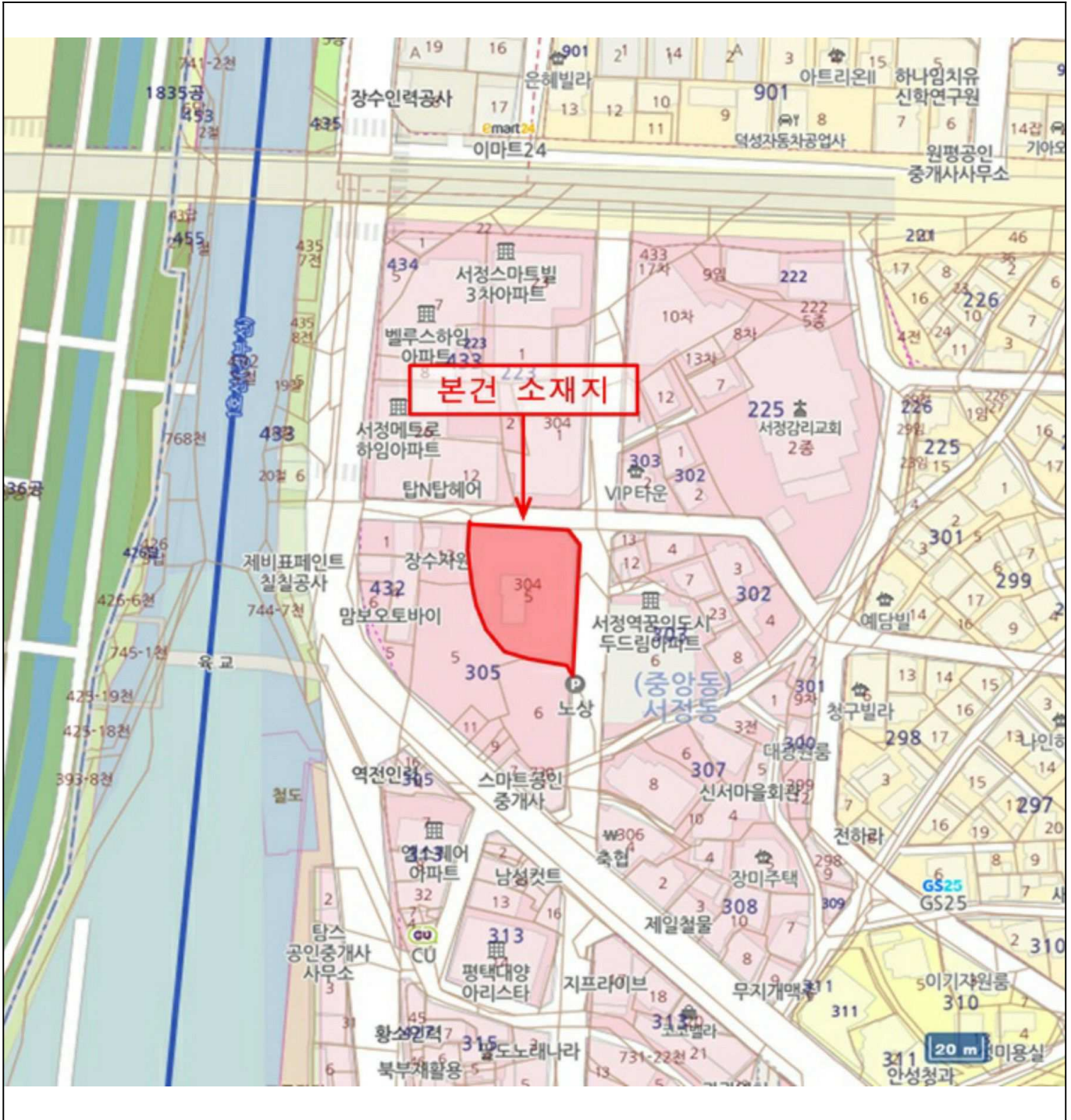
소재지 경기도 평택시 서정동 304-5 서정트인자리에1차 3층 312호



지 번 약 도

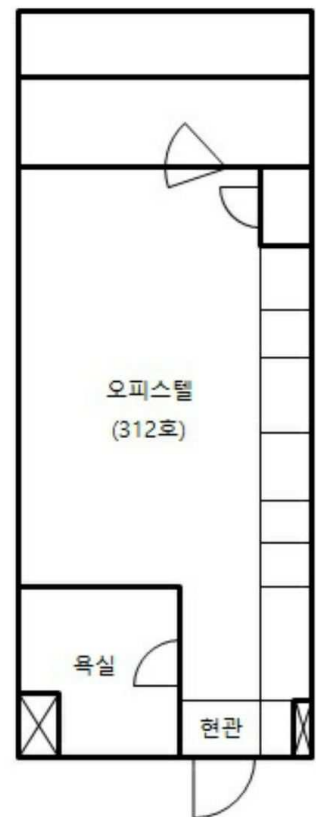
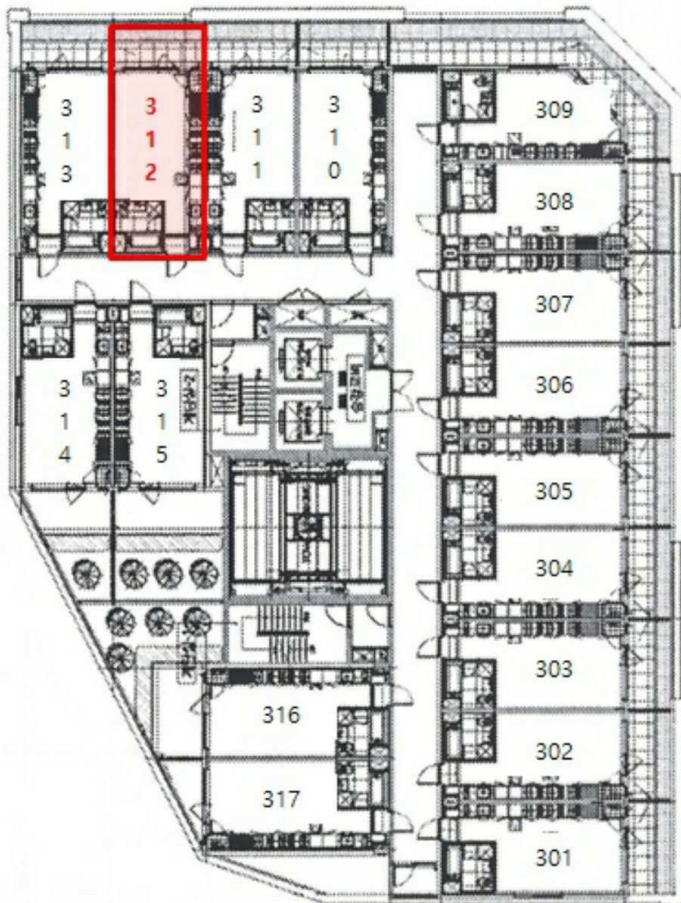


소재지 경기도 평택시 서정동 304-5 서정트인자리에1차 3층 312호



건물 개황도

NONSCALE







3 , E.V



