감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	이상혁 담보물(2024타경53650)
의 뢰 인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 노윤환
감정평가서 번호	대한 제241029-13-0002호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

중부지사

경기도 수원시 팔달구 중부대로 223번길4, 307호(우만동,블루하우스)

TEL : (031)223-8900 FAX : (031)223-8480

241029-13-0002

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 · 날인합니다.

감 정 평 가 사
김 주 원 (인)

㈜대한감정평가법인 중부지사장 김 희 중 (서명 또는 인)

감정평가액	사천일백칠십만원정 (₩41,700,000.-)				
의 뢰 인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 노윤환	감정평가목적	경 매		
채 무 자	-	제 출 처	수원지방법원 평택지원 (경매4계)		
소 유 자 (대상업체명)	이상혁 (2024타경53650)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2024.10.31	2024.10.31	2024.10.31	

감정평가내용

공부(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	41,700,000
	이	하	여	백	
합 계				₩41,700,000.-	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 · 날인합니다.

심사자 감정평가사 (인)

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 신장동 소재 '신장근린공원' 남동측 인근에 위치하는 구분건물(제3층 제301호)에 대한 수원지방법원 평택지원에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건

소 재 지	경기도 평택시 신장동 193-7 외 1필지 (경기도 평택시 탄현로327번길 68)
건물명 및 층·호수	제3층 제301호
건물의 구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕
사용승인일자	2009.01.08
주 용 도	공동주택(다세대주택)

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
가	- /3/301	23.4	6.95	30.35	77.1	19.32	다세대주택

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 31일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2024년 10월 31일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 내부구조는 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인해 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 작성하였으니 경매 진행시 유의하시기 바랍니다.

나. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가액을 한국감정평가협회의 집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 지침에 의거하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물명세표상에 기재하였으니 경매 진행시 참고 바랍니다.

(건물유형 : 경기도 서해안권 연립,다세대주택 (노후도 : 11~15년), 토지·건물 배분비율 = 5 : 5)

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

소재지· 건물명 동 / 층 / 호	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고(자료출처)
신장동 193-7 외 1필지 -/3/301	23.4	2021.11.10	30,000,000	약 1,280,000	등기사항 전부증명서

인근 유사 물건의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단됨.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
a	신장동 OOO-O 외	- /3/OOO	26	2024.05.10 2009.01.08	43,000,000	약 1,650,000	다세대주택
b	신장동 OOO-OOO	1동 /2/OOO	84.83	2023.07.26 2013.11.19	143,000,000	약 1,690,000	다세대주택
c	신장동 OOO-O	에이동 /6/OOO	75.39	2024.10.02 2013.11.21	137,000,000	약 1,820,000	다세대주택
d	지산동 OOO-OO	가동 /2/OOO	63.98	2024.06.18 2004.04.17	118,000,000	약 1,840,000	다세대주택

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
ⓐ	신장동 OOO-OO	에이동 /1/OOO	48.92	법원 경매	2024.04.16 / 1992.10.08	84,000,000	약 1,720,000	다세대주택
ⓑ	독곡동 OOO-O 외	- /3/OOO	37.3	법원 경매	2023.09.22 / 1996.10.24	65,000,000	약 1,740,000	다세대주택

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
다세대주택	전유면적당 단가: 1,700,000원/㎡ 내외 수준

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	경기/평택시 2023년 10월~2024년 09월

구 분	낙 찰 가			낙 찰 건 수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	69,787,116,920원	52,058,799,411원	74.6%	726건	243건	33.5%
다세대	9,204,426,920원	5,738,769,499원	62.3%	134건	41건	30.6%
아파트	33,794,690,000원	29,198,415,933원	86.4%	309건	125건	40.5%
연립	17,928,000,000원	11,516,253,565원	64.2%	138건	37건	26.8%
오피스텔	2,053,000,000원	1,253,168,500원	61%	54건	11건	20.4%
오피스텔(주거)	6,118,000,000원	3,800,726,914원	62.1%	85건	26건	30.6%

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
c	신장동 ○○○-○	에이동 /6/○○○	75.39	2024.10.02 2013.11.21	137,000,000	약 1,820,000	가

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국연립가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
가	c	매매가격지수 (경기 서해안권 (연립))	2024년09월	2024년09월
			99.8	99.8

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가	c	경기 서해안권 (연립) 2024.10.02~2024.10.31	1.00000	1+((99.8-99.8)/99.8) ≒ 1.00000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [주거용] 본건: 가 (사례기호: c)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	0.95	본건이 차량이용의 편리성 등 단지외부요인 열세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.03	본건이 전유부분의 면적 등 호별요인 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		0.979	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	1,820,000	1.00	1.00000	0.979	1,781,780	23.4	41,693,652	41,700,000

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 거래사례, 평가사례, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소 재 지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	경기도 평택시 신장동 193-7 외 1필지	- /3/301	23.4	19.32	41,700,000	1,782,051
합 계					41,700,000	

241029-13-0002

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-10-31>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	경기도 평택시 신장동 [도로명] 경기도 평택시 탄현로 327번길 68	193-7, 193-20	다세대 주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트 지붕 5층				
				1층	14.67			
				2층	181.07			
				3층	181.07			
				4층	127.97			
				5층	127.97			
1	동 소	193-7	대	일반상업지역	216			
2	동 소	193-20	답	일반상업지역	179			
				(내)				
가				철근콘크리트구조				
				제3층 제301호	23.4	23.4	41,700,000	비준가액 (공용면적 6.95㎡포함)
				소유권	19.32			
				1,2. ----	-----	19.32		
				대지권	395			
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	20,850,000	
						건 물 :	20,850,000	
합 계							₩41,700,000.-	
				이 하 여 백				

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

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 신장동 소재 '신장근린공원' 남동측 인근에 위치하며, 주변 일대는 오피스텔, 숙박시설, 주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며 인근에 소재하는 버스정류장과의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 대중교통여건은 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상5층 건내 제3층 제301호로서,
- 외 벽 : 몰탈 위 페인팅 및 드라이비트 등 마감,
- 내 벽 : 벽지 도배 및 일부 타일 붙임 등으로 탐문조사되었습니다.
- 창 호 : 하이샷시 창호 등으로 시공되었습니다.

(4) 이용상태

다세대주택(방1, 욕실1, 주방, 발코니 등)으로 이용 중인 것으로 탐문조사되었습니다.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 난방설비 등을 갖추고 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 대체로 등고평탄한 2필 일단 사다리형 토지로서, '주거용 건부지'로 이용 중입니다.

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 도로상태 등

북서측으로 노폭 약 4미터 내외 포장도로와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광특구(송탄)<관광진흥법>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 철도보호지구(철도보호지구)<철도안전법>.

(9) 공부와의 차이

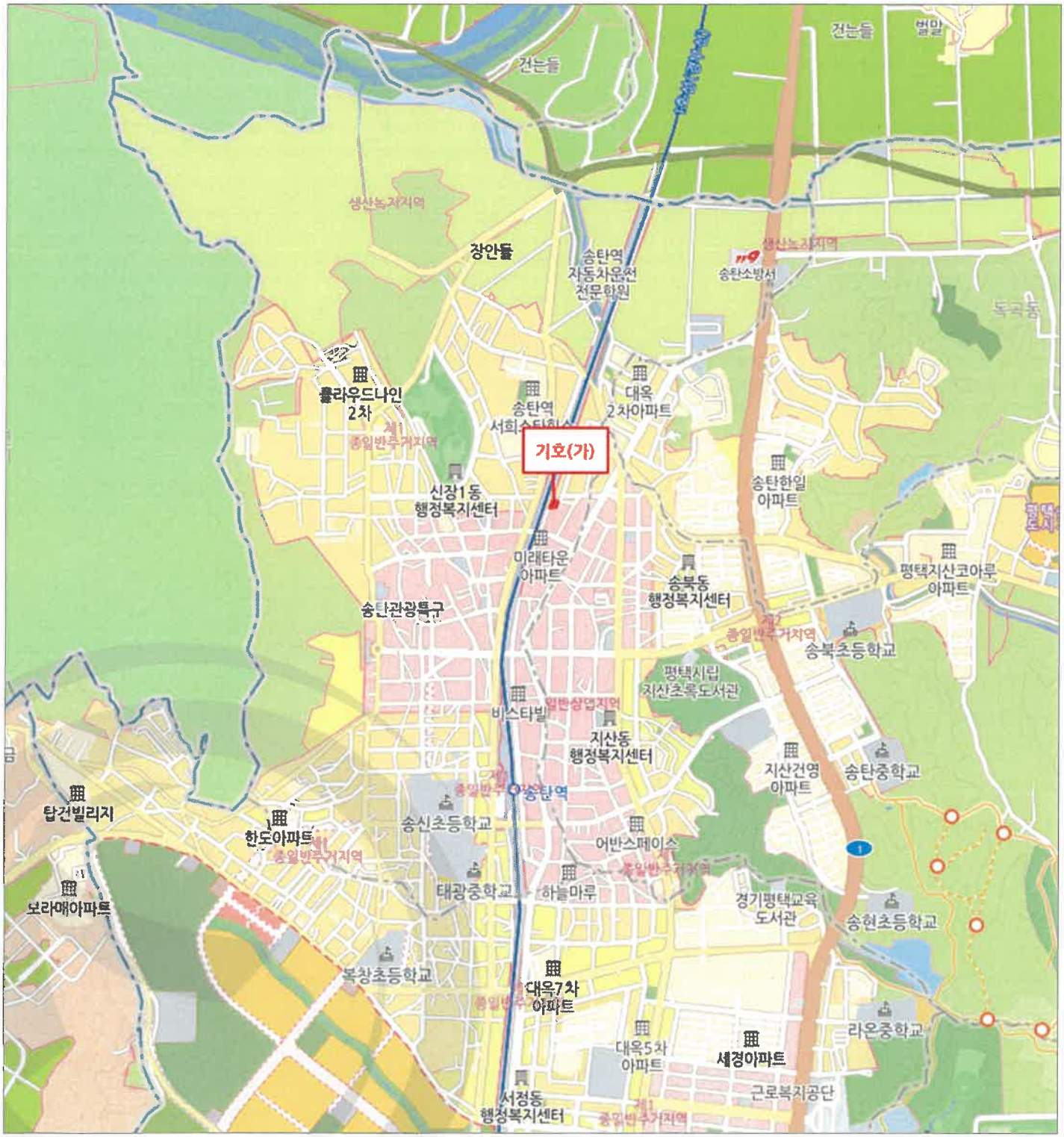
해당사항 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

광역위치도

소재지	경기도 평택시 신장동 193-7번지 외 3층 301호

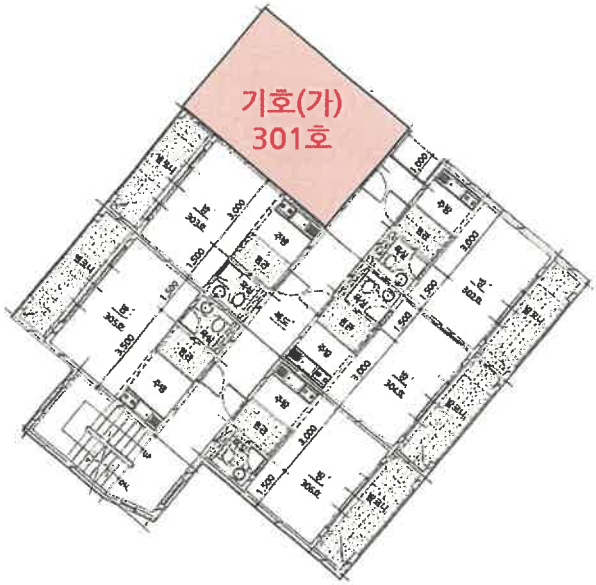


상 세 위 치 도

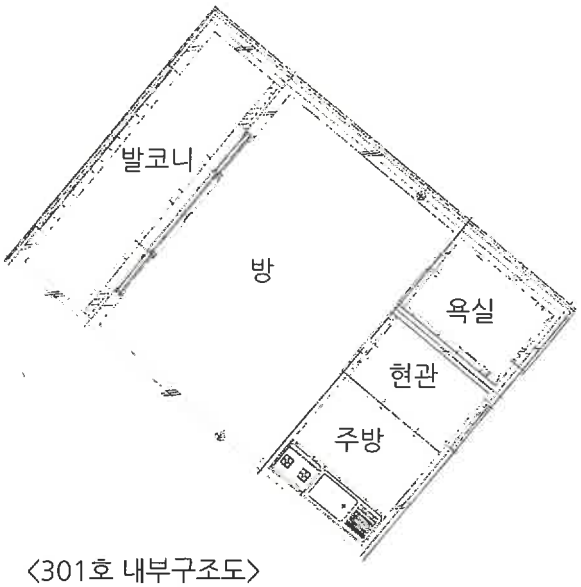
소 재 지	경기도 평택시 신장동 193-7번지 외 3층 301호

호별배치도 및 내부구조도

4 None Scale



〈3층 호별배치도〉



〈301호 내부구조도〉

사 진 용 지

본건 전경

본건 전경

사 진 용 지

본건 전경(3층 복도)

본건 현관