

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명 : 서은비 소유물건(2025타경41503)

의뢰인 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관  
류재왕

감정평가서 번호 : 2025-0304-A02

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

비단길감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
강 주 희

감정평가액	팔천삼백만원정 (₩83,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	서은비 (2025타경41503)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.07	2025.03.06 ~ 2025.03.07	2025.03.07		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	83,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩83,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 평택시 평택동 소재 "평택역(1호선)" 남동측 인근에 위치하는 구분건물 (원룸형 아파트)에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매목적의 감정평가건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "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, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가 전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성의 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 07일을 기준시점으로 함.

### 5. 그 밖의 사항

본건은 이해관계인의 부재로 인하여 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장의 건축물현황도를 참조하고, 외부관찰하여 표준적인 이용상황을 기준으로 작성하였으므로, 경매 진행 시 유의 및 별도확인 바람.

# 감정평가액의 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 적용함.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 평택동 185-44, 53 [ 도로명주소 ] 경기도 평택시 평택로39번길 5		
건물명, 동, 호수	어반스페이스 9층 907호		
용도	원룸형 아파트	사용승인일	2018.05.04.
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
	17.63	14.9326	4.8049

※ 상기 공용면적은 집합건축물대장상 "주" 부분의 합산면적임.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

소재지	건물명	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	거래시점
						사용승인일
평택동 185-44 53	어반스페이스	11층 11**호	17.63	4.8049	85,000,000	2024.04.20.
						2018.05.04.

### (2) 비교사례의 선정

본건 인근에 소재하는 거래사례 중 가격형성요인의 비교가능성이 높으며, 비교적 최근의 사례인 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

## 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적인 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래사례로 판단됨.(1.00)

## 5. 시점수정치의 산정

(1)한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “경기도 평택시 아파트매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격 지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

### (2)시점수정지 산정

구 분	가격지수
본건의 기준시점 가격지수	100.2
거래사례의 거래시점 가격지수	103.1
시점수정치 : 기준시점 / 거래시점 지수	0.97187

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인

구 분		비교치	비 고
조 건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 동일단지에 소재하고 있어 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 단지 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지,상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 동일단지에 소재하는 부동산으로 시공업체, 구조, 마감, 신축연도 등 제반 단지내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감생태		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.00	본건과 사례는 위치별 효용등 제반 개별적 요인이 유사함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
<b>비교치계</b>		1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)

거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
85,000,000	1.000	0.97187	1.000	1.000	82,608,950	83,000,000

## Ⅲ. 가격참고자료

(출처 : 한국부동산원)

소재지	건물명	층, 호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (평가금액)	거래시점 (기준시점)	비고
평택동 185-44, 53	어반 스페이스	3층 3**호	17.63	73,500,000	2024.05.27.	매매
평택동 185-44, 53	어반 스페이스	6층 6**호	17.63	78,000,000	2024.03.25.	매매
평택동 185-44, 53	어반 스페이스	9층 9**호	17.63	86,000,000	2024.12.27.	경매

## IV. 감정평가액의 결정

상기의 참고가격자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.



# 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 평택동 "평택역(1호선)" 남동측 인근에 소재하며 주위는 평택역(1호선), 백화점, 아파트, 오피스텔 및 각종 근린생활시설등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건 단지까지 차량의 집출입이 가능하며 인근에 평택역(1호선) 및 노선버스정류장이 소재함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 건물 내 9층 907호로서  
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 석재붙임 마감등.  
창호 : 샷시창호등임.

## (4) 이용상태

원룸형 아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기 및 주차장등이 구비되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형의 평지로서 아파트(도시형 원룸) 및 제1,2종 근린생활시설 부지로 이용중임.

# 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 북서측으로 노폭 약 8미터 내외의 도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 소로2류(폭8m~10m)(접함)

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

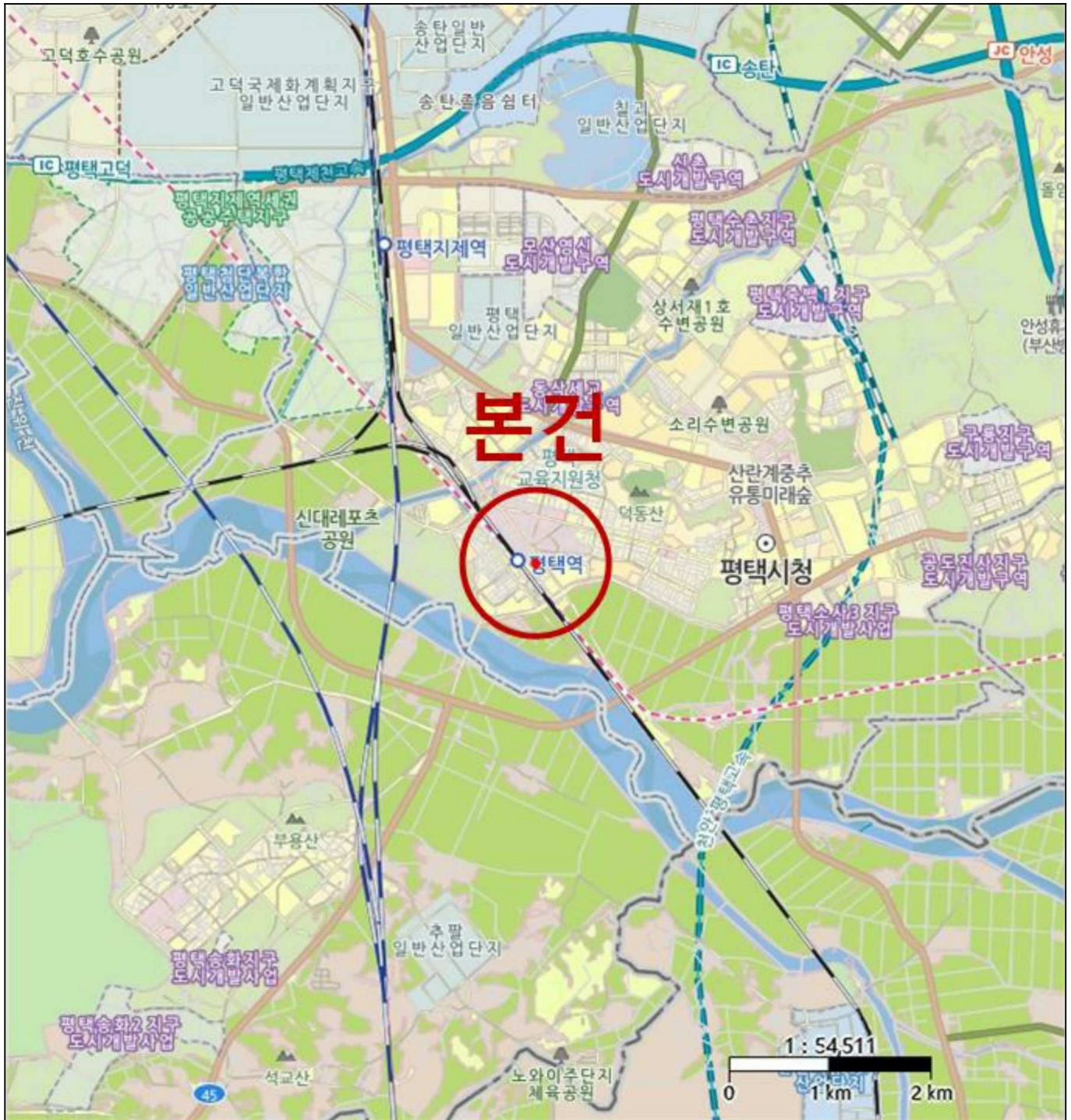
임대관계 : 미상임.

기 타 : 없음.

# 광역위치도



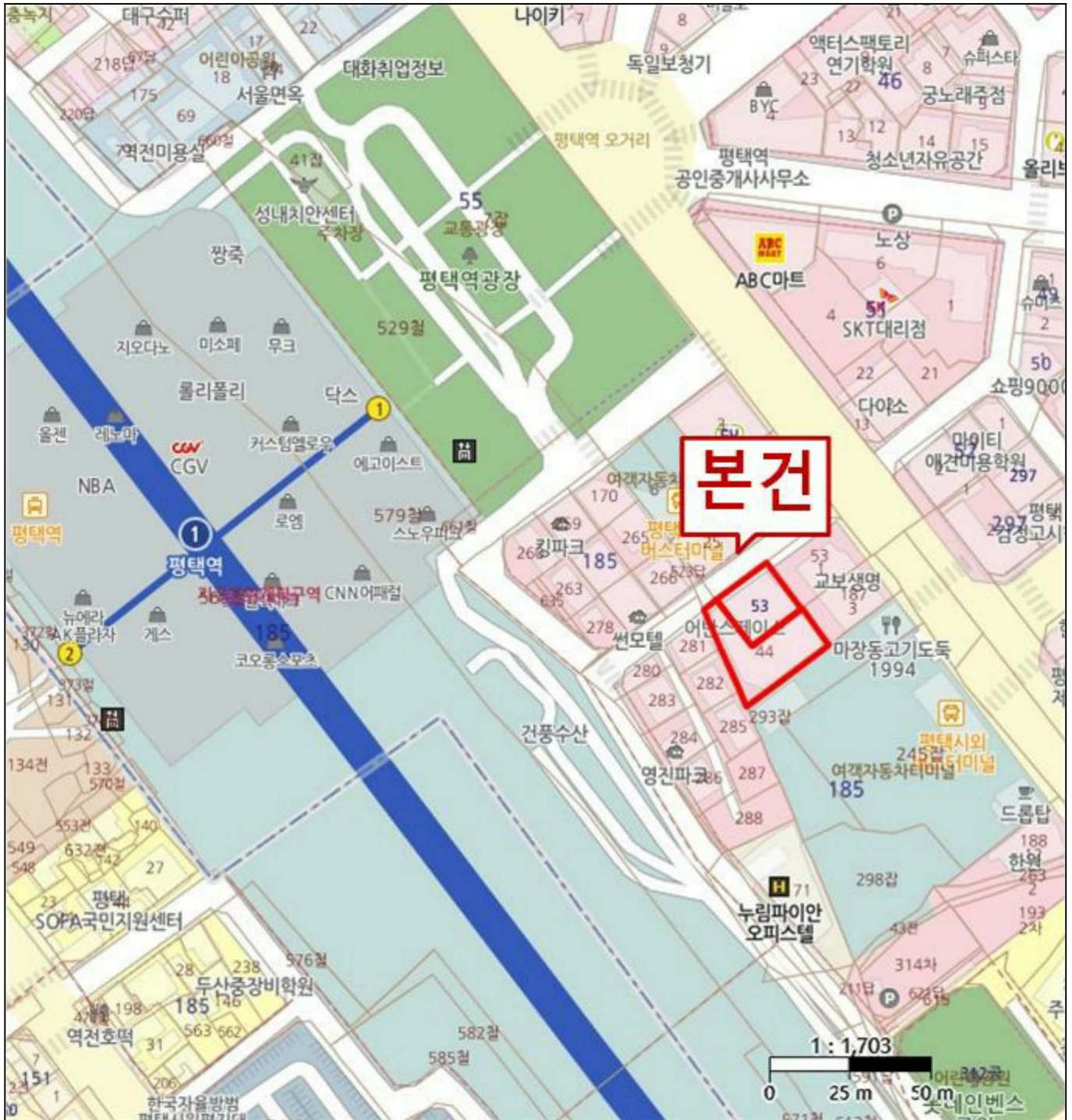
소재지	경기도 평택시 평택동 185-44 어반스페이스 9층 907호
-----	-----------------------------------



# 위 치 도



소재지	경기도 평택시 평택동 185-44 어반스페이스 9층 907호
-----	-----------------------------------

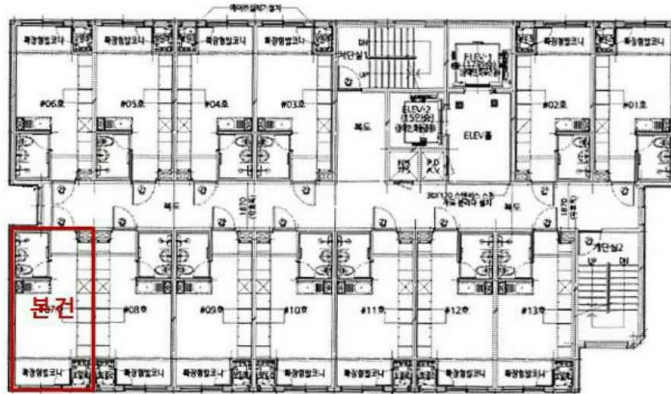


# 내부구조도

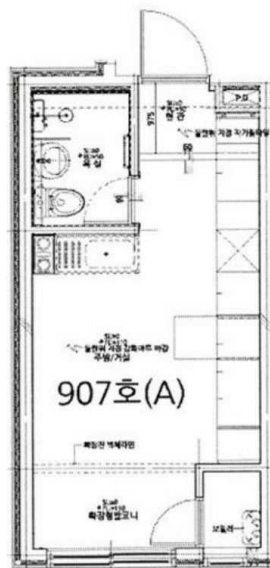


소재지 경기도 평택시 평택동 185-44 어반스페이스 9층 907호

< 호별배치도 >



< 내부구조도 >

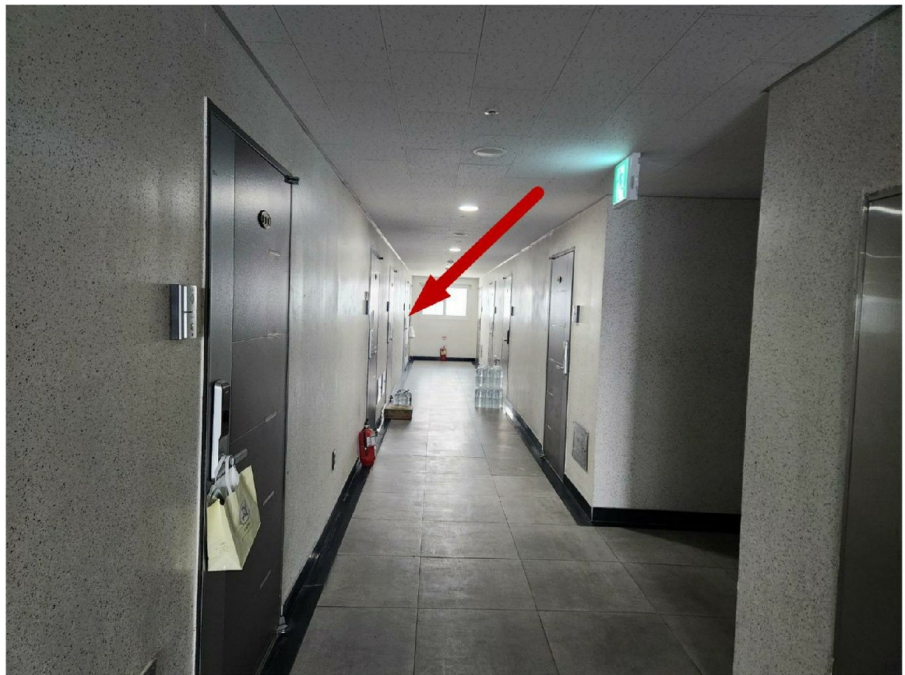








907



9

