

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정연무 소유물건(2025타경42707)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 류재왕

감정평가서번호: B251020-3001

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.

(주)통일감정평가법인 경기지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
한 병 철

(주)통일감정평가법인 경기지사 지사장 신현상 (서명또는인)

감정평가액	육억일천이백만원정 (₩612,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정연무 (2025타경42707)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.10.21	2025.10.20 ~ 2025.10.21	2025.10.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	612,000,000
	합계					₩612,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 신현상					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 용이동 소재 “용죽초등학교” 북서측 인근에 위치하는 평택비전푸르지오 제109동 제3층 제301호로서, 수원지방법원 평택지원의 경매를 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 **2025년 10월 20일부터 ~ 2025년 10월 21일까지**이며, 실지조사 내용은 후첨 “요항표, 호별배치도 및 내부구조도” 등을 참고 바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **2025년 10월 21일**로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법의 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’,

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였습니다.

■ 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 ‘거래사례비교법’으로 감정평가하였습니다.

■ 본건 구분건물의 감정평가액을 결정함에 있어 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우 등에 해당하는 것으로 사료되어, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 조정 없이, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 경기동향 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권은 일체성을 지니므로 토지와 건물을 일체로 하여 거래되어 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 평가 목적 상 귀 원의 요청에 의거하여 ‘한국감정평가협회 법원감정평가실무’에 근거한 배분비율을 기준으로 토지가액과 건물가액으로 배분하여 표기 하였는 바, 귀 경매 업무 진행 시 참고 바랍니다.

[경기 서해안권, 경과년수 : 8년(6년~10년) 최고층수 : 16~20층, 토지:4, 건물:6 적용]

6. 그 밖의 사항

■ 현장조사 시 이해관계인의 부재 및 시건장치로 인한 폐문 등으로 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장상 기재내용, 탐문조사, 평가사례, 외부관찰 등에 의거하였으므로 실제와 다소 상이할 수 있는 바, 귀 원의 경매 업무 진행시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 평택시 용이동 648 [도로명주소] 경기도 평택시 용죽1로 14(용이동)				
건물명, 동, 층, 호수	평택비전푸르지오 제109동 제3층 제301호				
건물의 개 황	구 조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕		
	사용승인 일 자		2016.12.09		
구분		전유면적 (㎡)	주공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
일련 번호	동, 층, 호수				
1	제109동 제3층 제301호	119.58	31.642	83.1876	공동주택 (아파트)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 개요

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 제반 입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권대지권을 일체로 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례 등.

나. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지	건물명	동, 층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적당단가 (원/㎡)	사용승인일
#a	용이동 000	평택비전 푸르지오	제000동 제0층 제000호	119.58	83.1876	650,000,000	2025.01.18
						5,435,690	2016.12.09
#b	용이동 000	평택비전 푸르지오	제000동 제0층 제000호	119.58	83.1876	690,000,000	2025.06.30
						5,770,200	2016.12.09
#c	용이동 000	평택비전 푸르지오	제000동 제0층 제000호	119.58	83.1876	645,000,000	2025.04.06
						5,393,880	2016.12.09

※ 단가(원/㎡)는 원단위에서 절사하였습니다.(이하동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근 유사부동산의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보플랫폼)

구분	소재지	건물명	동, 층, 호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)		평가 목적	기준시점	
					전유면적당단가 (원/㎡)			사용승인일	
#1	용이동 000	평택비전 푸르지오	제000동 제0층 제000호	84.975	463,000,000	경매	2025.04.08		
					5,448,660		2016.12.09		
#2	용이동 000	평택비전 센트럴 푸르지오	제000동 제0층 제000호	96.8717	516,000,000	경매	2023.03.24		
					5,326,630		2018.05.24		
#3	용이동 000	평택비전 푸르지오	제109동 제3층 제301호	119.58	630,000,000	본건 경매	2025.06.18		
					5,268,440		2016.12.09		

라. 비교사례의 선정

상기 참고가격자료 중 비교사례 선정기준을 종합적으로 고려하여 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고 최근의 거래동향 등을 고려하여 거래사례(#a)를 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말합니다.

결 정 의 견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.
사정 보정치	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물(아파트)경우 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사에 따른 월간동향 중 '아파트 매매가격지수'를 활용하여 산정하였습니다.

가. 아파트 매매가격지수 : 경기도 서해안권(경기도 평택시)

한국부동산원 R-ONE부동산통계시스템 (아파트 매매가격지수)	시점		적용지수	
			시점	지수
	기준시점	2025.10.21	2025.09	95.9
거래시점	2025.01.18	2024.12	101.9	

※ 시점수정치는 거래시점 및 기준시점 각 직전 달의 매매가격지수를 적용하여 월할 계산하되, 그 속한 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 각 시점이 속하는 달의 지수를 적용하였습니다.

나. 시점수정치

기 간	계산식	시점수정치
2025.01.18 ~ 2025.10.21	$95.9 / 101.9 \approx 0.94112$	0.94112

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인

[주거용]

가치형성요인	
항 목	세부항목
외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
건물요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)
개별요인	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
기타요인	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

나. 가치형성요인 비교치

구 분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인
기호(1) /거래사례(#a)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

결정의견

기호(1)

거래사례(#a) 대비 외부요인 등 기타 제반 요인은 상호 유사합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

가. 산식

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

나. 산출가액

구분	비교사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원/호)
1	5,435,690	1.00	0.94112	1.000	119.58	611,727,821

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	전유면적 (㎡)	전유면적당단가 (원/㎡)	시산가액 (원/호)	비고
1	119.58	5,117,913	612,000,000	제109동 제3층 제301호
합계			612,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 평가 사례 및 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때 그 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

구 분	수량(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	1세대	612,000,000	제109동 제3층 제301호
감정평가액 합계		612,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 평택시 용이동 [도로명주소] 경기도 평택시 용죽1로 14	648 위지상 평택비전 푸르지오 제109동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 16층 1층 2층 ~ 15층 각 16층	564.835 524.14 223.353			
	(1) 동소	648	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호 (1) 소유권 ----- 대지권	45,565.2 119.58 83.1876 ----- 45,565.2	 119.58 83.1876 ----- 45,565.2	612,000,000	비준가액 (주공용면적 31.642㎡ 포함)
	합 계						₩612,000,000.-	
			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 용이동 소재"용죽초등학교"북서측 인근에 위치하며, 주위는 대규모 아파트 단지, 단독(다가구주택), 다세대주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주거 환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진·출입이 자유롭고, 인근에 소재하는 노선버스정류장 까지의 거리 및 운행 빈도 등으로 보아 제반 대중교통 사정은 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상16층 중 제3층 제301호로서,
(사용승인일 : 2016.12.09)
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
창호 : 새시 창호 등 입니다.

(4) 이용상태

아파트(방4, 주방1, 거실1, 욕실2, 드레스룸1, 발코니2, 대피공간1, 실외기실1, 현관1) 등으로 이용중 입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 지역열병합발전예 의한 개별난방설비, 화재탐지설비, 소화설비, 승강기 등을 갖추었습니다.

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

사다리형 평지로 "공동주택(아파트) 건부지" 등으로 이용중 입니다.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 내부도로를 통하여, 북측 및 동측 외곽 공도와 연계되어 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(용축지구), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한 구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(소사벌초교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(평택중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(용축초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(25.8.26.~26.8.25. 국토부공고 제2025-1058호, 외국인(외국법인, 단체포함)이 주택을 취득하는 경우에 한함)입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

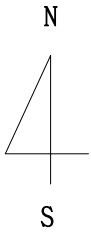
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

①임대관계 : 미상입니다.

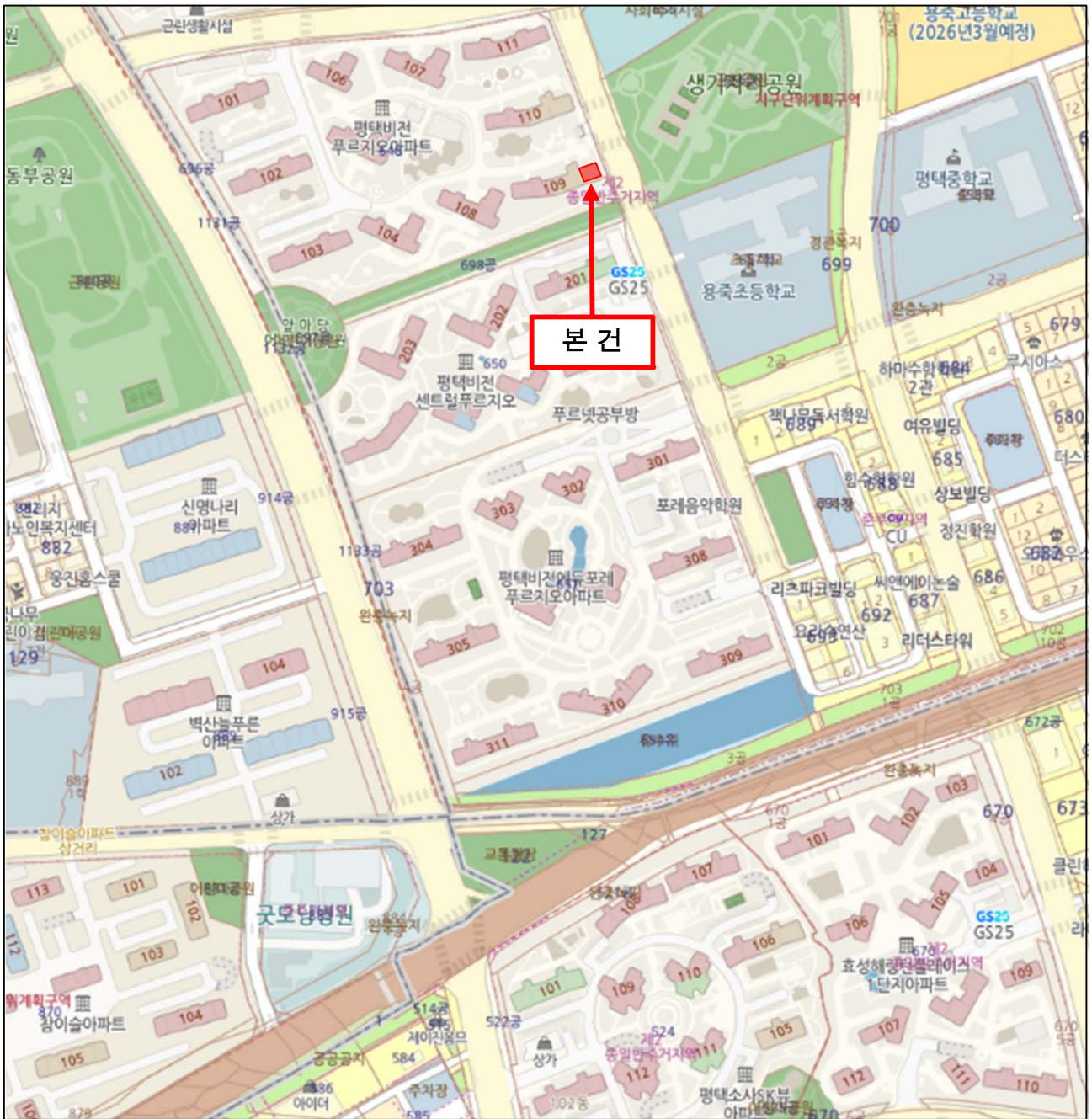
②기타 : 현장조사 시 이해관계인의 부재 및 시건장치로 인한 폐문으로 내부구조 및 이용상 황 등은 집합건축물대장상 건축물 현황도, 탐문조사, 평가사례, 외부관찰 등에 의거하였으므로, 실제와 다소 상이할 수 있는 바, 귀 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

상 세 위 치 도

B251020-3001



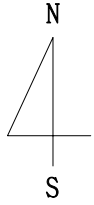
소재지	경기도 평택시 용이동 648 소재 평택비전푸르지오 제109동 제3층 제301호
-----	--



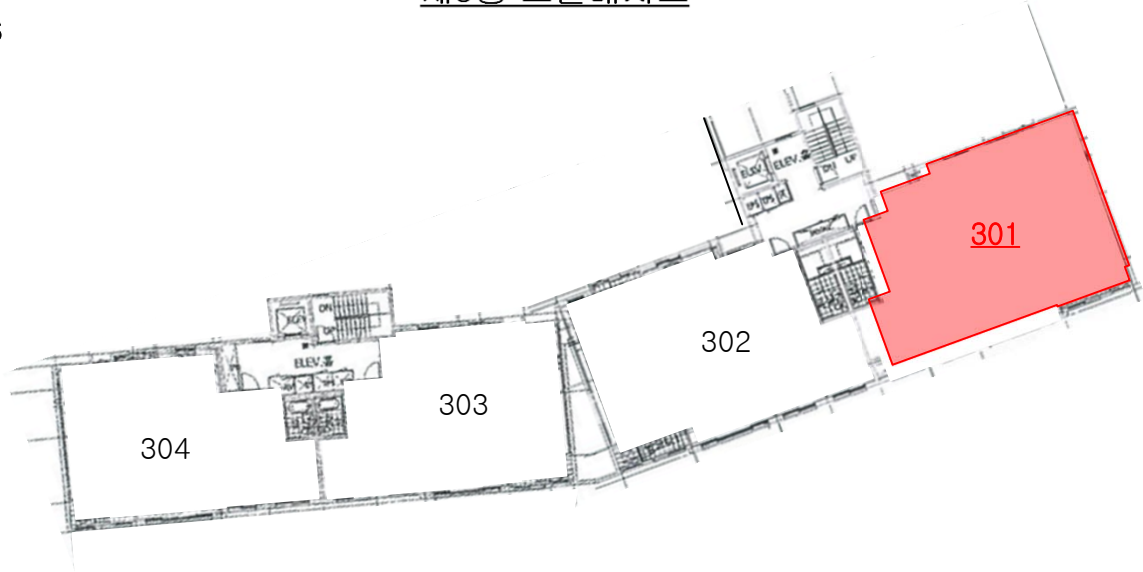
호별배치도 및 내부구조도

B251020-3001

Non Scale



제3층 호별배치도



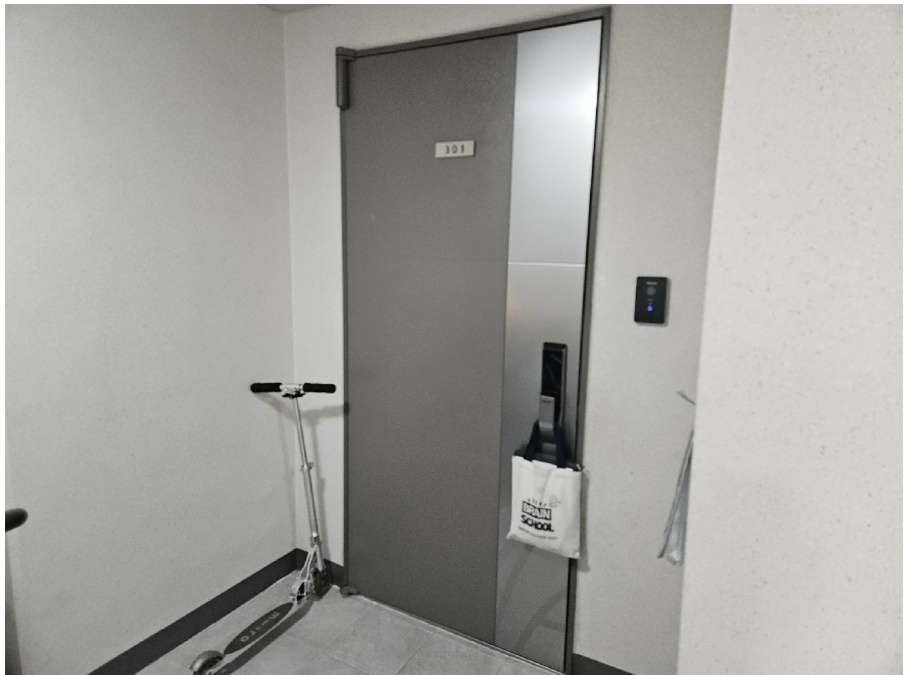
제301호 내부구조도







1



3 301