

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김영우 소유물건(2025타경42210)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
류재왕

감정평가서번호: CA2507-005

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.

청암감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김현철

감정평가액	일억칠천칠백만원정(₩177,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김영우 (2025타경42210)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.25	2025.07.23 ~ 2025.07.25	2025.07.25		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	177,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩177,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안성시 공도읍 승두리 소재 “공도초등학교” 남동측 인근에 위치하는 대연 팰리스 2동 2층 201호에 대한 수원지방법원 평택지원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
- 2) 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 공동주택(다세대주택)으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 일자인 2025. 07. 25. 를 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

본건의 내부 이용양태는 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 건축물대장 평면도, 평가전례, 외부관찰 등에 의거하였으므로, 실제 내부구조와 이용상태 등이 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 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 안성시 공도읍 승두리 86-2				
건물명, 층, 호수	대연팰리스 2동 2층 201호				
용도	공동주택 (다세대주택)	사용승인일		2018. 10. 15.	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	70.82	11.3875	82.2075	46.38	-

※ 공용면적은 집합건물대장(전유부) 공용부분 구분상의 '주' 부분을 합산한 면적임.

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지	지번	건물명	동, 층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래 시점	사용 승인일
A	승두리	86-2	대연 팰리스	1동 5층 5xx호	38.04	24.9	130,000,000	24.03.28	18.10.15
B	승두리	86-2	대연 팰리스	2동 2층 2xx호	70.82	46.38	180,000,000	23.12.20	18.10.15

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	소재지	지번	건물명	동, 층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래 시점	사용 승인일
C	승두리	86-6	대연 하늘채	2동 3층 3xx호	68.07	43.61	170,000,000	23.02.20	18.10.15
D	승두리	71-5	-	A동 3층 3xx호	48.38	39.714	120,000,000	24.05.13	15.06.29
E	승두리	71-5	-	A동 5층 5xx호	41.7	34.23	127,000,000	23.05.14	15.06.29

나. 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로서 최근에 거래된 상기 사례 중에서 가격형성요인의 비교가능성 및 물적유사성이 높은 <사례(B)>를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

본건에 적용할 상기의 거래사례는 매도자와 매수자 사이에 정상적으로 거래되었을 것으로 보여지는 바 사정보정치는 없음.(1.00)

5. 시점수정

가. 개요

한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “경부2권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

나. 시점수정치 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

연립다세대

지역 : 경기 경부2권(23.12.20~25.07.25)

거래시점 : 2023.12.20, 2023년11월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.07.25, 2025년06월 지수를 적용 함

2023.12.20 매매 가격지수 (적용:2023년11월) : 101.4

2025.07.25 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 99.9

시점수정치 : $99.9/101.4 \approx 0.98521$

6. 가치형성요인비교

가. 비교항목

조건	세항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로 구조(복도식/계단식) 등
개별적 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 가치형성요인 비교지 결정

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로 구조(복도식/계단식) 등			
개별적 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.00	대등함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000		

7. 비준가격

사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격 (원)
180,000,000	1.00	0.98521	1.000	70.82/70.82	177,300,000

※ 비준가격은 10,000원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격자료

■ 인근 평가전례

(자료출처 : 협회 감정평가정보)

소재지	지번	건물명	동, 층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	기준 시점	사용 승인일
승두리	86-2	대연팰리스	1동 2층 2xx호	57.96	37.96	167,000,000	경매	24.10.26	18.10.15
승두리	86-2	대연팰리스	2동 2층 2xx호	70.82	46.38	176,000,000	시가 참고	24.01.12	18.10.15
승두리	86-2	대연팰리스	1동 2층 2xx호	47.22	30.92	160,000,000	경매	23.11.03	18.10.15
승두리	86-6	대연하늘채	2동 2층 2xx호	74.48	47.72	196,000,000	경매	25.02.04	18.10.15
승두리	86-6	대연하늘채	2동 2층 2xx호	68.07	43.61	211,000,000	경매	24.10.17	18.10.15

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액

기호	건물명, 동, 층호	감정평가액 (원)
1	대연팰리스 2동 2층 201호	177,000,000
합계		177,000,000

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			
1	경기도 안성시 공도읍 승두리 [도로명주소] 경기도 안성시 공도읍 승두3길 29-8	86-2 대연 팰리스 2동	공동주택	철근콘크리트구조 콘크리트슬래브지붕 5층					
		1. 경기도 안성시 공도읍 승두리	86-2	대	제1종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 2층 201호 1. 소유권대지권	754			
합 계							₩177,000,000.-		
이 하					여	백			

토지·건물		배분내역
토 지 :	88,500,000	
건 물 :	88,500,000	

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 안성시 공도읍 승두리 소재 "공도초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설, 농경지 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근의 노선버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등 제반 대중교통이용편의도는 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 콘크리트슬래브지붕 5층 건물 중 2층 201호로서
외벽 : 석재붙임 등 마감
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(방3, 거실, 주방, 욕실2, 현관, 발코니 등)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비 등 갖추었으며 도시가스에 의한 개별난방구조임.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

동측 하향 완경사지에 위치한 세장형의 토지로서 다세대주택 건부지로 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 북측으로 노폭 약 3미터 내외의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

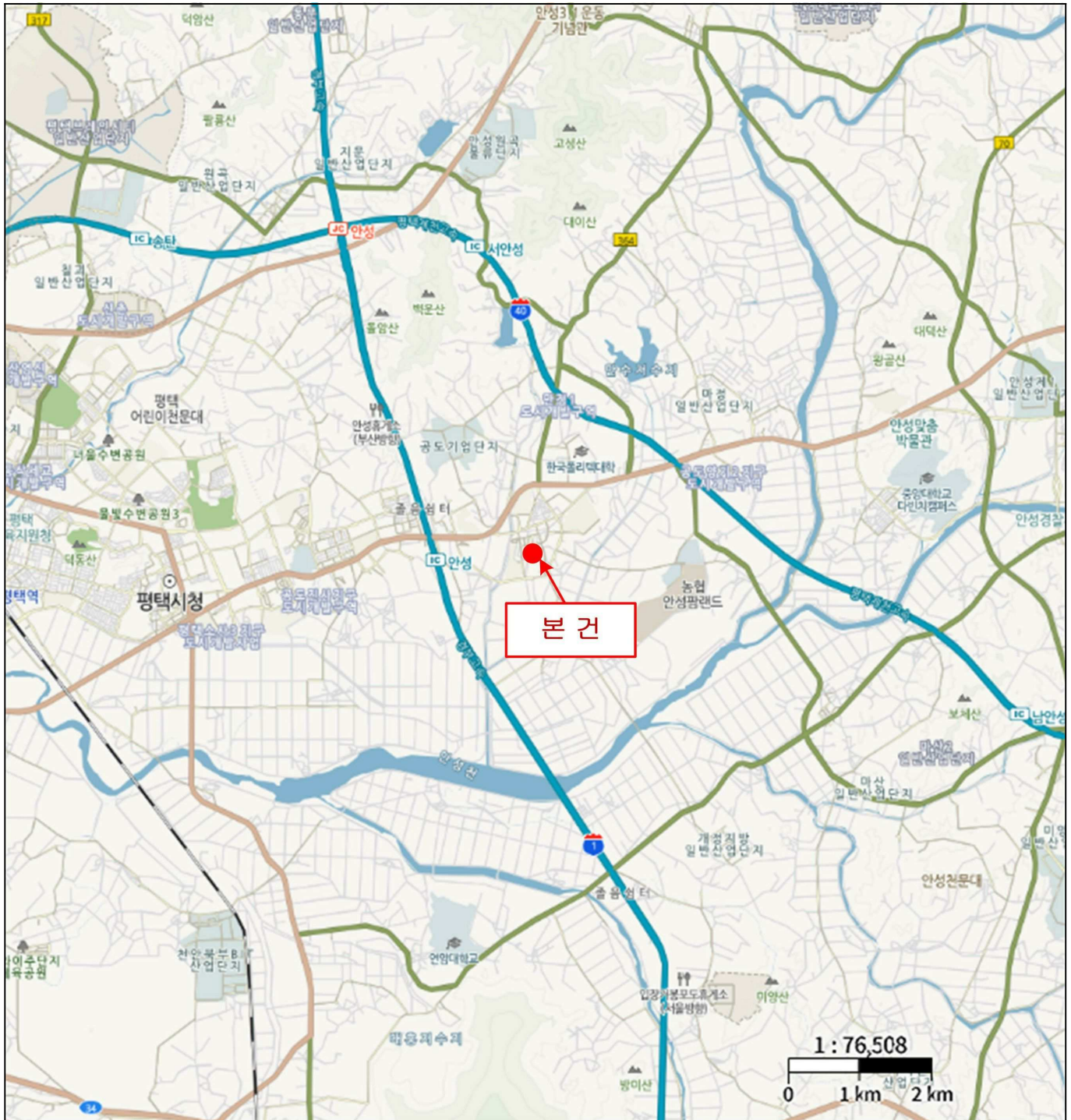
본건 등기사항전부증명서상 주택임차권이 등재되어 있음.

임차보증금 금180,000,000원
 주민등록일자 2021년 3월 18일
 점유개시일자 2021년 3월 20일
 확정일자 2021년 3월 2일
 임차권자 김문수

광역위치도



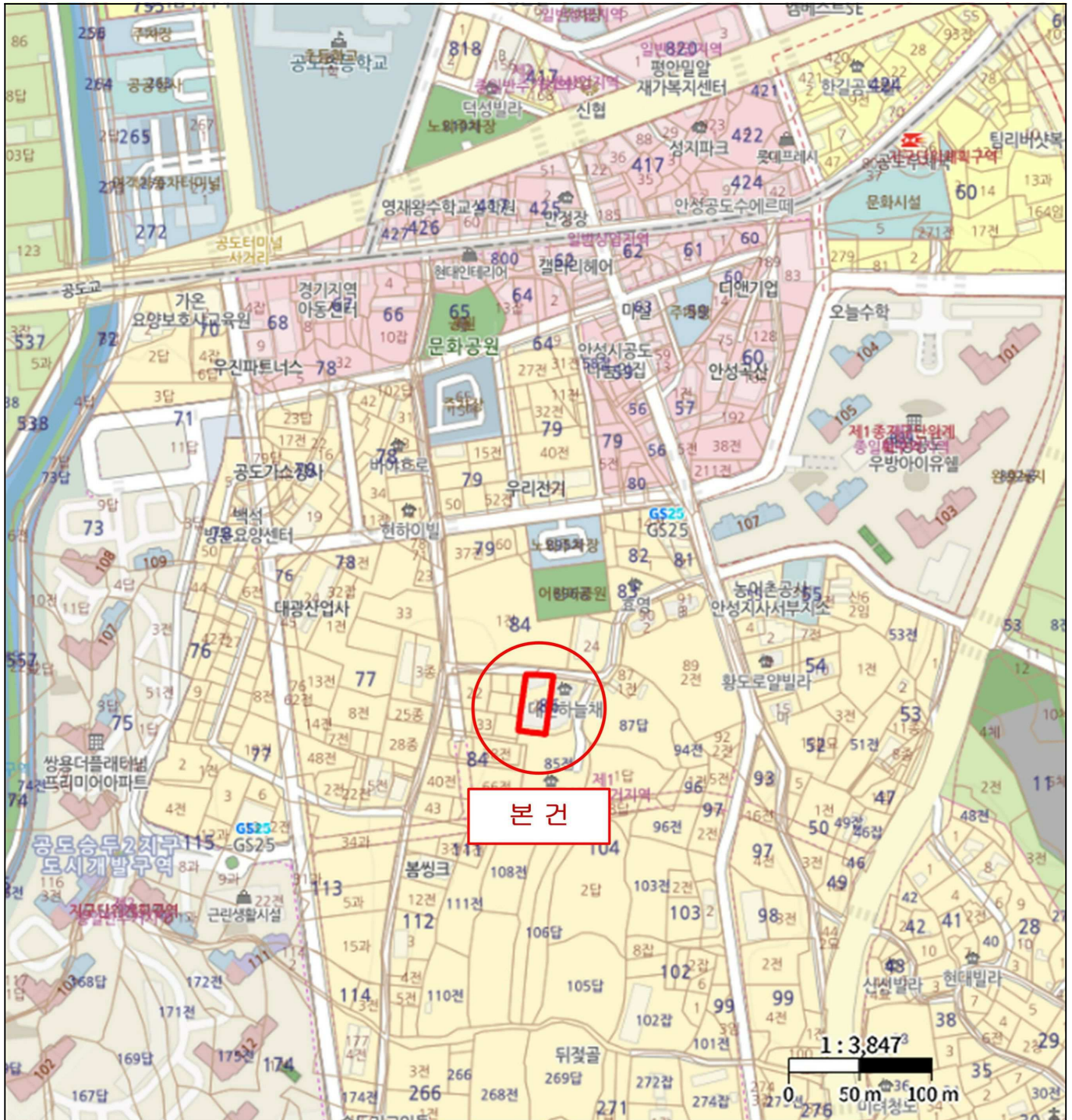
소재지	경기도 안성시 공도읍 승두리 86-2 대연팰리스 2동 2층 201호
-----	---------------------------------------



위치도



소재지	경기도 안성시 공도읍 승두리 86-2 대연팰리스 2동 2층 201호
-----	---------------------------------------

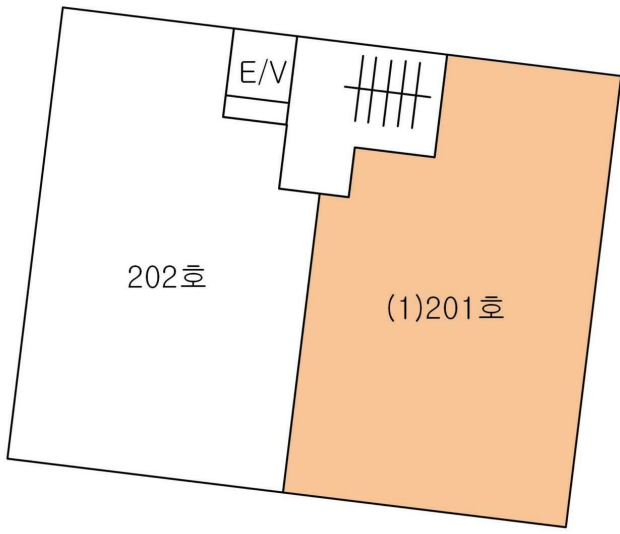


내부구조도

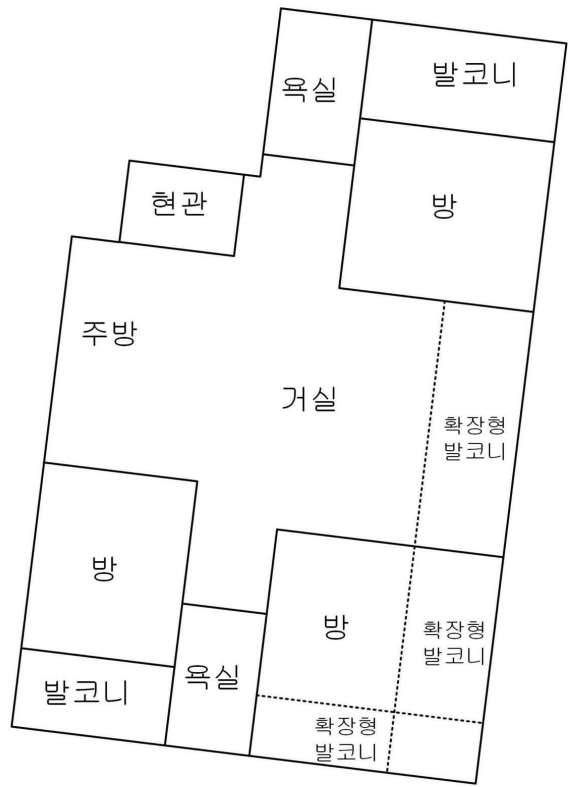


소재지 경기도 안성시 공도읍 승두리 86-2 대연팰리스 2동 2층 201호

None Scale



[제2동 제2층 호별배치도]



[제201호 내부구조도]

