

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 흥순덕 소유물건(2025타경42308)

의뢰인 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕

감정서번호 : 20250804-200220

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

씨티감정평가사사무소

TEL. 031-426-0501 FAX. 031-426-0504

## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사

류윤표

(인)

감정평가액	일억이천사백만원정 (₩124,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕		감정평가 목적	경매(임의)		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	홍순덕 (2025타경42308)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 08. 06	2025. 08. 05	2025. 08. 07	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	공동주택	1세대	공동주택	1세대	-	124,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩124,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 합정동 소재 '신평동행정복지센터' 북측 인근에 위치하는 '평택비티온유안엘리트' 20층 2011호(공동주택(도시형생활주택))에 대한 수원지방법원 평택지원 경매4계의 경매(임의) 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 8월 6일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 5일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.


### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 평택시 합정동 736-4 평택비티온유안엘리츠 제평택비티온유안엘리츠동 제20층 제2011호		
도로명주소	경기도 평택시 고덕중앙2로 55-3 (고덕동)		
	주용도	공동주택(도시형생활주택), 업무시설 (오피스텔), 근린생활시설 34개호, 299세대	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2019.09.30	
	건물규모	층수	지하 5층/지상 22층
		연면적	25,315.252 m <sup>2</sup>
비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	평택비티온 유안엘리츠 /20/2011	아파트	26.249	49.316	75.565	4.71	34.74
합계 (1개호)			26.249	49.316	75.565	4.71	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

·

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	합정동 736-4	비티온유 안엘리츠/ 18/1817	공동주택( 도시형생 활주택)	22.749	65.529	90,000,000 (@3,960,000)	2025.02.06 (2019.09.30)	-
#2	합정동 736-4	비티온유 안엘리츠/ 17/1712	공동주택( 도시형생 활주택)	26.249	75.598	120,000,000 (@4,570,000)	2024.12.06 (2019.09.30)	-
#3	합정동 736-4	비티온유 안엘리츠/ 10/1005	공동주택( 도시형생 활주택)	22.749	65.529	90,000,000 (@3,960,000)	2024.10.11 (2019.09.30)	-
#4	합정동 736-4	비티온유 안엘리츠/ 14/1405	공동주택( 도시형생 활주택)	22.749	65.529	105,000,000 (@4,620,000)	2024.03.19 (2019.09.30)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호 (1)

## (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례#2

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.12.06/ 2025.08.06	
경기 서해안권 평택시 아파트	-4.012% (0.95988)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.11	102.2
			기준시점 당시 지수	2025.06	98.1
		산식		$1 + (98.1 - 102.2) / 102.2$ $\approx 0.95988$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)] / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.08	본건은 사례대비 층별 및 호별요인에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.080	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
(1)	평택 비티 온유 안앤 리츠/ 20/20 11	26.249	#2	4,570,000	1.000	0.95988	1.080	4,740,000	124,420,260	124,000,000
합계		26.249	-	-	-	-	-	-	-	124,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
인근 유사 부동산	노선 상가지대	중로변	4,000,000-5,000,000	일반상업

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	합정동 736-4 평택비티온유안엘리 츠/19/1902	공동주택( 도시형생 활주택)	22.749	65.529	137,000,000	2024.12.27 (2019.09.30)	법원경매
					(@6,020,000)		
(2)	합정동736-4 평택비티온유안엘리 츠/20/2002	공동주택( 도시형생 활주택)	22.749	65.501	98,000,000	2023.03.14 (2019.09.30)	담보
					(@4,310,000)		
(3)	합정동736-4 평택비티온유안엘리 츠/20/2018	공동주택( 도시형생 활주택)	26.79	77.188	171,000,000	2024.02.08 (2019.09.30)	담보
					(@6,380,000)		
(4)	평택동294-3 1/14/1401	아파트	18.5272	45.6615	76,000,000	2025.06.02 (2018.08.31)	법원경매
					(@4,100,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	경기 평택시 2024년 08월 ~ 2025년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	48,420,400,000	39,014,908,492	80.6	385	153	39.7
오피스텔(주거)	8,221,000,000	4,751,418,420	57.8	218	35	16.1

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
(1)	제평택비티온유안엘리츠 20층 2011호	26.249	4.71	124,000,000
합계		26.249	4.71	124,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

·



## (구분건물)감정평가명세서

건물명		평택비티온유안엘리스 제평택비티온유안엘리스동 제20층 제2011호						
일련 번호	소재지	지번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
				이 하	여	백		

## 구분건물감정평가요항표

(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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (1) 위치 및 주위환경

경기도 평택시 합정동 소재 '신평동행정복지센터' 북측 인근에 위치하는 '평택비티온유안 엘리츠'(공동주택,업무시설,근린생활시설) 내에 소재하며, 인근일대는 주로 상업 및 업무용 부동산들로 이루어진 노선 상가지대임.

### (2) 교통상황

중로변에 위치하여 본 건물까지 차량접근 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하며, 서측 직선거리 약600미터 지점에 평택역이 위치함.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 22층건 중 20층 2011호로서  
 외벽 : 몰탈위 페인팅, 일부 돌붙임 등.  
 내벽 : 벽지 및 타일 등 마감.  
 창호 : 하이샷시 및 칼라샷시 등 창호임.

### (4) 이용상태

공동주택(도시형생활주택)으로 이용중임.

### (5) 설비내역

보일러설비에 의한 난방 구조이며, 엘리베이터설비, 위생설비, 급.배수설비, 화재경보 설비 등 되어있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

## 구분건물감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

부정형의 평지로서 대체로 평지이며 공동주택, 업무시설, 근린생활시설 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

남측으로 폭20미터, 동측으로 폭15미터, 북서측 일부가 폭6미터 정도의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

합정동 736-4 : 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

### (9) 공부와의 차이

없 음.

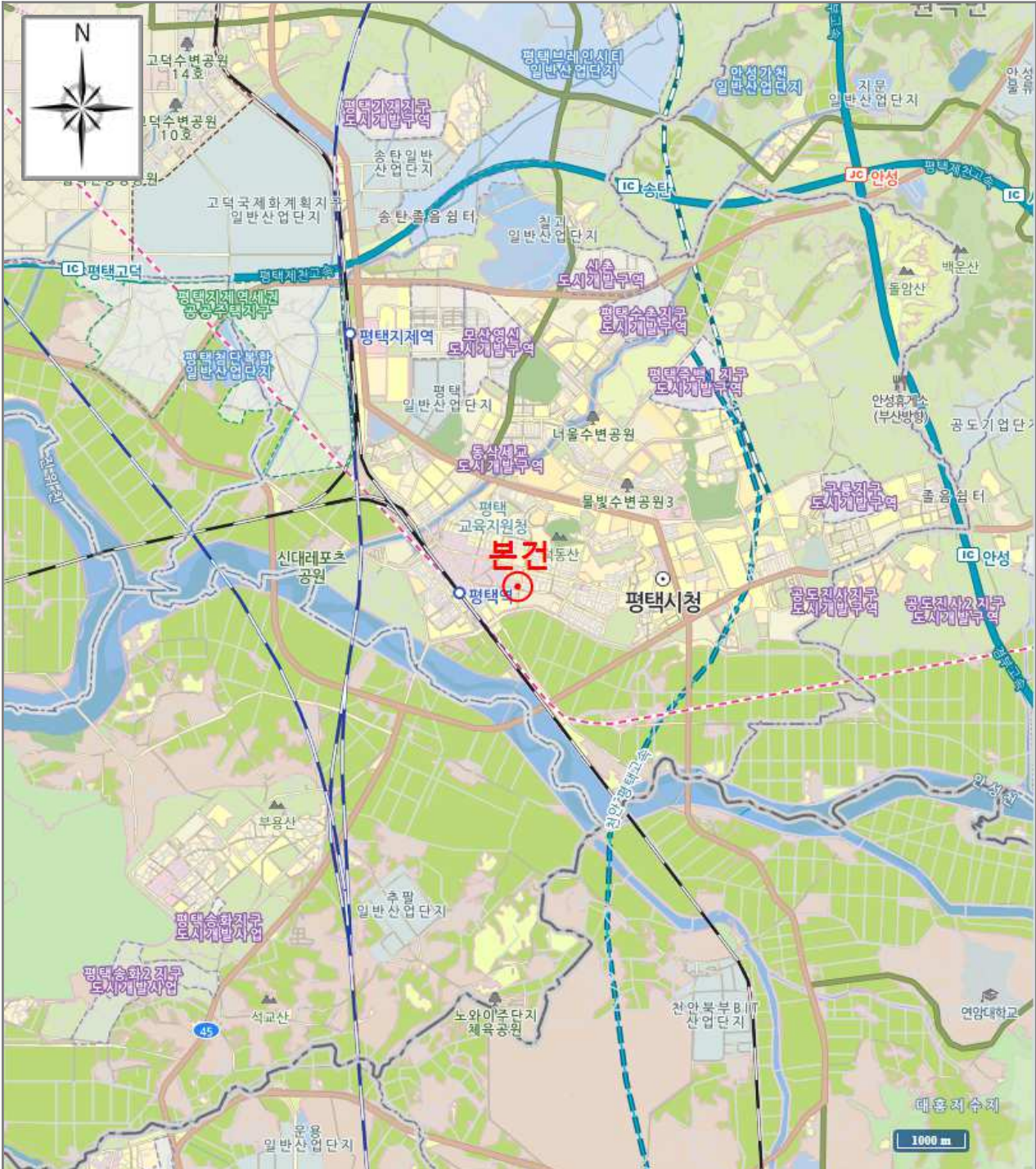
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.

기 타 : 본건 내부이용상태는 관계인 부재로 인하여 건축물현황도 및 탐문조사에 의거하였으며, 동 유형 공동주택의 일반적인 설비상황을 기준하여 평가 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 광역 위치도

소재지	경기도 평택시 합정동 736-4 평택비티온유안엘리스 제평택비티온유안엘리스동 제20층 제2011호
-----	--



[ 범례 ]	■ 본건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	------	--------	--------

# 상세 위치도

소재지	경기도 평택시 합정동 736-4 평택비티온유안엘리스 제평택비티온유안엘리스동 제20층 제2011호
-----	--



[ 범례 ]

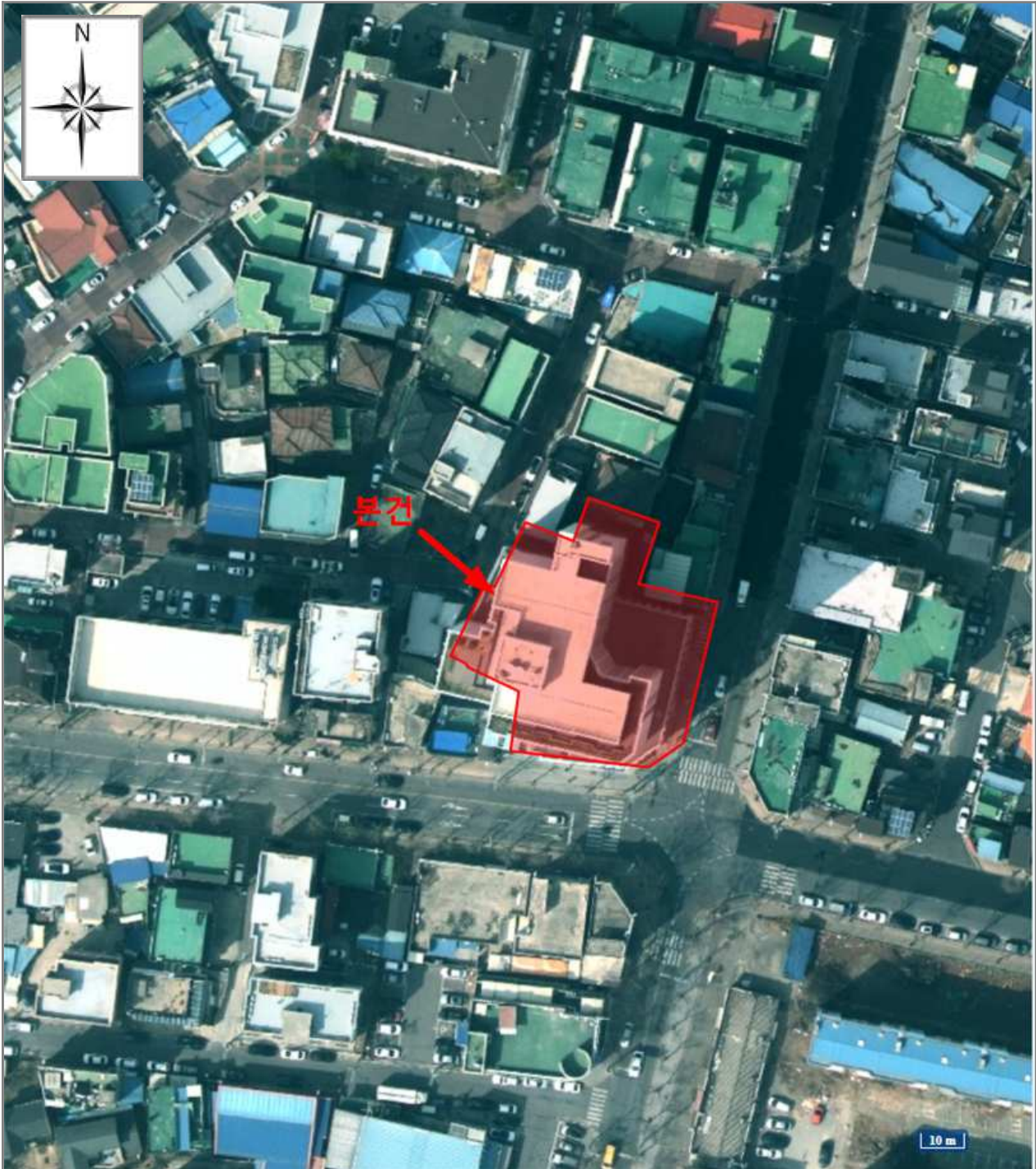
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

# 항공 사진

소재지	경기도 평택시 합정동 736-4 평택비티온유안엘리스 제평택비티온유안엘리스동 제20층 제2011호
-----	--



[ 범례 ]

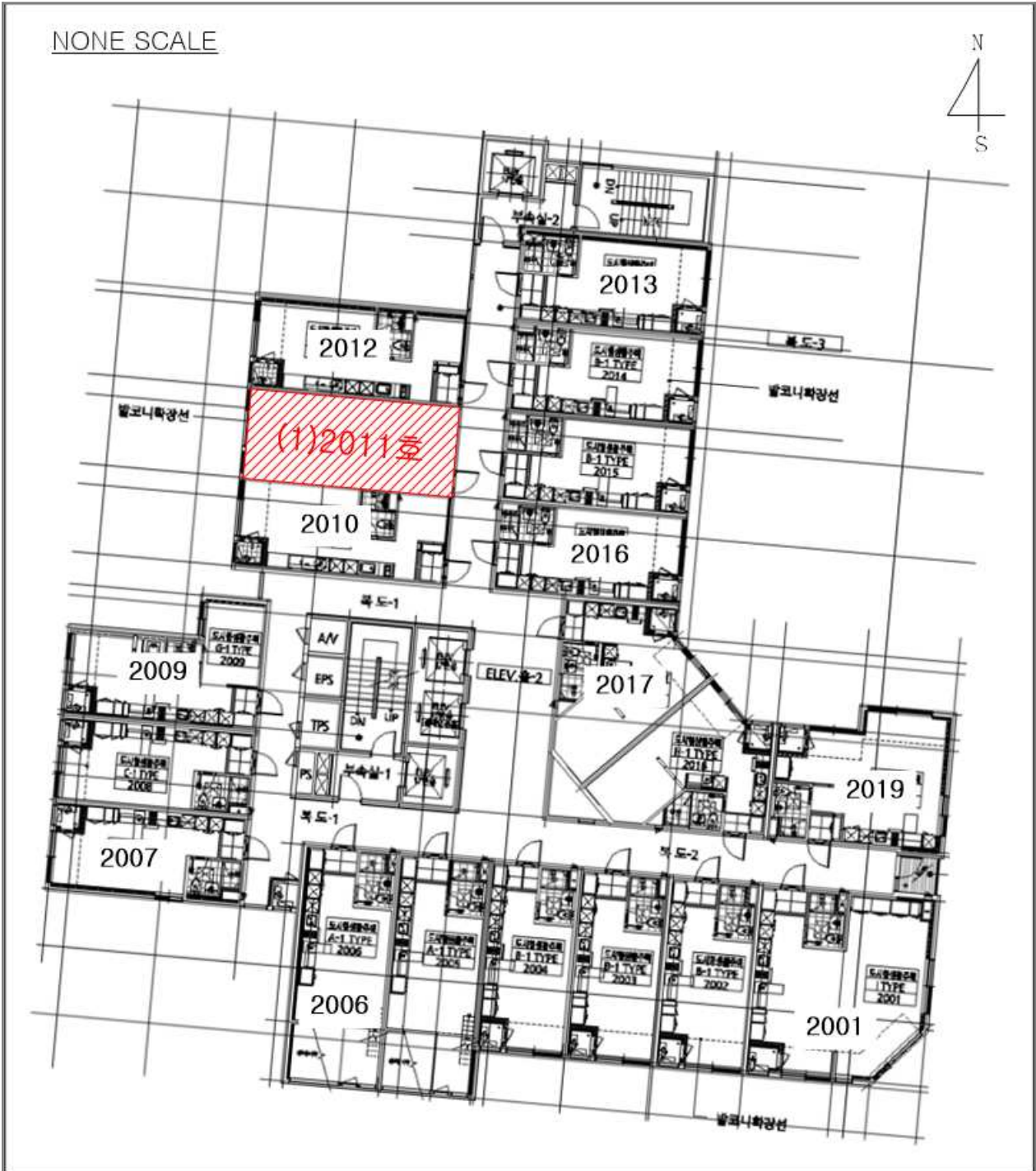
■ 본건

■ 평가사례

■ 거래사례

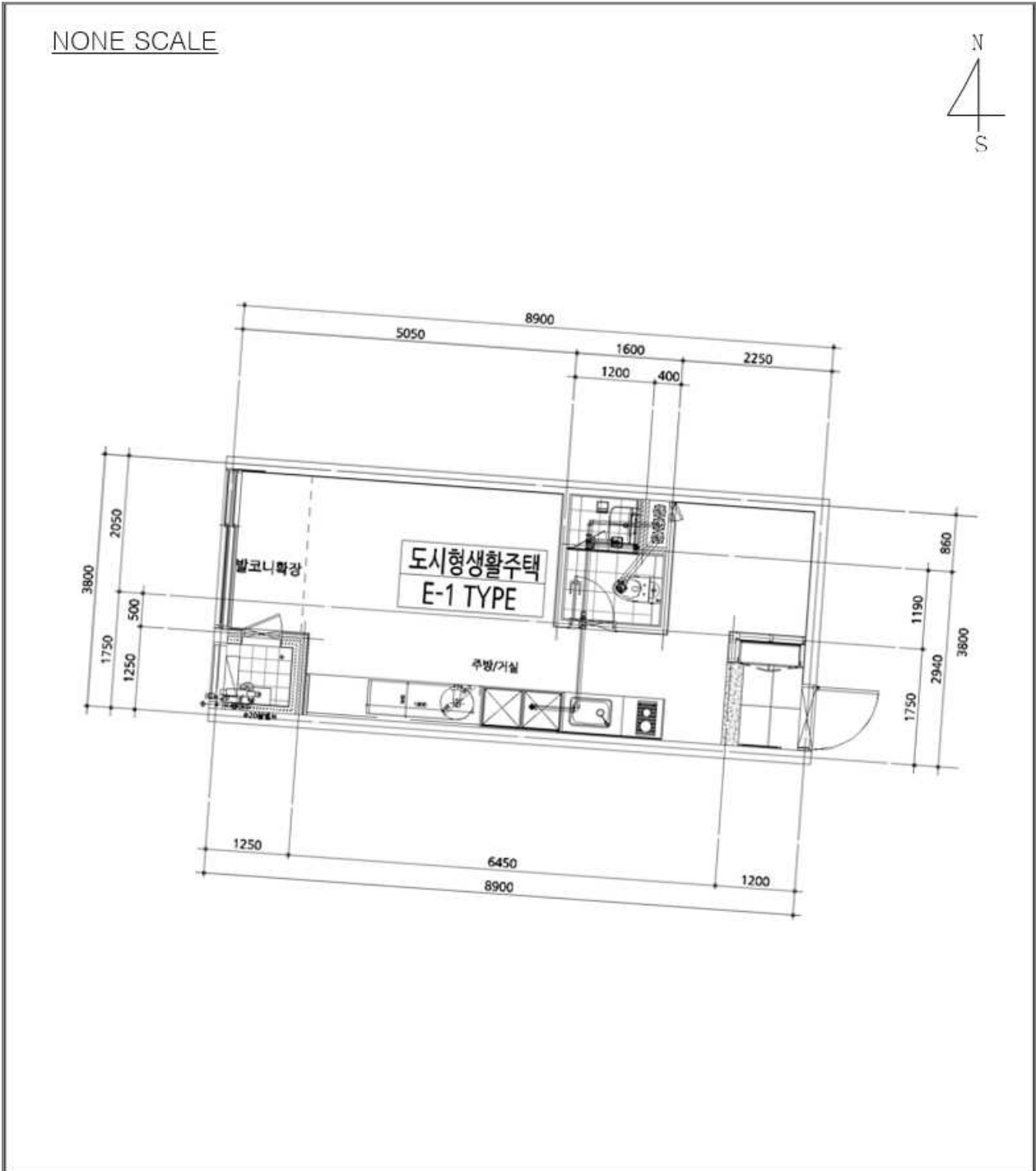
# 20층 호별배치도

소재지	경기도 평택시 합정동 736-4 평택비티온유안엘리스 제평택비티온유안엘리스동 제20층 제2011호
-----	--



# 2011호 평면도

소재지	경기도 평택시 합정동 736-4 평택비티온유안엘리츠 제평택비티온유안엘리츠동 제20층 제2011호
-----	--



# 사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 합정동 736-4



본건 서측에서 촬영

# 사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 합정동 736-4



본 건물 남동측에서 촬영

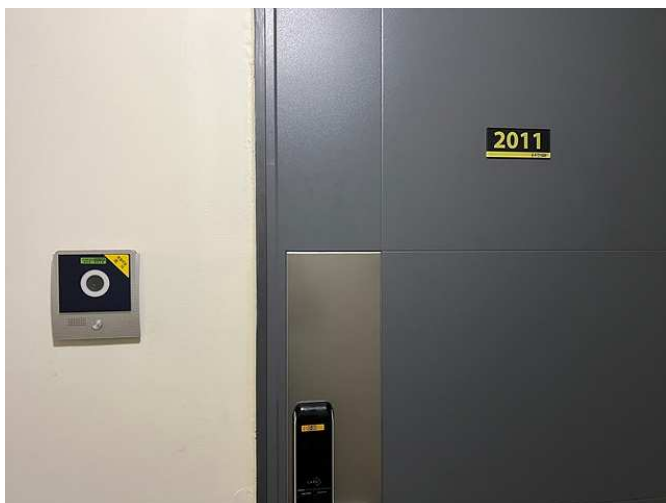
# 사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 합정동 736-4



본 건물 남서측 인근에서 촬영



본건 출입구 전경



본건 남동측 복도에서 촬영

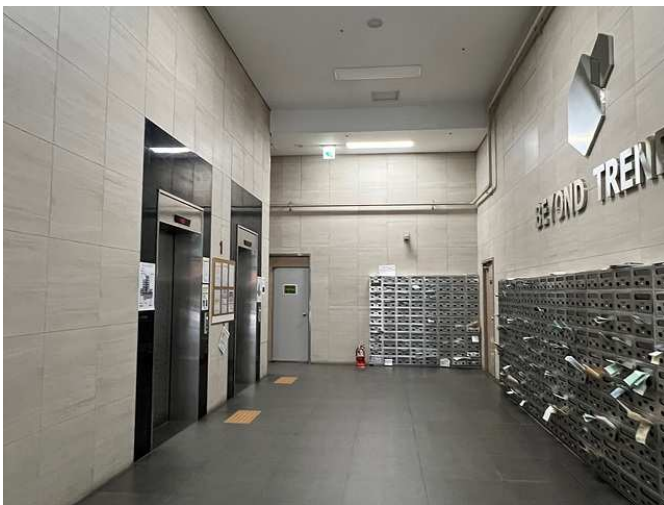
# 사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 합정동 736-4



본 건물 출입구 전경



1층 엘리베이터실 전경



지하주차장 출입구 전경