

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김재우 소유물건(2025타경42327)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
류재왕

감정평가서번호: 상림25-08051

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.

상림감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이재현

(인)

감정평가액	오억이천만원정 (₩520,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김재우 (2025타경42327)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.08.05	2025.08.05	2025.08.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호 이	아파트 하	1개호 여	- 백	520,000,000
	합계					₩520,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경기도 안성시 공도읍 만정리 소재 “공도중학교” 동측 인근에 위치하는 아파트 1개호 (단지명: KCC스위첸, 115동 제17층 제1702호)에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매목적 평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였습니다.

나. 감정평가조건

3. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일은 2025년 08월 05일입니다.

나. 실지조사일 2025.08.05.에 대상물건의 이용상황, 공부와의 일치여부 및 가격수준 등을 확인하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였으며, 관련 규정은 아래와 같습니다.

「감정평가에 관한 규칙」 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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있습니다

나. 위 규정에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기타사항

- 1) 대상물건의 층 및 개별 호에 대한 위치확인 은 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 현황 점유사용부분을 기준하였습니다.
- 2) 대상물건은 시건장치 및 폐문으로 인해 내부이용상태를 파악하지 못하여 건축물현황도에 의거하여 위치 등을 확인하였으니 경매참여시 참고하시기 바라며, 개인사생활 보호 등으로 인해 거주인이 외부인의 호출, 면담 및 개방 등을 거부합니다.

감정평가액 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, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 대상물건의 개요

■ 토지이용계획사항

도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 대로3류(폭25m~30m)(접함), 소로2류(폭8m~10m).

가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비법>, 공장설립승인지역<수도법>, 상대보호구역<학교보건법>.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 대상물건 내역

1. 1동의 건물의 표시		경기도 안성시 공도읍 만정리 877 [도로명주소 : 경기도 안성시 공도읍 공도로 150]					
건물명·동·호수		“케이씨씨스위첸” 115동 17층 1702호					
건물의 구조		철근콘크리트구조 철근콘크리트경사지붕 18층			사용승인일	2010.05.28	
설비개요		주차 시설	위생. 급배수설비	방화 설비	승강기 설비	전기설비	기타설비
		○	○	○	○	○	○
기 호	층.호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도		
					공부	현황	
1	17층 1702호	171.005	112.8036	106.6895	아파트	아파트	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

대상물건과 동일 단지내 소재하고 물적 유사성, 거래시기 등을 고려하여 아래 기호㉠을 비교사례로 선정하였습니다.

- 아 래 -

<출처: KAIS 감정평가정보체계>

차례 번호	소재지 및 지번	건물명	구조/ 동/층.호수	용도	전유 면적 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점	비고
						단가(원/㎡)	사용승인일	
㉠	안성시 공도읍 만정리 877	KCC스위첸	철근콘크리트 구조 111동602호	아파트	171	555,000	2025.01.23	
						@3,216,280	2010.05.28	
㉡	안성시 공도읍 만정리 877	KCC스위첸	철근콘크리트 구조 111동 1101호	아파트	171	570,000	2024.07.16	
						@3,333,235	2010.05.28	
㉢	안성시 공도읍 만정리 877	KCC스위첸	철근콘크리트 구조 115동1502호	아파트	171	455,000	2025.02.15	
						@2,660,740	2010.05.28	

※ 사례㉢는 특수한 사정등 개입되어 저가로 거래된 것으로서 정상적인 사례가 아닌 것으로 보입니다.

4. 사정보정

사례는 거래당시 정상적으로 보입니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

한국부동산원에서 조사·발표하는 아파트 매매가격지수를 적용하여 산정하였습니다.

대상지역	상승률 (시점수정치)	산정기간	적용시점	지수	비고
경기도 안성시	0.97527	2025.01.23 ~2025.08.05	거래시점	101.1	2024.12월 지수적용
			기준시점	98.6	2025.07월 지수적용
			산출	98.6/101.1≐0.97527	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교 (대상기호1/사례㉠)

:

구 분		격차율 (대상/사례)	비고
조 건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설의 배치 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 고객인구 접근편의성 등 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	대상과 사례는 상호대등함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	대상과 사례는 상호대등함
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	대상은 사례보다 층별효용 등에서 우세함.
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	0.95	대상은 경기침체, 금융정책 등으로 인해 수요감소 추세임.
격차율 누계		0.97	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 인근지역 가격수준

인근 아파트 단지는 경기침체 등으로 인해 전체적인 가격동향은 보합 내지 하락세임.

■ 전유면적 기준 : @3,000,000(원/㎡)내외임.

8. 비준가액 산정

대상물건	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
거래사례㉔							
기호1	@3,216,280	1.00	0.97527	0.97	171.005	520,306,508	520,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 평가대상 구분건물 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정

상기 시산가액은 인근 유사물건의 거래사례, 일반 거래관행을 종합참작하여 산정하였으며, “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 집합건물은 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 주된 거래사례비교법으로 감정평가방식을 적용하여 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	대상 건물명·층·호수	감정평가액(원)
1	KCC스위첸 115동 17층 1702호	520,000,000

2. 감정평가액의 토지가액 및 건물가액 배분

기호	토지가액	건물가액	감정평가액(원)
1	210,000,000	310,000,000	520,000,000

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 만정리	877 케이씨씨 스위첸 115동	아파트	1동의 건물의 표시					
				철근콘크리트구조 철근콘크리트경사 지붕 18층					
				1층	399.25				
	[도로명주소] 경기도 안성시 공도읍 공도로 150				2층~4층(각 층)		395.602		
					5층~18층(각 층)		392.258		
					제2종일반주거지역	71,329.6			
	경기도 안성시 공도읍 만정리	877	대	대	(내)				
					전유부분의 건물의 표시				
					철근콘크리트구조 17층1702호	171.005	171.005	520,000,000	비준가액 공용부분 포함
					대지권의 목적인 토지의 표시				
1. 소유권 -----					106.6895	106.6895			
1. 대지권	71,329.6								
			토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 210,000,000 310,000,000					
합 계							₩520,000,000.-		
			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

대상물건은 경기도 안성시 공도읍 만정리 소재 " 공도중학교" 동측 인근에 위치하고 인근은 대규모 아파트 단지, 농경지 등이 혼재하는 도시근교 주거및 농경지대로서 환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건으로 차량출입이 용이하고 시내버스정류장이 인근에 소재하여 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 18층 중 17층 1702호로서
외벽: 석재 붙임, 페인트마감
창호 하이샷시 유리임

(4) 이용상태

폐문으로 인해 내부이용상태는 관찰할 수 없었고 건축물현황도에 의하면 아파트로 이용중임.(별첨 내부구조도 참조 바람)

(5) 설비내역

대상물건의 개요 참조바람.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

자루형으로 아파트 단지로 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

소로및 대로에 접한 포장도로로서 상태는 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

대상물건의 개요 참조바람.

(9) 공부와의 차이

없음.

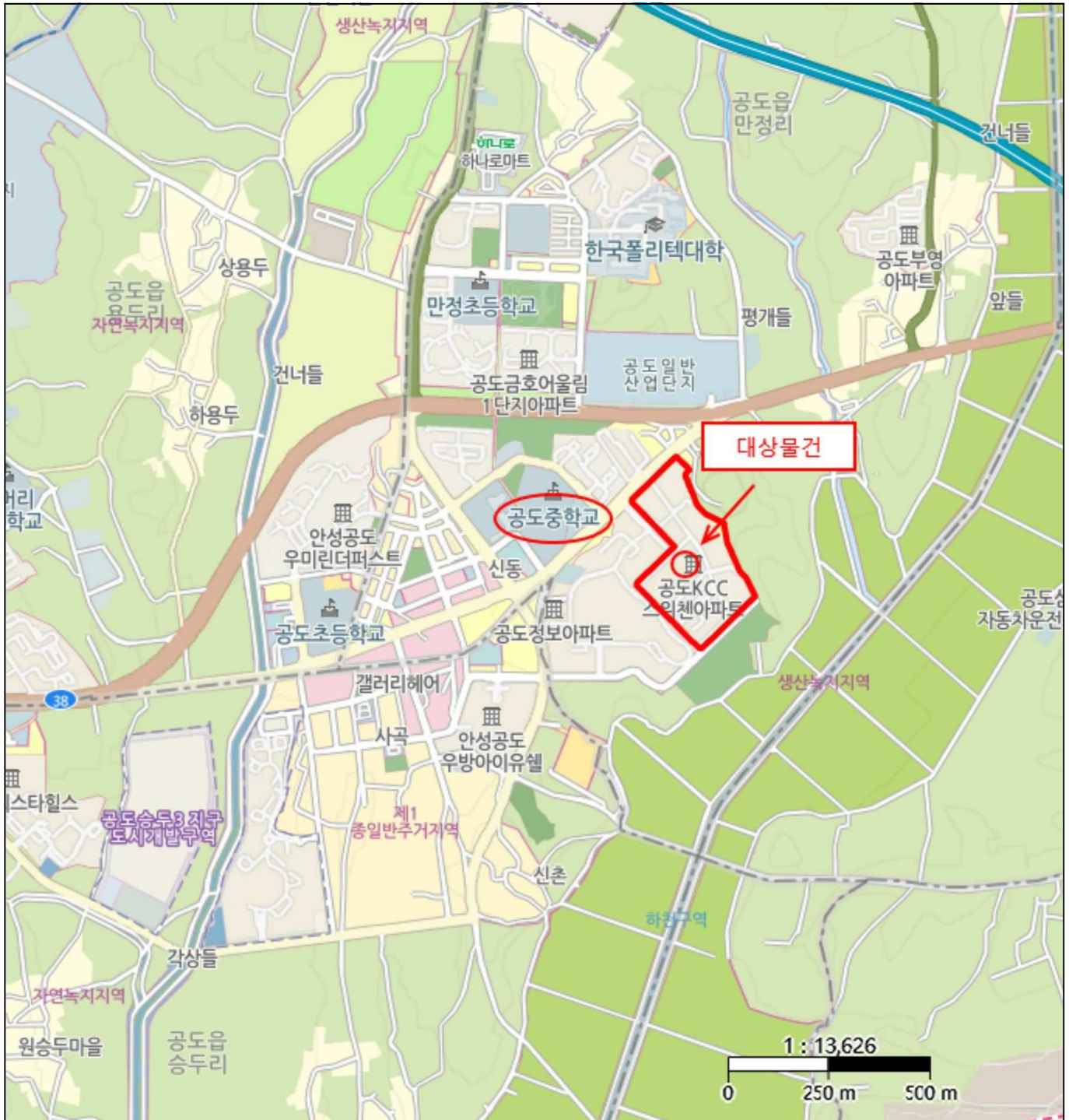
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

폐문으로 인해 임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지 경기도 안성시 공도읍 만정리 877 케이씨씨스위첸 115동 17층 1702호



내부구조도



소재지

경기도 안성시 공도읍 만정리 877 케이씨씨스위첸 115동 17층 1702호

호별배치도



내부구조도



< 케이씨씨스위첸 115동 17층 1702호 >









115



115



115



115



115



115





115







17



1702



1702

