

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕
건명	장영인 소유물건 (2025타경42454)
감정서번호	우진25-09062

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

우진감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 우 진

감정평가액	사천육백만원정 (₩46,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕	감정평가목적	법원경매			
채무자	-	제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계			
소유자 (대상업체명)	장영인 (2025타경42454)	기준가치	시장가치			
		감정평가 조건	-			
목 표 시 근 거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.09.13	2025.09.12 ~ 2025.09.13	2025.09.15		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	-	46,000,000 백
	합계					₩46,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 포승읍 만호리 “포승국가산업단지” 내 지원시설구역(일반상업지역)에 위치하는 스마트빌듀오1차 6층 602호(전유부분:23.63㎡)에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매목적 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 1호에 따라 “시장가치”를 기준하며 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 ②항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025.09.13일을 기준시점으로 하였습니다.

4. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「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 유사 부동산의 평가사례, 실거래자료 및 시세 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 “건축물현황도”를 기준하여 출입문에 부착된 건물호수확인방법에 의하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 본건에는 “주택임차권(임차권자:장재훈)” 등기가 있습니다.

(3) 구분건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”에 의거 대지사용권(대지권)은 건물의 전유부분과 일체성을 가지며, 거래관행 또한 대지권을 포함하는 것이 일반적이나, 귀 촉탁명령에 따라 대지권과 건물을 일체로 평가한 후 “집합건물 구분평가의 토지·건물 배분비율에 관한 지침 “과 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인을 고려하여 이를 배분표기하였습니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 포승읍 만호리 574-5외		
도로명주소	경기도 평택시 포승읍 평택항로 184번길 7		
건물명, 동, 층, 호수	스마트빌듀오1차 6층 602호		
용도	아파트	사용승인일	2014. 12. 31
면적 (집합건축물대장 기준)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	23.63	18.4031 (주차장면적 포함)	5.9815

*집합건축물대장 기준

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 같은 건물내 유사부동산 거래사례

< 자료출처 : KAIS 등 >

사례 기호	소재지	건물명·동	층/ 호수	전유면 적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
㉠	평택시 포승읍 만호리 574-5외	스마트빌듀오 1차	5/50*	23.63	5.9815	46,000,000	2025.04.12
							2014.12.31
㉡	평택시 포승읍 만호리 574-5외	스마트빌듀오 1차	7/73*	22.96	5.8119	45,000,000	2025.06.17
							2014.12.31
㉢	평택시 포승읍 만호리 574-5외	스마트빌듀오 1차	10/100*	23.63	5.9815	48,000,000	2025.04.10
							2014.12.31

(2) 비교사례의 선정

상기 사례중 같은규모로 거래시점 등으로 보아 가장 비교성이 있는 것으로 판단되는 <사례㉠>을 선정하였습니다.

4. 사정보정

거래사례, 평가사례 및 시세 등으로 보아 정상적인 거래사례로 보여지므로 사정보정은 필요가 없는 것으로 판단됩니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

(1) 한국부동산원에서 매월 조사· 발표하는 “전국주택 가격동향조사”의 시군구 권역별 매매가격지수 중에서 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 <경기도 서해안권내 평택시 아파트 매매가격지수 월간동향 >를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않아 발표된 시점(2025.07월)까지의 지수를 적용하였습니다.

(2) 시점수정치 산정

구 분	매매가격지수
거래사례의 거래시점 (2025.04월)	99.46
대상물건의 기준시점 (2025.09월)	97.37
시점수정치 ; 기준시점지수/거래시점지수	$97.37 / 99.46 \approx 0.9790$

※기준시점: 2025. 03월 = 100

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

구 분		격차율 (대상/사례)	비고
조 건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)등	1.00	동일함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)등	1.00	동일함.
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한소음 등	1.00	대등한 편임.
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
격차율 누계		1.00	상승식 연산

7. 시산가액(비준가격) 산정

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격(원)
46,000,000	1.00	0.9790	1.00	1.00 (동일면적)	45,034,000
					→ 46,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 시산가액의 검토

1. 인근 유사부동산의 평가사례

<자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보>

기호	소재지	건물명·동	층/호수	전유면적(㎡)	평가액(원)	기준시점
				대지권(㎡)	평가목적	사용승인일
#1	평택시 포승읍 만호리 574-5외	스마트빌듀오 1차	11/111*	22.96	45,000,000	2024.01.31
				5.8119	법원경매	2014.12.31
#2	평택시 포승읍 만호리 575-10외	평택메트로하임	10/100*	23.69	49,000,000	2025.07.28
				6.4013	법원경매	2015.06.10
#3	평택시 포승읍 만호리 575-1외	스마트빌듀오 3차	11/110*	24.31	45,000,000	2024.03.27
				6.5688	법원경매	2014.12.31

2. 가격수준

대략 43,000,000 ~ 48,000,000원 내외 정도의 호가수준입니다.

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 가격참고자료 등을 종합검토하면 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액 : ₩46,000,000.

구분건물감정평가명세표

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 평택시 포승읍 만호리 [도로명주소] 경기도 평택시 평택항로 184번7	574-5 574-6 스마트빌 듀오1차	공동주택 (원룸형) 근생시설, 오피스텔	1동의건물의표시				
				철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층				
				지1층	327.4			
				1층	1,459.13			
				2층	1,806.54			
				3층	1,806.54			
				4층	1,105.8			
				5층	990.36			
				6층	990.36			
				7층	990.36			
				8층	990.36			
				9층	990.36			
				10층	990.36			
				11층	990.36			
				12층	990.36			
13층	930.87							
14층	765.32							
			전유부분의 건물의표시					
		6층 602호		철근콘크리트구조	23.63	23.63	46,000,000	비준가격
				대지권의목적인 토지의표시				
	1. 경기도 평택시 포승읍 만호리	574-5	대	일반상업지역	1,147.3			
	2. 경기도 평택시 포승읍 만호리	574-6	대	일반상업지역	1,147.3			

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				1,2.소유권 ----- 1,2.대지권	5.9815 ----- 2,294.6	5.9815		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 13,800,000 32,200,000	
	합 계						₩46,000,000.-	
			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 포승읍 만호리 "포승국가산업단지"내 지원시설지구의 상업지역에 위치하며 주위는 상업용,업무용건물,숙박시설 및 각종공장 등이 혼재함.

(2) 교통상황

차량의 출입이 용이하며 부근에 공단을 경유하는 노선버스정류장이 위치하는 등 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 14층(지1층)건물임.

-외벽:석재붙임 등

-내벽:벽지도배,타일 등

-창호:샷시창

(4) 이용상태

아파트(원룸형)

(5) 설비내역

급배수, 위생설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비(현대E/V 15인승 2대), 스프링클러설비, 개별난방설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) | |

2필일단지의 가장형 건부지로 입접도로 및 부근과는 등고평탄함.

(7) 인접 도로상태등

3면이 종로1류의 포장도로와 접함

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 종로1류(폭 20m~25m)(접함),
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
국가산업단지(포송지구)<산업입지 및 개발에 관한 법률>,
지원시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>,
토지거래계약에관한허가구역(25.8.26.~26.8.25. 국토부공고 제2025-1058호,
외국인(외국법인,단체포함)이 주택을 취득하는 경우에 한함.

(9) 공부와의 차이

없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

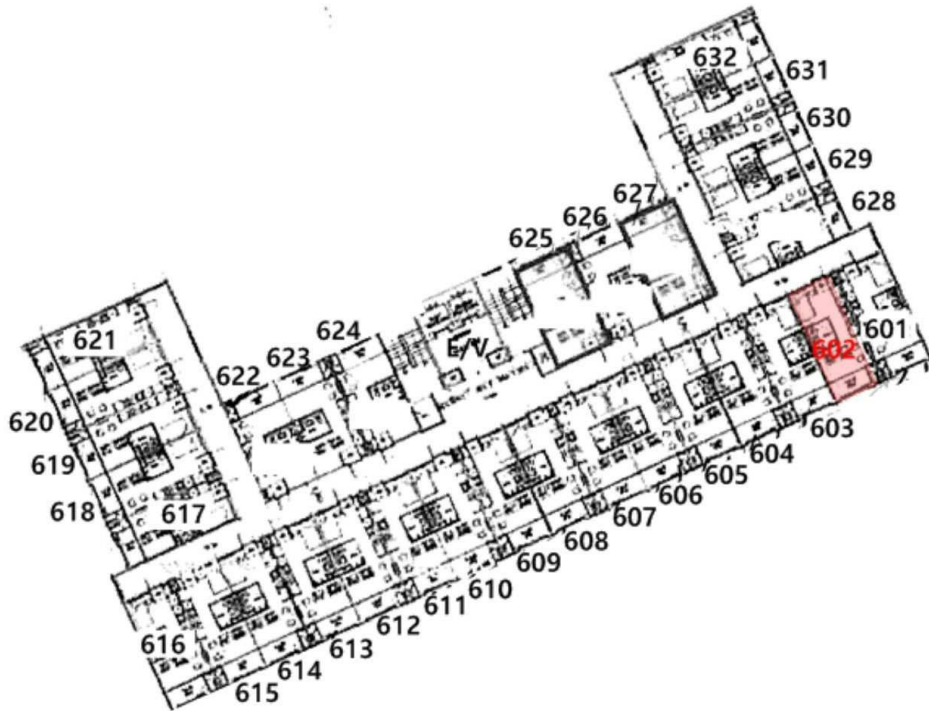
- 1)임대관계:미상
- 2)본건에는 "주택임차권(임차권자:장재훈)"등기가 있음.

내부 구조도



소재지

경기도 평택시 포승읍 만호리 574-5 스마트빌듀오1차 6층 602호

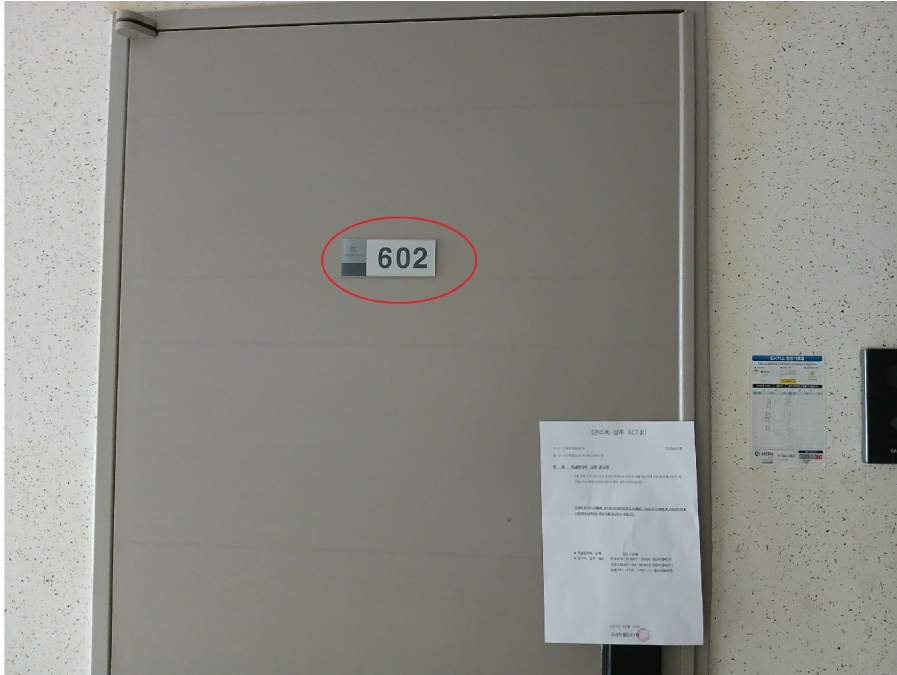




< >



< >



< (602) >



< 6 >



< 6 >



< >