

감정평가서

건명	강만석 소유물건 (2025타경42547)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕
감정서번호	KJW1-2509-003

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.

김종욱감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 종 욱

감정평가액	일억팔백만원정 (₩108,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	강만석 (2025타경42547)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.16	2025.09.11 ~ 2025.09.16	2025.09.16		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	다세대 주택	1개호 이	다세대 주택	1개호 여	- 백	108,000,000
	합 계					₩108,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 평택시 포승읍 원정리 소재 '원정5리 다목적회관' 북측 인근에 위치하는 리치하우스 3층 302호에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매 목적 감정평가임.

2. 대상물건의 현황

소재지	경기도 평택시 포승읍 원정리 221-73 리치하우스		
이용상황	다세대주택	사용승인일자	2015.10.27.
동, 층, 호수	3층 302호		
건물의 구조 및 층수	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층	배후지의 상태 및 규모(단지규모)	보통
용도지역	계획관리지역	공동주택가격(원)	68,700,000

일련 번호	구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
1 (가)	3층 302호	56.25	10.67	66.92	44.9	-

3. 기준시점 결정 및 그 이유

감정신청사항에 따라 가격조사완료일인 2025년 09월 16일을 기준으로 하였음.

4. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 09월 11일 ~ 2025년 09월 16일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 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 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기타

본건의 내부구조 등은 현거주인의 부재로 일반건축물대장상 도면, 외부관찰 등을 기준으로 표시하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 구분소유권의 평가방법은 ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법, ② 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상 구분소유권에 배분하는 원가법, ③ 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

원 또는 할인하여 대상 부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

- (2) 본 감정평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여, 구분소유권의 감정평가는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.
- (3) 대상물건과 같은 주거용 부동산은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 또한 수익용 부동산이 아니므로 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.
- (4) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 감정평가목적에 따라 대상 부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

2. 감정평가액 산출과정(거래사례비교법에 의한 평가)

(1) 감정평가개요

대상 물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권 . 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가 하였음.

(2) 감정평가액 결정에 참고한 자료

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 유사 물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 실거래가격자료)

구분	소재지 지 번	건물명칭 동명	층	호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점	
								사용승인일자	
사례 1	원정리 221-73	리치 하우스	3	○○○	56.25	110,000,000	1,955,556	2023.01.08.	
								2015.10.27.	
사례 2	원정리 272-16	-	4	○○○	72.65	150,000,000	2,064,694	2024.04.16.	
								2017.06.14.	

2) 유사 물건의 감정평가선례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구분	소재지 지 번	건물명칭 동명	층	호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유단가 (원/㎡)	목적 등	기준시점	
									사용승인일자	
선례 1	원정리 217-20	-	2	○○○	82.50	140,000,000	1,696,970	공매	2022.05.24.	
									2016.05.19.	
선례 2	원정리 217-20	-	1	○○○	28.40	52,000,000	1,830,986	시가 참고	2021.07.28.	
									2016.05.19.	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 경기도 평택시 포승읍 경매통계분석

(자료출처 : 부동산태인)

용도	총낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	비고
연립	60.29	57.47	4	최근 1년간

(3) 감정평가액 산출근거

1) 비교 거래사례 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고 비교가능성이 높은 "사례2"를 선정하여, "사례2-일련번호 1"과 비교하였음.

2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

3) 시점수정

- ① 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- ② 본건의 시점수정을 위하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원에서 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 월간동향 중 아파트 매매가격지수를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로서 본건에 적용하지 않고, 아파트 매매가격지수 자료를 이용하여 시점수정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 월별 매매 가격지수

(경기 평택시 : 연립)

(자료출처 : 한국부동산원)

구분	2024.01.	2024.02.	2024.03.	2024.04.	2024.05.	2024.06.	2024.07.	2024.08.	2024.09.	2024.10.	2024.11.	2024.12.
지수	100.6	100.4	100.4	100.3	100.1	100.0	100.0	100.0	100.1	100.2	100.2	100.2
구분	2025.01.	2025.02.	2025.03.	2025.04.	2025.05.	2025.06.	2025.07.	2025.08.	2025.09.	2025.10.	2025.11.	2025.12.
지수	100.0	100.0	100.0	100.0	99.8	99.8	99.7	99.6				

④ 시점수정치

일련번호	건물유형	시점수정 기간	기준시점 지수	거래시점 지수	시점수정치
1	연립 다세대	2024.04.16. ~ 2025.09.16..	99.6 (2025.08. 지수 적용)	100.4 (2024.03. 지수 적용)	0.99203 (-0.797%)

4) 제요인 비교

① 개별요인 비교항목

조 건	세항목
외부요인	대중교통의 편의성 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 조망 풍치 경관 등 등
건물요인	시공업체의 브랜드 단지내 총세대수 및 최고층수 건물의, 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조 복도식 계단식 등
개별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용 (동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식 (베이), 간선도로 및 철도 등에 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 개별요인 비교

일련 번호	사례	외부 요인	건물 요인	개별 요인	기타 요인	격차율	비 고
1 (가)	사례2	0.95	0.98	1.01	1.00	0.940	본건은 사례 대비 전유면적 등에서 우세하나, 대중교통시설 및 교통시설과의 접근성, 건물의 노후도 등에서 열세하여 전반적인 개별요인에서 열세임.

5) 감정평가 단가의 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인비교						
일련번호	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	제요인 비교	산정단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
1 (가)	2,064,694	1.00	0.99203	0.940	1,925,344	1,925,000

6) 감정평가액의 결정

산식 = 면적 × 단가					
일련 번호	구 분	전유면적 (m ²)	단가 (원/m ²)	산정가액 (원)	감정평가액 (원)
1 (가)	3층 302호	56.25	1,925,000	108,281,250	108,000,000

7) 토지 및 건물 배분내역

일련 번호	구 분	감정평가액(원)	토지가격(원)	건물가격(원)	비고
1 (가)	3층 302호	108,000,000	54,000,000	54,000,000	-

※ 한국부동산연구원 「공동주택 토지·건물 배분비율표 “연립다세대” (2021)」상 자료 등을 감안하여 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 그 밖의 사항 : 없 음

IV. 감정평가액 결정 의견

본건 집합건물(다세대)의 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 및 관계법령 등에 의거 적정하게 산정하였음.

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 (가)	경기도 평택시 포승읍 원정리	221-73 리치 하우스	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 4층				
				1층	30.2			
	[도로명주소]			2층	190.68			
	경기도			3층	190.68			
	평택시			4층	190.68			
	포승읍							
	포승원정길 90							
	1. 동소	221-73	대	계획관리지역	404			
				내) 철근콘크리트구조				
				3층 302호	56.25	56.25	108,000,000	비준가액
			1. 소유권	44.9	44.9			
			-----	-----				
			대지권	404				
	합 계						₩108,000,000.-	
			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 원정리 소재 "원정5리 다목적회관" 북측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 다세대주택, 농경지 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경은 보통 수준임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입은 가능하며, 인근 버스정류장까지의 거리 등으로 보아 대중교통 사정은 보통 수준임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 중 3층 302호로서,

외 벽 : 벽돌쌓기 및 석재붙임 등 마감,
창 호 : 샷시이중창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(방3, 거실, 주방, 욕실2 등)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 엘리베이터설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 대체로 등고평탄한 정방형 토지로서, 다세대주택 부지로 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 서측으로 소로와 접하며, 1층 옥내 및 옥외주차장을 갖추고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상

계획관리지역, 주거개발진흥지구(주거지), 지구단위계획구역(쌍용), 소로1류(폭 10m ~12m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(25.8.26.~26.8.25. 국토부공고 제2025-1058호, 외국인(외국법인, 단체포함)이 주택을 취득하는 경우에 한함).

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



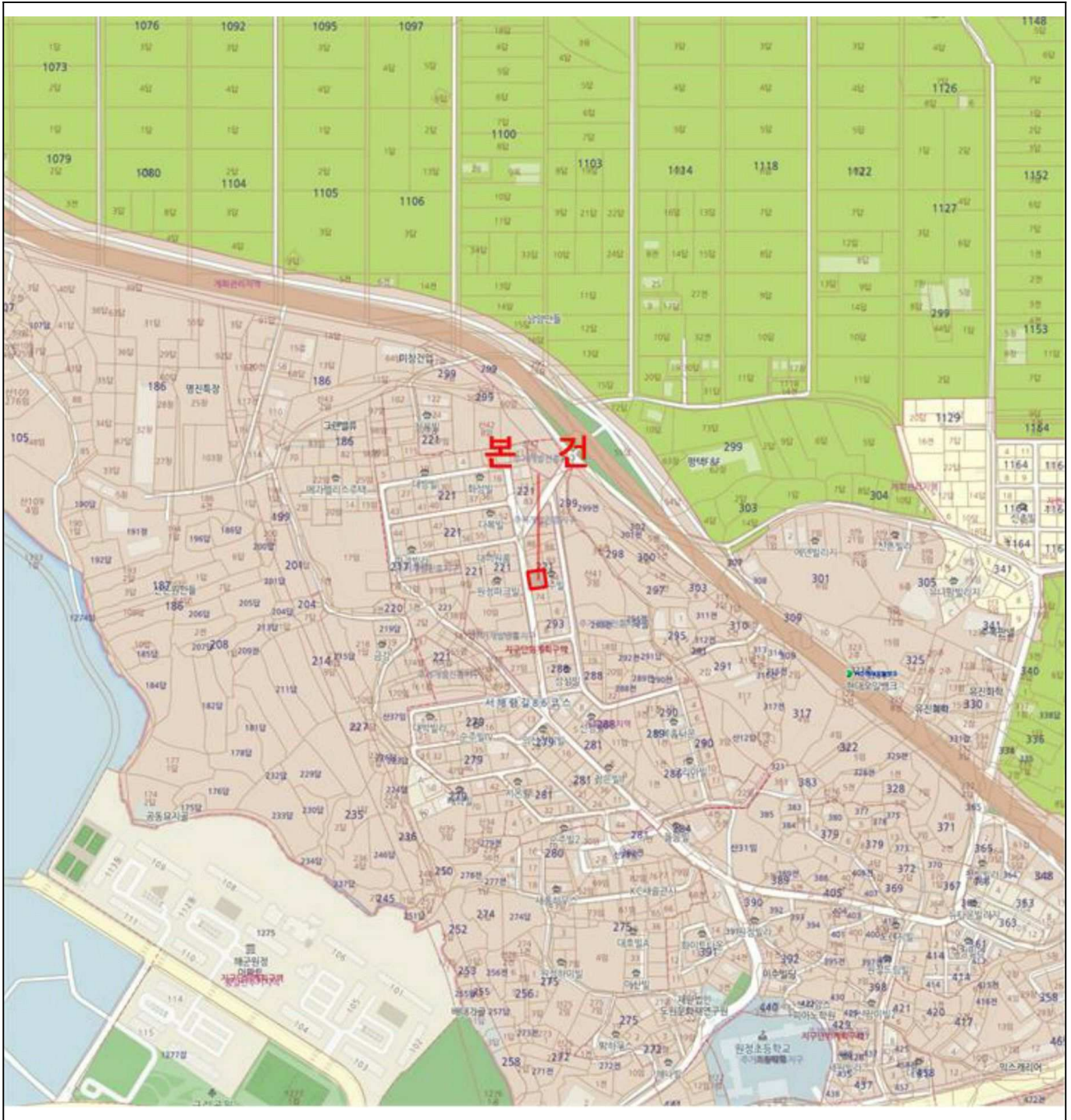
소재지	경기도 평택시 포승읍 원정리 221-73 리치하우스 3층 302호
-----	--------------------------------------



위치도



소재지 경기도 평택시 포승읍 원정리 221-73 리치하우스 3층 302호



내부 구조도



소재지 경기도 평택시 포승읍 원정리 221-73 리치하우스 3층 302호

<축척 없음>

<호별배치도 및 내부구조도 : 3층 302호>

