

# 감정평가서

건명	예명희 소유물건 (2025타경41012)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈
감정서번호	하일2502-01-01

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.

하일감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사**  
박 하 일

(인)

감정평가액	<b>이억이천팔백만원정(₩228,000,000.-)</b>					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 평택지원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	예명희 (2025타경41012)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 집합건축물대장, 토지대장 등.		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.17	2025.02.16 ~ 2025.02.17	2025.02.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	228,000,000
			이 하 여 백			
	<b>합 계</b>					₩228,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 1 -

## I. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 안중읍 현화리 소재 "현일초등학교" 북측 인근에 위치한 현대3차아파트 105동 1층 102호(전유면적 : 84.996㎡)로서 수원지방법원 평택지원의 임의경매목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제①항에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.02.17을 기준시점으로 하였음.

### 5. 기타

-.조사일 당시 관계인의 부재, 폐문 등의 사정으로 공부상의 도면확인, 외부관찰, 탐문 등을 기준으로 조사하였으므로 경매진행시 참고바람.

# 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 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 안중읍 현화리 821-1		
건물명, 층, 호수	현대3차아파트 105동 1층 102호		
용도	아파트	사용승인일	2004.11.23
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
	84.996m <sup>2</sup>	39.055	59.297

※공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적 합계임.

### 3. 거래사례의 선정

#### 1). 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (천원)	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점
								사용승인일
A	현화리 821-1	현대3차아파트 105동	00 0000	84.996	59.297	218,500	2,570,709	2025.02.08
								2004.11.23
B	현화리 821-1	현대3차아파트 105동	00 0000	84.996	59.297	230,000	2,706,009	2024.10.17
								2004.11.23
C	현화리 821-1	현대3차아파트 105동	0 000	84.996	59.297	223,000	2,623,652	2024.03.01
								2004.11.23

※거래단가 = 거래금액/전유면적

자료출처 : 한국부동산원실거래자료

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2). 비교사례의 선정

상기 사례 중 최근 사례로서, 비교성이 높다고 판단되는 사례인 사례 C를 선정하였음.

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
C	현화리 821-1	현대3차아파트 105동	0 000	84.996	59.297	223,000	2,623,652	2024.03.01
								2004.11.23

## 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 사례 C는 다소 낮은 수준으로 판단하였음.(1.05)

## 5. 시점수정치의 산정

1). 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 "경기 서해안권 평택시 아파트 월간 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서, 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하였음.

### 2). 시점수정치 산정

산정내역	결정 시점수정치
<b>아파트</b> <b>지역 : 경기도 평택시(24.03.01~25.02.17)</b> 거래시점 : 2024.03.01, 2024년02월 지수를 적용함 기준시점 : 2025.02.17, 2025년01월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년12월 지수를 적용함 2024.03.01 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 103.5 2025.02.17 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 100.8 <b>시점수정치 : 100.8/103.5 ≈ 0.97391</b>	<b>0.97391</b>

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성 요인의 비교치 산정

- 본건(105동 1층 102호)과 사례 C의 비교

구 분		비교치	비 고
조건	세부항목		
건물 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 동일 건물 내에 소재하고 있어 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 건물 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 동일 건물 내에 소재하고 있어 건물의 구조, 마감상태, 경과연수, 주차의 편리성 등 제반 건물요인은 대등함.
	총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	건물내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.00	제반 개별적 요인은 대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	기타 가치에 영향을 미치는 요인은 대등함.
비교치계	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00	<b>1.00</b>	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구 분	사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격
기호1	223,000,000	1.05	0.97391	1.00	84.996/84.996	228,041,026 ≒ <b>228,000,000</b>

※ 비준가격은 100,000원 단위에서 사사오입 하였음.

## Ⅲ. 참고가격자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역 유사부동산의 호가수준은 전유면적기준 2,700,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문됨.

### 2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액	평가 목적	기준시점
								사용승인일
A	현화리 821-1	현대3차아파트 106동	00 0000	84.996	59.297	258,000,000	법원 경매	2024.07.02
								2004.11.23
B	현화리 821-1	현대3차아파트 106동	0 000	84.996	59.297	255,000,000	법원 경매	2024.03.13
								2004.11.23
C	현화리 821-1	현대3차아파트 103동	0 000	84.996	59.297	170,000,000	법원 경매	2021.02.02
								2004.11.23

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되는 것으로 판단하여 동 시산가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

### 2. 감정평가액 (기준시점 : 2025.02.17)

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	현화리 821-1	현대3차아파트 105동	1 102	84.996	59.297	228,000,000

끝.

# 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	1동의 건물의 표시 경기도 평택시 안중읍 현화리 [도로명주소] 경기도 평택시 안중읍 현화중앙길 103	821-1 현대3차 아파트 105동	아파트	철근콘크리트구조 철근 콘크리트경사지붕 17층 1층~17층, 각	449.70		228,000,000	비준가격	
	전유부분의 건물의 표시 대지권의 목적인 토지의 표시 경기도 평택시 안중읍 현화리	(내) 1층 102호		철근콘크리트구조	84.996	84.996			
1	경기도 평택시 안중읍 현화리	821-1	대	제3종일반주거지역 1.소유권 ----- 1.대지권	25,112.7 59.297 ----- 25,112.7	59.297			
<b>합 계</b>							<b>₩228,000,000.-</b>		
					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 안중읍 현화리 소재 "현일초등학교" 북측 인근에 위치하며, 본건 주변은 아파트단지, 근린생활시설, 단독주택, 학교 등이 혼재된 지대로서 주변 환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건 소재 단지까지 차량출입이 수월하고, 인근에 노선버스 정류장 등이 위치하여 대중교통 이용의 편의성은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트경사지붕 지상17층 건물 중 1층 102호로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감

내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등

창호 : 샷시창호임 (사용승인일자 : 2004.11.23)

## (4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(본건 조사 당시 관계인의 부재, 폐문 등의 사정으로 내부조사를 하지못하여 외부관찰, 탐문, 공부상의 도면확인 등의 방법으로 조사하였으므로, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.)

## (5) 설비내역

승강기, 소화전, 급·배수설비, 위생설비, 개별난방설비, 지하주차장 및 지상주차장 설비 등이 시설되어 있음.

# 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)

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 평지로서, 아파트 부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 소재 단지내 도로개설되어 있으며 외곽공도와 연계된 상태임.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(안중현화택지지구),  
 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합),  
 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 상대보호구역(안중중고교)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 상대보호구역(현일초)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 절대보호구역(현일초)<교육환경 보호에 관한 법률>.

## (9) 공부와의 차이

-.

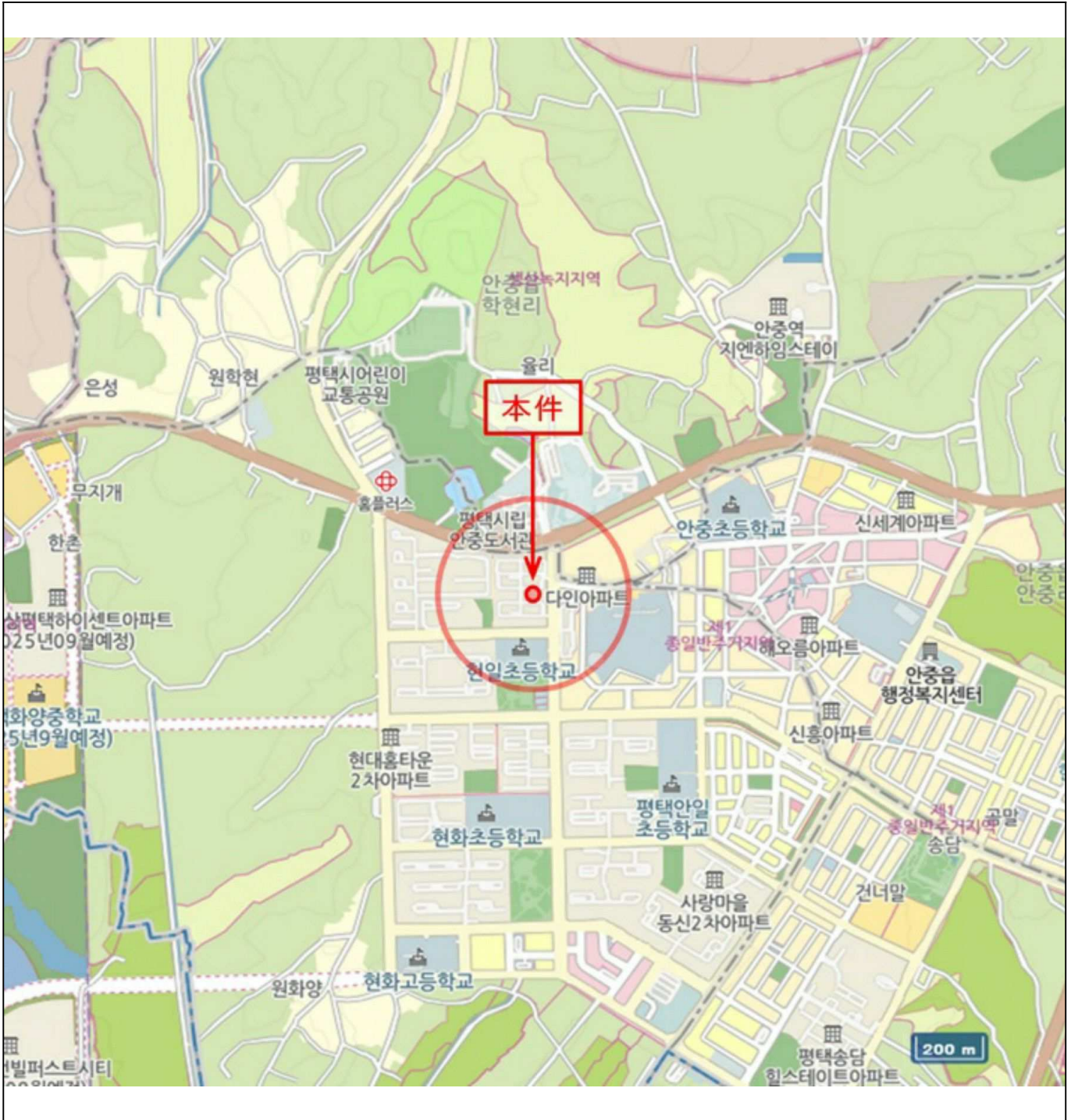
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-. 임대관계 : 미상임.

# 광역위치도



<b>소재지</b>	경기도 평택시 안중읍 현화리 821-1 현대3차아파트 105동 1층 102호
------------	--



# 지 번 약 도

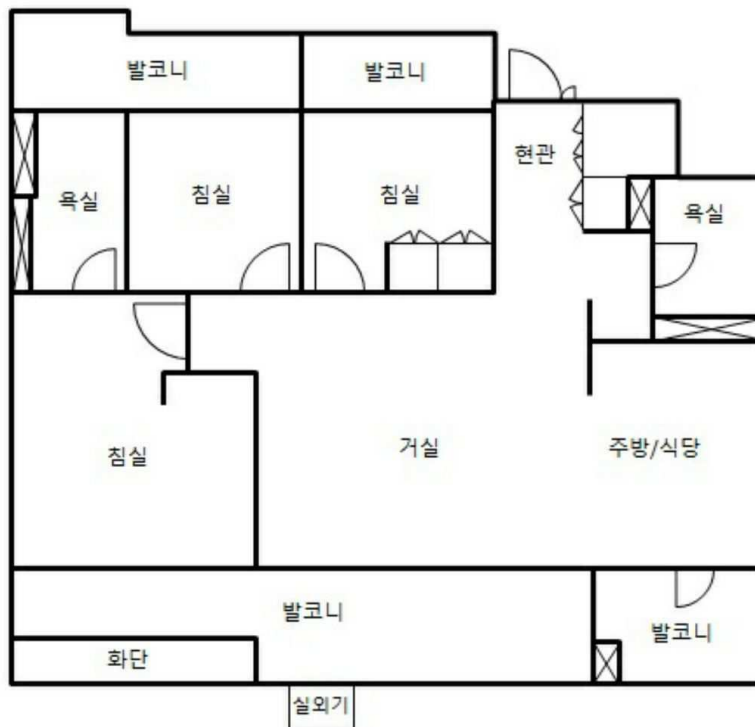
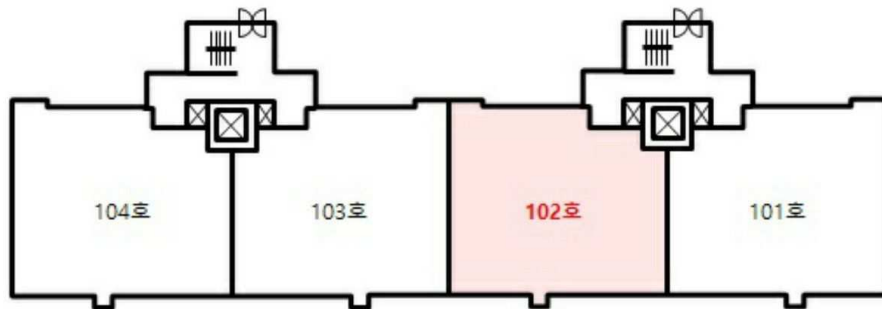


**소재지** 경기도 평택시 안중읍 현화리 821-1 현대3차아파트 105동 1층 102호



# 건물개황도

NONSCALE







105



E.V

