

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 박재일 소유물건(2025타경41549)

의뢰인 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
조인수

감정평가서 번호 : 2025-0331-A01

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

비단길감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
강주희

감정평가액	육억삼천이백만원정 (₩632,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박재일 (2025타경41549)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.01	2025.03.31 ~ 2025.04.01	2025.04.01		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호 이	아파트 하	1개호 여	-	632,000,000 백
	합계					₩632,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 평택시 동삭동 소재 "평택영신초등학교" 북서측 인근에 위치하는 공동주택 (아파트)에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매목적의 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "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, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가 전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성의 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 04월 01일을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 이해관계인의 부재로 인하여 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장의 건축물현황도를 참조하고, 외부관찰하여 표준적인 이용상황을 기준으로 작성하였으므로, 경매 진행 시 유의 및 별도확인 바람.
- (2) 본건은 기준시점 현재 토지의 소유권 대지권이 미정리된 상태이나, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의해, 추후 적정 대지지분이 이전·등재될 것을 전제로 건물과

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

토지의 소유권·대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였음

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 적용함.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 동삭동 593-1 [도로명주소] 경기도 평택시 지제동삭3로 14		
건물명, 동, 호수	힐스테이트지제역퍼스티움 406동 22층 2201호		
용도	아파트	사용승인일	2022.12.07.
면적	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)
	84.727	24.9109	미등기

※ 상기 공용면적은 집합건축물대장상 "주" 부분의 합산면적임.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

소재지	건물명	동, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	거래시점
						사용승인일
동작동 5**-*	힐스테이트 지제역 퍼스티움	4**동 17**호	84.727	미등기	630,000,000	2024.12.17.
						2022.12.07.

(2) 비교사례의 선정

본건 인근에 소재하는 거래사례 중 가격형성요인의 비교가능성이 높으며, 비교적 최근의 사례인 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적인 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

(1)한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 "경기도 평택시 아파트매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격 지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

(2)시점수정지 산정

구 분	가격지수
본건의 기준시점 가격지수	99.4
거래사례의 거래시점 가격지수	101.1
시점수정치 : 기준시점 / 거래시점 지수	0.98318

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인

구 분		비교치	비 고
조 건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 동일단지에 소재하고 있어 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 단지 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지,상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 동일단지에 소재하는 부동산으로 시공업체, 구조, 마감, 신축연도 등 제반 단지내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감생태		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.02	본건은 사례 대비 층별효용이 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계		1.020	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)

거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
630,000,000	1.000	0.98318	1.020	1.000	631,791,468	632,000,000

Ⅲ. 가격참고자료

(출처 : 한국부동산원)

소재지	건물명	동, 호수	전유면적 (㎡)	거래금액	거래시점	비고
동작동 593-1	힐스테이트 지제역 퍼스티움	4**동 23**호	84.727	600,000,000	2024.12.10.	매매
동작동 593-1	힐스테이트 지제역 퍼스티움	4**동 23**호	84.727	600,000,000	2024.11.25.	매매
동작동 593-1	힐스테이트 지제역 퍼스티움	4**동 7**호	84.727	650,000,000	2024.12.31.	매매
동작동 593-1	힐스테이트 지제역 퍼스티움	4**동 23**호	84.727	600,000,000	2025.01.18.	매매
동작동 593-1	힐스테이트 지제역 퍼스티움	4**동 14**호	84.727	680,000,000	2024.07.07.	매매
동작동 593-1	힐스테이트 지제역 퍼스티움	4**동 12**호	84.727	625,000,000	2024.10.26.	매매
동작동 593-1	힐스테이트 지제역 퍼스티움	4**동 14**호	84.727	600,000,000	2025.02.04.	매매

Ⅳ. 감정평가액의 결정

상기의 참고가격자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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		
	경기도 평택시 동삭동 [도로명주소] 경기도 평택시 지제동삭3로 14	593-1 힐 스테이트 지제역 퍼스티움 406동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 27층 1층 2층 ~ 26층 27층 철근콘크리트구조 22층 2201호	449.36 (각) 511.398 293.131	84.727	632,000,000	적정 대지권 포함평가액
							토지·건물 토 지 : 252,800,000 건 물 : 379,200,000	
	합 계						₩632,000,000.-	
			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 동삭동 "영신초등학교" 북서측 인근에 소재하며 주위는 개발중인 영신도시개발구역으로서 아파트단지, 학교, 공원 및 주거·상업나지 등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량의 진출입이 가능하며 인근에 버스정류장 및 서측 직선거리 약 1.1km 지점에 평택지제역(1호선)이 위치함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 27층 아파트 중 22층 2201호로서

외벽 : 몰탈위 페인팅 및 석재붙임 마감등.

샷시 : 샷시창호등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기, 주차장 및 소화전설비등이 구비되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형의 평지로서 아파트 건부지로 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

단지내 도로를 통하여 외곽공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역임.
(기준시점 현재 토지지적공부 미정리상태임.)

(9) 공부와의 차이

없음.

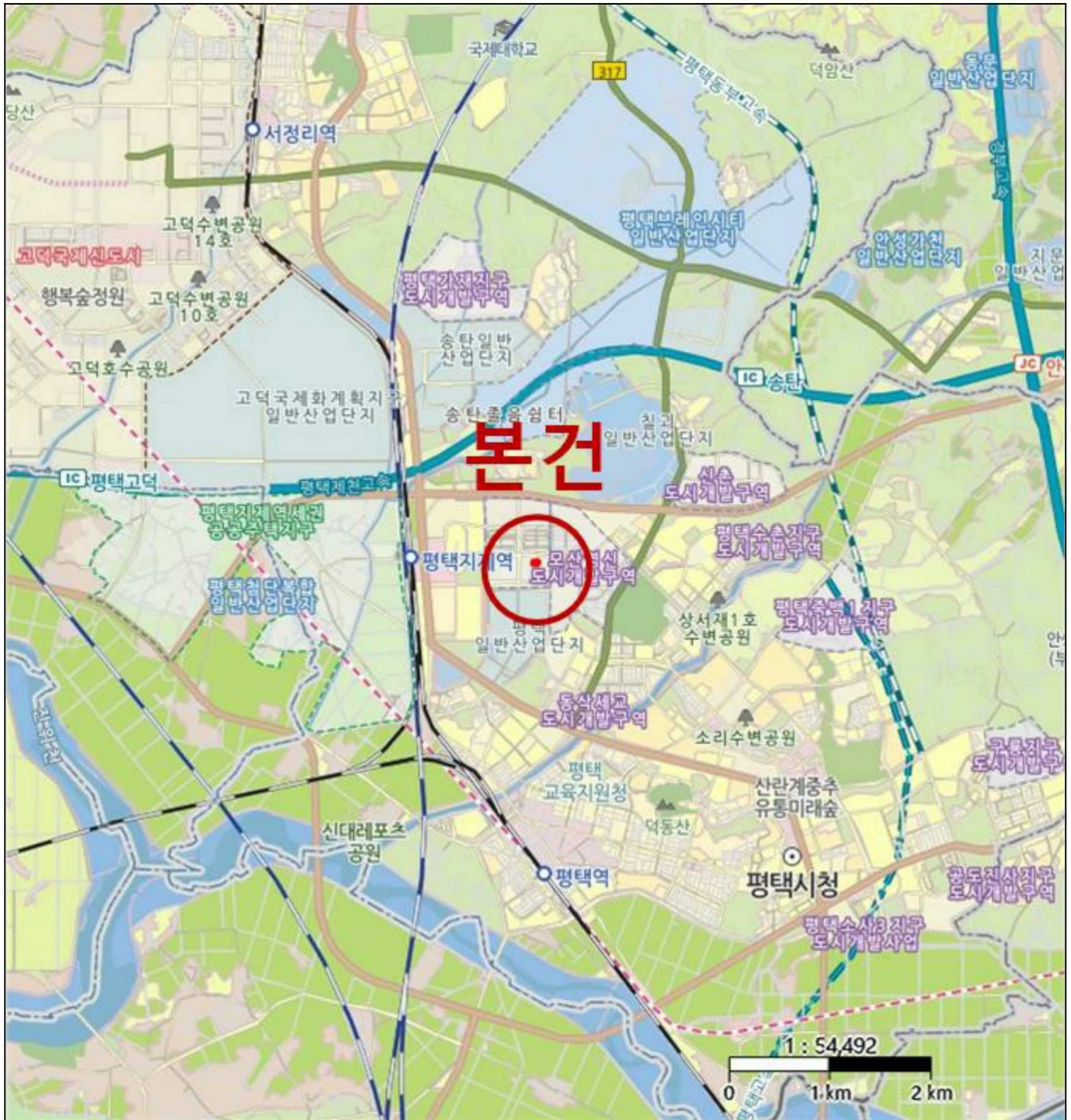
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기 타 : 없음.

광역 위치도



소재지	경기도 평택시 동삭동 593-1 힐스테이트지제역퍼스티움 406동 22층 2201호
-----	---

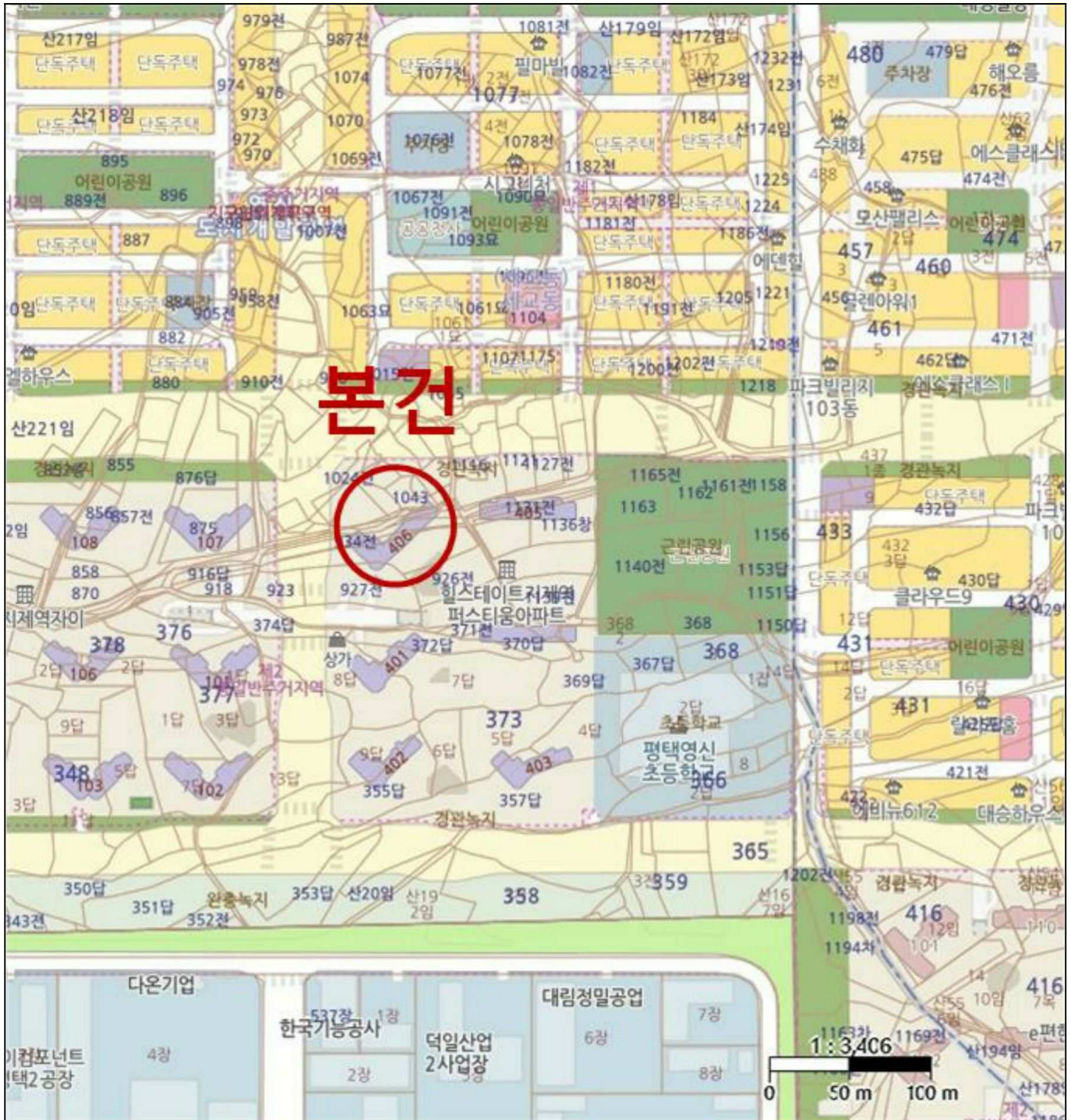


위치도



소재지

경기도 평택시 동삭동 593-1 힐스테이트지제역퍼스티움 406동 22층 2201호



내부구조도



소재지

경기도 평택시 동삭동 593-1 힐스테이트지제역퍼스티움 406동 22층 2201호

< 호별배치도 >



< 내부구조도 >







406



2201

