

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 임병호 소유물건(2025타경42129)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
조인수

감정평가서번호: 상림25-06041

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.

감 정 평 가 사 (인)
이 재 현

감정평가액	이억삼천육백만원정 (₩236,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	임병호 (2025타경42129)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.28	2025.06.28	2025.06.30		
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
	아파트	1개호 이	아파트 하	1개호 여	-	236,000,000 백
	합 계					₩236,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경기도 안성시 봉산동 소재 “안성시청” 북동측 인근에 위치하는 공동주택아파트(단지명:안성푸르지오)110동13층1302호이며 수원지방법원 평택지원 경매목적의 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 2025년06월28일입니다.

나. 실지조사일 2025.06.28.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 등 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 현황 점유사용부분을 기준하였습니다.
- 2) 대상물건은 시건장치 및 폐문으로 인해 내부이용상태를 파악하지 못하여 건축물현황도에 의거하였으니 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, 소로3류(폭8m 미만)(접함), 중로3류(폭12m ~15m)(접함).

가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의관리 및 이용에 관한법률> . 성장관리권역 <수도권정비계획법>, 하수도처리구역<하수도법>.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 대상물건 내역

1. 1동의 건물의 표시		경기도 안성시 가사동 175 [도로명주소 : 경기도 안성시 비봉로 37]					
건물명·동·호수		“안성푸르지오” 110동13층1302호					
건물의 구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층		사용승인일	2017. 12. 21		
설비개요		주차설비	위생. 급배수설비	화재소방 설비	승강기 설비	가스설비	기타설비
		○	○	○	○	○	○
기 호	층.호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도		
					공부	현황	
1	13층 1302호	59.9559	56.9629	41.2801	공동주택 (아파트)	공동주택 (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(원)	거래시점	비고
						단가(원/㎡)	사용승인일	
㉠	안성시 가사동 175	안성 푸르지오	철근콘크리트조 110동603호	아파트	59.96	243,000,000	2024.11.20	
						4,052,978	2017.12.21	
㉡	안성시 가사동 175	안성 푸르지오	철근콘크리트조 109동501호	아파트	59.96	234,000,000	2025.04.01	
						3,902,868	2017.12.21	

4. 사정보정

사례는 거래당시 정상적으로 보입니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

한국부동산원에서 조사·발표하는 주거용 아파트 매매가격지수를 적용하여 산정하였습니다.

대상지역	상승률 (시점수정치)	산정기간	적용시점	지수	비고
경기도 (안성시)	0.9880	2025.04.01. ~2025.06.30	2025.04.01	100.0	2025년 03월 지수적용
			거래시점		
			2025.06.30	98.8	2025년 05월 지수적용
			기준시점		
		산출	98.8/100.8=0.9880		

※2025.06월이후 지수는 미고시됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

■ 대상물건(1) / ■ 사례물건(㉔)

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	1.00	대상과 사례는 상호대등함
격차율 누계		1.02	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 인근 거래사례

가. 평가사례

<출처: 협회감정평가정보체계 >

차례 번호	소재지 및 지번	건물명	구조/ 동/층.호수	용도	전유 면적 (㎡)	사래금액(원)	기준시점	평가목적
						단가(원/㎡)		
①	안성시 가사동 175	안성 푸르지오	철근콘크리트 구조 111동 11층1104호	아파트	59.96	241,000,000	2025.01.23	조세
						@4,019 346		

나. 인근지역 가격수준

대상단지는 경기침체로 인해 전체적인 가격동향은 약보세임.

■ 전유면적 기준 : @4,000,000(원/㎡)내외임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 비준가액 산정

대상물건	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
거래사례							
1	@3,902,868	1.00	0.9880	1.02	59.9559	235,815,803	236,000,000
㉠							

Ⅲ. 평가대상 구분건물 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정

상기 시산가액은 인근 유사물건의 거래사례, 일반 거래관행 을 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	안성푸르지오 110동1302호	236,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가액의 토지가액 및 건물가액 배분

기호	토지가액	건물가액	감정평가액(원)
1	118,000,000	118,000,000	236,000,000

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				
	경기도 안성시 가사동 (도로명 주소) 안성시 비봉로 37	175 안성 푸르지오 110동	공동주택 (아파트)	1동의 건물의 표시						
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 16층										
1층				282.3488						
	경기도 안성시 가사동	175	대	제2종일반주거지역	34,625					
(내) 전유부분의 건물의 표시										
철근콘크리트구조 제110동 1302호				59.9559	59.9559	236,000,000	비준가액 공용부분 면적포함			
대지권의 목적인 토지의 표시										
1.소유권	41.2801	41.2801								
----- 1.대지권	34,625									
								토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 118,000,000 118,000,000	
	합 계						₩236,000,000.-			
			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 봉산동 소재 "안성시청" 북동측 인근에 위치하며 주위는 아파트,농경지 등으로 시 근교주거지대로서 환경은 한산하고 조방적임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하여 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층 중 13층 1302호로서
외벽: 석재및 페인트마감
창호: 샷시 유리임

(4) 이용상태

폐문으로 인해 부재중이므로 집합건축물대장 등에 의하면 공동주택:아파트로 이용 중임

(5) 설비내역

대상물건의 개요 참조 바람.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형으로 아파트 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

포장된 소로와 중로에 접하며 상태는 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

대상물건의 개요 참조바람.

(9) 공부와의 차이

없음

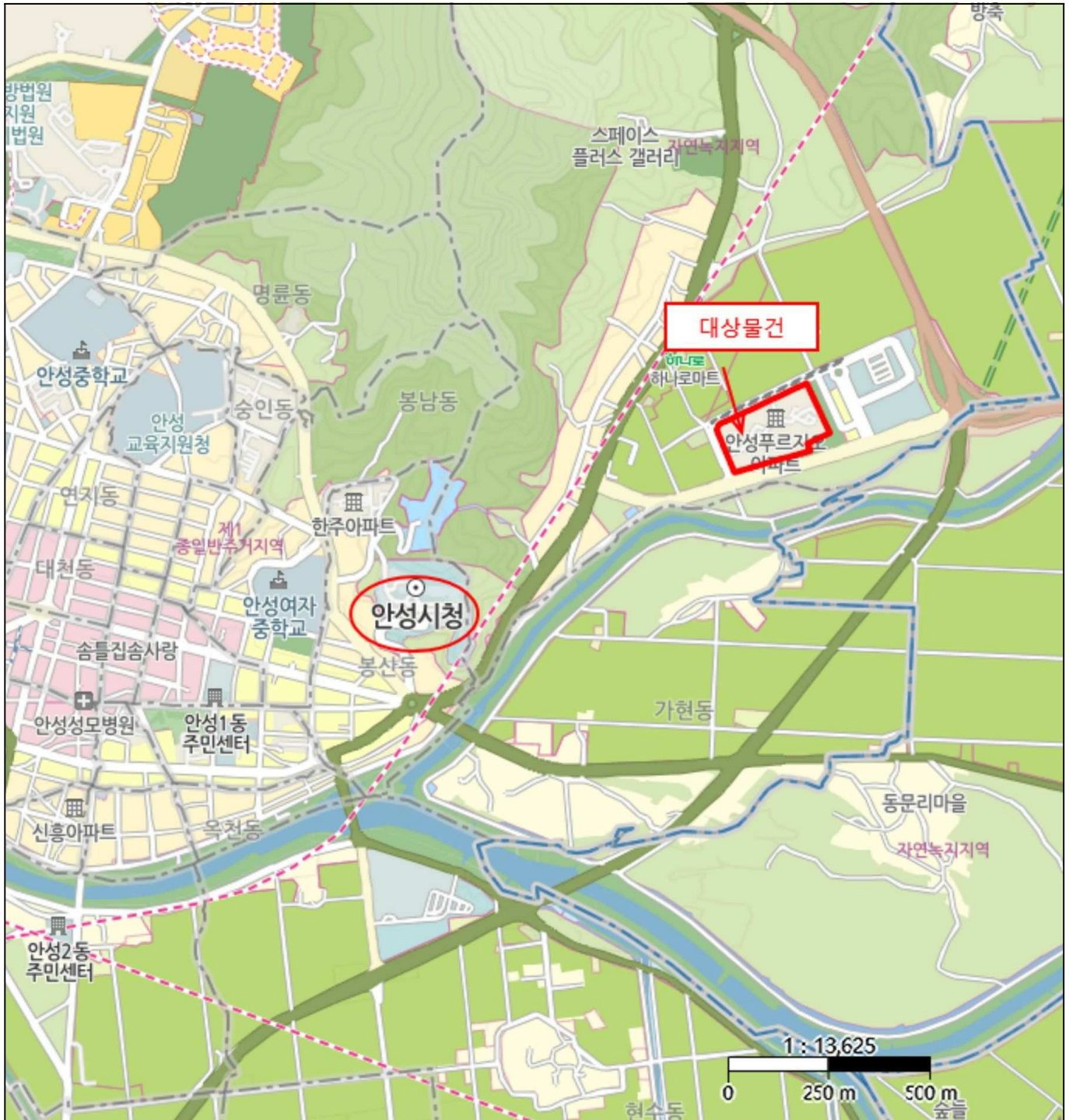
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

이해관계인의 부재로 인해 임대관계는 미상임,

광역위치도



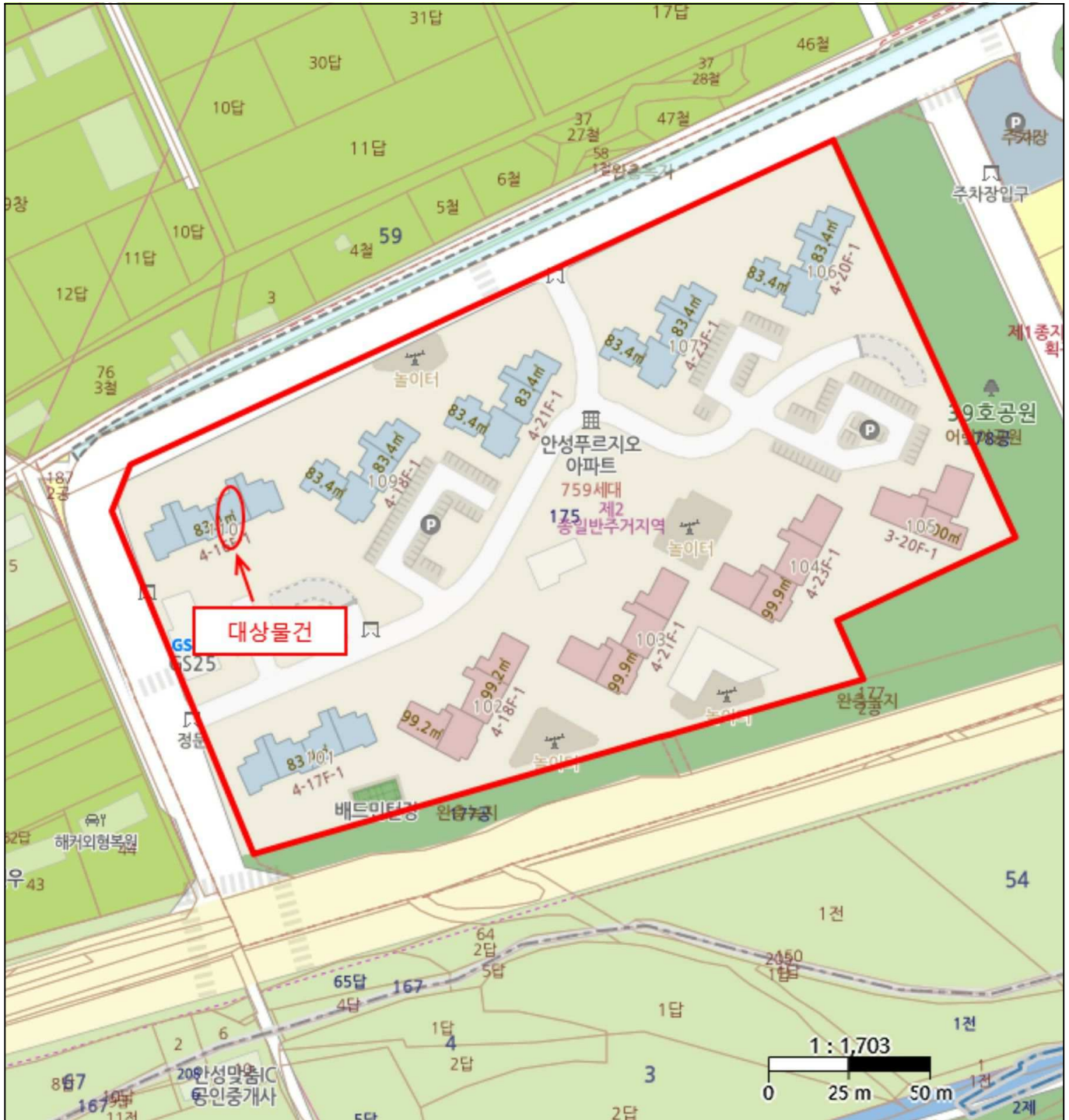
소재지 경기도 안성시 가사동 175 안성푸르지오 110동 13층 1302호



위치도



소재지 경기도 안성시 가사동 175 안성푸르지오 110동 13층 1302호



내부구조도



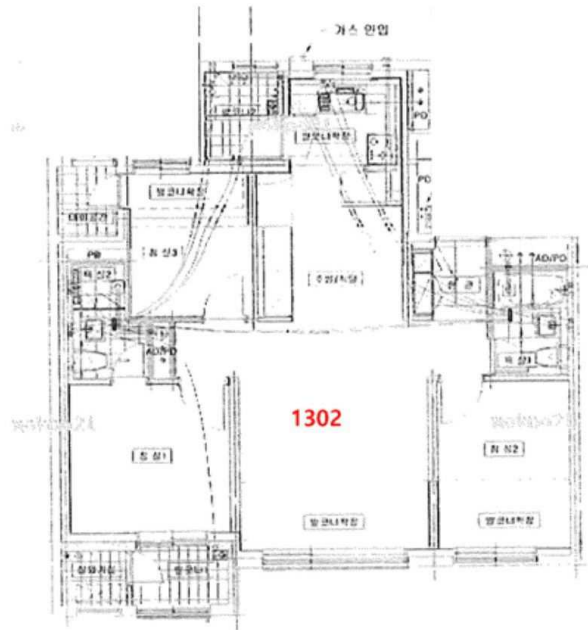
소재지

경기도 안성시 가사동 175 안성푸르지오 110동 13층 1302호

호별배치도



내부구조도

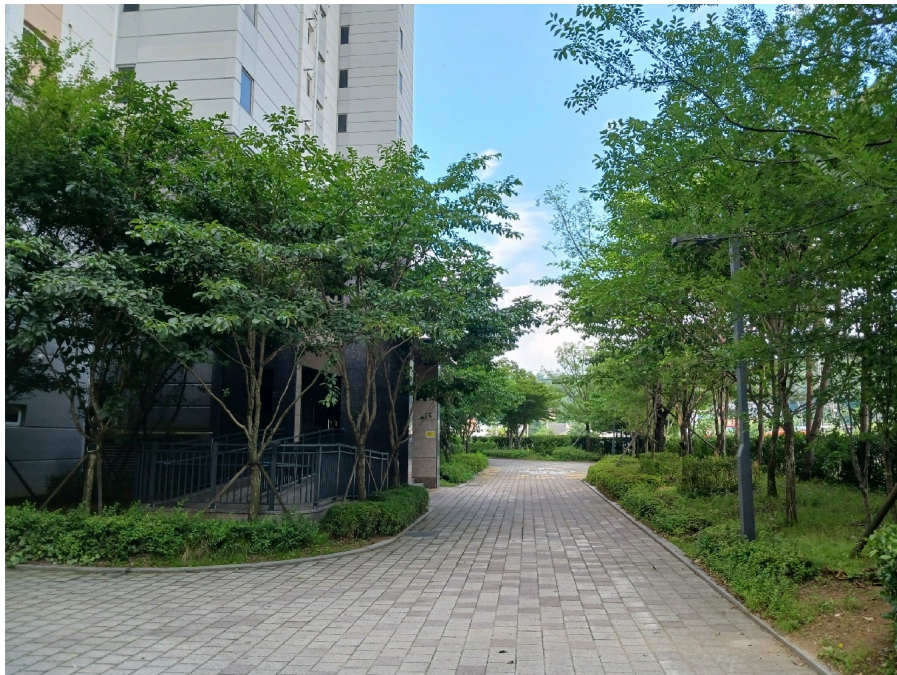


< 안성푸르지오 110동 13층 1302호 >











110

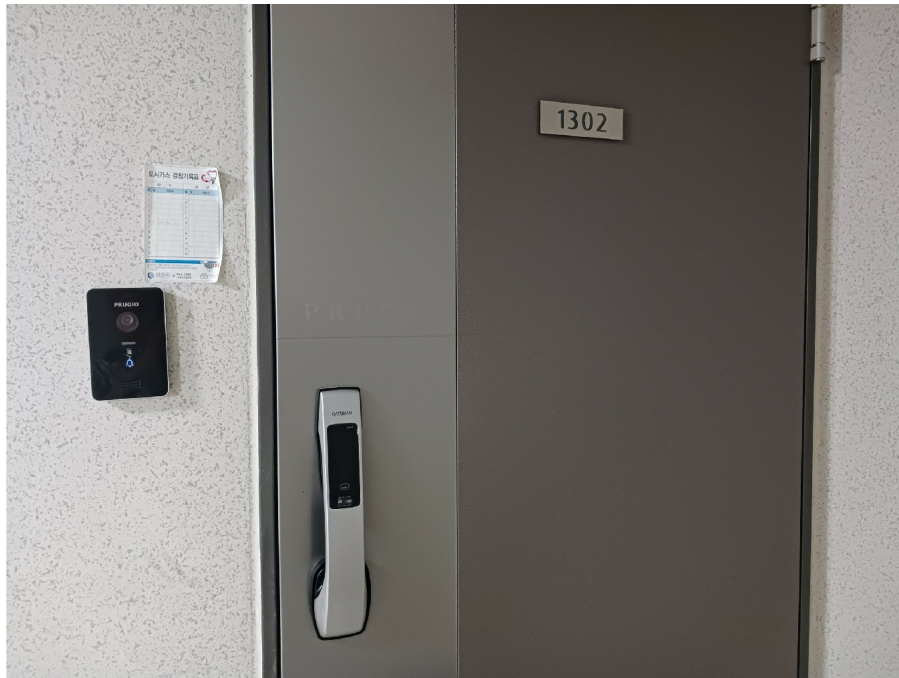


110









13 1302







110