

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박의열 소유물건(2024타경3815)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
노윤환

감정평가서번호: 천관2409-4-01

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.

천관감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
나 현 미

감정평가액	이억사천만원정 (₩240,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 노윤환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박의열 (2024타경3815)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.10	2024.09.06 ~ 2024.09.10	2024.09.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1	아파트	1	-	240,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩240,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 평택시 안중읍 현화리 소재 “현일초등학교” 북서측 인근에 위치하는 『이화마을건영캐스빌 106동 2층 206호』로서, 수원지방법원 평택지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.09.10을 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 대상물건의 감정평가를 위한 실지조사는 2024.09.06 ~ 2024.09.10에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 평가방법

- 가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론 등 관련규정에 의거하여 평가하였음.
- 나. 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법에 의한 비준가격으로 평가하되, 인근지역내 동유형 및 유사형 구분건물의 평가전례, 정상적인 가격수준 등 가격 참고자료 분석에 의한 비준가격의 합리성을 종합적으로 참작, 검토하여 감정평가액을 결정함.

6. 그 밖의 참고사항

- 가. 본건 소재지, 지번, 지목, 구조 및 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였음.
- 나. 토지 및 건물의 가격배분은 토지·건물을 일체로 한 평가액을 공유지분 비율에 의한 토지가격과 전유 및 공유면적에 의한 건물의 적산가격 비율, 그리고 토지·건물이 전체가격에 미치는 영향의 정도 등을 고려하여 구분사정하였음.(한국감정평가협회에서 제시한 토지·건물 배분비율 등을 참고함.)
- 다. 본건 내부구조 및 이용상황은 이해관계인의 폐문부재로 인하여 동유형 공동주택의 일반적인 설비상황 및 건축물대장의 도면 등을 기준으로 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 가격산출 내역

1. 대상 물건 개요

구분	내용	구분	내용		
소재지	경기도 평택시 안중읍 현화리 820-1	구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 20층		
건물명	이화마을건영캐스빌	사용승인일	2005.04.01		
용도	아파트				
구분	동, 층, 호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (주,부 포함)(㎡)	대지권면적 (㎡)	
기호(1)	106동 2층 206호	84.95	35.057	58.042	

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례 및 평가사례

[자료출처 : 감정평가정보체계(KAIS), 협회전례 등]

기호	구분	소재지	동/호수	전유면적 약(㎡)	거래금액/평가가격 (원)	전유면적 기준단가 약(원/㎡)	거래시점/기준시점
1	매매	현화리 820-1	○○○호	84.95	270,000,000	3,178,340	2024.04.02
2	매매	현화리 820-1	○○○호	84.95	235,000,000	2,766,333	2024.05.13
3	매매	현화리 820-1	○○○호	84.95	220,000,000	2,589,759	2024.04.03
4	경매	현화리 820-1	○○○호	84.95	238,000,000	2,801,648	2023.11.03
5	조세	현화리 820-1	○○○호	84.95	265,000,000	3,119,482	2022.02.07

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교거래사례의 선정

인근지역의 유사유형의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성, 비교가능성이 높은 <사례 #1>을 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로서 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 아파트 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 평택시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

구 분	지 수	비 고
기준시점(2024.09.10)	101.7	2024년 07월지수 적용함.
거래시점(2024.04.02)	103.1	2024년 03월지수 적용함.
시점수정치	0.98642	$101.7/103.1 \approx 0.98642$

※ 매매가격지수는 기준시점 기준 2024년 7월 지수까지 발표되어 이를 적용함.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성 요인 비교

조건	구분 세부항목(주거용)	격차율		비고
		사례	본건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식, 계단식) 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.90	본건은 사례대비 호별요인(층별, 위치별 효용 등)이 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
누계		0.900		1.00×1.00×0.90×1.00

6. 비준가격 산정

거래사례	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (약)	산출가격	적용가격
270,000,000	1.00	0.98642	0.900	1.000	239,700,060	240,000,000

◎ 적용가격은 전용면적당 약 2,825,191원/㎡ 수준임.

◎ 2024.1.1일자 공동주택가격은 132,000,000원임.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가방법의 적용 및 시산가격 조정

본건은 구분소유건물로서 대상 물건의 특성상 타 감정평가방법으로 적용하는 것이 곤란 및 불필요하다고 판단되는바 시장성의 원리에 기초한 비교방식을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

본건 구분건물은 거래사례비교법에 의한 평가액을 기준으로 하되, 인근지역내 동유형 및 유사유형의 구분건물의 평가선례 및 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 기호(1) 감정평가액은 240,000,000원 으로 결정함.

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 건물 경기도 평택시 안중읍 현화리 [도로명주소] 경기도 평택시 안중읍 안현로서9길 164-9	의 표시 820-1 이화마을 건영 캐스빌 제106동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 20층 1층 2층~20층 각	663.3 655.5			
	대지권의 목적인	토지의 표시			42,511.4			
	1. 경기도 평택시 안중읍 현화리 전유 부분의	820-1	대	제3종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제2층 제206호	84.95	84.95	240,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
		건물의 표시		1 소유권대지권	58.042 ----- 42,511.4	58.042		
합 계				이 하	여	백	₩240,000,000.-	

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 현화리에 소재하고, "현일초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 다세대주택 등으로 형성되어 있으며 주위환경은 대체로 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 단지로 차량진입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 간선도로 등이 소재하는바 교통상황은 대체로 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 20층 건물 중 제2층 제206호로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.
창호 : 새시창호 등 임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.
(후첨 " 내부구조도"를 참조.)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어 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

대체로 부정형 토지로서, "아파트 건부지"로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

아파트 단지내 도로를 통해 외부도로와 연계가 용이함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(안중현화택지지구), 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역), 상대보호구역(현일초)임.

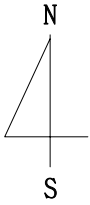
(9) 공부와의 차이

-

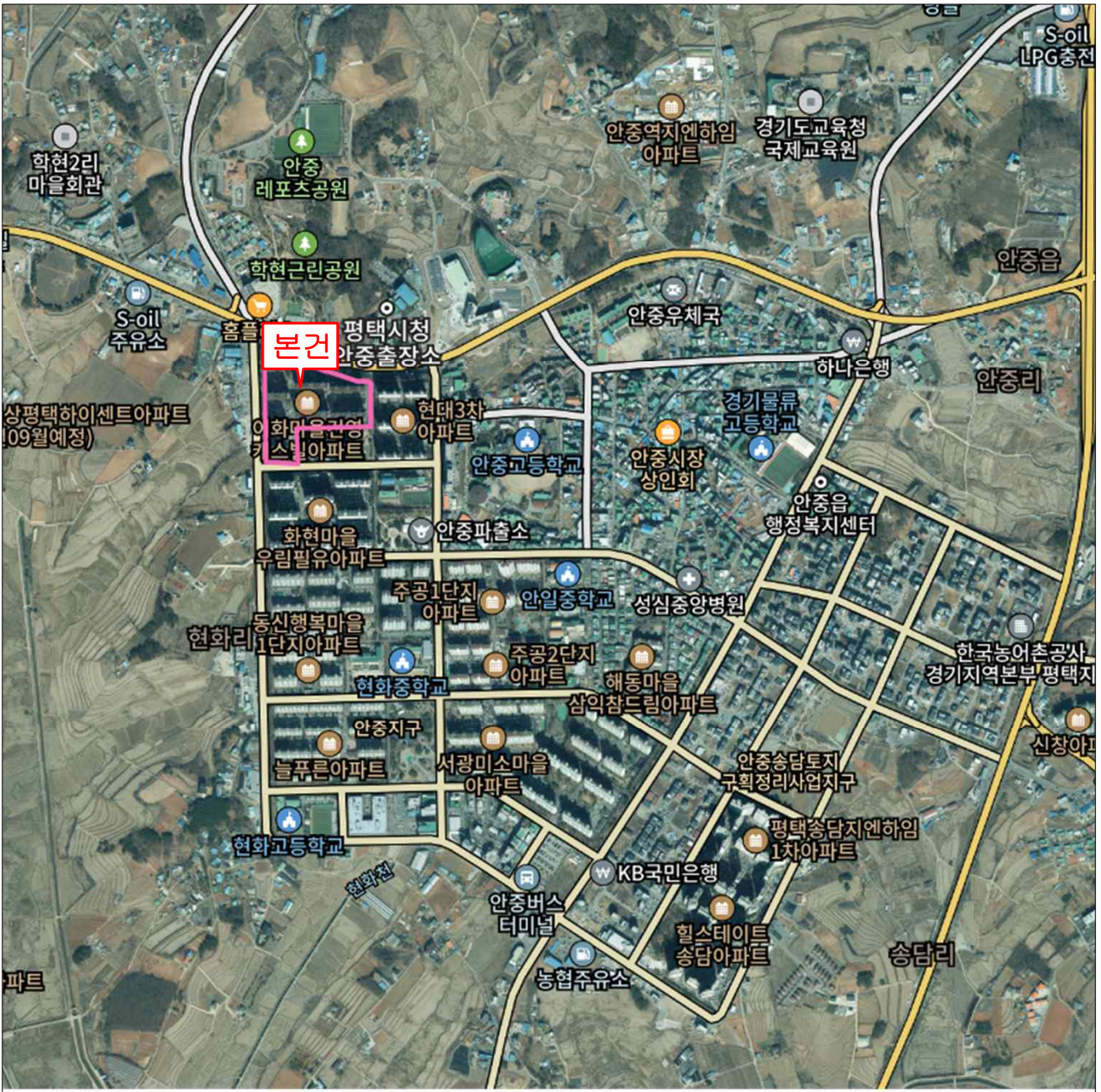
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타사항 : 없음.

위 치 도

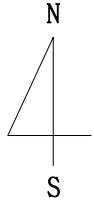


소재지	본건 : 경기도 평택시 안중읍 현화리 820-1 이화마을건영캐스빌 106동 2층 206호 [도로명 주소] : 경기도 평택시 안중읍 안현로서9길 164-9
-----	---

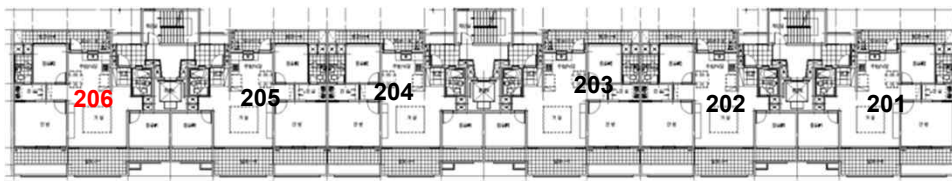


호별배치도 및 내부구조도

<호별배치도 등>



NO SCALE



본건 : 경기도 평택시 안중읍 현화리 820-1
이화마을건영캐스빌 106동 2층 206호
[도로명 주소] : 경기도 평택시 안중읍 안현로서9길 164-9



사 진 용 지



본건동 전경



본건동 전경

사 진 용 지



본건전경



본건동 5,6호라인 주출입구



본건(106동 206호) 현관출입문