감 정 평 가 서

건 명	이명주 소유물건 (2024타경4597)
의 뢰 인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수
감정서번호	RB241017-06-3101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기남부지사

TEL. 031-212-8895 FAX. 031-212-8896

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
정 문 조

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기남부지사 지사장
경기남부지사장 (서명또는인)

감정평가액	**일억원정(₩100,000,000.-)**			
의 뢰 인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목 적	경매	
제 출 처	수원지방법원 평택지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이 명 주 (2024타경4597)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.10.22	2024.10.22	2024.10.23

감정평가내용	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
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	100,000,000 백
	합 계					₩100,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 평택시 서정동 소재 '서정리역(수도권 전철 1호선)' 북동측 인근에 위치하는 부동산(서정트인자리애1차 제15층 제1508호)에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매목적을 위한 감정평가건임.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사를 완료한 **<2024년 10월 22일>**자로함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사는 **<2024년 10월 22일>**에 실시하였으며, 실지조사 시 관련공부와 현황의 물적 동일성 여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

5. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가 조건

해당사항 없음.

7. 그 밖의 사항

- 대상물건에 대한 위치는 집합건축물대장 상의 현황도면 및 현 점유사용 중인 부분에 의하여 확인하였음.
- 대상물건은 현장조사 시 폐문·부재로 인하여 내부조사가 불가능하였는 바, 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장 상의 현황도면 및 외부관찰 등에 의거 판단하였으니, 경매 진행 시 재확인 바람.
- 대상물건의 '대지권의 목적인 토지' 중 일부는 도시계획시설(도로)에 저촉되나, 대상물건의 특성 및 저촉면적의 비율 과소 등을 고려할 때 대상물건의 사용·수익·처분 등에 미치는 영향은 미미한 것으로 판단됨.
- 구분소유 건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 감정평가 실무에 의거 지역적 특성 및 대상 부동산의 성격을 고려하고, 한국부동산연구원 제시의 **<아파트 토지·건물 배분비율표>**를 참조하여 배분가액을 결정 및 기재하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

평가방법은 대상물건의 성격·평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

평가방법	평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 대상물건의 개요

소 재 지		경기도 평택시 서정동 304-5 [도로명주소 : 경기도 평택시 서정역로58번길 19]		
건물명칭, 동		서정트인자리애1차		
용 도		도시형생활주택 (원룸형)	사용승인일	2017.04.07.
구 분		면 적(㎡)		
일련번호	층,호수	전유부분	공용부분(주)	대지권
1	제15층 제1508호	27.04	25.4042	4.5547

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감정평가방법의 적용

- 대상물건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사물건의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰가율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.
- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 평가방법 외에 다른 평가방법을 적용하여 주된 평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있으나, 대상물건의 경우 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 합리성 검토는 수행하지 아니하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

2. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출

가. 개요

거래사례비교법이란 시장성에 근거한 방법으로 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건에 대한 기준시점의 경제적 가치를 산정하는 감정평가방법을 말하며 이 방법에 의하여 산정된 금액을 비준가액이라함.

비준가액 = 사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교 x 면적비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명, 동,층,호 (용도)	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					거래단가(원/㎡)	사용승인일
A	평택시 서정동 304-5	서정트인자리애1차 제12층 제12**호 (도시형생활주택)	27.04	4.5547	98,000,000	2024.08.21
					3,624,260	2017.04.07.
B	평택시 서정동 304-5	서정트인자리애1차 제4층 제4**호 (도시형생활주택)	27.04	4.5547	93,000,000	2024.03.29.
					3,439,349	2017.04.07.

※ 거래단가 ≒ 거래금액 / 전유면적

※ 자료출처 : KAIS(한국부동산원), 등기사항전부증명서

2) 비교 사례의 선정

동일 단지 내의 거래사례 중 비교가능성이 높으며, 비교적 최근에 거래된 **<A거래사례>**을 비교사례로 선정함.

다. 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하며. 상기 선정된 비교사례는 인근지역의 정상적인 가치수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업으로서 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 한국감정원 발표의 주요지역별, 유형별 매매가격지수 중 **<경기 서해안권 평택시 월간 아파트 매매가격지수>**를 활용하여 산정함.

기준시점 매매가격지수	거래시점 매매가격지수	시점수정치
101.5	101.7	0.99803

※ 경기도 평택시(24.08.21~24.10.22)
거래시점 : 2024.08.21 매매 가격지수 (적용:2024년07월) - 101.7
기준시점 : 2024.10.22 매매 가격지수 (적용:2024년09월) - 101.5

마. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

가치형성요인이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말하며, 세부내용은 아래와 같음.

요인구분		세부항목
일반적 요인		일반 경제사회 전반에 있어 모든 부동산 가격에 영향을 미치는 사회적·경제적·행정적 요인
지역적 요인		일정한 지역이 다른 지역과 구별되는 지역특성을 형성하는 개개의 요인으로 지역의 가격수준 및 표준적 사용의 결정에 영향을 미치는 지역적 차원의 가격형성요인
개별적 요인	단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성(대중 교통의 편의성 등), 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등), 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관) 등
	단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과 연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식 /계단식) 등
	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
	기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 가치형성요인 비교

구분	일반적 요인	지역적 요인	개별적요인				비교치
			단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	
1/A	1.000	1.000	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020
	상호 대등함.	상호 대등함.	대상물건은 사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.				-

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)
1	3,624,260	1.000	0.99803	1.020	3,689,463	27.04	99,763,080

사. 비준가액의 결정

일련 번호	산정금액 (원)	비준가액 (원)
1	99,763,080	100,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 유사 부동산의 가격수준

유형	가격수준	비고
아파트	동일 단지 내의 유사 아파트의 방매가는 층별·위치별에 따라 100,000,000원 내외 수준으로 조사됨.	-

2. 인근 유사 부동산의 평가사례

기호	소재지	건물명, 동,층,호 (용도)	전유면적 (㎡)	감정평가액(원) / 전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가 목적	기준시점 / 사용승인일
①	평택시 서정동 304-5	서정트인자리애1차 제3층 제3**호 (오피스텔)	31.330	116,000,000 / 3,702,522	경매	2023.02.06. / 2017.04.07.
②	평택시 서정동 304-5	서정트인자리애1차 제12층 제12**호 (도시형생활주택)	28.160	117,000,000 / 4,154,830	담보	2022.03.04. / 2017.04.07.

※ 자료출처 : KAPA-HUB(한국감정평가사협회)

3. 경매낙찰가율 통계분석(아파트)

지역통계	경기도 평택시		죽백동	
	낙찰가율(%)	건수(건)	낙찰가율(%)	건수(건)
1년간 평균	86.53	98	87.48	4
6개월 평균	86.64	53	102.05	2

※ 자료출처 : 부동산태인[대상 기간 : 2023.10.22.~2024.10.21.]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

일련번호	비준가액 (원)	감정평가액 (원)
1	100,000,000	100,000,000

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 비교사례 분석, 인근 시세 분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 고려할 때 비준가액의 적정성 및 합리성이 인정되므로 **<비준가액>**을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 아파트 토지·건물 배분비율표

구 분			신축~5년		6~15년		16~25년		25년 초과	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국			3	7	3	7	3	7	4	6
수도권 (서울 제외)		저층	4	6	4	6	5	5	6	4
		중층	4	6	4	6	5	5	5	5
		고층	3	7	4	6	4	6	5	5
		초고층	3	7	3	7	4	6	4	6
경기도		저층	4	6	4	6	5	5	6	4
		중층	4	6	4	6	5	5	5	5
		고층	4	6	4	6	5	5	5	5
		초고층	3	7	4	6	4	6	4	6
	서해안권	저층	4	6	5	5	5	5	6	4
		중층	4	6	5	5	5	5	5	5
		고층	3	7	4	6	5	5	5	5
		초고층	3	7	4	6	4	6	5	5

주) 1 : 저층은 5층, 중층은 6~15층, 고층은 16~25층, 초고층은 25층 이상의 APT임

2 : 경기도 - 서해안권 : 안산시, 부천시, 광명시, 시흥시, 화성시, 오산시, **평택시**

- 이 하 여 백 -

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 평택시 서정동 [도로명주소] 경기도 평택시 서정역로 58번길 19	304-5 서정 트인 자리애 1차	공동주택, 업무시설, 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상18층				
				지4층	265.12			
				지3층	983.84			
				지2층	983.84			
				지1층	983.84			
				1층	743.92			
				2층	942.26			
				3층	704.3			
				4층	635.66			
				5층~18층 각각	637.26			
	1. 동 소	304-5	대	일반상업지역	1,317			
1				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1508호	27.04	27.04	100,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권 대지권	4.5547			
				----------	1,317x------	4.5547		
					1317			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	40,000,000	
						건 물 :	60,000,000	
	합 계						**₩100,000,000.-**	
			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 평택시 서정동 소재 '서정리역(수도권 전철 1호선)' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택, 업무시설 및 근린생활시설 등이 혼재하는 주택 및 상가 혼용지대로서, 제반 주위환경은 대체로 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량의 접근이 용이하고, 인근에 노선버스 정류장과 전철역(수도권 전철 1호선 서정리역)이 소재하는 등 제반 교통상황은 전반적으로 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층/지상18층 건물 내 제15층 제1508호로서,

외벽 : 외장석 타일 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등.
내벽 : 벽지도배 및 타일 붙임 마감 등.
창호 : 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

원룸형 도시형생활주택으로 이용 중임.
[후첨 '내부구조도'참조]

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 도시가스 보일러에 의한 개별난방설비, 옥내 소화전, 승강기, 화재탐지·경보설비 및 주차장설비 등이 구비되어 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

인접지 및 인접도로 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 공동주택, 업무시설 및 근린생활시설 등의 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

동측 및 북측으로 각각 노폭 약 9미터 및 약 6미터의 아스콘 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

대지권의 목적인 토지는 일반상업지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(저촉), 가축사육제한구역(전부제한구역), 상대보호구역(서정리초교), 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발56m-140m미만 협의업무위탁 2016.9.9)임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계 : 미상임.
-기타
대상물건은 현장조사시 폐문·부재로 인하여 내부조사가 불가능하였는 바, 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장 상의 현황도면 및 외부관찰 등에 의거 판단하였으니, 경매 진행 시 재확인 바람.

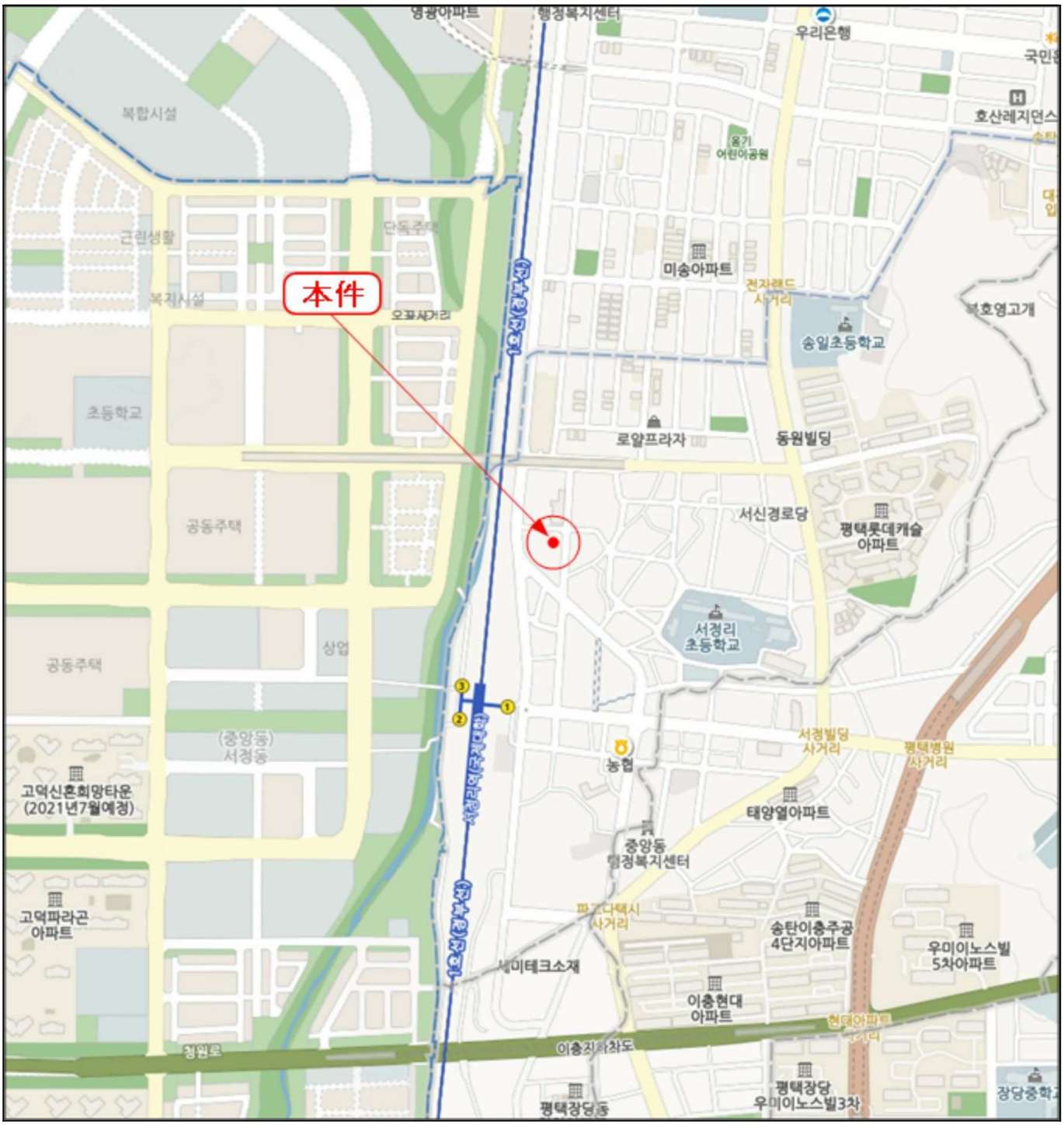
구분건물 감정평가요항표

(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)

대상물건의 '대지권의 목적인 토지' 중 일부는 도시계획시설(도로)에 저촉되나, 대상물건의 특성 및 저촉면적의 비율 과소 등을 고려할 때 대상물건의 사용·수익·처분 등에 미치는 영향은 미미한 것으로 판단됨.

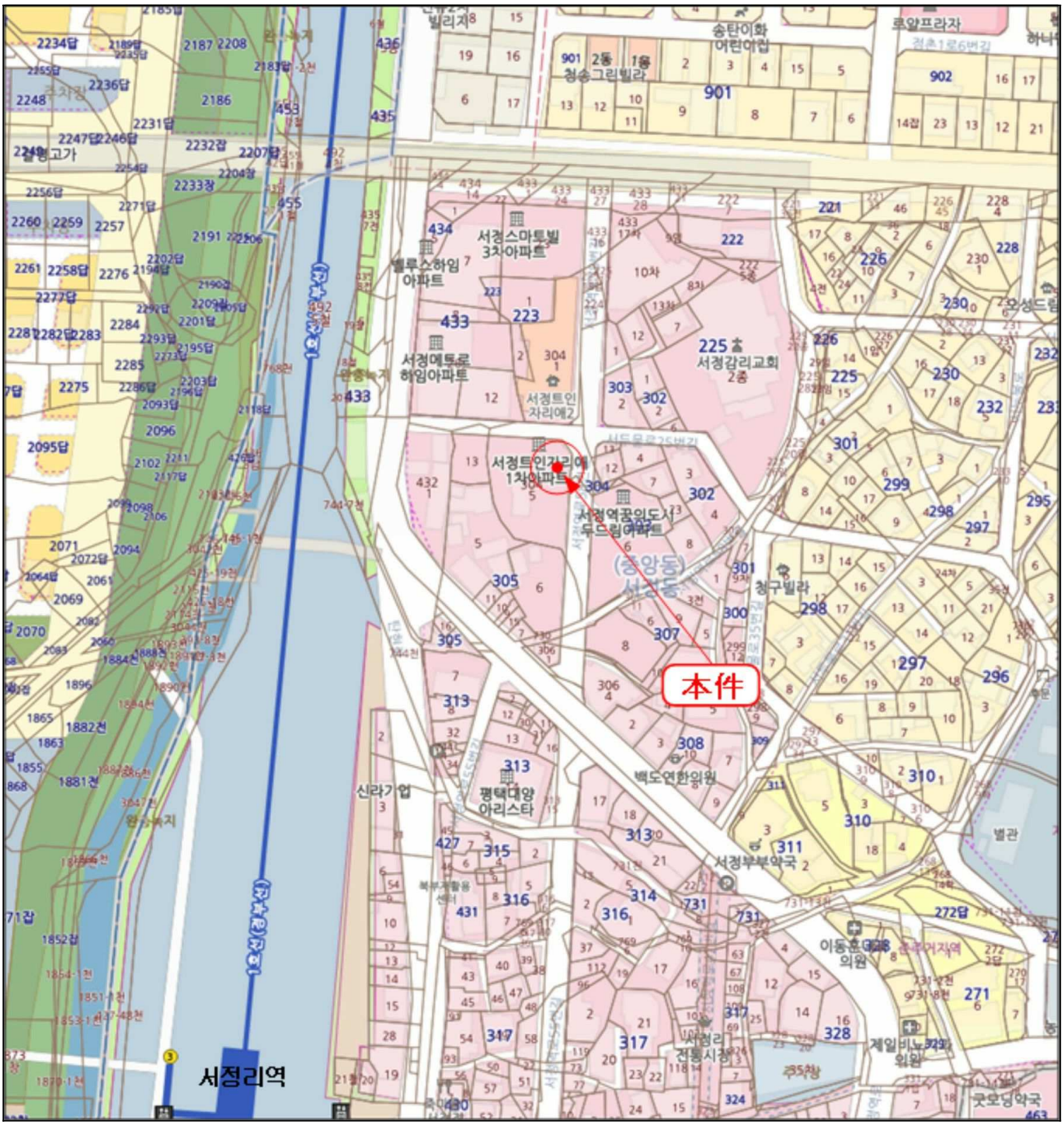
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 평택시 서정동 304-5 서정트인자리애1차 제15층 제1508호



위 치 도

소 재 지	경기도 평택시 서정동 304-5 서정트인자리애1차 제15층 제1508호



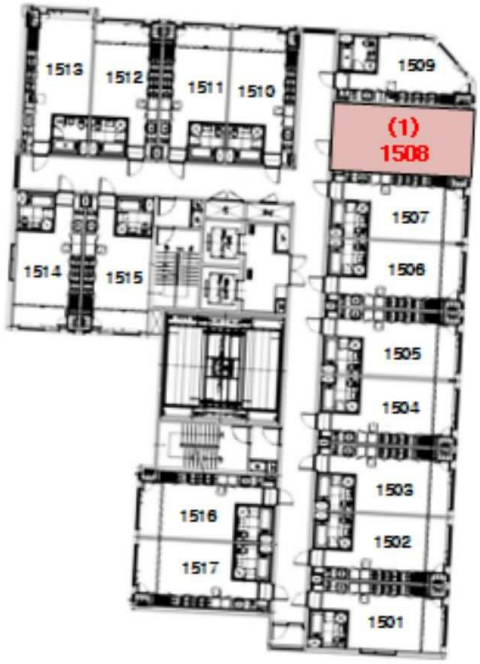
내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 평택시 서정동 304-5 서정트인자리애1차 제15층 제1508호

N

NO SCALE

S



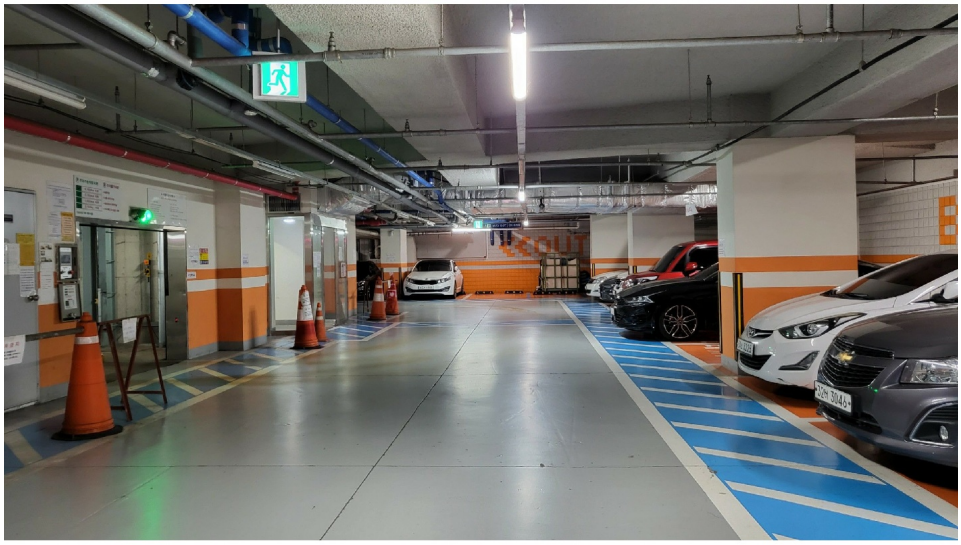
<< 호별배치도 >>

<< 내부구조도 >>

1

1 1

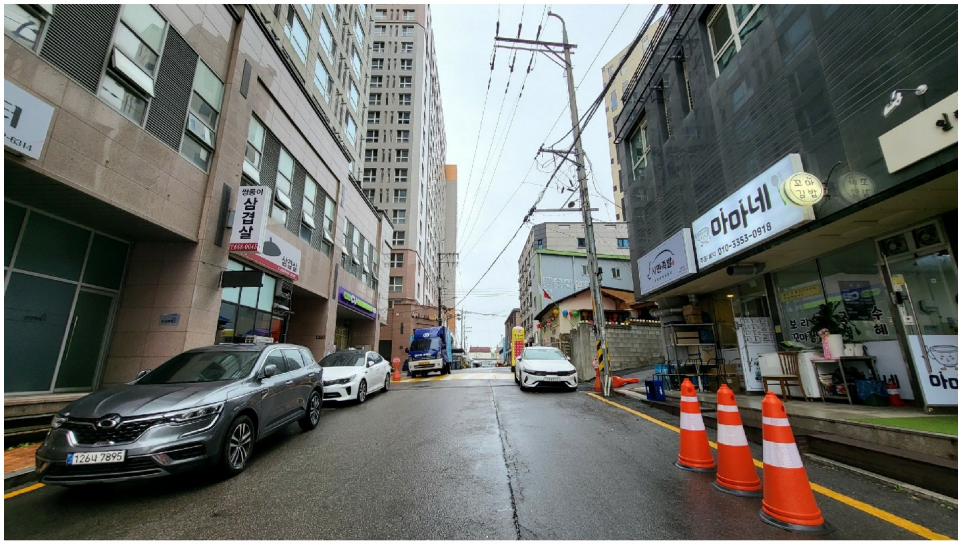
1



1

15F

양수기함
양수기함


아아너네