

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수
건명	진두상 소유물건 (2024타경46669)
감정서번호	덕산24-05027

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.

덕산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김용백

감정평가액	이억오천칠백만원정 (₩257,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	진두상 (2024타경46669)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.29	2024.05.28 ~ 2024.05.29	2024.05.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호 이	아파트 하	1개호 여	- 백	257,000,000
	합계					₩257,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 비전동 소재 “평택시청” 남동측 인근에 위치하는 참이슬아파트 111동 9층 902호에 대한 수원지방법원 평택지원 법원경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가방법

“감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 거래사례비교법으로 시산가격을 산정하였습니다. 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 아파트의 매매사례 및 인근 유사 아파트의 가격수준등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 기준가치 및 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제5조에 따라 시장가치를 기준하여 평가하였으며, 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 05월 29일입니다.

4. 기타사항

없음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 유사 아파트의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 대상물건 개요

소재지		경기도 평택시 합정동 870 [도로명주소 : 경기도 평택시 참이슬길 13(합정동)]		
용도		아파트	사용승인일	1998.08.26
기호	아파트명. 동.층.호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권
1	참이슬아파트 111동 9층 902호	84.9249	38.5207	44.3726

3. 거래사례의 선정

본 평가대상 물건과 유사 아파트의 거래사례로서 대상물건과 물적유사성이 있고, 비교적 최근에 거래된 아래 사례를 선정하였습니다.

소재지	건물명·동	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
					단가(원/㎡)		사용승인일
합정동 870	참이슬아파트 110동	9/90X	84.9249	44.3726	260,000,000	감정평가 정보체계	2023.12.07
					@3,061,528		1998.08.26

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사정보정

상기 거래사례는 실거래신고된 사례로서 인근 아파트 최근 시세와 비교할 때 정상적인 거래로 판단됩니다. (1.00)

5. 시점수정

시점수정은 한국부동산원 발표 경기도 평택시 아파트 매매가격지수 (기준시점 2021.06=100)를 원용하였습니다.

- 시점수정치 산출 -

- 사례자료 매매시점의 아파트매매가격지수(2023.12) : 103.9
- 평가대상물건 가격시점의 아파트매매가격지수(2024.04) : 102.8
- 시점수정치 : $102.8 / 103.9 \approx 0.98941$

※ 2024년 05월 이후 아파트매매가격지수 미발표로 2024년 04월 지수를 원용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

대상물건 : 경기도 평택시 합정동 870 참이슬아파트 111동 9층 902호

사례물건 : 경기도 평택시 합정동 870 참이슬아파트 110동 9층 90X호

구 분		격차율 (대상/사례)	비고
조 건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치,경관등)등	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내면적구성(대형,중형,소형), 단지내통로 구조(복도식/계단식)등	1.00	대등함.
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도등에 의한소음 등	1.00	대등함.
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
격차율 누계		1.00	1.00×1.00×1.00×1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 인근 유사물건 거래 및 평가전례

1) 인근 유사 아파트 평가사례

차례 번호	소재지	건물명·동	층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가시점	비고
1	합정동 870	참이슬아파트 109동	15/1502	59.98	200,000,000	2024.02.21	담보
2	합정동 870	참이슬아파트 105동	15/1506	124.99	360,000,000	2022.08.29	경매

2) 거래사례

차례 번호	소재지	건물명·동	층/호수	전유면적 (㎡)	매매금액(원)	거래시점	비고
1	합정동 870	참이슬아파트 113동	12/120X	84.9249	250,000,000	2024.04.11	매매
2	합정동 870	참이슬아파트 104동	5/50X	84.9249	278,000,000	2024.01.24	매매
3	합정동 870	참이슬아파트 111동	5/50X	84.9249	248,000,000	2023.10.20	매매

3) 인근 유사 아파트 유사평형 거래시세

· 거래시세 수준 : 250,000,000원 ~ 280,000,000원 수준

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 시산가격 산정

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(㎡)	시산가격 (원)
1	260,000,000	1.00	0.98941	1.00	84.9249/84.9249	257,246,600

9. 평가대상 아파트 감정가격 결정

상기 시산가격, 인근 유사 아파트 평가사례 및 인근 아파트시세등을 고려할 때 본건 시산가격의 합리성이 인정되므로 본건의 감정가격을 아래와 같이 결정하였습니다.

기호	아파트명 · 동 · 층 · 호수	감정금액(원)
1	참이슬아파트 111동 9층 902호	257,000,000

구분건물감정평가명세표

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 합정동	870 참이슬 아파트 111동	아파트	1동의 건물의 표시 철근콘크리트조 경사슬래브지붕 15층				
	[도로명주소] 경기도 평택시 참이슬길 13 (합정동)			1층	410.2212			
				2층	404.6212			
				3층	404.6212			
				4층	404.6212			
				5층	404.6212			
				6층	404.6212			
				7층	404.6212			
				8층	404.6212			
				9층	404.6212			
				10층	404.6212			
				11층	404.6212			
				12층	404.6212			
				13층	404.6212			
				14층	404.6212			
				15층	404.6212			
				지하1층	388.0000			
				전유부분의 건물의표시				
			9층 902호	철근콘크리트조	84.9249	84.9249	257,000,000	비준가격
				토지의표시				
	1. 경기도 평택시 합정동	870	대	제2종일반주거지역	43,104.5			

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	< 매각지분	도면	편철장	1. 소유권	44.3726	44.3726		
-----				-----				
				1. 대지권	43,104.5			
				제266호 >				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 154,200,000 102,800,000	
	합 계						₩257,000,000.-	
			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 합정동 소재 "평택시청" 남동측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 각종 근린생활시설, 주상용건물, 학교, 병원등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량접근 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통여건은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사슬래브지붕 15층건 내 제9층 제902호로서
외벽 : 시멘트 몰탈위 페인팅 마감등
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감등
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

현황 '아파트'로 이용중임. (별첨 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 도시가스공급설비, 난방설비 등 되어있음.

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 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 포장도로 개설되어 있으며 외곽공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(합정2지구), 소로2류(폭8m~10m)(접합), 중로1류(폭20m~25m)(접합), 중로2류(폭15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(동일고교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(소사초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(동일고교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 본건 현장조사시 이해관계인 부재로 내부구조도 등은 인근 주민탐문 및 건축물현황도를 참조하였습니다.

광역 위치도



소재지	경기도 평택시 합정동 870 참이슬아파트 111동 9층 902호
-----	-------------------------------------



위 치 도



소 재 지	경기도 평택시 합정동 870 참이슬아파트 111동 9층 902호
-------	-------------------------------------



내부구조도



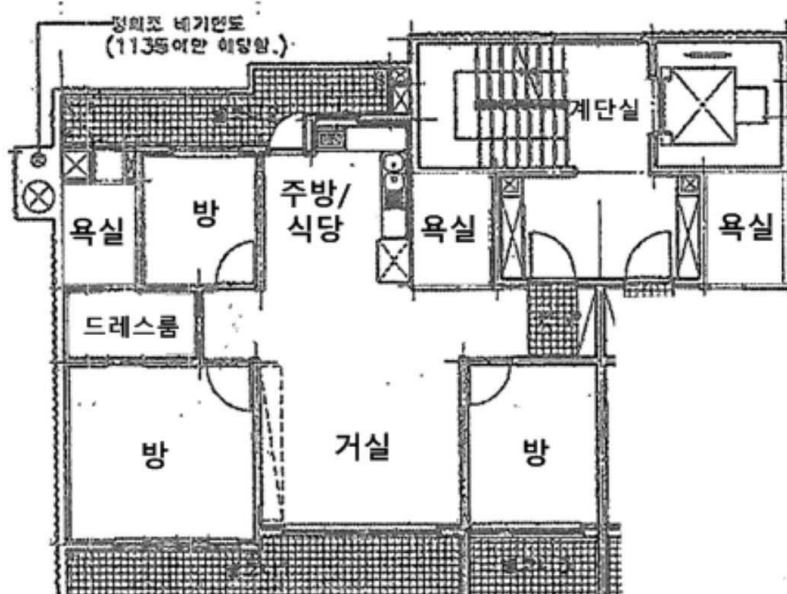
소재지

경기도 평택시 합정동 870 참이슬아파트 111동 9층 902호

호별배치도



내부구조도





< (111 902) >



< >



< (111 902) >