

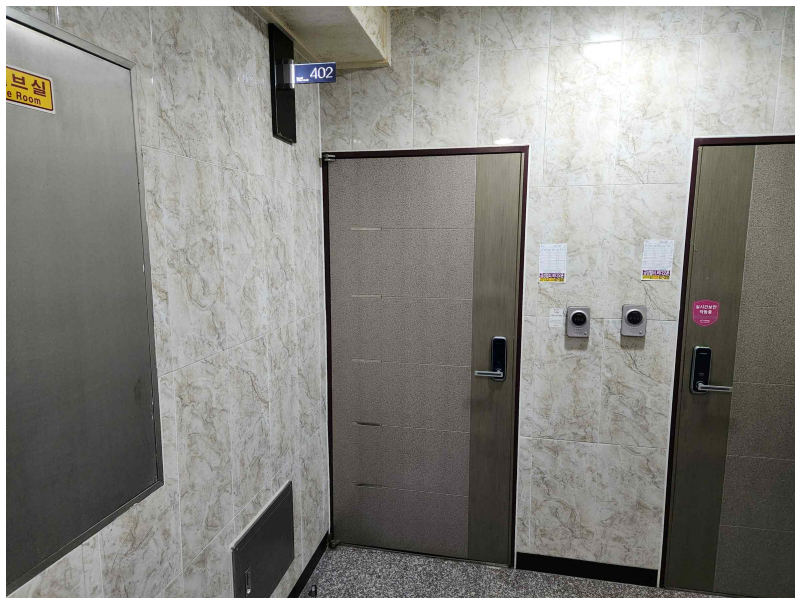
감정평가서

Appraisal Report

건명 : 이영도 소유물건(2024타경47334)

의뢰인 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수

감정서번호 : dg5-240613-301



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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)감정평가법인 대교 경기중앙지사

TEL. 031-679-0037

FAX. 0502-224-0037

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

손 봉 국

(인)

감정평가액	일억오천오백만원정(₩155,000,000.-)					
의 퇴 인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가목적	법원경매			
제 출 처	수원지방법원 평택지원 경매1계	기 준 가 치	시장가치			
소 유 자 (대상업체명)	이영도 (2024타경47334)	감정평가조건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024.06.14	2024.06.14	2024.06.14		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	155,000,000
	합 계					₩155,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 합정동 소재 “배미공원” 남서측 인근에 위치하는 트윈캐슬2 제4층 제402호로서 수원지방법원 평택지원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 감정평가근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계법령과 감정평가 실무기준 등 감정평가 일반이론에 따라 평가하였음.

II. 대상물건 개요

1. 대상물건의 형상·이용상황 및 공법상제한 등

소재지	경기도 평택시 합정동 975-6			
건물명, 층, 호수	트윈캐슬2 제4층 제402호			
용도	다세대주택	사용승인일	2014.08.21	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	48.39	7.061	55.451	20.395

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 공용부분 구분상의‘주’부분을 합산한 면적임.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일인 2024년 06월 14일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 실지조사 실시기간은 2024년 06월 14일이며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 실지조사를 통하여 대상물건을 확인하였음.

Ⅲ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

시장가치란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항은 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하도록 규정하고 있으므로 이를 본건 감정평가의 기준가치로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가방법의 적용

1. 관련규정의 검토

◇ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 (기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.
- ③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가업자가 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

◇ 감정평가에 관한 규칙 제7조 (개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

◇ 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

- 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한
감정평가방식 및 공시지가기준법

3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

◇ 감정평가에 관한 규칙 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

◇ 감정평가에 관한 규칙 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- (1) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 의거 대상물건마다 개별로 평가하되, 거래사례·평가사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- (2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- (3) 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제 11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하였음.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 그 밖의 사항

- (1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원 요청에 의거 대상물건의 평가가격을 토지와 건물로 배분하여 표기하되, 가격배분은 한국부동산연구원 발행 공동주택의 구분평가지 토지·건물 배분비율에 관한 연구 논문 등을 기초로 지역적 특성 및 대상물건의 성격 등을 감안하여 배분하였음.

- (2) 본건 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 이해관계인의 부재로 통상적인 관리·이용상태를 전제로 집합건축물대장상 현황도 및 평가선례, 현장에서 외부관찰 된 사항, 탐문조사내용 등을 종합하여 입찰자의 편의를 위하여 도시하였는바 실제와 다소 상이할 수 있으므로 입찰시 확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 산출근거

1. 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

단지 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성 및 비교 가능성이 높은 거래사례(A)를 선정함.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (단가: 원/㎡)	거래시점
A	합정동 970-5	대원팰리스	7층/ **호	62.94	200,000,000 (3,177,629)	2023.07.16
B	합정동 970-19	힐탑	2층/ **호	48.35	140,000,000 (2,895,553)	2023.07.08
C	합정동 975-6	트윈캐슬2	4층/ **호	48.39	145,000,000 (2,996,487)	2022.10.28

※ 실거래가 자료출처 : 국토교통부 (KREIC 부동산정보체계), 등기사항전부증명서

3. 가격참고자료

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가: 원/㎡)	기준시점
합정동 975-5	아델하임	2층/ **호	59.15	법원 경매	179,000,000 (3,026,205)	2023.11.21
합정동 975-2	라인갤러리	7층/ **호	49.6	기타 담보	176,000,000 (3,548,387)	2023.04.04
합정동 973-13	트윈캐슬3	5층/ **호	50.38	법원 경매	152,000,000 (3,017,070)	2024.04.25

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 사정보정

본건에 적용할 상기의 거래사례는 거래당시 부동산시장의 가격수준 등을 고려하면 당사자 사이에 정상적으로 거래되었을 것으로 보여지는 바 사정보정치는 없음. (1.00)

6. 시점수정

- 통계법 제17조에 의하여 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 월간 주택가격지수를 활용하여 산정함.

- 월별 경기 서해안권 연립다세대 매매가격지수 기준함

- 시점수정치 산정

◇ 거래시점 : 2023.07.16. 2023년 06월 지수를 적용함.

◇ 기준시점 : 2024.06.14, 2024년05월 지수를 적용함.

2023.07.16 매매 가격지수 (적용: 2023년 06월) : 100.1

2024.06.14 매매 가격지수 (적용: 2024년 05월) : 99.8

◇ 시점수정치 : $99.8/100.1 \approx 0.99700$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 가치형성요인 비교

조건	구분 세항목	격차율 (대상/사례)	비고
외부요인	대중교통의 편의성	0.98	본건은 사례 대비 공공시설 및 편익시설과의 배치 등에서 열세하여 외부요인 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	교육시설 등의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별요인	층별 효용	1.03	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세하나 전유부분의 면적 등에서 우세하여 종합적으로 개별요인 우세함.
	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	1.00	대체로 유사함.
누 계		1.009	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
3,177,629	1.00	0.99700	1.009	3,196,609	3,197,000

구분	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)	비고
1	48.39	3,197,000	154,702,830	155,000,000	

VI. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정 의견

본건은 경매 목적의 감정평가로서 관련법규와 평가목적에 부합하도록 평가하였으며 상기 가격참고자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 종합 참작하여 비준가격으로 대상물건의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

2. 감정평가액의 결정 : 155,000,000원

구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고		
					공 부	사 정				
1	경기도 평택시 합정동 [도로명주소] 경기도 평택시 평택5로34번길 65	975-6 트윈캐슬2	공동주택 (다세대 주택) 및 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 7층			155,000,000	비준가액 (공용면적 7.061㎡ 포함)		
				지1층	24.99					
				1층	18.96					
				2층~4층(각)	219.75					
	동 소	975-6	대	준주거지역	546.8					
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	48.39	48.39				
				1. 소유권대지권	20.395 546.8x--- 546.8	20.395				
									토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 77,500,000 77,500,000
		합 계								₩155,000,000.-
			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 "배미공원" 남서측 인근에 위치하며 주위는 다세대주택, 오피스텔, 근린생활 시설 등이 소재하며 제반 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 접근 가능하며 인근에 노선버스정류장 등이 소재하는 등 교통여건 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브 지붕, 지하 1층 지상 7층 건물 내 제4층 제402호로서,

외벽 : 석재붙임 마감 등

창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비, 승강기설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형 토지로서 인접지 대비 등고평탄한 토지로서 공동주택(다세대주택) 및 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 12m 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역 , 지구단위계획구역(배미지구) , 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역 (2022-01-26)(전부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률)임.

(9) 공부와의 차이

--.

구분건물 감정평가요항표

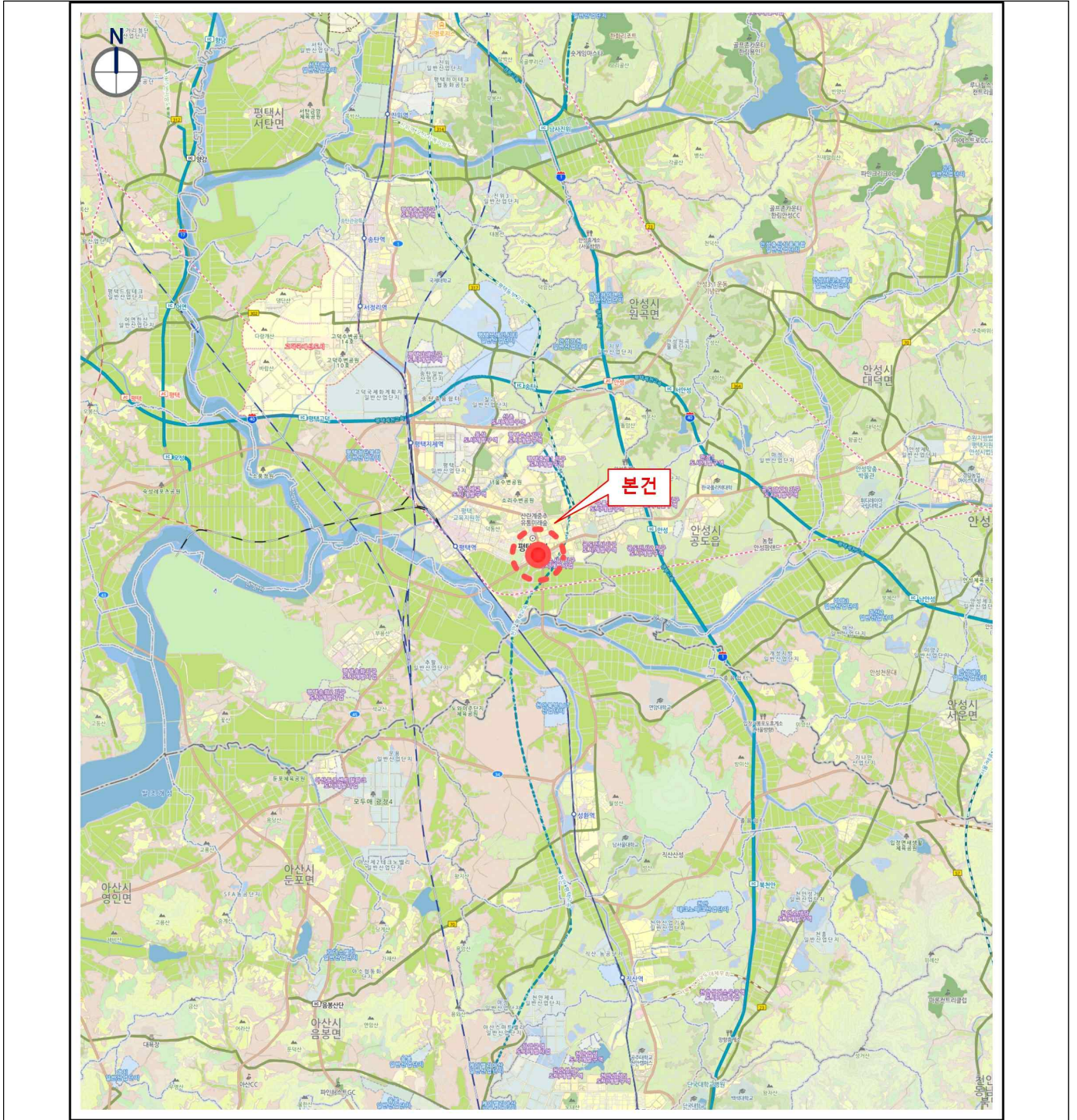
- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
본건 임대관계 미상임.

광역위치도



소재지 경기도 평택시 합정동 975-6 트윈캐슬2 제4층 제402호



위 치 도



소재지

경기도 평택시 합정동 975-6 트윈캐슬2 제4층 제402호

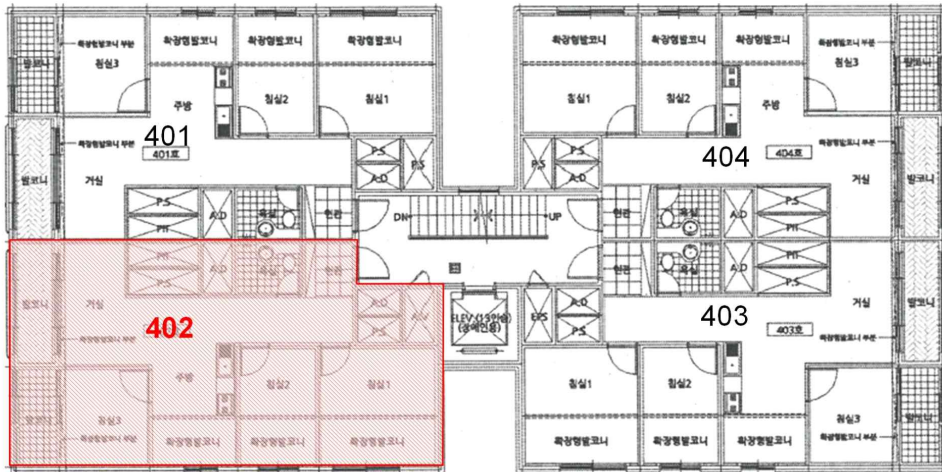


내부구조도

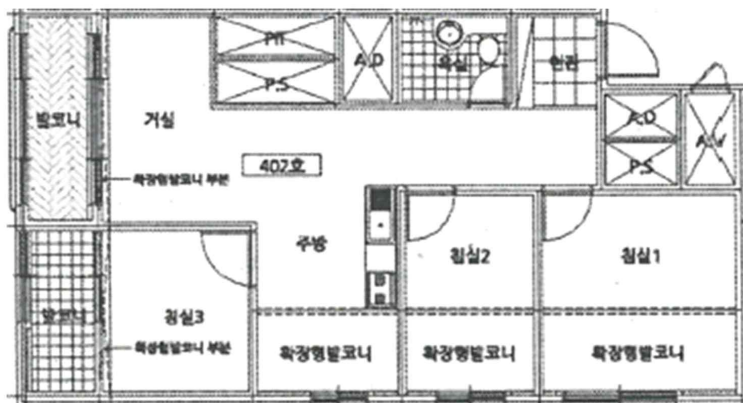


소재지

경기도 평택시 합정동 975-6 트윈캐슬2 제4층 제402호

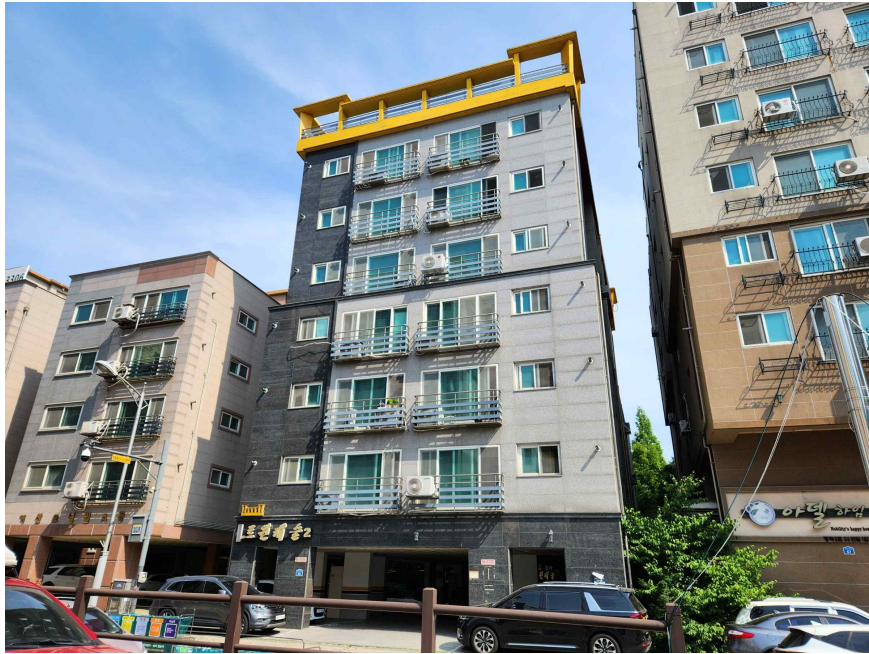


<제4층 호별배치도>

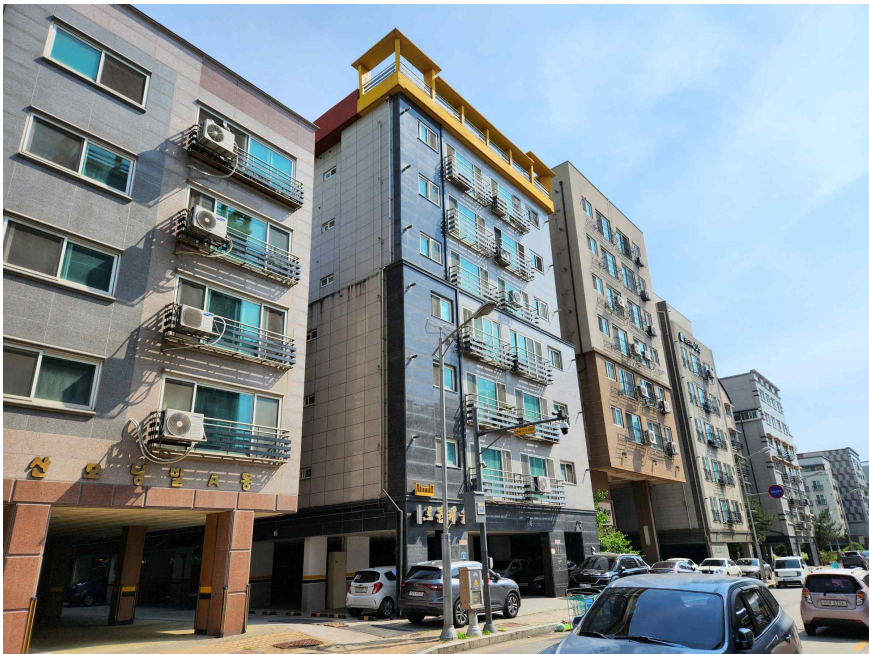


<제4층 제402호>

사 진 용 지



본건 소재건물(트윈캐슬2)

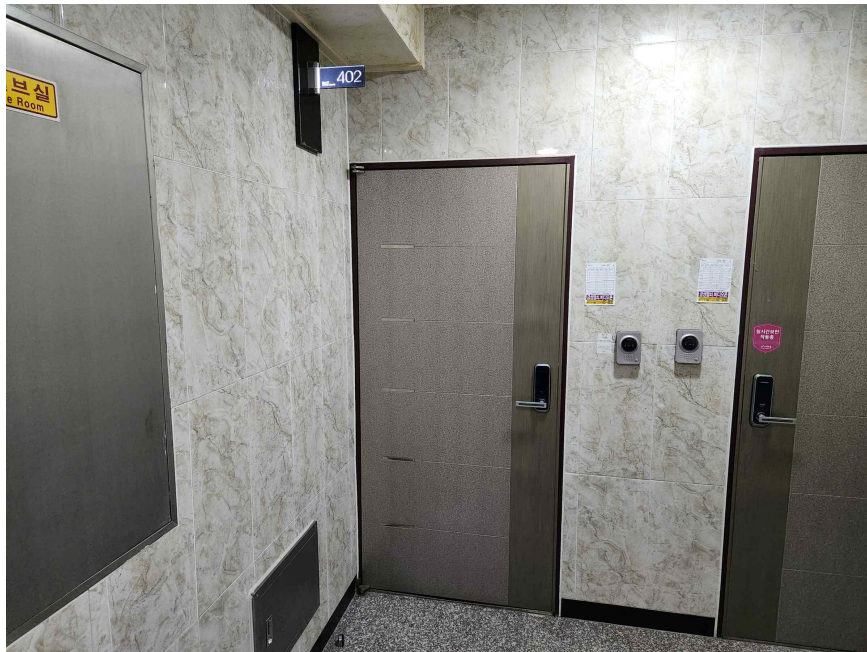


본건 소재건물(트윈캐슬2)

사 진 용 지



공동현관



세대현관

사 진 용 지



주위전경



주위전경