

# 감정평가서

건명	강태연 소유물건 (2024타경50460)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈
감정서번호	하일2409-01-03

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.

하일감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
박 하 일

(인)

감정평가액	이억일천구백만원정(₩219,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	강태연 (2024타경50460)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 집합건축물대장, 토지대장 등.		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.02	2024.10.01 ~ 2024.10.02	2024.10.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	219,000,000
			이 하	여 백		
	합 계					₩219,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 1 -

## I. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 합정동 소재 "롯데마트" 남동측 인근에 위치한 통칭 "거산모닝빌 A동" 5층 502호(전유면적 : 72.17㎡)으로서 수원지방법원 평택지원의 강제경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제①항에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.10.02을 기준시점으로 하였음.

### 5. 기타

-현장조사시 거주인 등의 부재 등의 사정으로 도면, 외부관찰, 탐문 등을 기준하였으므로 경매진행시 참고바람.

# 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 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 합정동 975-7		
건물명, 층, 호수	통칭 "거산모닝빌 A동" 5층 502호		
용도	공동주택	사용승인일	2012.10.08
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
	72.17m <sup>2</sup>	10.3m <sup>2</sup>	50.1125m <sup>2</sup>

※공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적 합계임.

### 3. 거래사례의 선정

#### (1). 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (천원)	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점
								사용승인일
A	합정동 973-14	마크힐스	0 000	82.21	33.86	232,000	2,822,041	2024.04.28
								2015.12.29
B	합정동 973-13	트윈캐슬3동	0 000	50.38	20.22	138,000	2,739,182	2024.04.27
								2014.07.15
C	합정동 975-9	트윈캐슬	0 000	59.92	23.71	145,000	2,419,893	2024.03.12
								2014.02.17

※거래단가 = 거래금액/전유면적

자료출처 : 한국부동산원 실거래자료

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2). 비교사례의 선정

상기 사례 중 비교성이 높다고 판단되는 사례 A를 비교사례로 선정하였음.

## 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 적정수준으로 판단하였음.(1.00)

## 5. 시점수정치의 산정

1). 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 "경기 서해안권 연립다세대 월간 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서, 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하였음.

### 2). 시점수정치 산정

산정내역	결정 시점수정치
연립다세대 지역 : 경기 서해안권(24.04.28~24.10.02) 거래시점 : 2024.04.28, 2024년03월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.10.02, 2024년09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년08월 지수를 적용함 2024.04.28 매매 가격지수 (적용:2024년03월) : 100.1 2024.10.02 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 99.7 시점수정치 : $99.7/100.1 \approx 0.99600$	0.99600

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 개별요인 비교치의 산정

-본건(5층 502호)과 거래사례(A)의 비교

구 분		비교치	비 고
조건	세부항목		
건물 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 도로월편에 소재하고 있어 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설, 주요시설과의 접근성 등 제반 건물 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	0.98	경과연수에 따른 노후도 등에서 본건이 열세임.
	층세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	건물내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.10	대지사용권의 크기 등에서 본건이 우세임.
	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	대등함.
비교치계	$1.00 \times 0.98 \times 1.10 \times 1.00$	<b>1.078</b>	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격
1	232,000,000	1.00	0.99600	1.078	72.17/82.21	218,674,499 ≒ <b>219,000,000</b>

※ 비준가격은 100,000원 단위에서 사사오입 하였음.

## Ⅲ. 참고가격자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역 유사부동산의 호가수준은 전유면적 기준 @3,000,000원/m<sup>2</sup> 내외 수준으로 탐문됨.

### 2. 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	평가금액	평가 목적	기준시점
								사용승인일
A	합정동 975-6	트윈캐슬2	0 000	48.39	20.395	155,000,000	법원 경매	2024.06.14
								2014.08.21
B	합정동 973-13	트윈캐슬3	0 000	50.38	20.222	152,000,000	법원 경매	2024.04.25
								2014.07.15
C	합정동 975-5	아델하임	0 000	59.15	17.598	179,000,000	법원 경매	2023.11.21
								2015.05.20

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례)와 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)을 비교.검토할 때 그 합리성이 인정되는 것으로 판단되어 거래사례를 기준으로 산정된 시산가액을 본건의 감정평가액으로 결정하였음.

### 2. 감정평가액 (기준시점 : 2024.10.02)

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	합정동 975-7	통칭 "거산모닝빌A동"	5 502	72.17	50.1125	219,000,000	
				합계		219,000,000	

끝.

# 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 건물의 표시 경기도 평택시 합정동 [도로명주소] 경기도 평택시 평택5로34번길 64  15  전유부분의 건물의 표시 대지권의 목적인 토지의 표시	975-7          (내) 5층 502호	공동주택   계단실, 주차장 다세대주택 기계실	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  5층 1층  2층~5층, 각 옥탑2층   철근콘크리트구조	16.48  160.82 16.48  72.17	             50.1125	219,000,000	비준가격
1	경기도 평택시 합정동	975-7	대	준주거지역 1.소유권 ----- 1.대지권	400.9 50.1125 ----- 400.9	50.1125	토지-건물 토 지 : 건 물 :  배분내역 109,500,000 109,500,000	
<b>합 계</b>							<b>₩219,000,000.-</b>	
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 "롯데마트" 남동측 인근에 위치하며, 본건 주변은 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재된 지대로서 주변 환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건 소재 건물까지 차량접근이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장 등이 위치하고 있어, 대중교통 이용의 편의성은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층의 건물 중 5층 502호로서,

- 외벽 : 대리석 등 마감(별지 사진 참조)
- 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등
- 창호 : 샷시창호임 (사용승인일자 : 2012.10.08)

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임. (본건 조사 당시 거주인 등의 부재 사정으로 내부조사를 하지못하여, 외부관찰, 탐문, 공부상의 도면확인 등의 방법으로 조사하였으므로, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.)

## (5) 설비내역

승강기설비, 급·배수설비, 위생설비, 개별 난방시설 등이 설비되어 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**

세장형, 평지로서, 건부지(다세대주택)로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

본건 소재 토지 북서측에서 포장도로와 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

준주거지역, 지구단위계획구역(배미지구), 종로3류(폭 12m~15m)(접합),  
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

**(9) 공부와의 차이**

-.

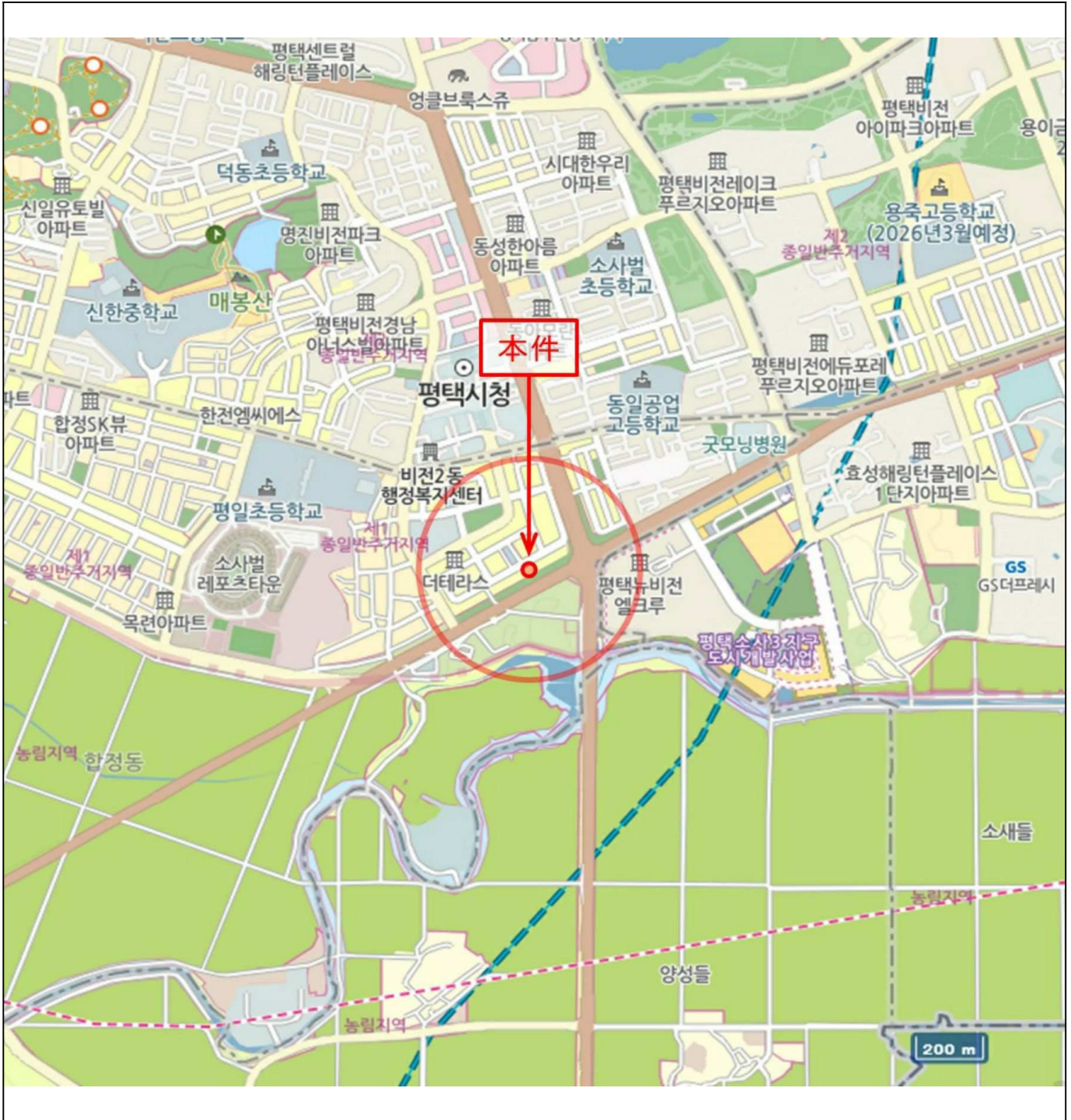
**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

· 임대관계 : 미상임.

# 광역위치도



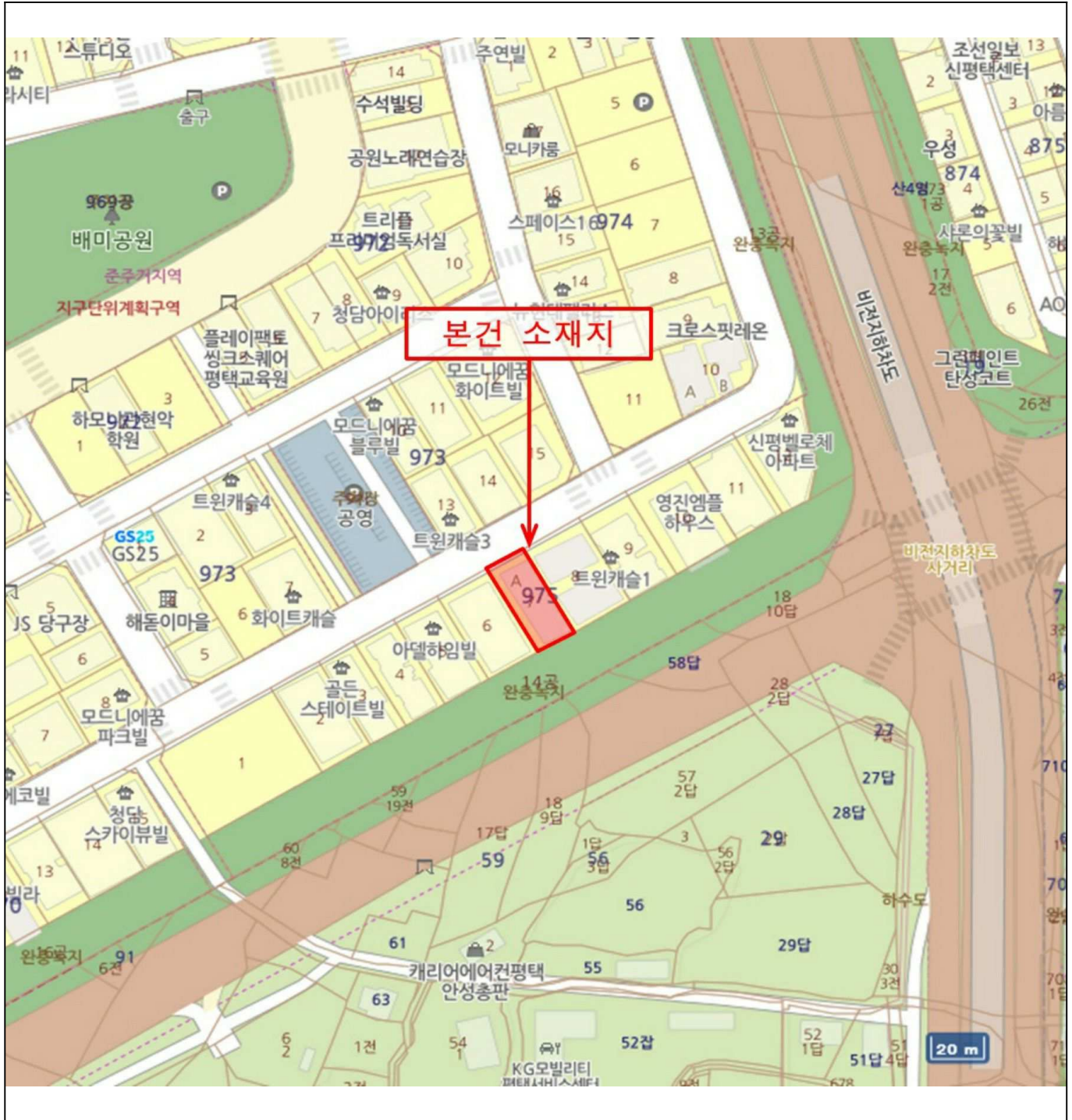
소재지	경기도 평택시 합정동 975-7 5층 502호
-----	---------------------------



# 지 번 약 도



**소재지** 경기도 평택시 합정동 975-7 5층 502호



# 건물개황도







E.V



502

