# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

| | |
|---|---|
| 건 명: | 김연수 소유물건(2024타경52015) |
| 의 뢰 인: | 수원지방법원 평택지원<br>사법보좌관 정석훈 |
| 감정평가서번호: | 나래-24-127 |

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.

나래감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표



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

감 정 평 가 사 (인)
신 혜 경

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 감정평가액 | 이억팔천삼백만원정(₩283,000,000.-) | | | |
| 의 뢰 인 | 수원지방법원 평택지원<br>사법보좌관 정석훈 | 감정평가<br>목 적 | 법원경매 | |
| 제 출 처 | 수원지방법원 평택지원 경매5계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 김연수<br>(2024타경52015) | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2024.11.12 | 2024.11.07 ~ 2024.11.12 | 2024.11.12 |

| 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 |
| | 아파트 | 1개호 | 아파트 | 1개호 | - | 283,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합 계 | | | | | ₩283,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅰ. 감정평가 개요

**1. 감정평가의 목적**

본 평가는 경기도 평택시 고덕면 궁리 소재 평택고덕IC 남측 인근에 위치한 평택영화블렌하임아파트 제102동 제4층 제401호에 대한 수원지방법원 평택지원 경매 목적의 감정평가입니다.

**2. 감정평가의 근거 및 기준가치**

본 평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 관련규정에 의거하여 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

**3. 기준시점 및 실지조사기간**

기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조에 따라 대상 물건의 가격조사를 완료한 2024.11.12.입니다.

**4. 감정평가의 조건**

본건 감정평가와 관련한 별도 감정평가 조건은 없습니다.

## Ⅱ. 감정평가방법

1. 구분건물은「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 관계법령과 감정평가에 관한 일반 이론 등에 의거 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형・유사형 구분건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

2. 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적을 고려하여 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

3. 본건 위치확인 및 이용현황 등은 외부관찰, 건축물대장 현황도면 등을 참조하였으니 참고바라며 업무진행시 내부현황 등은 재확인바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 평가물건 개요

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1동의 건물 | 소재지 | 구조 | 층수 | 사용승인일 |
| | 경기도 평택시 고덕면 궁리 520 [경기도 평택시 고덕면 궁2길 37-24] | 철근콘크리트조 경량철골지붕 | 지상15층 | 2008.06.04 |
| 본건 | 층·호수 | 전유면적(㎡) | 대지권(㎡) | 용도 |
| | 평택영화블렌하임아파트 102동 4층 401호 | 84.97 | 63.603 | 아파트 |

## Ⅳ. 가격산출개요

### 1. 비교사례의 선정

다음 사례 중 본건과 유사성이 있으며 비교적 최근에 거래된 사례를 선정하였습니다.

| 소재지 | 층수 | 전유면적 (㎡) | 용도 | 사용 승인일 | 금액(원) | 단가(원/㎡) | 시점 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 궁리 520 | 3층 | 84.97 | 아파트 | 2008.06. | 290,000,000 | @3,412,969 | 2023.03. |

### 2. 사정보정

해당 거래사례는 거래당사자간에 특수한 사정이나 개별적 동기가 개제되어 있지 않은 정상적인 거래인 것으로 판단됩니다.[1.00]

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

**3. 시점수정**

집합건물 가격동향조사 중 본건에 적용가능한 경기 평택시 아파트 매매가격지수를 적용하였습니다.

| 기간 | 산식 | 시점수정치 |
|---|---|---|
| 거래시점~기준시점 | 101.5 / 103.9 | 0.97690 |

-거래시점 매매 가격지수 (적용:2023년02월) : 103.9

-기준시점 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 101.5

**4. 가격형성요인비교**

| 구분 | 항목 | 격차율 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 외부요인 | 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성,<br>도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성,<br>교육시설 등의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) | 1.00 | 대등합니다. |
| 건물요인 | 설계, 설비, 시공상태의 양부,건물의 구조 및 마감상태,<br>경과년수에 따른 노후도, 공용시설 규모, 구성, 상태 등 | 1.00 | 대등합니다. |
| 개별요인 | 층별 효용 ,위치별 효용(동별, 향별 및 라인별),<br>부지에 대한 지분면적의 대소<br>베란다의 유무 및 내부 평면방식(베이) | 1.00 | 대등합니다. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 대등합니다. |
| 누계치 | 1.00 * 1.00 * 1.00 * 1.00 | 1.00 | |

**5. 거래사례비교법에 의한 비준가격**

| 거래단가(원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 가격형성<br>요인비교 | 면적(㎡) | 산정금액 | 결정금액(원) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3,412,969 | 1.00 | 0.97690 | 1.00 | 84.97 | 283,300,976 | 283,000,000 |

# 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<br>평택시<br>고덕면<br>궁리<br><br>[도로명주소]<br>경기도 평택시<br>고덕면 궁2길<br>37-24 | 520<br>평택영화<br>블렌하임<br>아파트<br>102동 | 아파트 | 철근콘크리트구조<br>경량철골지붕<br>15층<br><br>지상1층<br>지상2층~지상5층 각<br>지상6층~지상10층<br>지상11층~지상15층 | <br><br><br><br>59<br>437.22<br>437.22<br>437.22 | | | |
| 1 | 경기도 평택시<br>고덕면 궁리 | 520 | 대 | 계획관리지역<br><br>(내) | 33,086.8 | | | |
| [1] | | | | 철근콘크리트구조<br>4층 401호<br><br>1.소유권대지권 | 84.97<br><br>63.603<br>33,086.8x-----<br>33,086.8 | 84.97<br><br>63.603 | 283,000,000 | |
| | | | | | | 토지 · 건물<br>토 지 :<br>건 물 : | 배분내역<br>113,200,000<br>169,800,000 | |
| | 합 계 | | | | | | ₩283,000,000.- | |
| | | | 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 고덕면 궁리 소재 평택고덕IC 남측에 위치하며 부근은 단독 및 다가구주택. 아파트단지, 소매점, 농경지 등 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경량철골지붕으로서
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
창호 : 새시창 등임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 화재관련설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 토지로서 아파트 부지임.

# 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)

(7) 인접 도로상태등

아파트단지내 포장도로 되어있으며 이 도로를 통해 주요 간선도로에 출입함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 주거개발진흥지구(주거지), 지구단위계획구역(궁리(영화@)), 중로3류(폭 12m~15m)(저촉), 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내-전 축종 제한),
가축사육제한구역(일부제한 500m 이내-일부 축종 제한),
토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2023.6.21.~2026.6.20.)임.

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

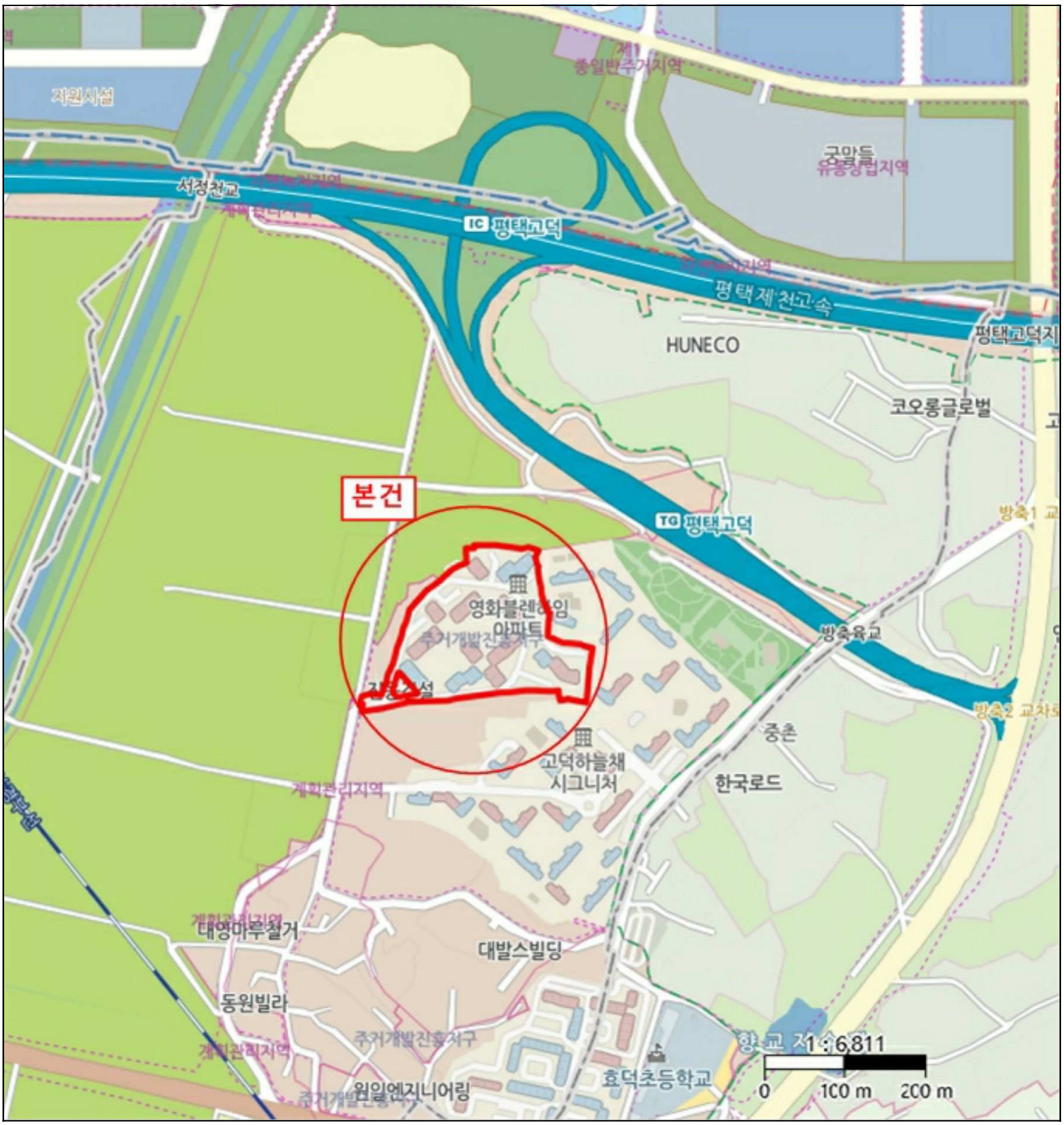
가. 임대관계는 미상임.

나. 본건 위치확인 및 이용현황 등은 외부관찰, 건축물대장 현황도면 등을 참조하였으며 업무진행시 내부현황 등은 재확인바람.

# 위 치 도



| 소 재 지 | 경기도 평택시 고덕면 궁리 520 평택영화블렌하임아파트 102동 4층 401호 |
|---|---|



# 위 치 도

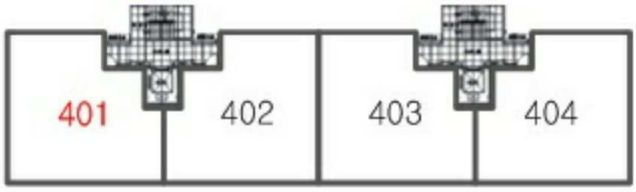


| 소 재 지 | 경기도 평택시 고덕면 궁리 520 평택영화블렌하임아파트 102동 4층 401호 |
|---|---|

# 내 부 구 조 도



| 소 재 지 | 경기도 평택시 고덕면 궁리 520 평택영화블렌하임아파트 102동 4층 401호 |
|---|---|



**기호[1] 평택영화블렌하임아파트 102동 4층 401호**

***본건 위치, 내부구조 등은 외부관찰, 건축물대장 현황도면 참조하였음.**

102

102

2 102 1

2 102 1