

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김은희 소유물건  
(2024타경52305)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원  
사법보좌관 정석훈

감정평가서번호: 세연241026-07

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

세연감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사  
정세연

(인)

감정평가액	이억구천만원정 (₩290,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	김은희 (2024타경52305)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.01	2024.10.31 ~ 2024.11.01	2024. 11. 01	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	290,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩290,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	1동의	건물의	표시					
	경기도 평택시 동삭동	715-1	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 철골철근콘트리트 지붕 19층				
	[도로명주소] 경기도 평택시 서재로 36	서재자이 아파트 101동						
	전유부분의	(내) 건물의 7층	표시 705호	철근콘크리트구조	59.53	59.53	290,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
	대지권의 토지의	목적인 표시:	토지의표시					
	1.경기도 평택시 동삭동	715-1	대	제2종일반주거지역	36,566.1			
	대지권의 대지권의	종류: 비율:	1.소유권		35.5940 36,566.1x----- 36,566.1	35.5940		
	합 계						₩290,000,000.-	
			이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 동삭동 소재 "수원지방법원 평택지원" 동측 인근에 위치하는 서재 자이아파트 제101동 7층 제705호(전유면적 59.53㎡)에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매 (임의) 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

(1)본건 구분건물은 「감정평가에관한규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

(2)구분소유 건물은 「집합건물의소유및관리에관한법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀원의 명령 및 평가목적(경매)을 고려하여 구분건물의 가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 참조하시기 바람.

### 4. 기준시점

「감정평가에관한규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 1일을 기준시점으로 함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에관한규칙」 제10조 제1항에 따라 본건의 조사 기간은 2024년 10월 31일부터 2024년 11월 1일까지이며, 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

### 6. 그 밖의 사항

현장 조사시 무응답 및 폐문으로 인하여 내부 확인을 못하였으므로 경매 진행시 이해 관계인은 재확인하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가방법의 적용

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

#### 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 평택시 동삭동 715-1 [도로명주소] 경기도 평택시 서재로 36					
이용상황	아파트	사용승인일자	2014.5.22.			
건물의 구조 및 층수/시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 철골철근콘크리트지붕 저/최고층 11층/23층 /보통	단지규모	8개동 802세대			
용도지역	제2종일반주거지역	기타	-			
기호	구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지지분(㎡)	공동주택 공시가격	
(1)	서재자이아파트 제101동 7층 제705호	59.53	19.9924	35.5940	174,000,000	2024.1.1
					181,000,000	2023.1.1
					226,000,000	2022.1.1
					140,000,000	2021.1.1

\*공용면적은 집합건축물대장 전유부 공용부분 구분 "주" 부분 면적임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(경기도 평택시)

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지	건물명	층호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
					단가(원/㎡)	사용승인일	
#1	동삭동 715-1	서재자이 아파트	10동 11층 110호	59.53	285,000,000	2024.05.22	
					4,787,502	2014.05.22	
#2	동삭동 715-1	서재자이 아파트	10동 6층 60호	59.52	295,000,000	2024.03.11	
					4,956,317	2014.05.22	
#3	동삭동 715-1	서재자이 아파트	10동 7층 70호	74.53	310,000,000	2024.09.08	
					4,159,398	2014.05.22	
#4	동삭동 715-1	서재자이 아파트	10동 7층 70호	59.53	285,000,000	2024.01.13	
					4,787,502	2014.05.22	

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 본건과 물적 유사성이 있어 비교성이 높다고 판단되는 사례 (#2)를 비교사례로 선정함.

### 4. 사정보정

별도의 사정 보정이 필요 없는 것으로 판단됨.(1.00)

### 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "경기 서해안권 평택시 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-시점 수정치 산출

\*한국부동산원 아파트 매매가격지수

지역 : 경기도 평택시(24.03.11~24.11.01)

2024.03.11 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 103.5

2024.11.01 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 101.5

시점수정치 :  $101.5/103.5 \approx 0.98068$

### 6.가치형성요인 비교

#### (1)가치형성요인

단지외부요인: 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등.

단지내부요인: 시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등.

호 별 요 인: 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등.

기 타 요 인: 기타 가치에 영향을 미치는 요인.

#### (2)가치형성요인 비교치

본건	거래 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계
(1)	#2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 사례와 제요인 비슷함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7.비준가격

산식 = 사례가액 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교 × 면적비교								
본건	거래 사례	거래가액 (원)	사정 보정	시점수정	제요인 비교	면적 비교	산정가액 (원)	비고
(1)	#2	295,000,000	1.00	0.98068	1.000	59.53 / 59.52	289,349,206	

### 8.참고가격자료

(1)인근 탐문조사(인근 부동산외)

본건 유사 공동주택의 가격수준(호가)

280,000,000원 ~ 300,000,000원/1개호 수준이며 위치, 층, 면적, 현황 등에 따라 가격 차이가 있음.

(2)인근 평가사례

(경기도 평택시)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	목적	소재지	건물명	층호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	기준시점	비고
						단가(원/㎡)	사용승인일	
A	경매	동삭동 715-1	서재자이 아파트	10〇동 1층 10〇호	84.90	339,000,000	2024.06.04	
						3,992,932	2014.05.22	
B	경매	동삭동 715-1	서재자이 아파트	10〇동 14층 140〇호	74.54	356,000,000	2023.11.15	
						4,775,959	2014.05.22	
C	경매	동삭동 715-1	서재자이 아파트	10〇동 5층 50〇호	59.53	310,000,000	2023.06.07	
						5,207,458	2014.05.22	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 9. 감정평가액 결정

상기의 참고가격자료(인근 유사물건의 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

기호	소재지	동호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1)	경기도 평택시 동삭동 715-1 서재자이아파트	제101동 제7층 제705호	59.53	290,000,000	

# 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 동삭동 소재 "수원지방법원 평택지원" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 학교, 근린생활시설, 공원, 하천(통복천) 등으로 이루어진 지역으로 주위환경 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 인근에 노선버스정류장 등이 소재하는 등 일반대중교통 이용편은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철골철근콘크리트지붕 19층 아파트 내 7층 705호로서  
(사용승인일:2014.5.22.)  
외 벽:물탈위 페인트칠, 돌붙임 등 마감.  
내 부:벽지 및 일부 타일 마감 등.  
창 호:하이새시창으로 본 건물의 현상 보통임.

### (4) 이용상태

아파트(방3, 화장실2, 거실, 식당, 발코니 등)로 이용중임.(내부구조도 참조)

### (5) 설비내역

기본적인 급배수 및 위생설비, 승강기, 화재경보설비, 지하주차장설비, 출입구보안개폐설비, 도시가스에 의한 개별 난방설비 등이 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 평탄한 사다리형의 토지로 건부지(아파트)로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

아파트 단지내 도로가 외부 공도와 연결됨.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(서재지구), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 하천(저축), 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역), 하천구역.

# 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) |          |

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

①임대관계

-.

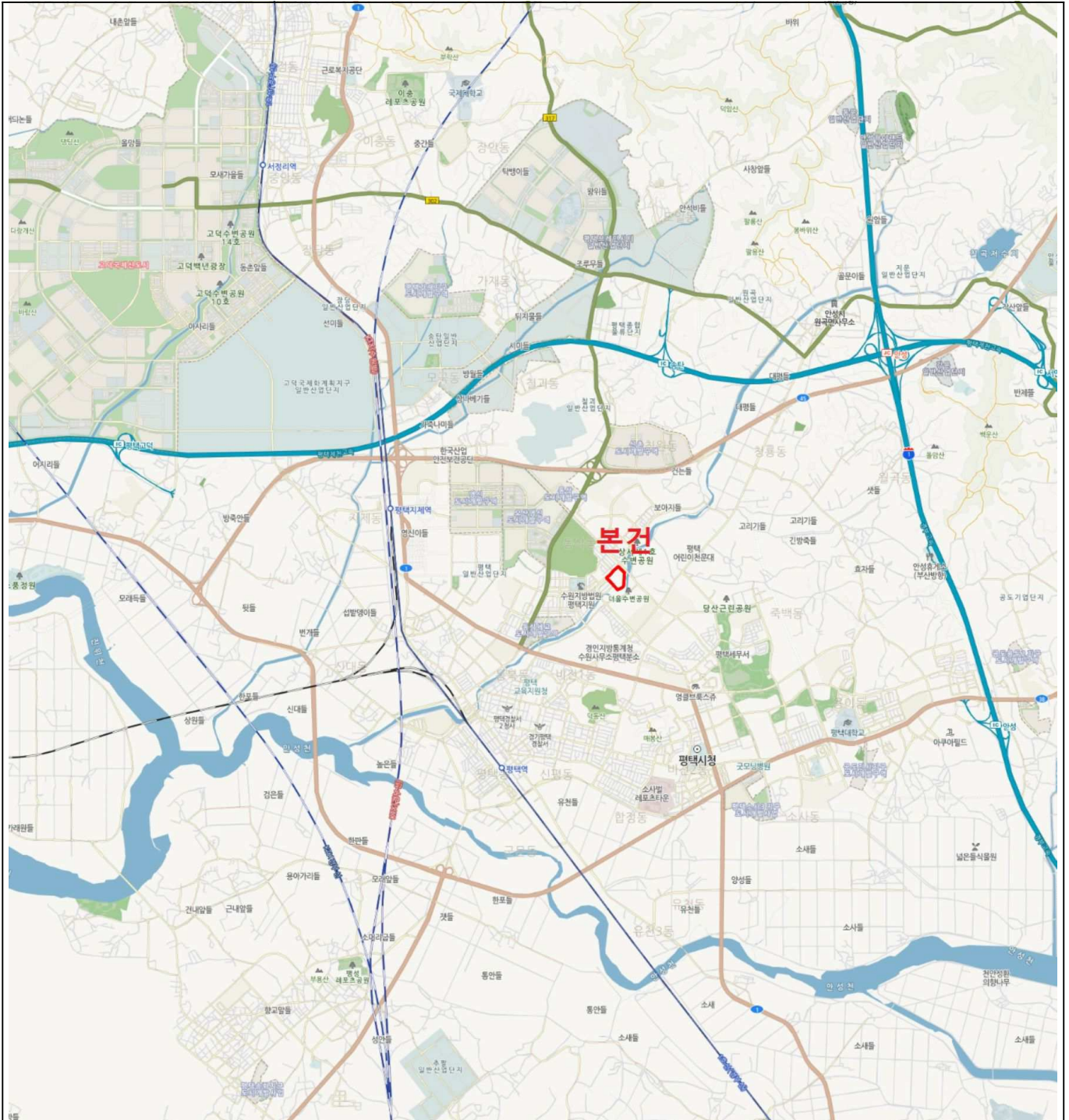
②기 타

현장조사시 이해관계인 부재(무응답) 및 폐문으로 인하여 내부 확인을 못하였으나, 집합 건축물대장 현황도면 및 인근 평가 사례, 현장 조사사항 등을 참작하여 평가하였으므로 참고 하시기 바랍니다.

# 광역위치도



<b>소재지</b>	경기도 평택시 동삭동 715-1 서재자이아파트 101동 7층 705호
------------	----------------------------------------



# 위치도



**소재지** 경기도 평택시 동삭동 715-1 서재자이아파트 101동 7층 705호



# 내부구조도



소재지

경기도 평택시 동삭동 715-1 서재자이아파트 101동 7층 705호

Non-Scale

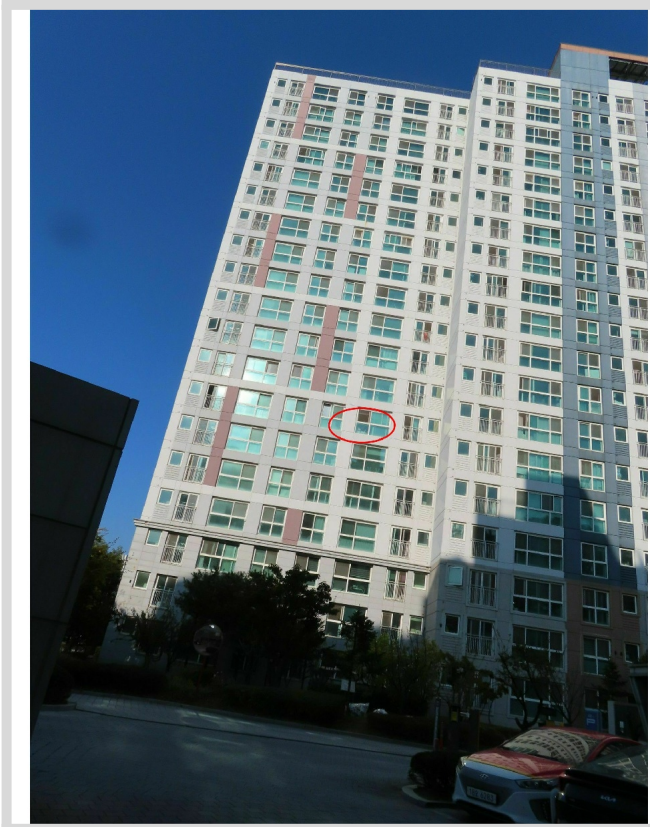
<서재자이아파트  
101동 7층 호별배치도>

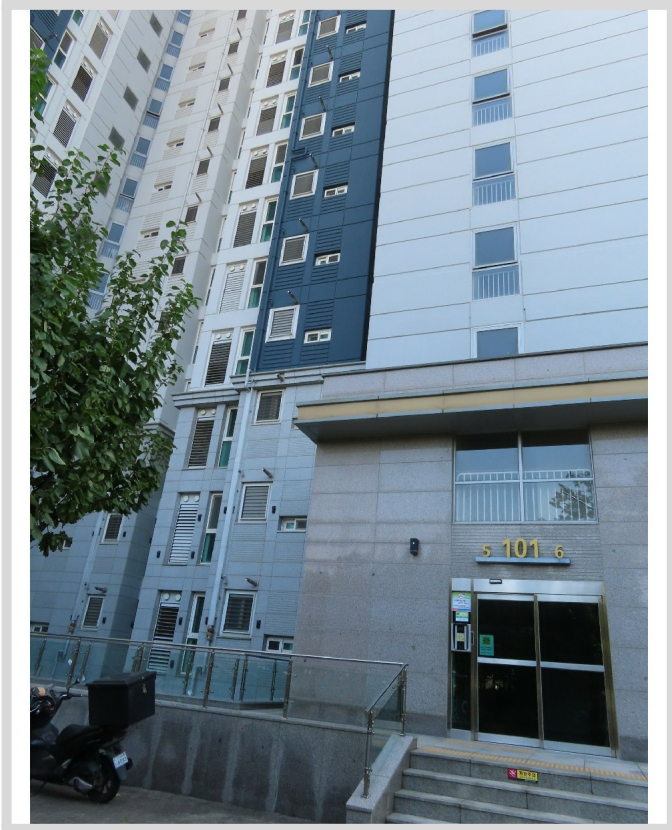


<내부구조 참고도>



(집합건축물대장 건축물현황도 기준으로 실제와 다소 상이할 수 있음)





101 5, 6