

감정평가서

APPRAISAL REPORT

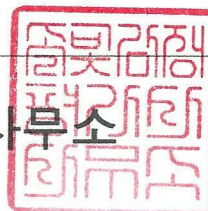
건명: 김용선 소유물건
(2024타경55861)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 조인수

감정평가서번호: SB-20241211-101

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.

솔빛감정평가사사무소



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
장현선

장 현 선



감정평가액	이억육천사백만원정 (₩264,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김용선 (2024타경55861)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.12.16	2024.12.11 ~ 2024.12.16	2024.12.16

감 정 평 가 내 용	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
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	264,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩264,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안성시 대덕면 신령리 소재 “어울초등학교” 남측 인근에 위치하는 안성롯데캐슬 제130동 제12층 제1204호로서, 수원지방법원 평택지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

1) 대상물건 개요

소재지		경기도 안성시 대덕면 신령리 820 [도로명주소] 경기도 안성시 대덕면 서동대로 4725						
건물명 동·호수		안성롯데캐슬 제130동 제12층 제1204호						
구조 및 층수		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 20층						
구 분		전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	분양 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용 도		사용승인일
기호	호수					공부	현황	
1	제12층 제1204호	74.5027	26.1517	100.6544	51.8124	공동주택 (아파트)	아파트	2016.02.26

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 공용부분 ‘주’ 부분을 합산하였음.

2) 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

도시지역, 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(저축), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 상대보호구역<학교보건법>, 절대보호구역<학교보건법>임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 주위 환경

인근은 아파트단지, 근린생활시설, 농경지, 임야 등이 혼재하는 등 제반주위환경은 보통인 편임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 16일로 하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라, 2024년 12월 16일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가 할 수 있음.

본건에서는 의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건이 없음.

III. 감정평가방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 1) 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」, 감정평가 일반이론 등에 의거함.
- 2) 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가하는 경우 등에는 거래사례비교법을 적용하

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

여야 한다고 규정되어 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 감정평가방법

본건 구분건물(아파트)의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않았음.

3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없음.

4. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 평가액은 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 배분하였음.
- 2) 본건 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여, 내부구조 및 이용상황은 외부 관찰과 집합건축물대장상 “건축물현황도”에 의하였는바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

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

1) 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기 호	소재지	층 /호	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	자료 출처	거래시점	구분
				전유면적당 단가(원/㎡)		사용승인일	
A	신령리 820 안성롯데캐슬 제130동	제19층 제19**호	74.5027	242,000,000	등기사항 전부증명서	2024.10.12	매매
				@3,248,204		2016.02.26	
B	신령리 820 안성롯데캐슬 제128동	제1층 제1**호	74.5027	230,000,000	등기사항 전부증명서	2024.02.22	매매
				@3,087,136		2016.02.26	
C	신령리 820 안성롯데캐슬 제128동	제6층 제6**호	74.5027	249,000,000	등기사항 전부증명서	2024.01.22	매매
				@3,342,161		2016.02.26	
D	신령리 820 안성롯데캐슬 제102동	제11층 제11**호	74.5027	260,000,000	등기사항 전부증명서	2024.01.18	매매
				@3,489,806		2016.02.26	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교 사례의 선정

본건의 인근지역 내 거래사례로서, 대상물건과 물적 유사성이 높고, 최근에 거래된 사례로서 비교가능성이 높은 기호(B)로 선정함.

2) 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

3) 시점수정

(1) 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아파트매매가격지수”를 이용하여 결정하되, 주거용 집합건물 시점수정치는 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정함. 만일 직전달의 주택매매가격지수가 발표되지 않은 경우 가장 가까운 달의 주택가격지수를 비교함.

(2) 시점수정치 산정(경기도 안성시 아파트 매매가격지수, 기준: 2021.6=100.0)

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2024.02.22) 직전 달(2024년 01월)의 가격지수	103.4
대상물건의 기준시점(2024.12.16) 직전 달(2024년 11월)의 가격지수	100.6
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	100.6 / 103.4 ≒ 0.97292

※ 미발표된 매매가격지수는 최근 발표 지수를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인의 비교

요인 구분	세부항목(주거용)	격 차 율		비 고
		사례(B)	본 건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성 공공시설 및 편익시설과의 배치 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	본건과 사례는 동일단지에 있는 바 단지 외부요인에서 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드 단지 내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	본건과 사례는 동일단지, 인근동에 소재하는 바 단지 내부요인에서 대등함.
호별 요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.18	본건(12층)은 사례(1층)대비 층별효용 등 호별 요인에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		1.180		1.00×1.00×1.18×1.00

5) 주된 방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액

기호	거래사례 (전유면적당 단가(원/㎡))	사정 보정	시정 수정	가치형성 요인비교	면적	산출가격	시산가액 (원)
1	3,087,136	1.00	0.97292	1.180	74.5027	264,050,450	264,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 시산가액 조정 관련사항

「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간의 합리성을 검토하여야 함. 다만 본건의 경우, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 주거용으로 이용 중인 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에서 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

3. 그 밖의 사항

1) 인근지역 유사 부동산의 평가사례

기 호	소재지	층 /호	전유 면적 (㎡)	평가액(원)	자료 출처	기준시점	평가 목적
				전유면적당 단가(원/㎡)		사용승인일	
1	신령리 820 안성롯데캐슬 제112동	제11층 제11**호	84.9181	336,000,000	감정평가 협회	2024.09.11	공매
				@3,956,754		2016.02.26	
2	신령리 820 안성롯데캐슬 제125동	제17층 제17**호	74.4423	251,000,000	감정평가 협회	2024.06.25	경매
				@3,371,739		2016.02.26	
3	신령리 820 안성롯데캐슬 제128동	제17층 제17**호	77.0331	262,000,000	감정평가 협회	2024.06.24	경매
				@3,401,135		2016.02.26	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	소재지	층 /호	전유 면적 (㎡)	평가액(원)	자료 출처	기준시점	평가 목적
				전유면적당 단가(원/㎡)		사용승인일	
4	신령리 820 안성롯데캐슬 제 120동	제 14층 제 14**호	74.5027	250,000,000	감정평가 협회	2024.06.17	경매
				@3,355,583		2016.02.26	

2) 경매통계 분석(출처 : 인포케어)

~

구분	낙찰율(기준:낙찰가)			낙찰율(기준:낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
주택	6,923,834,365원	3,263,169,940원	47.1%	26건	17건	9건(34.6%)	4건
집합건물	25,365,000,000원	20,778,060,062원	81.9%	343건	206건	137건(39.9%)	24건
- 다세대	656,000,000원	488,210,000원	74.4%	19건	14건	5건(26.3%)	7건
- 아파트	23,945,000,000원	19,827,627,062원	82.8%	305건	176건	129건(42.3%)	15건
- 연립	71,000,000원	40,333,000원	56.8%	14건	13건	1건(7.1%)	1건
- 주상복합(주거)	693,000,000원	421,890,000원	60.9%	5건	3건	2건(40.0%)	1건
상가	2,918,727,330원	1,829,787,000원	62.7%	22건	15건	7건(31.8%)	9건
공장	11,539,551,080원	8,757,322,222원	75.9%	22건	15건	7건(31.8%)	4건
특수부동산	436,553,600원	255,781,000원	58.6%	28건	26건	2건(7.1%)	3건
토지	25,415,287,620원	15,094,746,289원	59.4%	163건	107건	56건(34.4%)	50건
기타토지	1,699,483,840원	703,269,000원	41.4%	17건	9건	8건(47.1%)	0건
차량외 기타	110,000,000원	76,723,500원	69.7%	13건	8건	5건(38.5%)	0건
합계	74,408,437,835원	50,758,859,013원	68.2%	634건	403건	231건(36.4%)	94건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

264,000,000원

2. 감정평가액의 결정 의견

상기 자료(인근 거래가액, 본건 유사물건의 평가전례) 및 가격수준 조사 등에 의해 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 안성시 대덕면 신령리 [도로명주소] 경기도 안성시 대덕면 서동대로 4725	820 안성 롯데캐슬 제130동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 20층				
					지하	74.0624		
					1층	559.6469		
					2층	551.9807		
					3층	551.9807		
					4층	549.1247		
					5층	549.1247		
					6층	549.1247		
					7층	549.1247		
					8층	549.1247		
					9층	549.1247		
					10층	549.1247		
					11층	549.1247		
					12층	549.1247		
					13층	549.1247		
					14층	549.1247		
					15층	549.1247		
					16층	549.1247		
					17층	549.1247		
					18층	549.1247		
					19층	549.1247		
20층	549.1247							
	경기도 안성시 대덕면 신령리	820	대	자연녹지지역 제2종일반주거지역		112,273.9		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1204호 1 소유권대지권	74.5027	74.5027	264,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					51.8124			
					-----	51.8124		
					112,273.9			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 132,000,000 132,000,000	
합 계							₩264,000,000.-	
					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 안성시 대덕면 신령리 소재 "어울초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 농경지, 임야 등이 혼재하는 등 제반주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반대중교통의 여건은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 20층 건내 제12층 제1204호로서
(사용승인일자 : 2016.02.26)

외벽 : 몰탈위페인팅 마감.
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 드레스룸, 파우더룸, 대피공간, 현관, 발코니 등)로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 도시가스설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 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

인접지와 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서, 아파트의 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로를 통하여 외곽공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(저축), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 상대보호구역<학교보건법>, 절대보호구역<학교보건법>임.

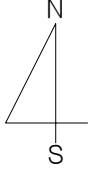
(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

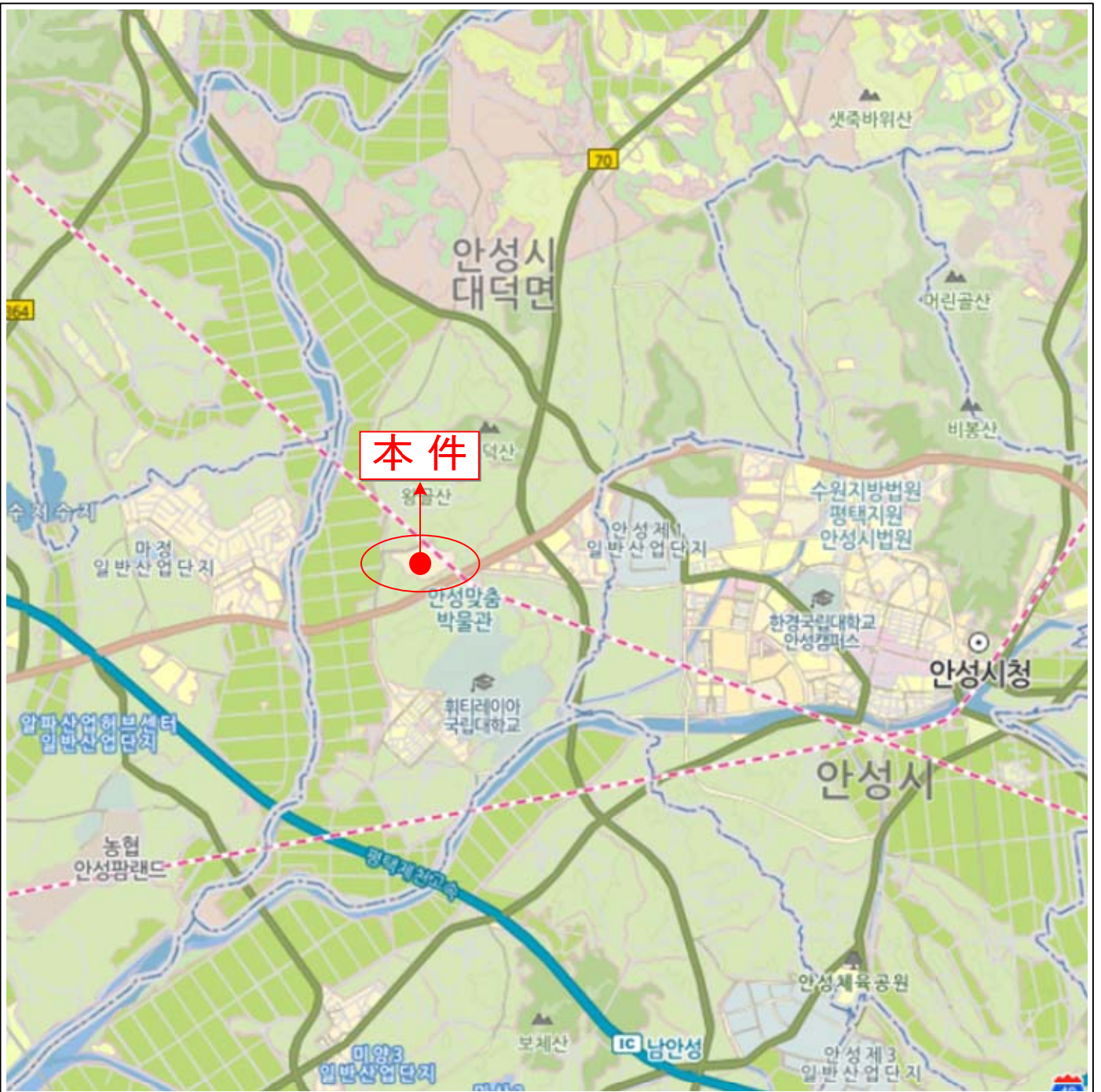
임대관계는 미상임.

광역도

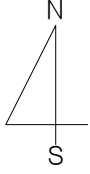


소재지

경기도 안성시 대덕면 신령리 일대



위 치 도



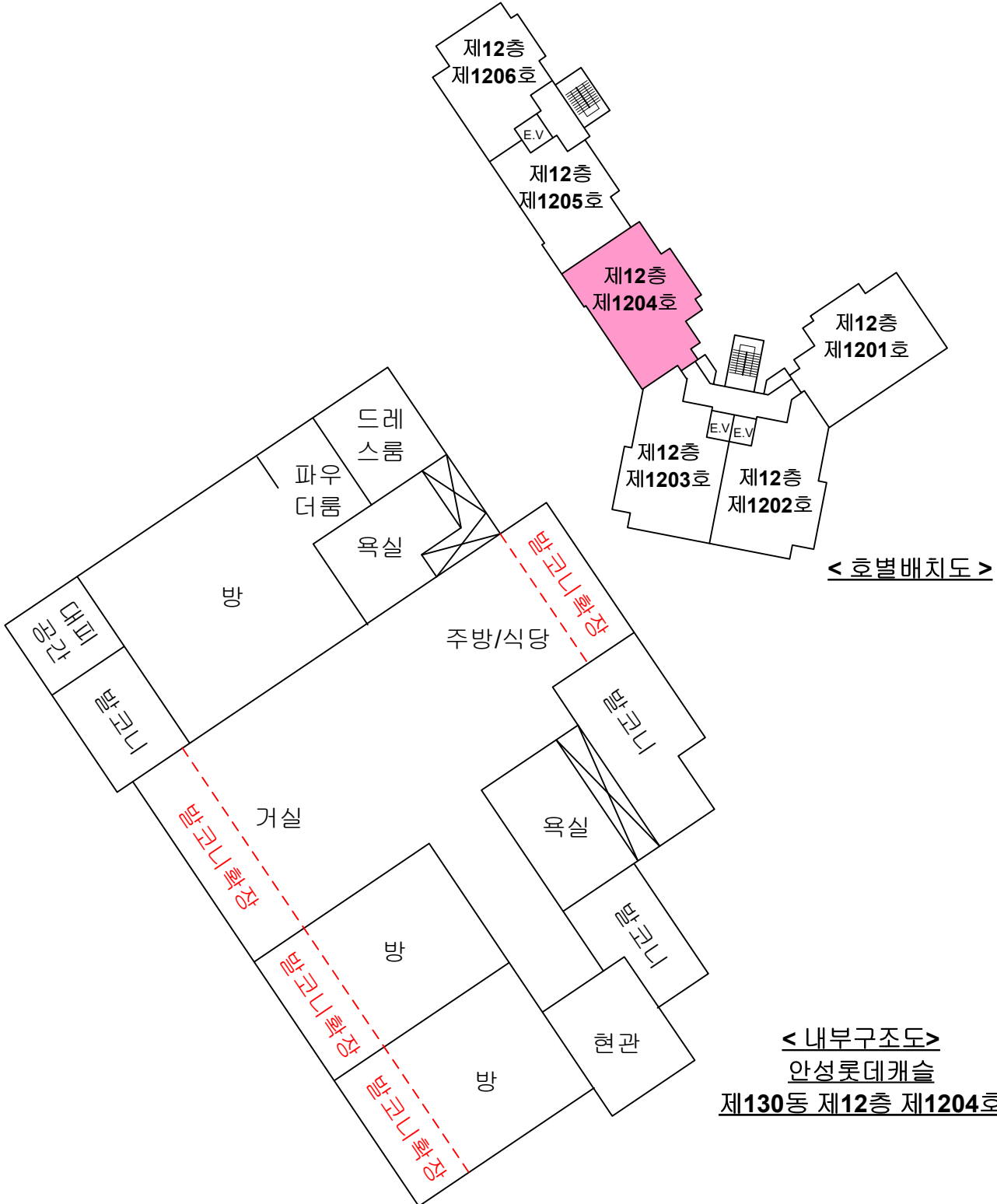
소재지

경기도 안성시 대덕면 신령리 820
안성롯데캐슬 제130동 제12층 제1204호



건물개황도

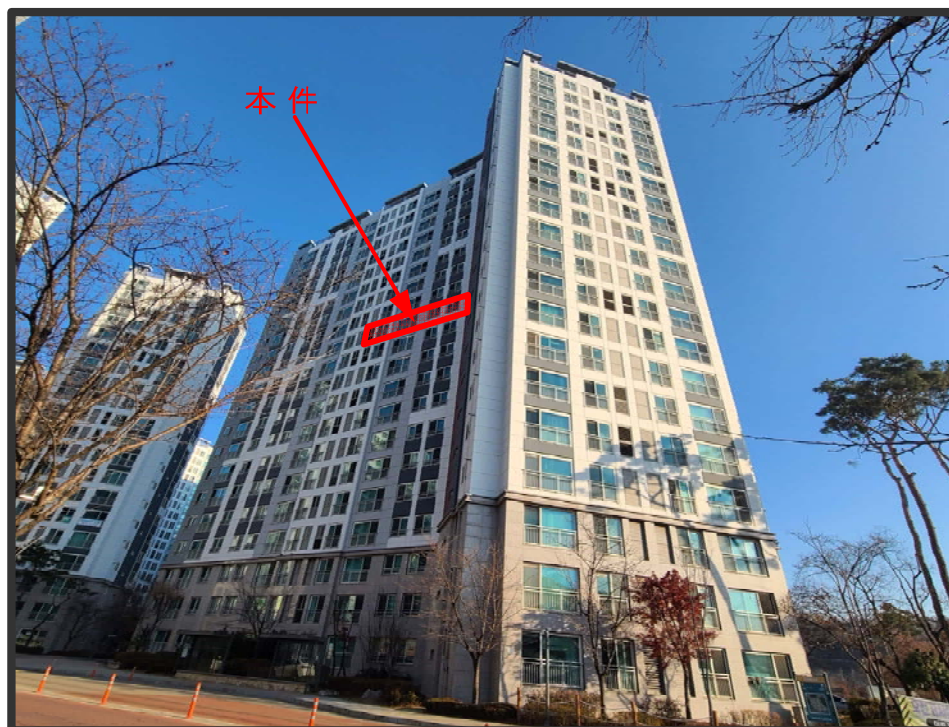
S = NON SCALE



사 진 첨 부 용 지

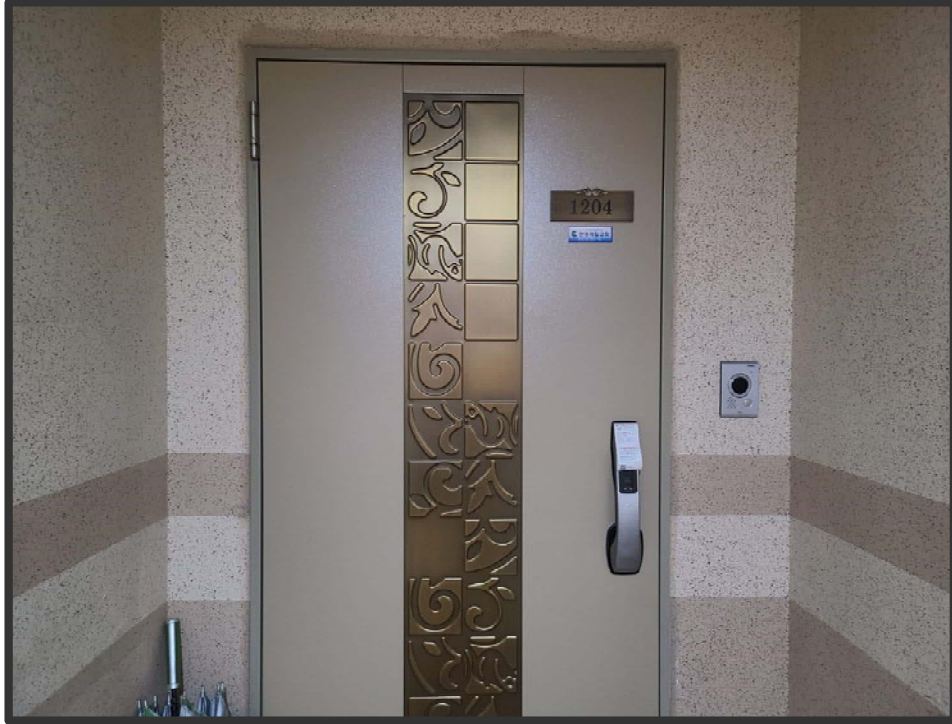


본건 전경 - 본건 서측에서 촬영



본건 전경 - 본건 남서측에서 촬영

사 진 첨 부 용 지



본건 현관



본건 공동현관

사 진 첨 부 용 지



본 아파트단지 정문



주위환경 - 본 아파트단지 남측에서 촬영