

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수
건명	강정희 소유물건 (2025타경40590)
감정서번호	덕산25-01004

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.

덕산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 용 백

감정평가액	육천오백만원정 (₩65,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	강정희 (2025타경40590)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.01.21	2025.01.20 ~ 2025.01.21	2025.01.23		
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
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	65,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩65,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 포승읍 도곡리 소재 “서평택IC사거리” 북동측 인근에 위치하는 다세대주택(통칭 “효성빌라” 101동) 3층 301호에 대한 수원지방법원 평택지원 법원경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가방법

“감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 다세대주택의 매매사례 및 인근 유사 다세대주택의 가격수준등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 기준가치 및 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제5조에 따라 시장가치를 기준하여 평가하였으며, 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 01월 21일입니다.

4. 기타사항

없음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 유사 다세대주택의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 대상물건 개요

소재지		경기도 평택시 포승읍 도곡리 44-19 [도로명주소 : 경기도 평택시 포승읍 불당길86(도곡리)]		
용도		다세대주택	사용승인일	(2001.11)
기호	건물명.층.호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권
1	3층 301호	76.02	—	82.5

3. 거래사례의 선정

본 평가대상 물건과 유사 다세대주택의 거래사례로서 대상물건과 물적유사성이 있고, 비교적 최근에 거래된 아래 사례를 선정하였습니다.

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
					단가(원/㎡)		사용승인일
포승읍 도곡리 844-2	수암하이츠 103동	2/20X	75.24	82.5	72,000,000	등기사항 전부증명서	2023.06.21
					@956,937		2002.06.26

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사정보정

상기 거래사례는 실거래신고된 사례로서 인근 다세대주택 최근 시세와 비교할 때 정상적인 거래로 판단됨. (1.00)

5. 시점수정

시점수정은 한국감정원 발표 경기도 서해안권 연립·다세대주택 매매가격지수 (기준시점 2021.06=100)를 원용하였습니다.

- 시점수정치 산출 -

○ 사례자료 매매시점의 연립다세대주택매매가격지수(2023.05) : 100.4

○ 평가대상물건 가격시점의 연립다세대주택매매가격지수(2024.12) : 99.9

○ 시점수정치 : $99.9 / 100.4 \approx 0.99502$

※ 2025년 01월 이후 연립다세대주택매매가격지수 미발표로 2024년 12월 지수를 원용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

대상물건 : 경기도 평택시 포승읍 도곡리 44-19 3층 301호

사례물건 : 경기도 평택시 포승읍 도곡리 844-2 2층 20X호

구 분		격차율 (대상/사례)	비고
조 건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치,경관등)등	0.90	사례물건의 위치 및 차량접근성등이 다소 우세함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내면적구성(대형,중형,소형), 단지내통로 구조(복도식/계단식)등	1.00	대등함
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도등에 의한소음 등	1.00	대등함
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
격차율 누계		0.90	$0.90 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 인근 유사물건 거래 및 평가사례

1) 인근 유사 공동주택 평가사례

차례 번호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가시점	비고
1	도곡리 44-58	효성빌라 103동	3/301	76.02	63,000,000	2024.01.25	경매
2	도곡리 170-121	아름다운동행 비동	2/202	52.76	150,000,000	2022.12.28	경매

2) 거래사례

차례 번호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	매매금액 (원)	거래시점	비고
1	도곡리 44-57	효성빌라 102동	3/30X	76.02	57,000,000	2024.10.04	
2	도곡리 847	연립주택	3/30X	36	34,000,000	2024.10.07	
3	도곡리 844-4	다세대	3/30X	75.24	77,000,000	2024.08.17	

3) 인근 유사 다세대주택 유사평형 거래시세

· 거래시세 수준 : 9,000,000원/㎡ ~ 1,200,000원/㎡ 수준

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 시산가격 산정

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(㎡)	시산가격 (원)
1	72,000,000	1.00	0.99502	0.90	76.2/75.24	65,299,973

9. 평가대상 다세대주택 감정가격 결정

상기 시산가격, 인근 유사 다세대주택 평가사례 및 인근 다세대주택시세등을 고려할 때 시산가격의 합리성이 인정되므로 본건의 감정가격을 아래와 같이 결정하였습니다.

기호	건물명 층 · 호수	감정금액(원)
1	통칭 “효성빌라” 101동 3층 301호	65,000,000

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 포승읍 도곡리 소재 "서평택IC사거리" 북동측 인근에 위치하는 구분 건물 통칭 "효성빌라" 101동 제3층 제301호로서 인근은 다세대주택, 단독주택 및 전, 담, 임야등이 혼재하는 서해안고속도로 주변입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 인근에 간선도로등이 통과하고 있어 교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 콘크리트슬라브지붕 4층 중 3층 301호로서
외벽 : 드라이비트 마감
내벽 : 벽지등
창호 : 새시창호등

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임. (후첨 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급.배수설비, 난방설비등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

평탄한 부정형의 토지로 다세대주택부지로 이용되고 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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 세로로 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 미상임.
- 2) 본건 현장조사시 이해관계인 부재로 내부구조등은 건축물현황도 및 인근주민탐문등을 참고하였습니다.

광역위치도



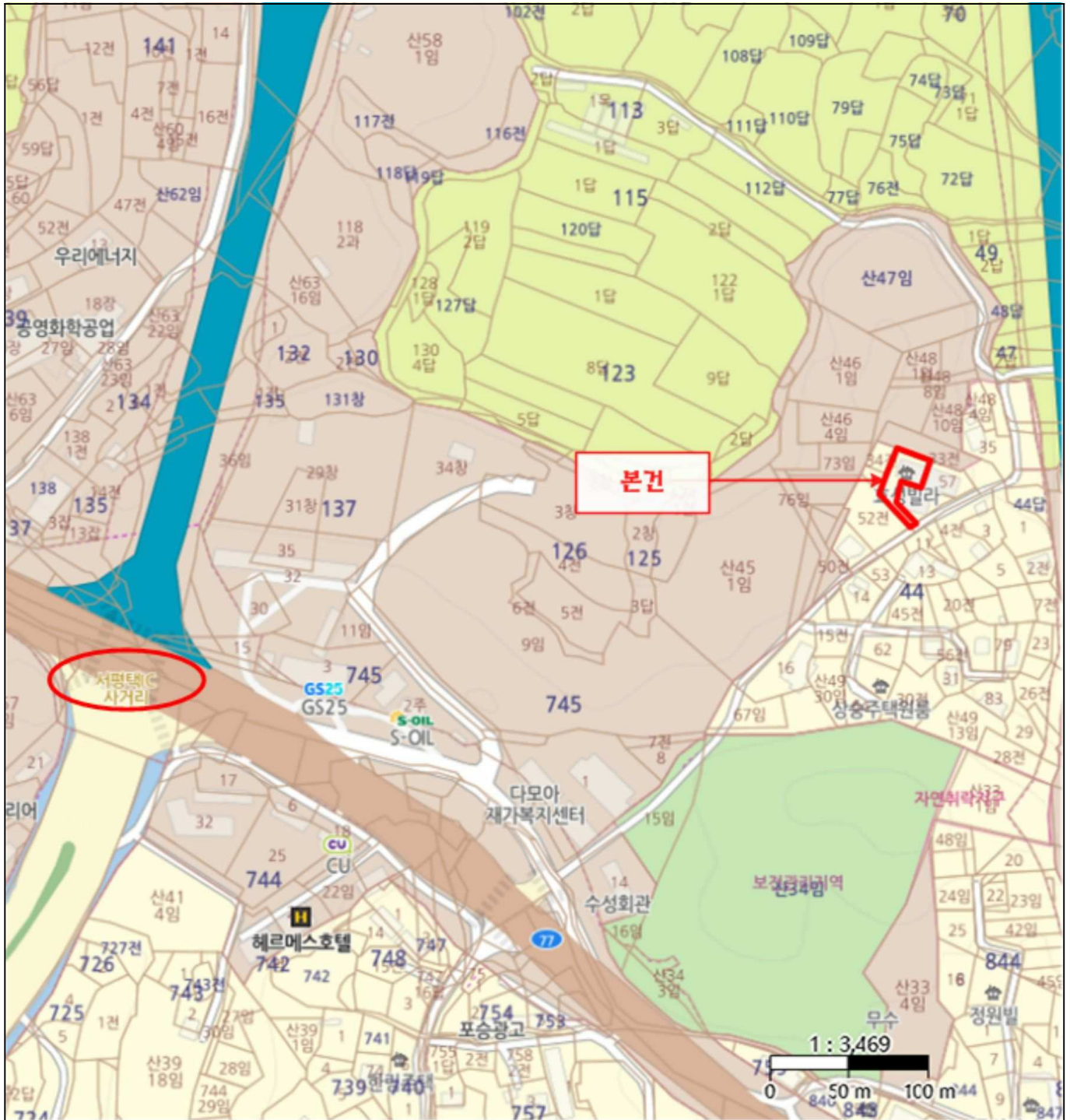
소재지	경기도 평택시 포승읍 도곡리 44-19 3층 301호
-----	-------------------------------



위치도



소재지	경기도 평택시 포승읍 도곡리 44-19 3층 301호
-----	-------------------------------



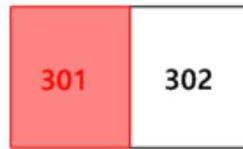
내부구조도



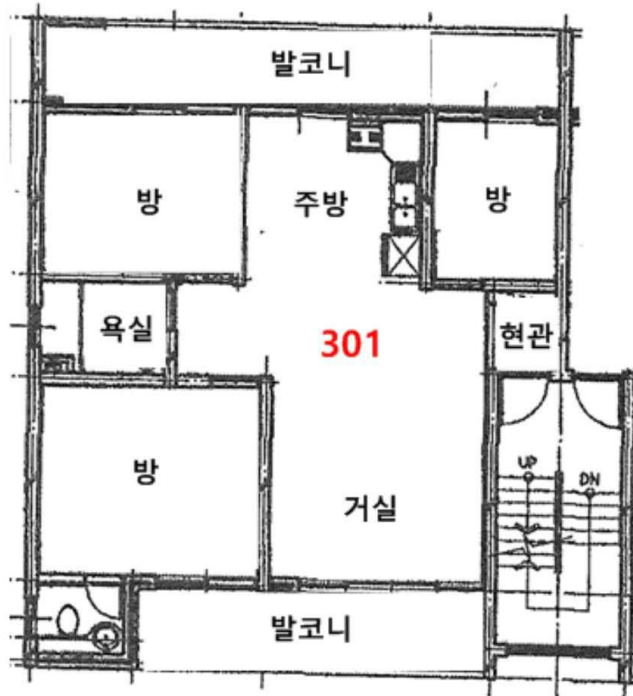
소재지

경기도 평택시 포승읍 도곡리 44-19 3층 301호

호별배치도



내부구조도





< (101 301) >



< >



< >



< >



< (101 301) >