

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 유지성 소유물건(2025타경40729)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관  
조인수

감정평가서번호: R250120-3005

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.

(주)통일감정평가법인 경기남부지사

# (구분건물)감정평가표



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

감정평가사  
홍성주



(주)통일감정평가법인 경기남부지사 지사장 홍성주



감정평가액	일억사천일백만원정 (₩141,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유지성 (2025타경40729)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.21	2025.01.21 ~ 2025.01.21	2025.01.21	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	-  백	141,000,000
	합계					₩141,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 합정동 소재 "평택고등학교" 남동측 인근에 위치하는 트윈캐슬4 제3층 제303호(전유면적 : 47.87㎡)이며, 수원지방법원 평택지원의 경매진행을 목적으로 하는 감정평가입니다.

### 2. 감정평가방법

1)본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관계법규 및 감정평가 일반이론 등에 따라 평가하였습니다.

2)본건의 사용수익, 거래관행 등 고려하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사완료일인 2025년 01월 21일을 기준합니다.

### 4. 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 합정동 973-3			
건물명	트윈캐슬4 제3층 제303호			
용도	도시형생활주택		사용승인일	2014.07.15.
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	47.87	8.43	56.3	16.875

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기타참고사항

- 1)구분소유건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제13조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여(구분건물)감정평가명세표에 기재하였는바, 경매진행시 참고바랍니다.
- 2)본건 내부구조는 이해관계인의 부재 및 폐문 등의 이유로 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의하여 확인하였는바, 경매진행 시 참고바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다.

### 2. 거래사례의 선정

1)인근 유사부동산의 거래사례

사 례	소재지 (평택시)	건물명	층/ 호수	전유면적(㎡)	거래 금액 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점	비고
				대지권			사용승인일	
#1	평택시 합정동 ○○○-○	-	○층 ○○○호	49.92	155,000	3,104,960	2024.06.16.	-
				20.727			2015.01.26.	
#2	평택시 합정동 ○○○-○	○○○마을	○층 ○○○호	46.59	130,000	2,790,290	2024.03.29.	-
				21.13			2014.01.06.	
#3	평택시 합정동 ○○○-○	○○캐슬	○층 ○○○호	48.31	140,000	2,897,950	2024.10.28.	-
				19.119			2014.02.17.	
#4	평택시 합정동 ○○○-○	○○힐스	○층 ○○○호	82.21	232,000	2,822,040	2024.04.28.	-
				33.86			2015.12.29.	

### 2)비교사례의 선정

인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 **적정한 실거래가**로 판단됩니다.(거래사례 #1 선정)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 사정보정

비교사례는 인근 부동산 시장의 가격수준 등을 적절히 반영하고 있는 적절한 실거래로 판단됩니다.(1.000)

## 4. 시점수정

한국부동산원 전국주택가격동향조사 월간동향 연립다세대 매매가격지수 : 경기도

구분	시점	적용	가격지수	시점수정치	비고
본건(1)	2025.01.21.	2024.12.	98.6	98.6 / 98.5 ≙ 1.00102	본건 /사례
사례(#1)	2024.06.16.	2024.05.	98.5		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비고
조건	세 항 목	사례 (#1)	대상 (1)	
외부 요인	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	대등합니다.
내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	1.00	대등합니다.
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	0.95	향별효용 등에서 열세합니다.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등합니다.
<b>누 계 치</b>		1.000	<u>0.950</u>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 참고가격 자료

1) 인근 부동산 탐문조사

구분	가격수준(전유면적 기준)
인근 유사 부동산	2,900,000원/㎡ ~ 3,000,000원/㎡ 수준

2) 인근 평가사례

선례	소재지 (평택시)	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	감정 평가액 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
#5	평택시 합정동 ○○○-○	-	○층/ ○○○호	74.89	228,000	3,044,460	2024.08.26.	법원 경매
							2015.08.21.	
#6	평택시 합정동 ○○○-○	○○캐슬3	○층/ ○○○호	50.38	152,000	3,017,070	2024.04.25	법원 경매
							2014.07.15.	
본건 전례		-					-	-
							-	

## 7. 시산가액

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)
(1)	3,104,960	1.000	1.00102	0.950	2,952,721	2,950,000	47.87	141,216,500

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III. 감정평가액의 결정

기호	감정평가액(원)
(1)	141,000,000

본건은 경기도 평택시 합정동 소재 “평택고등학교” 남동측 인근에 위치하는 트윈캐슬4 제3층 제303호(전유면적 : 47.87㎡)이며, 유사물건의 적정 시세수준 및 감정평가 선례와 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 141,000,000원으로 결정합니다.

# 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 평택시 합정동 [도로명주소] 경기도 평택시 평택5로34번길 106  동 소	973-3 위지상 트윈캐슬4	오피스텔 및 도시형 생활주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층				
					지1층	22.55		
					1층	23.03		
					2층	219.26		
					3층	219.26		
					4층	219.26		
					5층	267.16		
					6층	267.16		
					7층	267.16		
						대	973-3	준주거지역
			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	47.87	47.87	141,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
			1 소유권대지권	16.875	16.875			
				451.1	451.1			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 42,300,000 98,700,000		
	합 계					₩141,000,000.-		
			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 합정동 소재 "평택고등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린시설, 학교 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건 건물까지 차량 접근이 가능하며, 인근 노선버스의 운행빈도 및 버스정류장까지의 거리 등으로 보아 대중교통 사정은 보통입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상7층 중 제3층 제303호로서,  
 외벽 : 석재 타일 붙임 마감 등,  
 내벽 : 대리석 타일 붙임 마감 등,  
 창호 : 대리석 타일 붙임 마감 등으로서  
 전반적인 관리상태는 보통입니다.

## (4) 이용상태

공부상 용도는 "도시형생활주택"으로서, "방 1개, 거실, 발코니, 욕실 등"으로 이용중입니다.

## (5) 설비내역

통상적인 전기설비, 기본적인 위생·급배수설비 등을 갖추고 있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |

인접지 대비 대체로 등고·평탄한 세장형 토지로서, "오피스텔 및 도시형생활주택" 건부지로 이용 중입니다.

### (7) 인접 도로상태등

북서측으로 노폭 약 12M 내외의 아스팔트 포장도로, 북동측으로 노폭 약 8M 내외의 보행자 전용도로와 각각 접합니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(배미지구), 보행자전용도로(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

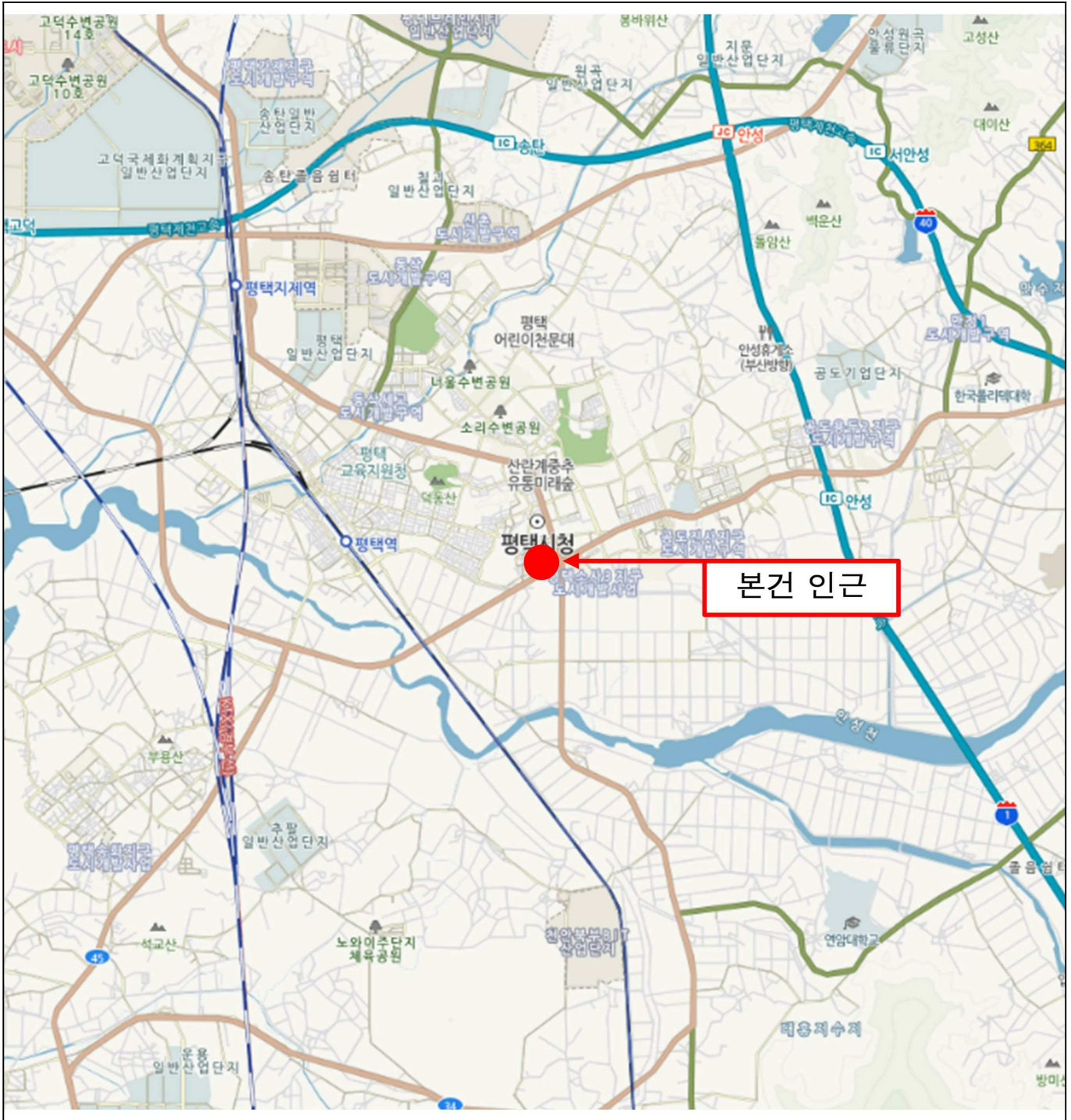
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상입니다.
- 2)기타 : 해당사항 없습니다.

# 위치도



소재지	경기도 평택시 합정동 973-3 트윈캐슬4 제3층 제303호
-----	-----------------------------------



# 위 치 도



소 재 지

경기도 평택시 합정동 973-3 트윈캐슬4 제3층 제303호



# 위치도

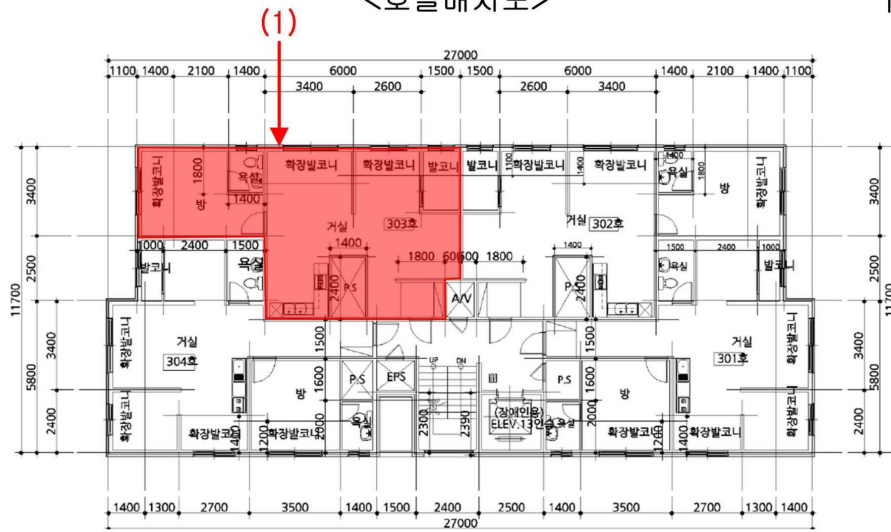


소재지

경기도 평택시 합정동 973-3 트윈캐슬4 제3층 제303호

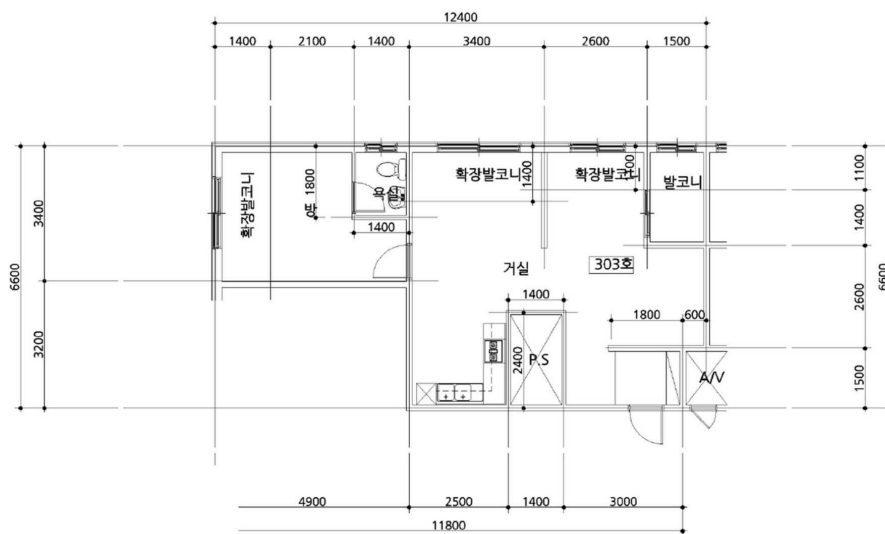
## <호별배치도>

Non Scale



경기도 평택시 합정동 973-3 트윈캐슬4 제3층

## <내부이용도>



경기도 평택시 합정동 973-3 트윈캐슬4 제3층 제303호



:

:



# 회 보 서

우)17753 경기도 평택시 탄현로 319, 2층(신장동, 우리은행 송탄지점)  
E-Mail : tongil1335@KAPALAND.CO.KR

TEL. 031-668-1335  
FAX. 031-668-1332

문서번호 : R250120-3005

시행일자 : 2025-01-21

수 신 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수

참 조 : 경매7계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.01.20자 귀 제 『2025타경40729』호로 저희 법인에 의뢰하신 『유지성 소유물건(2025타경40729)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부  
2. 청구서 1 부

(주)통일감정평가법인 경기남부지사

지사장 홍성주

# 수수료 청구서

( 전화: 031-668-1335, FAX: 031-668-1332 )

문서번호 : R250120-3005

수 신 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.01.20 자 귀 제 『 2025타경40729 』 호로

의뢰하신 『 경기도 평택시 합정동 973-3 트윈캐슬4 3층 303호 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	290,000	기본수수료 ≒290,000
실 비	여 비	106,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	4,000
소 계	122,000	여비:106,000원 공부발급비:2,000원 -토지이용계획확인서:1,000원 -등기사항전부증명서:1,000원 기타실비:4,000원 -사진컷당:1,000원
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	412,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	41,200	
합 계	453,200	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	453,200	

붙 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

우리은행 : 1005-302-487129(예금주:(주)통일감정평가법인경기남부지사)

(주)통일감정평가법인 경기남부지사  
지사장 홍성주