

# 감정평가서

건명	김여숙 소유물건(2025타경41029)
의뢰인	수원지법 평택지원 조인수
감정서번호	서부25-02006

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.

서부감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
정 진 건

감정평가액	사역원정(₩400,000,000.-)					
의뢰인	수원지법 평택지원 조인수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지법 평택지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김여숙 (2025타경41029)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.10	2025.02.10 ~ 2025.02.10	2025.02.11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	400,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>					₩400,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본 건은 경기도 평택시 용이동 소재 "용이초등학교" 남서측 인근에 소재하는 공동주택 평택 용이2차푸르지오아파트 제205동 제7층 제703호에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매(임의) 목적의 감정 평가임.

### 2. 감정평가방법

「감정평가실무기준」에서 정한 바에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 거래사례, 평가전례, 유사물건 가격수준 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

## 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 산정함.

### 2. 대상 물건 현황(집합건축물대장상 면적 내역)

기호	층/호수	면적(㎡)		용도	사용승인일
		전유	대지권		
1	7/703	100.1433	63.2961	공동주택	2010.07.29

### 3. 거래사례의 선정

하기 집합건물 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 크고 비교성이 높으며 유사한 규모의 <사례#2>를 선정하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산출함.

거래사례

(자료출처:국토교통부)

사례	소재지	건물명	동/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 (원)	거래시점	사용승인일
#1	용이동 470-1	용이2차푸르지오아파트	205/703	100.1433	63.2961	405,500,000	2024.05.02	2010.07.29
#2	용이동 470-1	용이2차푸르지오아파트	206/1301	100.1433	63.2961	415,000,000	2024.06.11	2010.07.29
#3	용이동 470-1	용이2차푸르지오아파트	212/403	100.0633	63.2455	395,000,000	2023.05.13	2010.07.29
#4	용이동 470-1	용이2차푸르지오아파트	201/1402	100.0633	63.2455	380,000,000	2024.09.28	2010.07.29
#5	용이동 470-1	용이2차푸르지오아파트	212/1702	100.0633	63.2455	430,000,000	2024.10.03	2010.07.29

### 4. 사정보정

인근 유사 아파트의 가격수준으로 보아 정상거래로 판단됨.

### 5. 시점수정

KB 통계부서가 발표하는 “지역별(평택시) 공동주택 매매가격지수”를 활용하여 시점수정함.

-시점수정치 산출

- ▶ 사례#2의 매매 당시 가격지수(2024.06) : 93.5
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수(2025.01) : 90.0  
(2025.02 지수 미발표로 2025.01 지수 적용)
- ▶ 시점수정치 :  $90.0/93.5 = 0.9626 \approx 0.963$

### 6. 가치형성요인 비교

#### (1) 비교항목

조 건	항목	세항목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지상태 등
	행정조건	행정상의 규제 정도 등
	기타조건	평가목적, 장래동향 등

조 건	항목	세항목
건물요인	시공상태의 양부 등	시공의 질, 기술 등
	구조, 설계, 설비 등	구조, 설계, 설비의 조화성, 적절성 등
	노후도	물리적, 경제적 내용년수 등
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등	전용면적 대비 공용시설 구성의 적절성, 효용성 등
	규모 구성비	건물 규모에 따른 제반 설비 구성의 적정성 등
	건물용도	현재 이용상태 등
	관리체계	관리체계 및 관리현황 등
개별적 요인	층별효용	일조, 조망, 난방, 접근성 등
	위치별 효용	일조, 조망, 엘리베이터 등 접근성, 프라이버시 등
	전용률	분양면적 대비 전용면적의 비율
	공용부분의 전용사용권 유무	주차장 등 공용부분 전용사용권 등
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류, 크기 등
	관리상태	배관, 내부 마감재, 수선유지상태 등
	규모	규모에 따른 거래 가능성 등

## (2) 비교치

구분	외부요인	건물요인	개별적요인	시점수정	비교치	비고
사례#2	1	1.00	1.00	0.9625	<b>0.963</b>	동일 단지

## 7. 비준가격

기호	거래사례(원)	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가격 (원)	비준가격 (원)
1	415,000,000	1.00	0.963	동일 면적	399,645,000	<b>400,000,000</b>

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

인근 유사물건 가격수준	₩400,000,000 내외 수준
-----------------	--------------------

## **IV. 감정평가액 결정의견**

### **1. 감정평가액 : ₩400,000,000**

### **2. 결정의견**

상기 참고가격자료(거래사례, 인근 부동산 현장조사에 의한 가격수준, 부동산 통계 등)의 비교 검토를 통하여 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 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 평택시 용이동 평택용이2차 푸르지오아파트 제205동 [도로명주소] 경기도 평택시 현신3길 76  1. 경기도 평택시 용이동 2. " 3. "	470-1	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층 1층 2 ~ 18층 각층					
		470-2				391.4249			
		470-3				375.6981			
		470-1	대	34875.6					
		470-2	대	3673.9					
		470-3	대	23632.6					
		( 내 )							
					철근콘크리트구조 제7층 제703호	100.1433	100.1433	400,000,000	비준가격
					대지권(1, 2, 3 소유권)	63.2961	63.2961		
						62,082.1			
<b>합 계</b>							<b>₩400,000,000.-</b>		
			이	하	여	백			

토지·건물  
토 지 : 120,000,000  
건 물 : 280,000,000

# 건물감정평가요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조<br>(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태<br>(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역<br>(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층 아파트  
외벽: 노출콘크리트 위 페인팅 마감  
내벽: 벽지 및 일부 타일 마감  
창호: 하이샤시 창호

## (2) 이용상태

3필 1단지의 아파트 용지로 이용 중임.

## (3) 설비내역

위생, 급배수설비, 개별난방설비, 승강기설비, 화재탐지시설 등 되어있음.

## (4) 부합물 및 종물

없음

## (5) 공부와의 차이

없음

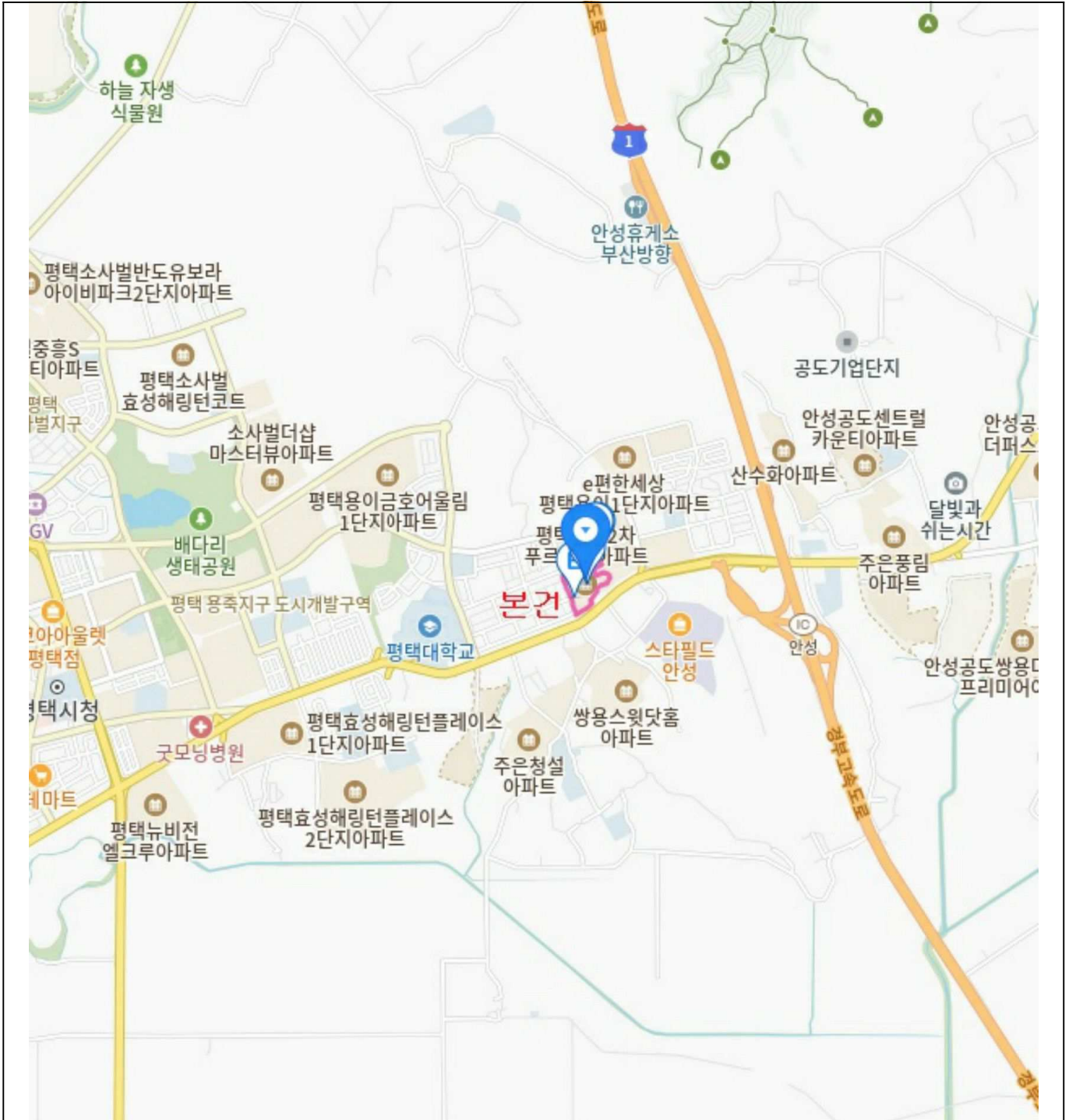
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현장조사 시 이해관계인 부재로 내부구조 조사가 불가하여 '내부구조도'는 건축물현황도 및 건물 외관 관찰을 기준으로 작성하였으니 실제 현황과 다소 차이가 있을 수 있으며 임대관계는 미상임.

# 광역위치도



**소재지** 경기도 평택시 용이동 470-1 평택용이2차푸르지오아파트 205동 7층 703호





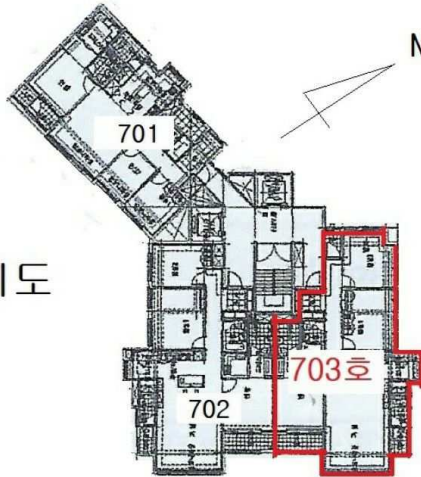


# 내부구조도

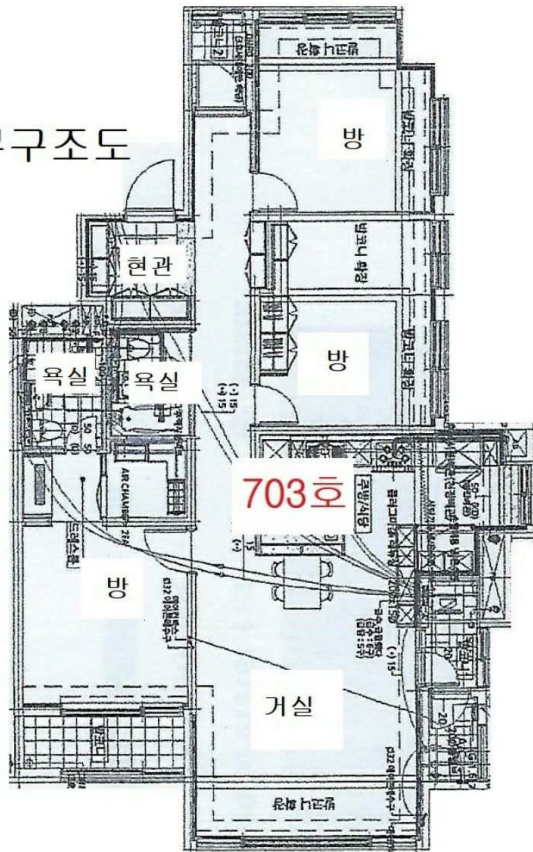


소재지 경기도 평택시 용이동 470-1 평택용이2차푸르지오아파트 205동 7층 703호

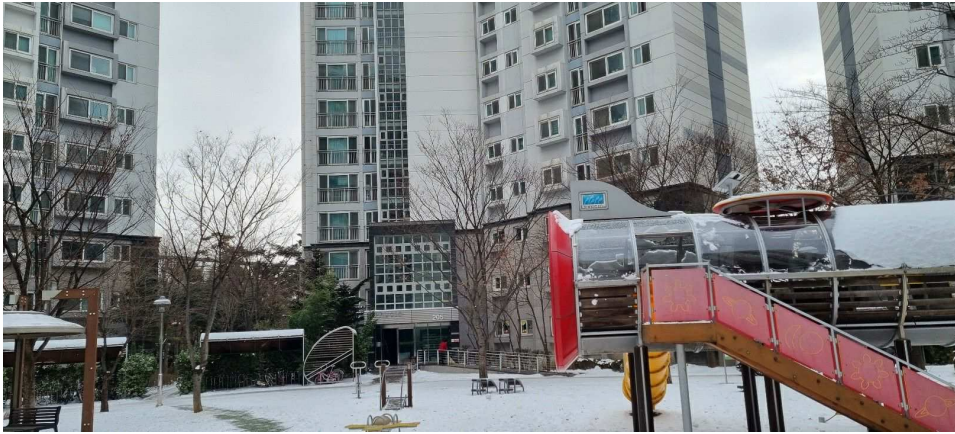
7층 호별배치도



703호 내부구조도



# 사 진 용 지



# 사 진 용 지

