

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 정성원 소유물건
(2025타경41332)

의뢰인 : 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 조인수

감정서번호 : GS250217002



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

GS감정평가사사무소

TEL. 031-265-1125 FAX. 031-266-1135

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

최강섭

(인)

감정평가액	일억오천팔백만원정 (₩158,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정성원 (2025타경41332)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	--		2025. 03. 26	2025. 02. 17 ~ 2025. 03. 26	2025. 03. 26	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	158,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩158,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 독곡동 소재 '아주아파트' 내에 위치하는 제102동 제109호에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 26일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 25일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 본건의 소재지, 지번, 층, 호수, 면적등은 감정평가 의뢰목록 및 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등에 근거하였음.
2. 본건의 실지조사시 거주자(임차인)의 부재로 건물내부 이용상황은 건축물현황도에 의거 하였는 바, 실제와 다를수 있으므로, 경매 참여시 유의요함.(별첨, 건축물현황도 참조)
3. 토지 및 건물의 가격배분은 토지가격과 경과년수에 따른 건물가격 등을 고려하여 배분하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 평택시 독곡동 474 아주아파트2차 제102동 제109호		
도로명주소	경기도 평택시 지산천로 40 (독곡동)		
주용도	아파트	주구조	철근콘크리트구조
사용승인	1995. 05. 08	주차대수	155대
건물규모	층수	지상 11층, 지하1층	
	연면적	8,944.46 m ² (4개동 286세대)	
대지면적	11,983.7m ²	용도지역	제2종일반주거

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	102동/ 1/109호	아파트	59.97	23.0726	83.0426	40.6347	72.22
합계 (1개호)			59.97	23.0726	83.0426	40.6347	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 **거래사례비교법**으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	등/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	독곡동 474	103/ 10/1004	아파트	59.97	83.0426	162,000,000 (@2,700,000)	2024.11.15 (1995.05.08)	-
#2	독곡동 474	101/ 9/903	아파트	59.97	83.0426	170,000,000 (@2,830,000)	2024.03.11 (1995.05.08)	-
#3	독곡동 474	102/ 9/906	아파트	59.91	82.9596	169,500,000 (@2,830,000)	2024.02.05 (1995.05.08)	-
#4	독곡동 474	102/ 8/803	아파트	59.97	83.0426	177,000,000 (@2,950,000)	2024.01.24 (1995.05.08)	-
#5	독곡동 474	101/ 11/1102	아파트	59.97	83.0426	164,000,000 (@2,730,000)	2024.03.02 (1995.05.08)	-

(출처: 한국부동산원 및 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #3 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#3

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.02.05/ 2025.03.26	
경기 서해안권 평택시 아파트	-3.868% (0.96132)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.01	103.4
			기준시점 당시 지수	2025.02	99.4
		산식		$1 + (99.4 - 103.4) / 103.4$ ≈ 0.96132	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용(일련번호 가) / 비교사례 #3]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
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	본건과 사례는 동일단지로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례는 동일단지로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.97	본건은 사례대비 층, 향에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.97	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	102/1 /109	59.97	#3	2,830,000	1.000	0.96132	0.970	2,638,919	158,255,972	158,000,000
합계		59.97	-	-	-	-	-	-	-	158,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
—	—	—	2,600,000 - 3,000,000	

본건 지역의 거래수준은 약보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

2023. 8. 2 본건 : 191,000,000원(법원경매)

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	대지권			
(1)	독곡동 474 101/9/904	아주 아파트	59.97	40.63	170,000,000 (@2,830,000)	2024.11.26 (1995.05.08)	법원경매
(2)	독곡동 474 102/5/506	아주 아파트	59.91	40.59	205,000,000 (@3,420,000)	2023.06.07 (1995.05.08)	법원경매
(3)	독곡동 474 104/4/401	아주 아파트	59.97	40.63	202,000,000 (@3,370,000)	2023.05.03 (1995.05.08)	법원경매
(4)	독곡동 464 7/6/602	라이프 아파트	101.85	55.02	290,000,000 (@2,850,000)	2024.04.16 (1992.12.19)	법원경매
(5)	독곡동 464 1/6/603	라이프 아파트	155.94	84.23	353,000,000 (@2,260,000)	2024.04.12 (1992.12.19)	일반거래

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 평택시 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	81,528,726,920	59,122,562,088	72.5	1,116	300	26.9
다세대	9,730,836,920	6,057,974,510	62.3	259	47	18.1
아파트	43,774,890,000	36,555,733,734	83.5	395	165	41.8
연립	15,990,000,000	9,219,514,940	57.7	250	35	14.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
가	제102동 제1층 제109호	59.97	40.6347	158,000,000
합계		59.97	40.6347	158,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명 아주아파트 제102동 제1층 제109호

일련 번호	소재지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	경기도 평택시 독곡동 [도로명주소] 경기도 평택시 지산천로 40 (독곡동)	474 아주아파트 102동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 11층					
					1층	747.34			
					2층 ~ 11층 각 지1	746.64 730.72			
	상동	474	대	제2종 일반주거지역	(내) 철근콘크리트구조	11,983.7			
				제1층 제109호	소유권	59.97	59.97	158,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함
				1.x ----- 대지권	40.6347 11,983.7 x---	40.6347			
								토지 · 건물 토 지: 94,800,000 건 물: 63,200,000	
								배분내역	
		합 계						₩158,000,000.-	
					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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 평택시 독곡동 소재 '송북초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 인근으로 아파트단지, 단독 및 다세대주택, 점포, 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하여, 대중교통 여건은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조스라브지붕 11층 중 1층 109호로서,
 외벽 : 시멘물탈위 페인팅 마감.
 내벽 : 시멘물탈위 벽지 도배 및 일부 타일붙임 마감 등
 창호 : 하이샷시 창호 등.

(4) 이용상태

아파트(방3, 주방, 거실, 욕실1, 보일러실, 창고)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 승강기설비, 소화설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형 평지로 아파트 건부지로 이용중임.

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(7) 인접 도로상태등

본건 남.동.서측으로 대.중.소로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(지산2지구), 대로1류(폭 35m~40m)(접합),
 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역
 (일부제한 300m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역
 (전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)
 <군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장 ·
 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

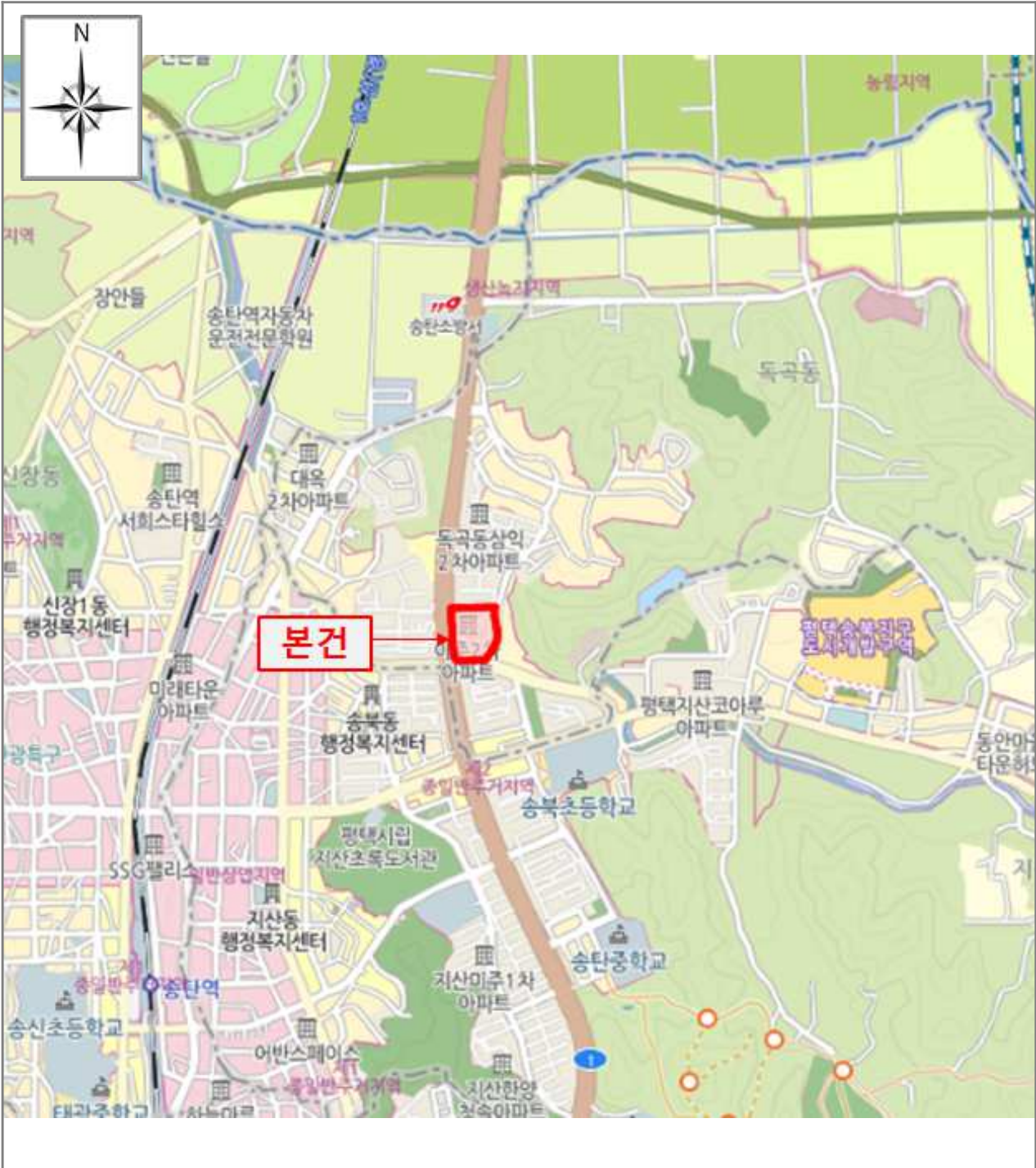
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미 상 임.

광역위치도

소재지	경기도 평택시 독곡동 474 아주아파트 제102동 제1층 제109호
-----	---------------------------------------



[범례]	■ 본 건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

상세 위치도

소재지	경기도 평택시 독곡동 474 아주아파트 제102동 제1층 제109호
-----	---------------------------------------

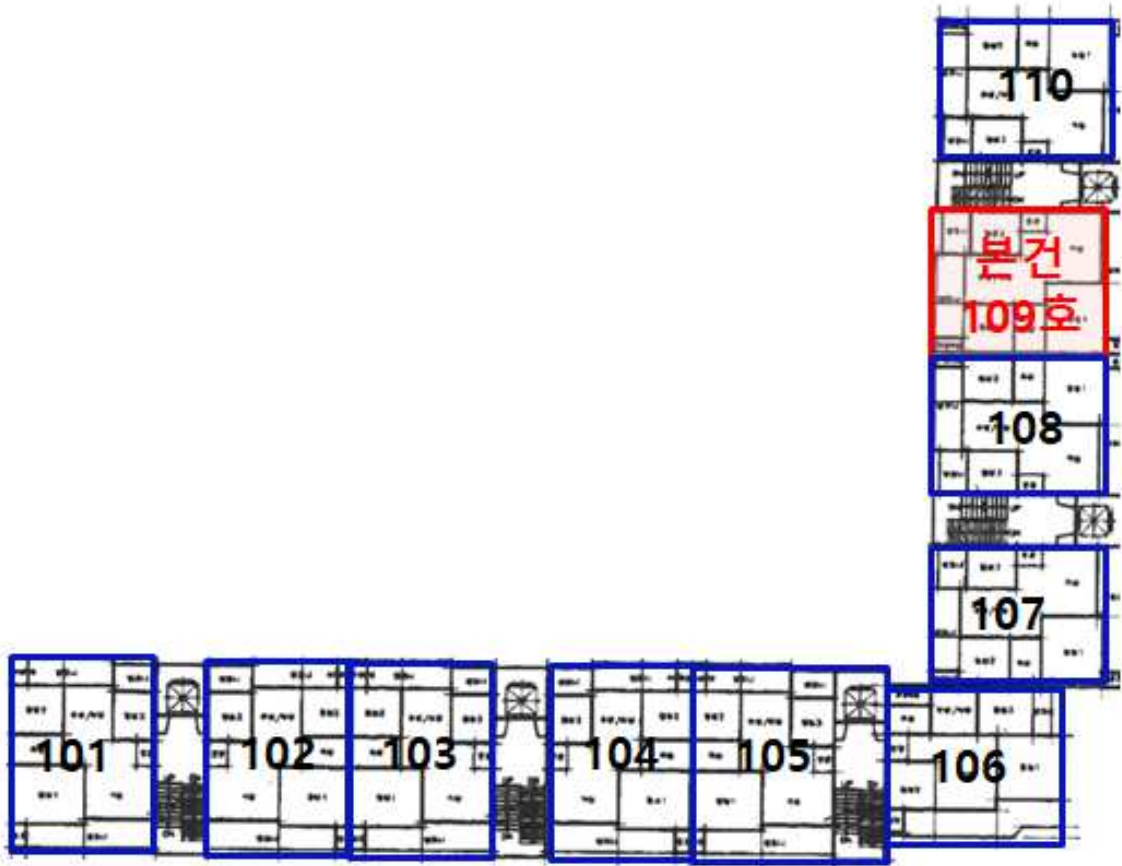


[범례]	■ 본 건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

내 부 구조 도

소재지	경기도 평택시 독곡동 474 아주아파트 제102동 제1층 제109호
-----	---------------------------------------

NO SCALE



< 1층 호별배치도 >

내 부 구조 도

소재지	경기도 평택시 독곡동 474 아주아파트 제102동 제1층 제109호
-----	---------------------------------------

NO SCALE



< 1층 109호 >

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 독곡동 474 아주아파트 제102동 제109호



102동 전경



102동 근경

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 독곡동 474 아주아파트 제102동 제109호



102동 공동현관



1층 로비

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 독곡동 474 아주아파트 제102동 제109호



1층 엘리베이터실



본건 109호 현관

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 독곡동 474 아주아파트 제102동 제109호



단지내 상황



단지 입구