

APPRAISAL REPORT

: (2025 41465)

:

: R250227-3004

)

, (), () (

()

(구분건물)감정평가표

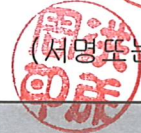
본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
홍성주

洪성주



(주)통일감정평가법인 경기남부지사 지사장 홍성주



감정평가액	일억구천오백만원정(₩195,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이준혁 (2025타경41465)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.03.04	2025.03.04 ~ 2025.03.04	2025.03.13	
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 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	195,000,000
	합 계					₩195,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사					
	<i>이인숙</i>					

					()			
		964-2	-15 , ()	10				
	[]		-8	1	363.52			
				1	64.55			
				2	357.4			
	5 34			3	304.36			
	7			4	274.18			
				5	274.18			
				6	274.18			
				7	274.18			
				8	226.18			
				9	226.18			
				10	153.25			
				1	16.94			
			()					
		964-2			512.2			
			()					
1			8 802		55.58	55.58	195,000,000	()
					16.68	16.68		
			1		----	----		
					512.2	512.2		
						:	58,500,000	
						:	136,500,000	
							195,000,000 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 비전동 소재 "비전2동행정복지센터" 남서측 인근에 위치하는 구분건물 8층 802호(전유면적 : 55.58㎡)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 03월 04일을 기준합니다.

4. 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 합정동 964-2			
건물명	8층 802호			
용도	다세대주택		사용승인일	2017-06-14
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	55.58	35.475	91.055	16.68

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 등으로 집합건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문 조사 등에 의하여 확인하였는바, 경매진행시 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 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점	비고
				대지권			사용승인일	
#a	합정동 964-2	-	9층/ 900호	69.88	247,000,000	3,534,630	2023-06-07	-
				20.97			2017-06-14	
#b	합정동 964-2	-	8층/ 800호	69.88	245,000,000	3,506,010	2021-05-28	-
				20.97			2017-06-14	
#c	합정동 964-2	-	9층/ 900호	66.57	265,000,000	3,980,770	2021-03-26	-
				19.98			2017-06-14	

2)비교사례의 선정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

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

4. 시점수정

한국부동산원 전국주택가격동향조사 월간동향 연립다세대 매매가격지수
: 경기도 서해안권

구분	시점	적용	가격지수	시점수정치	비고
본건(1)	2025-03-04	2025-01	99.8	99.8 / 100.4 ≙ 0.99402	본건 /사례
사례(#a)	2023-06-07	2023-05	100.4		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
조건	세 항 목	사 례 (#a)	대 상 (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	유사합니다.
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	유사합니다.
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	1.00	층별 효용 등에서 열세하나, 전유부분의 면적 등에서 우세하여 종합적으로 대등합니다.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사합니다.
누 계 치		1.000	<u>1.000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 참고가격 자료

1) 인근 부동산 탐문조사

구분	가격수준(전유면적 기준)
인근 유사 다세대주택	3,400,000원/㎡ ~ 3,600,000원/㎡ 수준

2) 인근 평가사례

선례	소재지 (평택시)	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	감정 평가액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
#1	합정동 964-2	-	9층/ 900호	55.58	205,000,000	3,688,370	2024-10-22	경매
							2017-06-14	
본건 전례				55.58	218,000,000	3,922,270	2023-06-21	경매
							2017-06-14	

7. 비준가액

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1)	3,534,630	1.000	0.99402	1.000	3,513,493	3,513,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 결정

기호	적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액
(1)	3,513,000	55.58	195,252,540

본건은 경기도 평택시 비전동 소재 "비전2동행정복지센터" 남서측 인근에 위치하는 구분건물 8층 802호(전유면적 : 55.58㎡)이며, 유사물건의 적정 시세수준 및 감정평가 선례와 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 195,000,000원으로 결정합니다.

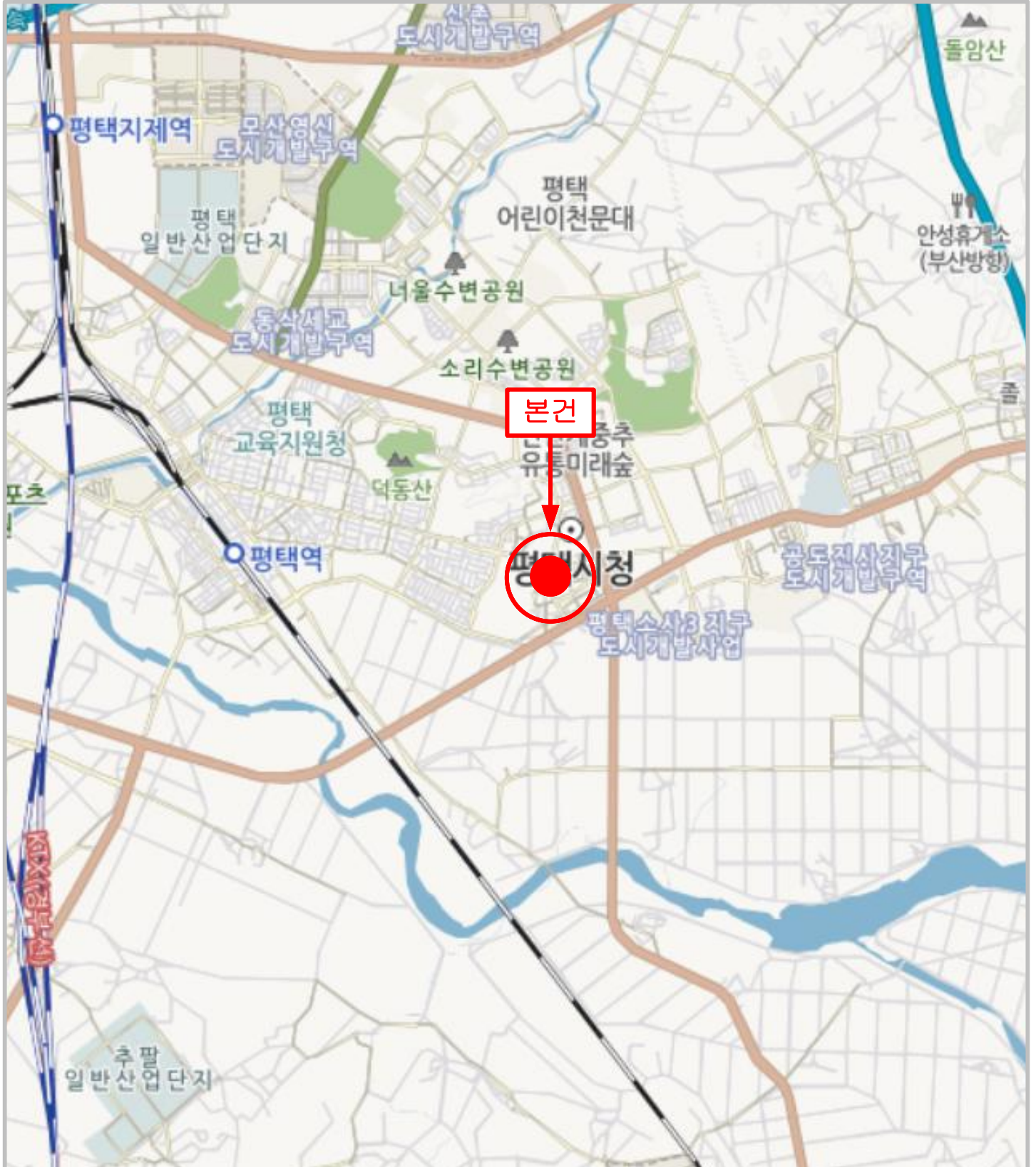
(1) (5) (8)	(2) (6) (9)	(3) (10)	(4) (7) ()
(1) 위치 및 주위환경			
본건은 경기도 평택시 비전동 소재 "비전2동행정복지센터" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 오피스텔, 업무시설, 학교 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통입니다.			
(2) 교통상황			
본건 건물까지 차량출입이 가능하고, 인근의 노선버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 일반적인 대중교통사정은 보통입니다.			
(3) 건물의 구조			
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 1층 지상 10층 내 제8층 제802호로서, · 외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 및 석재타일 마감 등 · 내벽 : 수성 페인팅, 벽지 도배, 타일 붙임 및 인테리어 마감 등이며, 전반적인 관리상태는 보통입니다.			
(4) 이용상태			
다세대주택(방3, 화장실2, 주방, 거실 등)입니다. (후첨 "호별배치도 및 내부이용도" 참조)			
(5) 설비내역			
기본적인 위생 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 난방 설비, 옥내 소화전 설비, 화재 탐지 및 승강기 설비(750kg, 11인승) 등을 갖추고 있습니다.			

(1) (5) (8)	(2) (6) (9)	(3) (10)	(4) (7) ()
(6) 토지의 형상 및 이용상태	인접지 등과 대체로 등고 평탄한 세장형 토지로서, "오피스텔, 다세대주택 건부지"입니다.		
(7) 인접 도로상태등	서측으로 노폭 약 20M 내외 및 동측으로 노폭 약 12M 내외의 아스팔트 포장도로와 각각 접합니다.		
(8) 토지이용계획 및 제한상태	준주거지역, 지구단위계획구역(배미지구), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 상대보호구역(평택고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.		
(9) 공부와의 차이	해당사항 없습니다.		
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	1)임대관계 : 미상입니다.		
	2)기타 : 해당사항 없습니다.		

광역 위치도

소재지

경기도 평택시 합정동 964-2 8층 802호



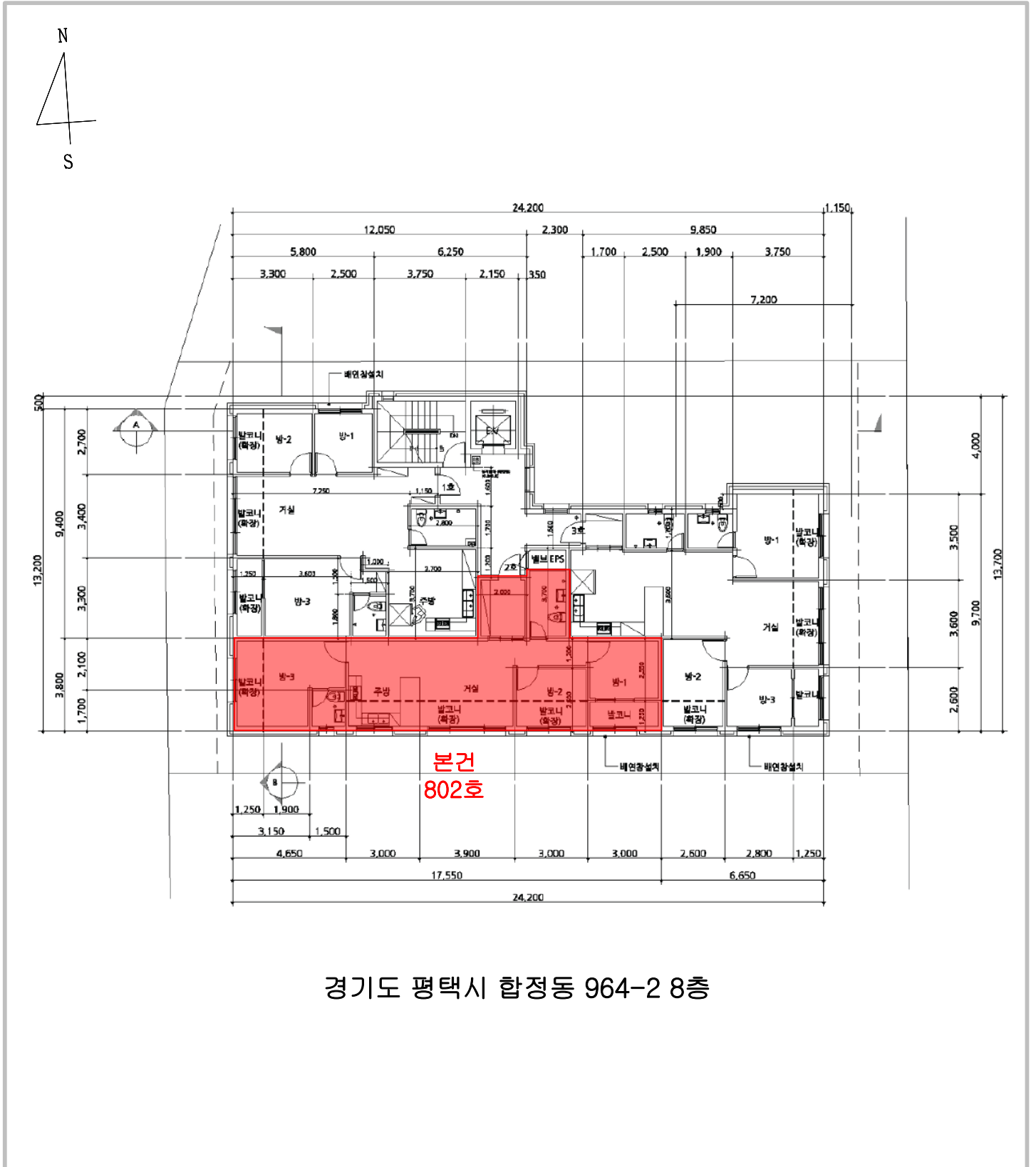
항공위치도

소재지

경기도 평택시 합정동 964-2 8층 802호



호별 배치도



경기도 평택시 합정동 964-2 8층







1



802

)17753 319, 2 (,)
E-Mail : tongji11335@KAPALAND.CO KR

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

: R250227- 3004

: 2025-03-13

:

: 7

:

1. ()

2. 2025.02.27 2025 41465
(2025 41465)

: 1. 2
2 1

()

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

: R250227-3004

:

:

1. 2025. 02. 27

2025 41465

964-2 8 802

2

	290,000	
	106,000	
	10,000	
	2,000	290,000
	6,000	
	124,000	
	414,000	1,000
	41,400	
	455,400	
	455,400	

: 2

: 140-010-509726(: ())

()