

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 윤사라 소유물건(2025타경41159)

의뢰인 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수

감정서번호 : B12502-1701



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.

다음감정평가사사무소

TEL. 010-2359-9933 FAX. 0505-182-3205

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
박충희





감정평가액	일억오천구백만원정 (₩159,000,000)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	윤사라 (2025타경41159)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 및 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.18	2025.02.18	2025.02.19		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	159,000,000
	합계					₩159,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 지산동 소재 '송북동주민자치센터' 북측 인근에 위치하는 '한일아파트' 제102동 제2층 제203호에 대한 수원지방법원 평택지원 경매2계의 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 2월 18일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 2월 18일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

-후첨 "구분건물 감정평가요항표 (10)기타참고사항" 참조.


3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건 구분건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 바 토지 건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나, 귀 요청에 의거하여 대상부동산의 평가가액을 토지가격과 건물가격으로 구분하여 표기하였으니 업무에 참조하시기 바랍니다.
- ③ 본건의 소재지, 지번, 면적, 구조, 이용상황 및 소유자 등은 관련 공부 및 귀 제시목록 등에 의하였습니다.
- ④ 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였습니다.
- ⑤ 본건의 내부구조 확인은 폐문 및 이해관계인의 부재 등에 따라 부득이 외부관찰 주변탐문 및 건축물 현황도(송북동행정복지센터 발급 및 확인)등을 참고하였으니 경매 및 입찰 진행시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 평택시 독곡동 473 한일아파트 제102동 제203호		
도로명주소	경기도 평택시 경기대로 1576 (독곡동)		
	주용도	아파트 450개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	1993.09.03	
	건물규모	층수	1~9층
		연면적	39,211 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	102동/2층/203호	아파트	59.34	22.0313	81.3713	37.045	72.92
합계 (1개호)			59.34	22.0313	81.3713	37.045	-

※ 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 거래사례비교법으로 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. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	독곡동 473	101/ 8/810	아파트	59.34	81.3713	160,000,000 (@2,700,000)	2023.02.20 (1993.09.03)	-
#2	독곡동 473	101/ 4/406	아파트	59.34	81.3713	158,000,000 (@2,660,000)	2023.04.13 (1993.09.03)	-
#3	독곡동 473	105/ 4/412	아파트	59.34	81.3713	165,000,000 (@2,780,000)	2023.04.06 (1993.09.03)	-

(출처: 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

(가) 적용기준

■ 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		2023.04.06/ 2025.02.18	
경기 서해안권 평택시 아파트	-2.718% (0.97282)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.03	103.0
			기준시점 당시 지수	2025.01	100.2
		산식		$1 + (100.2 - 103.0) / 103.0$ ≈ 0.97282	

※ 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 사례가 대체로 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 사례가 대체로 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	0.99	본건은 사례대비 호별요인(층별효용)에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.990	-

(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	102/2 /203	59.34	#3	2,780,000	1.000	0.97282	0.990	2,680,000	159,031,200	159,000,000
합계		59.34	-	-	-	-	-	-	-	159,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
-	아파트지대	광대로변	2,650,000-2,750,000	2층일주

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	독곡동 473 105/3/301	아파트	59.34	81.3713	165,000,000	2022.09.01 (1993.09.03)	담보
					(@2,780,000)		
(2)	독곡동473 105/1/113	아파트	59.34	81.3713	156,000,000	2023.02.13 (1993.09.03)	담보
					(@2,630,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 평택시 2024년 02월 ~ 2025년 01월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	39,830,890,000	33,637,708,401	84.5	362	152	42.0

(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		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제102동 제2층 제203호	59.34	37.045	159,000,000
합계		59.34	37.045	159,000,000

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

2. 기타 참고사항

·

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		한일아파트 제102동 제2층 제203호						
일련 번호	소 재 지	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	473 한일아파트 102동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 9층				
	[도로명주소] 경기도 평택시 경기대로 1576 (독곡동)			지층 1층	720.75			
				2층 ~ 9층 각	732.75			
					728.75			
	상동	473	대	제2종 일반주거지역	17,349.2			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	59.34	59.34	159,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 81.3713㎡
				소유권	37.045			
				1.x ----- 대지권	17,349.2 x---	37.045		
					17,349.2			
							토지·건물 토 지: 95,400,000 건 물: 63,600,000	
합 계							₩159,000,000.-	
				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 지산동 소재 "송북동주민자치센터" 북측 인근에 소재하며, 주위는 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 출입이 원활하고, 주변으로 버스정류장이 위치하며 운행빈도 등으로 보아 제반 대중교통상황은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스라브지붕 지상9층 건물 중 제102동 제2층 제203호로서(사용승인일 1993.09.03),

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
 내벽 : 벽지 및 타일붙임 마감 등
 창호 : 알루미늄 새시창호입니다

(4) 이용상태

집합건물(아파트)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 급.배수설비, 엘리베이터설비, 화재경보설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 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

단지내 도로를 통하여 서측의 경기대로(1번 국도)와 연계가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

독곡동 473 :제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(지산2지구), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합),
 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

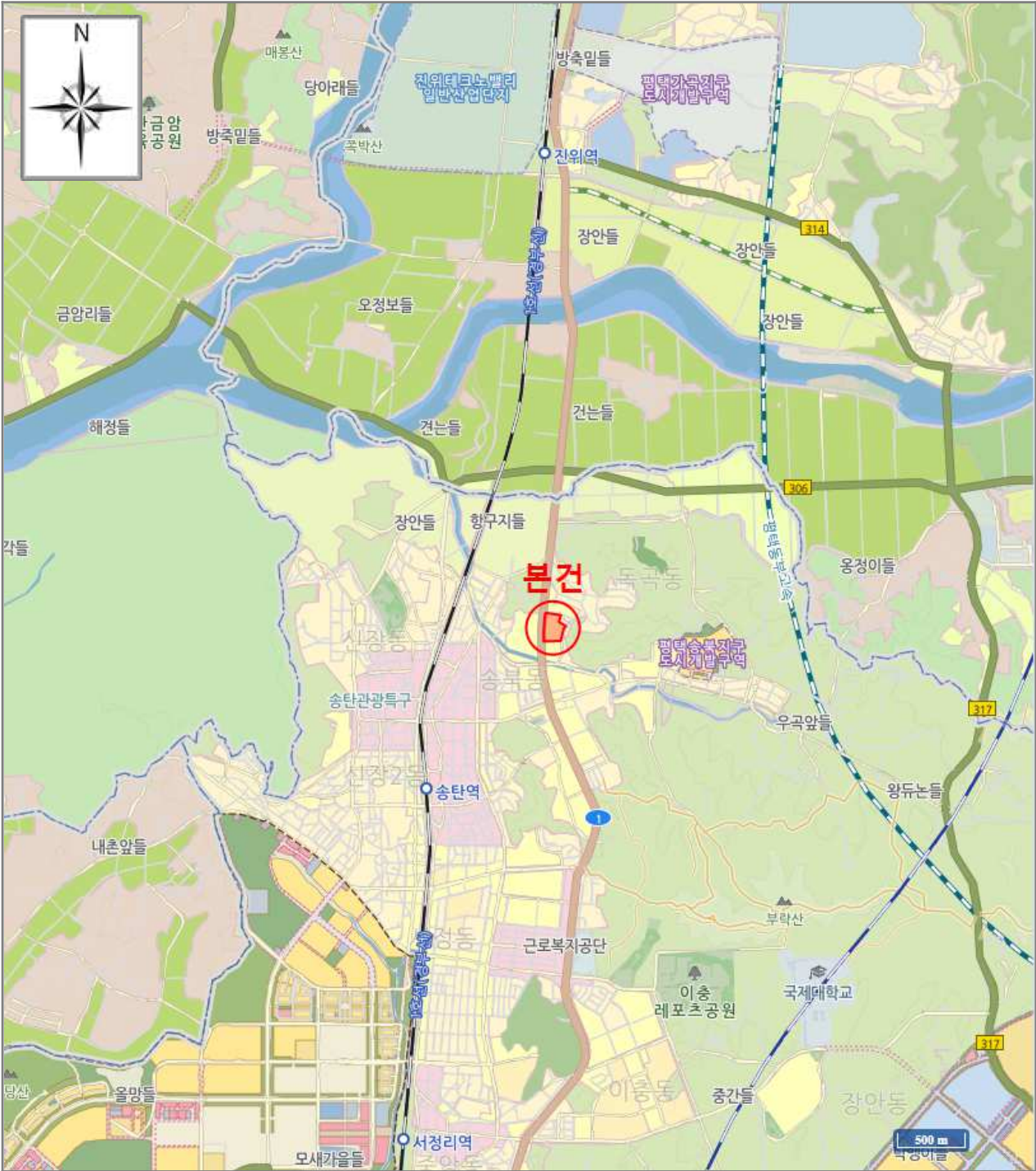
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계(등기사항전부증명서 기준)
 -등기목적 : 주택임차권, -접수 : 2024년1월31일 제4252호
 -등기원인 : 2024년1월26일 수원지방법원 평택지원의 임차권등기명령 (2024카임1026)
 -임차보증금 : 금135,000,000원, -범위 : 건물의 전부
 -임대차계약일자 : 2021년12월2일, -주민등록일자 : 2022년1월24일
 -점유개시일자 : 2022년1월17일, -확정일자 : 2021년12월9일
 -임차권자 : 신준범 870625-*****
 경기도 평택시 경기대로 1576, 102동 203호(독곡동,한일아파트)

광역 위치도

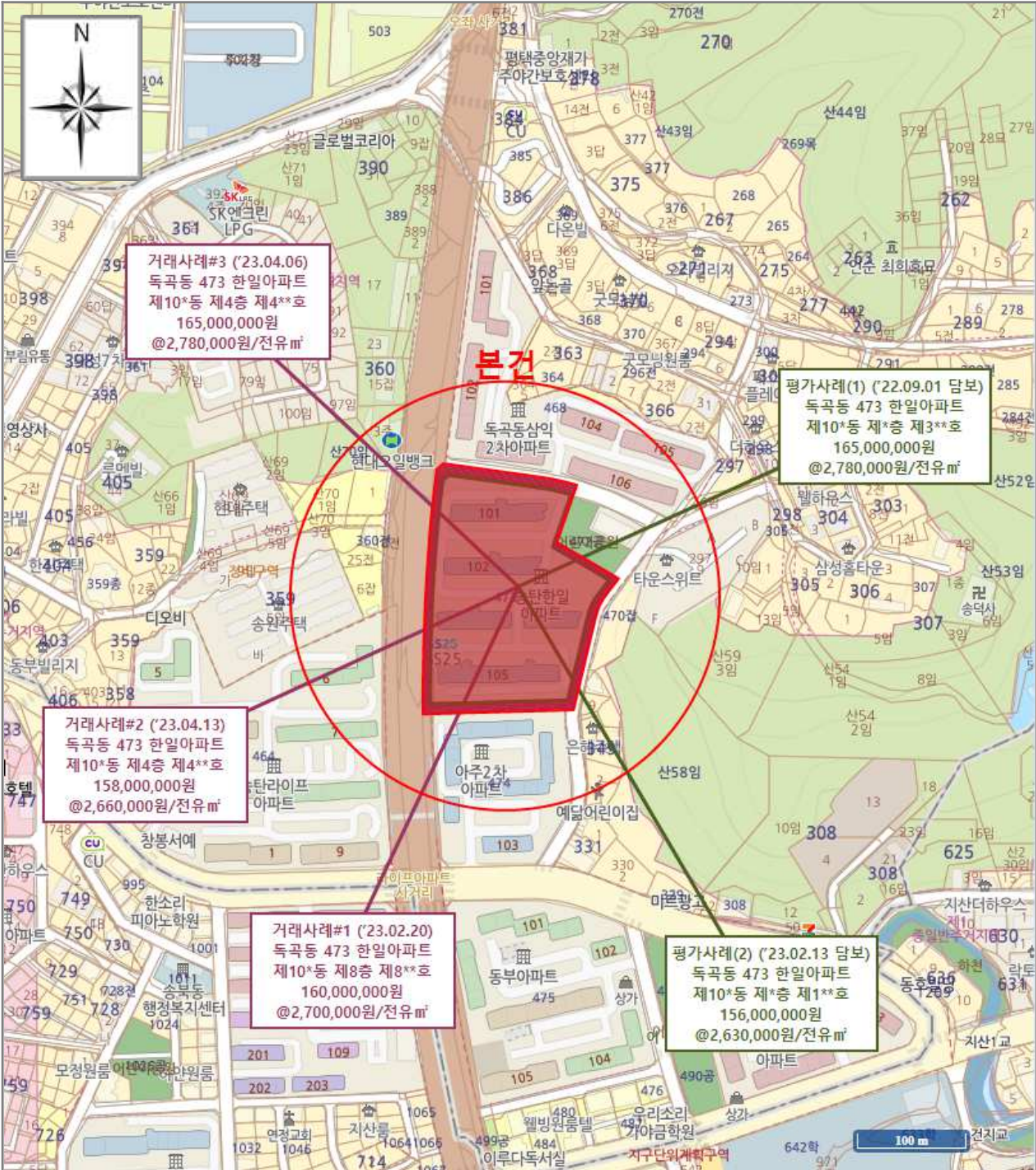
소재지	경기도 평택시 독곡동 473 한일아파트 제102동 제2층 제203호
-----	---------------------------------------



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

가격참고도

소재지	경기도 평택시 독곡동 473 한일아파트 제102동 제2층 제203호
-----	---------------------------------------



[범 례]

■ 본 건

■ 평가사례

■ 거래사례

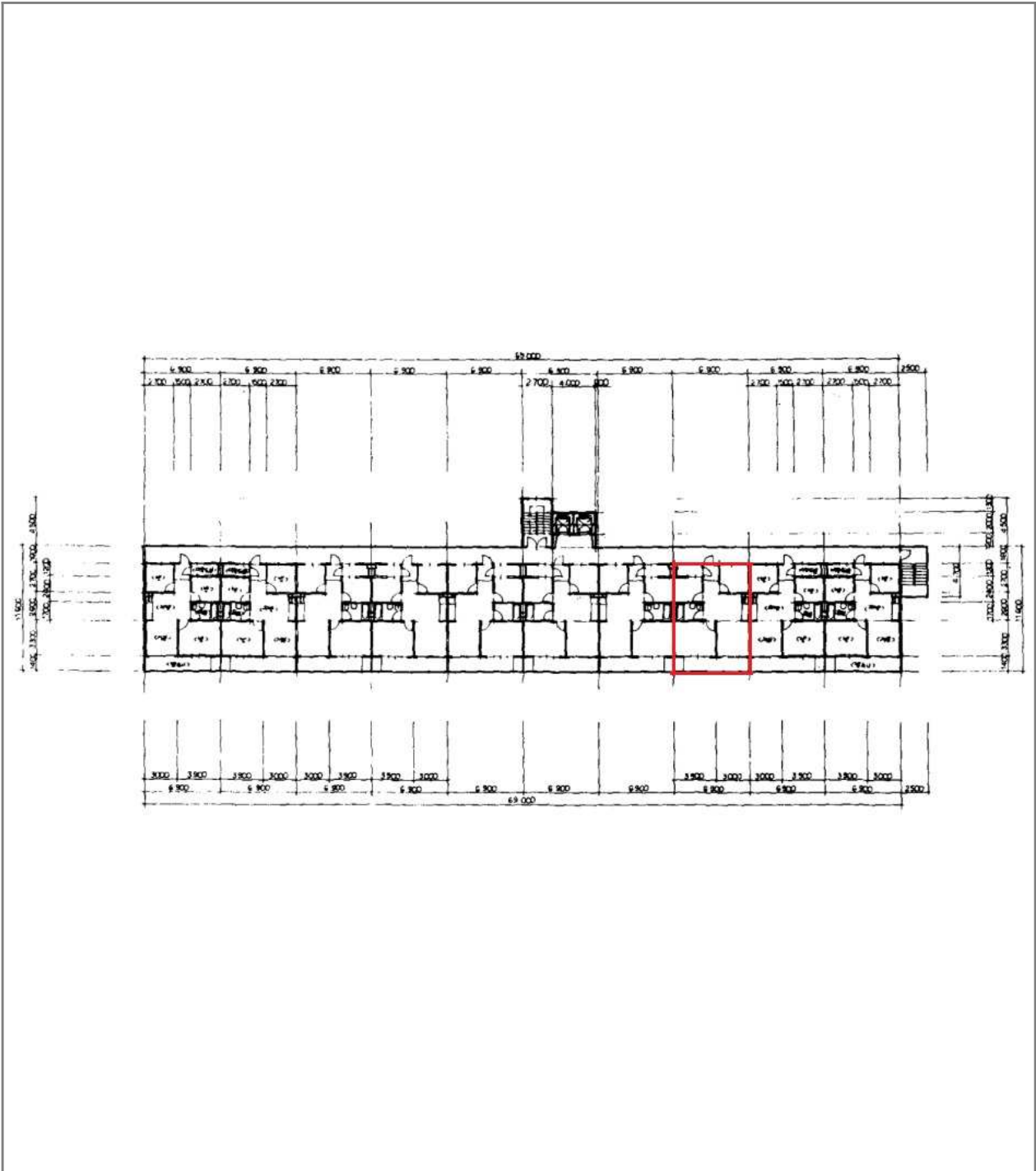
건물 배치도

소재지	경기도 평택시 독곡동 473 한일아파트 제102동 제2층 제203호
-----	---------------------------------------



호 별 배 치 도

소재지	경기도 평택시 독곡동 473 한일아파트 제102동 제2층 제203호
-----	---------------------------------------



내부 구조도

소재지	경기도 평택시 독곡동 473 한일아파트 제102동 제2층 제203호
-----	---------------------------------------



사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 독곡동 473



한일아파트 제102동 전경



제102동 공동현관 출입구

사 진 용 지

소재지

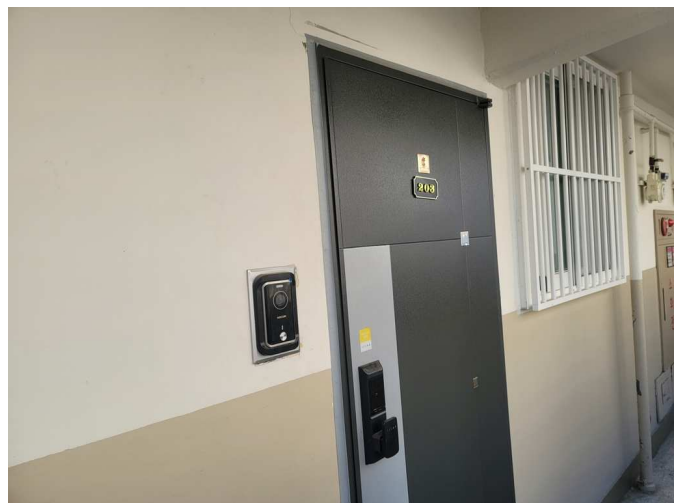
경기도 평택시 독곡동 473



2층 복도



2층 엘리베이터실



제203호 본건 전경