

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 김인성 외 1명 소유물건(2025타경41888)

의뢰인 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
조인수

감정평가서 번호 : 2025-0523-A01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

비단길감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
강 주 희

감정평가액	일억칠천만원정 (₩170,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김인성 외 1명 (2025타경41888)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.31	2025.05.29 ~ 2025.05.31	2025.05.31		
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	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	-	170,000,000 백
	합 계					₩170,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 평택시 신장동 “목천고가 오거리” 북서측 인근에 소재하는 구분건물(단지형다세대주택)에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매목적의 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성의 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 05월 31일을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

본건은 이해관계인의 부재로 인하여 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장의 건축물현황도를 참조하고, 외부관찰하여 표준적인 이용상황을 기준으로 작성하였으므로, 경매 진행시 유의 및 별도확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 대상물건의 개요

소재지		경기도 평택시 신장동 187-1, 187-20 [도로명 주소] 경기도 평택시 탄현로351번길 60		
건물명		오르빌		
용도		단지형다세대주택	사용승인일	2018.10.15.
기호	호수	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)
1	2층 203호	58.89	9.645	39.184

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	층,호수	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	거래금액	거래시점
						사용승인일
A	신장동 1**-* 외 1필지	3층 3**호	52.21	43.47	140,000,000	2024.12.02.
						2017.11.02.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

상기의 거래사례(A)는 본건 인근에 소재하며 가격형성요인의 비교가능성이 높으며 비교적 최근의 거래사례로서 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적인 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

(1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “경기도 서해안권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격 지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

(2)시점수정지 산정

구 분	가격지수
본건의 기준시점 가격지수	100.0
거래사례의 거래시점 가격지수	100.2
시점수정치 : 기준시점 / 거래시점 지수	0.99800

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인

구 분		비교치	비 고
조 건	세부항목		
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 (지하철·버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭·구조등)등.	1.08	본건은 비교사례 대비 상업·업무시설과의 접근성 및 대중교통의 편의성등이 우세함.
단지 내부요인	주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 비교사례는 사용승인일이 유사하는 등 제반 단지 내부요인 유사함.
개별적 요인	층별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	본건과 비교사례는 단지형 다세대주택으로서 제반 개별적요인 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
비교치계		1.080	-

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)

기 호	거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격	비준가격 (원)
1	140,000,000	1.000	0.99800	1.080	58.89 / 52.21	170,204,169	170,000,000

Ⅲ. 가격참고자료

(출처 : 감정평가정보체계)

소재지	층, 호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (평가금액)	매매시점 (기준시점)	구분
신장동 1**-* 외 1필지	3층 3**호	58.89	155,000,000	2024.09.10.	매매
신장동 1**-* 외 1필지	3층 3**호	51.5	146,000,000	2025.01.20.	경매
신장동 1**-* 외 1필지	2층 2**호	58.36	187,000,000	2024.10.11.	경매
신장동 1**	4층 4**호	66.41	174,000,000	2024.10.18.	경매
신장동 1**-* 외 1필지	2층 2**호	58.89	170,000,000	2020.06.05.	매매

V. 감정평가액의 결정

상기의 참고가격자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 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		
	경기도 평택시 신장동	187-1 187-20 오르빌	단지형 다세대주택 (11세대)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층				
	[도로명주소]			1층	18.71			
	경기도			2층	164.2			
	평택시			3층	164.2			
	탄현로351번길 60			4층	161.64			
			5층	148.9				
1	경기도 평택시 신장동	187-1	대		195	376		
2	경기도 평택시 신장동	187-20	대		181			
				철근콘크리트구조 2층 203호	58.89	58.89	170,000,000	
				1. 소유권대지권	39.184	39.184		
					----- 376			
							토지·건물 토 지 : 51,000,000 건 물 : 119,000,000	
	합 계						₩170,000,000.-	
			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 신장동 "목천고가오거리" 북서측 인근에 소재하며 주위는 단독주택 · 다세대주택 및 근린생활시설등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량의 진출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 단지형다세대주택 중 2층 203호로서
외벽 : 치장벽돌 · 석재 및 드라이비트 마감등
창호 : 샷시창호등임.

(4) 이용상태

단지형다세대주택임.

(5) 설비내역

위생 및 급 · 배수설비, 난방설비 및 승강기등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단의 장방형의 토지로서 단지형다세대주택 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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1종일반주거지역, 소로3류(폭8m미만)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의관리 및이용에관한법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지및군사시설보호법>, 군용비행장소음대책구역제3종구역<군용비행장·군사격장소음방지및피해보상에관한법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 없음.

광역 위치도



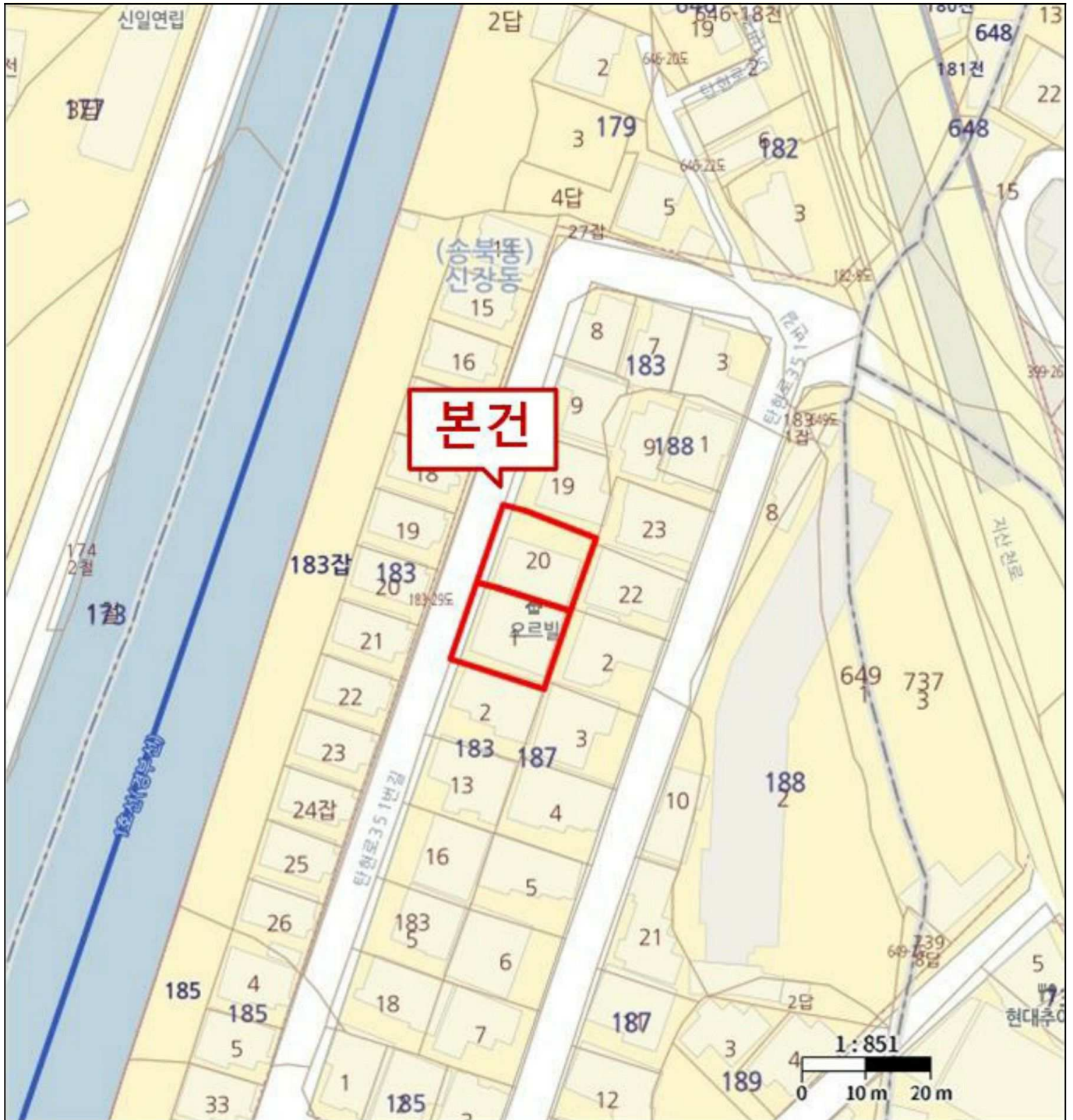
소재지 경기도 평택시 신장동 187-1 오르빌 2층 203호



위치도



소재지 경기도 평택시 신장동 187-1 오르빌 2층 203호



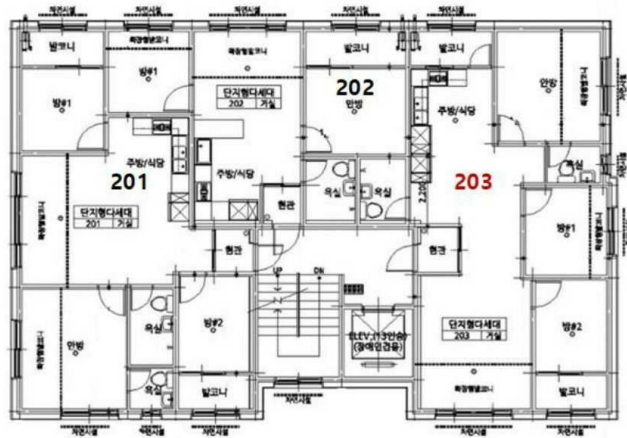
내부구조도



소재지

경기도 평택시 신장동 187-1 오르빌 2층 203호

< 호별배치도 >



< 내부구조도 >





203



1

