

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최대현 소유물건
(2025타경41368)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 조인수

감정평가서번호: SB-20250220-101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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.

솔빛감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
장현선

| | | | | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|--------------|-------------------------|---------------|------------|--------------|
| 감정평가액 | 일억팔천구백만원정(₩189,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수 | 감정평가 목적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 수원지방법원 평택지원 경매7계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 최대현 (2025타경41368) | 감정평가 조건 | - | | | |
| 목록표시 근거 | 귀제시목록 등기사항전부증명서 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| 기타 참고사항 | - | 2025.02.25 | 2025.02.20 ~ 2025.02.25 | 2025.02.25 | | |
| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1세대 이 | 구분건물 | 1세대 하여 | - 백 | 189,000,000 |
| | 합계 | | | | | ₩189,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안성시 대덕면 내리 소재 “중앙대학교 다빈치캠퍼스” 남측 인근에 위치하는 구분건물(통칭 “청담팰리스 A” 제가동 제5층 제502호)로서, 수원지방법원 평택지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

1) 대상물건 개요

| 소재지 | 경기도 안성시 대덕면 내리 149-8 [도로명주소] 경기도 안성시 대덕면 대학12길 12-1 | | | | | | | |
|-------------|--|-----------------|-----------------|-----------------|------------|------|-------|------------|
| 건물명 동·호수 | 통칭 “청담팰리스 A” 제가동 제5층 제502호 | | | | | | | |
| 구조 및 층수 | 철근콘크리트구조 철근콘크리트평지붕 5층 | | | | | | | |
| 구 분 | | 전유 면적 (㎡) | 공용 면적 (㎡) | 분양 면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 용 도 | | 사용승인일 |
| 기호 | 호수 | | | | | 공부 | 현황 | |
| 1 | 제5층 제502호 | 59.97 | 12.2 | 72.17 | 41.85 | 공동주택 | 다세대주택 | 2020.03.26 |

2) 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 상대보호구역<학교보건법>임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 주위 환경

인근은 다세대주택, 오피스텔, 근린생활시설, 농경지, 임야 등이 혼재하는 등 제반주위환경은 보통인 편임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 02월 25일로 하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라, 2025년 02월 25일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가 할 수 있음.

본건에서는 의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건이 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 1) 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」, 감정평가 일반이론 등에 의거함.
- 2) 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가하는 경우 등에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정되어 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 감정평가방법

본건 구분건물의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않았음.

3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 평가액은 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 배분하였음.
- 2) 본건 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여, 내부구조 및 이용상황은 외관상 탐문조사와 집합건축물대장상 “건축물현황도”에 의하였는바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본건 건물은 2021년 12월 20일 민간임대주택으로 등록되어 있고, 다음과 같이 주택임차권이 설정되어 있으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

| | | | |
|---------|----------------|--------|---------------|
| 임차보증금 | 금 180,000,000원 | 범위 | 502호 |
| 임대차계약일자 | 2021년 11월 4일 | 주민등록일자 | 2021년 12월 1일 |
| 점유개시일자 | 2021년 11월 30일 | 확정일자 | 2021년 11월 11일 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

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

1) 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례(출처 : 등기사항전부증명서)

| 기 호 | 소재지 | 층 /호 | 전유면적 (㎡) | 거래금액 (원) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 거래시점 | 사용승인일 |
|--------|-------------------------------------|----------------------|-------------|-------------|------------------|------------|------------|
| A | 내리 149-8 통칭 “청담팰리스 A “ 제가동 | 제3층 제3**호 | 59.31 | 180,000,000 | 3,034,901 | 2024.04.14 | 2020.03.26 |
| B | 내리 149-8 통칭 “청담팰리스 A “ 제가동 | 제2층 제2**호 | 59.31 | 187,000,000 | 3,152,925 | 2023.01.04 | 2020.03.26 |
| C | 내리 148-2 센트럴하우스 제비동 | 제2층 제2**호 | 46.1 | 150,000,000 | 3,253,796 | 2022.12.02 | 2016.05.23 |
| D | 내리 149-8 통칭 “청담팰리스 A “ 제가동 | 제4층 제4**호 | 59.97 | 187,000,000 | 3,118,226 | 2022.08.15 | 2020.03.26 |
| E | 내리 149-8 통칭 “청담팰리스 A “ 제가동 | 제5층 제502호 (본건) | 59.97 | 180,000,000 | 3,001,501 | 2021.12.17 | 2020.03.26 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교 사례의 선정

본건 인근의 부동산 거래사례로서, 대상물건과 물적 유사성이 높고, 최근에 거래된 사례로서 비교가능성이 높은 사례(A)를 선정함.

2) 사정보정

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

3) 시점수정

(1) 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “연립다세대 매매가격지수”를 이용하여 결정하되, 주거용 집합건물 시점수정치는 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정함. 만일 직전달의 주택매매가격지수가 발표되지 않은 경우 가장 가까운 달의 주택가격지수를 비교함.

(2) 시점수정치 산정(경기도 경부2권 연립다세대 매매가격지수, 기준:2021.06 = 100.0)

| 구 분 | 가격지수 |
|---|-----------------------|
| 거래사례의 거래시점(2024년 04월 14일) 직전달(2024년 03월)의 가격지수 | 99.3 |
| 대상물건의 기준시점(2025년 02월 25일) 직전달(2025년 01월)의 가격지수 | 98.4 |
| 시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 | 98.4 / 99.3 ≒ 0.99094 |

※ 미발표된 매매가격지수는 최근 발표 지수를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인의 비교

| 요인 구분 | 세부항목(주거용) | 격 차 율 | | 비 고 |
|------------|---|-------|------|---|
| | | 사례(A) | 본건 | |
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성 공공시설 및 편의시설과의 배치 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | 1.00 | 1.00 | 본건과 사례는 동일 건물에 소재하는 바 단지외부요인에서 대등함. |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드 단지 내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | 1.00 | 1.00 | 본건과 사례는 동일 건물에 소재하는 바 단지내부요인에서 대등함. |
| 개별적 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 | 1.05 | 본건은 사례대비 층별 및 위치별 효용 등 개별적 요인에서 우세함. |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| 누 계 | | 1.050 | | 1.00×1.00×1.05×1.00 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 주된 방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액

| 기호 | 거래사례 (전유면적당 단가(원/㎡)) | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형성 요인비교 | 면적 (㎡) | 산출가격 (원) | 시산가액 (원) |
|----|----------------------------|----------|----------|--------------|-----------|-------------|-------------|
| 1 | 3,034,901 | 1.00 | 0.99094 | 1.050 | 59.97 | 189,371,769 | 189,000,000 |

2. 시산가액 조정 관련사항

「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간의 합리성을 검토하여야 함. 다만 본건의 경우, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 주거용으로 이용 중인 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에서 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

3. 그 밖의 사항

1) 인근지역 유사 부동산의 평가사례(출처 : 한국감정평가사협회(KAPA HUB PLUS))

| 기호 | 소재지 | 층 /호 | 전유면적 (㎡) | 평가액(원) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 기준시점 | 사용승인일 | 평가 목적 |
|----|------------------|--------------|-------------|-------------|------------------|------------|------------|----------|
| 1 | 내리 141-43 제2동 | 제5층 제5**호 | 50.12 | 153,000,000 | 3,052,674 | 2024.06.14 | 2017.01.26 | 담보 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 기호 | 소재지 | 층 /호 | 전유면적 (㎡) | 평가액(원) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 기준시점 | 사용승인일 | 평가 목적 |
|----|-------------------------------------|--------------|----------|-------------|---------------|------------|------------|----------|
| 2 | 내리 148-2 센트럴하우스 제비동 | 제3층 제3**호 | 46.44 | 148,000,000 | 3,186,908 | 2024.04.01 | 2016.05.23 | 공매 |
| 3 | 내리 149-8 통칭 “청담팰리스 A “ 제가동 | 제4층 제4**호 | 59.31 | 185,000,000 | 3,119,204 | 2022.05.27 | 2020.03.26 | 경매 |
| 4 | 내리 149-8 통칭 “청담팰리스 A “ 제가동 | 제5층 제502호 | 59.97 | 180,000,000 | 3,001,501 | 2021.12.17 | 2020.03.26 | 본건 담보 |

2) 경매통계 분석(출처 : 인포케어)

| 구분 | 낙찰율(기준:낙찰가) | | | 낙찰율(기준:낙찰건) | | | 미진행건 |
|------------|-----------------|-----------------|--------|-------------|------|-------------|------|
| | 총감정가 | 총낙찰가 | 낙찰율(%) | 총건수 | 유찰건수 | 낙찰건수(율) | |
| 주택 | 7,808,458,915원 | 4,063,947,440원 | 52.0% | 30건 | 19건 | 11건(36.7%) | 3건 |
| 집합건물 | 30,238,000,000원 | 24,804,480,211원 | 82.0% | 415건 | 248건 | 167건(40.2%) | 21건 |
| - 다세대 | 964,000,000원 | 705,010,000원 | 73.1% | 24건 | 17건 | 7건(29.2%) | 6건 |
| - 아파트 | 29,123,000,000원 | 23,987,247,211원 | 82.4% | 377건 | 219건 | 158건(41.9%) | 14건 |
| - 연립 | 71,000,000원 | 40,333,000원 | 56.8% | 13건 | 12건 | 1건(7.7%) | 1건 |
| - 주상복합(주거) | 80,000,000원 | 71,890,000원 | 89.9% | 1건 | 0건 | 1건(100.0%) | 0건 |
| 상가 | 3,805,461,410원 | 2,530,838,000원 | 66.5% | 29건 | 20건 | 9건(31.0%) | 12건 |
| 공장 | 11,539,551,080원 | 8,757,322,222원 | 75.9% | 25건 | 18건 | 7건(28.0%) | 5건 |
| 특수부동산 | 436,553,600원 | 255,781,000원 | 58.6% | 24건 | 22건 | 2건(8.3%) | 4건 |
| 토지 | 24,669,223,050원 | 14,481,587,899원 | 58.7% | 166건 | 112건 | 54건(32.5%) | 48건 |
| 기타토지 | 1,327,778,020원 | 537,789,000원 | 40.5% | 17건 | 11건 | 6건(35.3%) | 0건 |
| 차량외 기타 | 100,000,000원 | 64,810,000원 | 64.8% | 11건 | 7건 | 4건(36.4%) | 0건 |
| 합계 | 79,925,026,075원 | 55,496,555,772원 | 69.4% | 717건 | 457건 | 260건(36.3%) | 93건 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 감정평가액 (원) |
|----|----------|---------------------|-----------|-------------|------------|--------------|
| 1 | 내리 149-8 | 통칭 “청담팰리스 A” 제가동 | 제5층/제502호 | 59.97 | 41.85 | 189,000,000 |

2. 감정평가액의 결정 의견

상기 자료(인근 거래가액, 본건 유사물건의 평가전례) 및 가격수준 조사 등에 의해 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

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 안성시 대덕면 내리 소재 "중앙대학교 다빈치캠퍼스" 남측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 오피스텔, 근린생활시설, 농경지, 임야 등이 혼재하는 등 제반주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반대중교통의 여건은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트평지붕 5층 건내 제5층 제502호로서
(사용승인일자 : 2020.03.26),

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감.
창호 : 샤시 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(방3, 욕실2, 거실, 주방, 현관, 발코니 등)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 개별난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로서, 다세대주택의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 폭 약 5~6미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 가축사육제한 구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 성장 관리권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 상대보호구역<학교보건법>임.

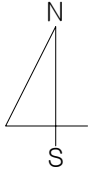
(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

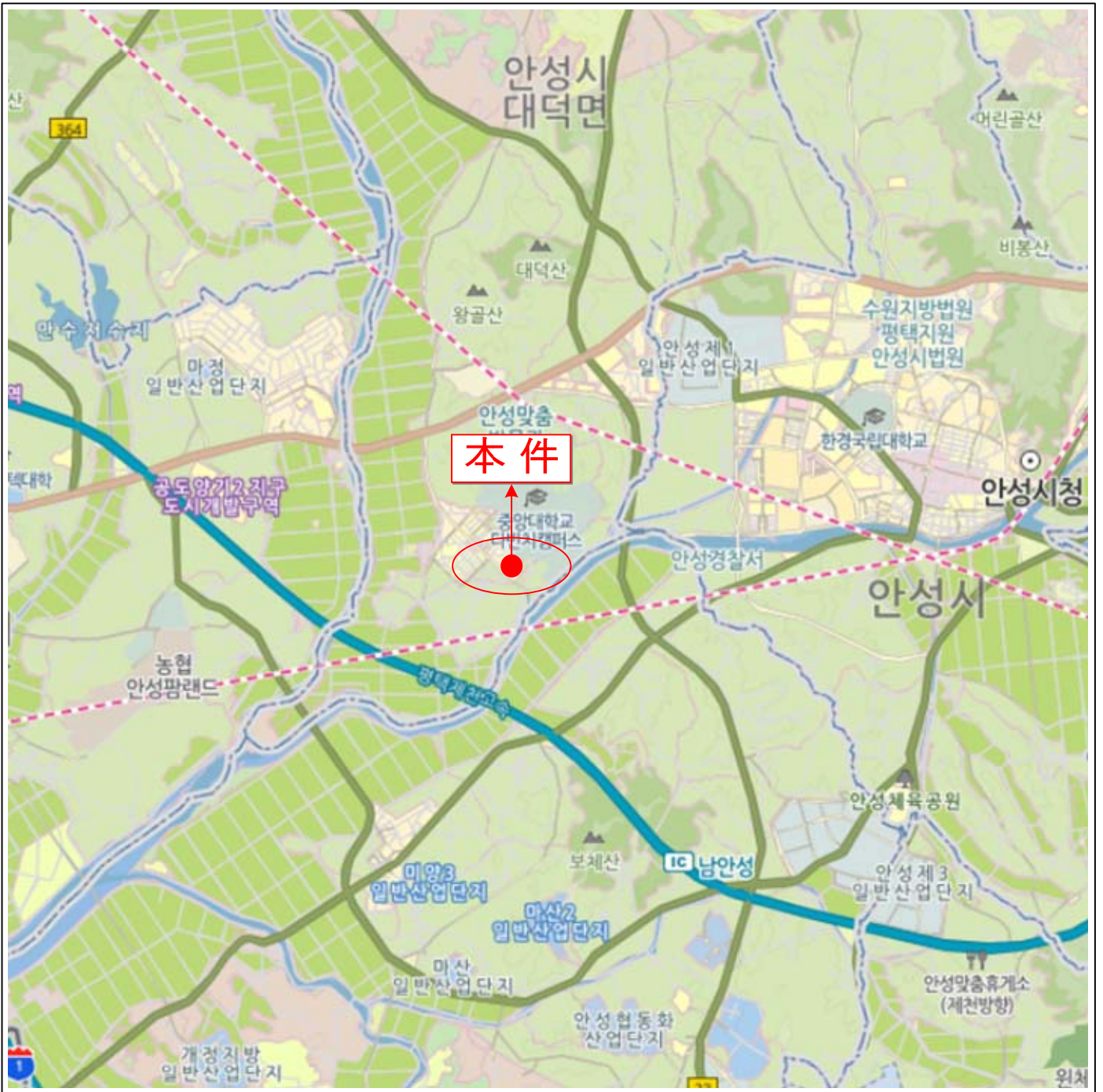
임대관계는 미상임.

광역도

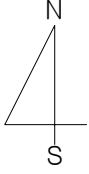


소재지

경기도 안성시 대덕면 내리 일대

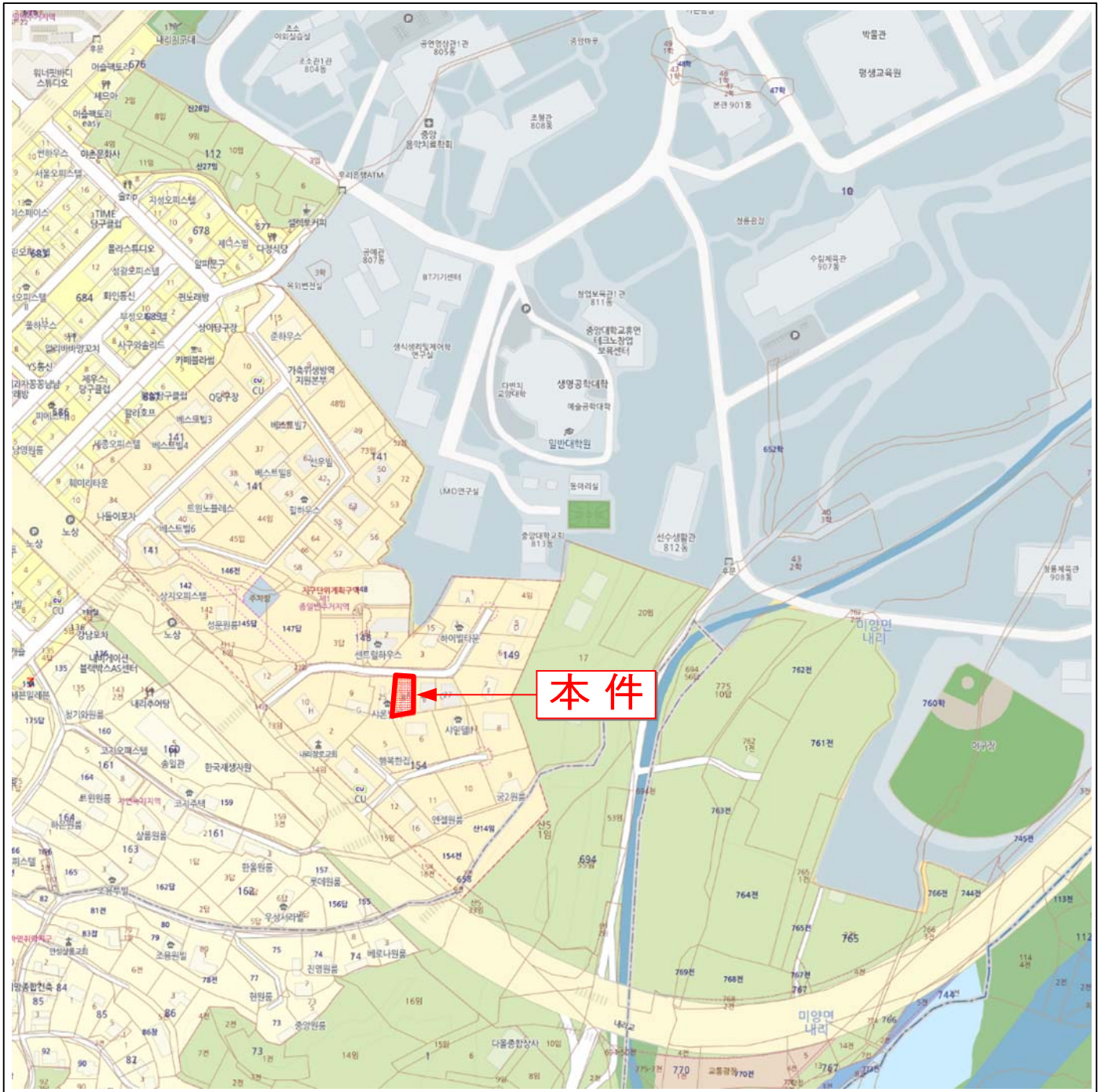


위 치 도



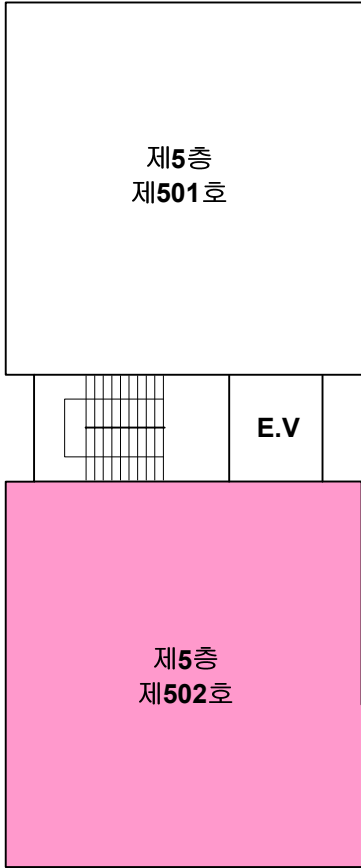
소재지

경기도 안성시 대덕면 내리 149-8
통칭 "청담팰리스 A" 제가동 제5층 제502호

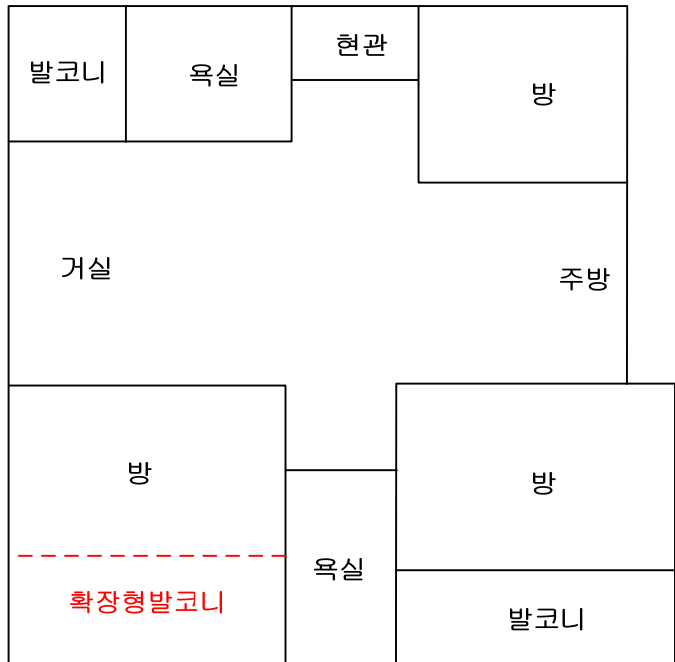


건물개황도

S = NON SCALE



호별배치도



< 내부구조도 >
통칭 "청담팰리스 A" 제가동
제5층 제502호

사 진 첨 부 용 지



본건 전경 - 본건 북서측에서 촬영

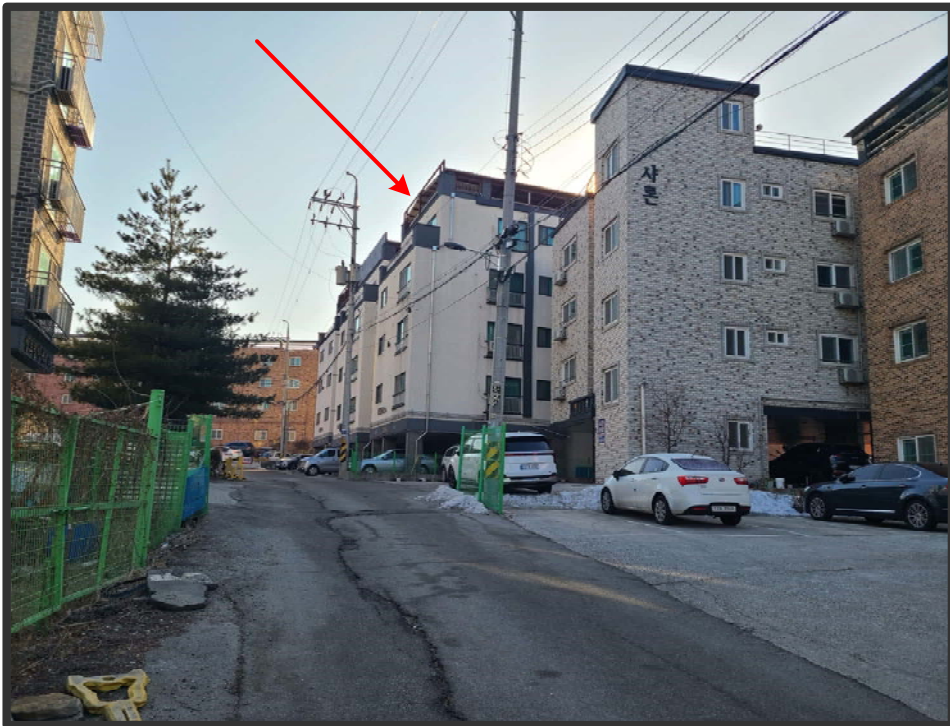


본건 전경 - 본건 남서측에서 촬영

사 진 첨 부 용 지



공동현관



주위환경 - 본건 북서측에서 촬영