

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 윤경석 소유물건(2025타경41763)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
류재왕

감정평가서번호: CA2504-005

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.

청암감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김 현 철

감정평가액	일억이천만원정 (₩120,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 평택지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	윤경석 (2025타경41763)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.25	2025.04.23 ~ 2025.04.25	2025.04.28

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	1	구분건물	1	-	120,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩120,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 포승읍 만호리 소재 “만호파출소” 북측 인근에 위치하는 더스위트 하버 13층 1326호에 대한 수원지방법원 평택지원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
- 2) 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 공동주택(도시형생활주택(원룸형)아파트)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 일자인 2025. 04. 25. 를 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

본건의 내부 이용양태는 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 건축물대장 평면도, 평가전례, 외부관찰 등에 의거하였으므로, 실제 내부구조와 이용상태 등이 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 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 포승읍 만호리 574-7, 574-8				
건물명, 층, 호수	더스위트하버 13층 1326호				
용도	공동주택 (도시형생활주택 (원룸형)아파트)	사용승인일		2017.04.05	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	49.84	30.5062	80.3462	8.606	-

※ 공용면적은 집합건물대장(전유부) 공용부분 구분상의 '주' 부분을 합산한 면적임.

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지	지번	건물명	동, 층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래 시점	사용 승인일
A	만호리	574-7 외	더스위트 하버	17층 17xx호	39.42	6.8068	85,000,000	24.04.20	17.04.05
B	만호리	574-7 외	더스위트 하버	13층 13xx호	41.2	7.1141	100,000,000	25.03.14	17.04.05

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	소재 지	지번	건물명	동, 층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래 시점	사용 승인일
C	만호리	574-7 외	더스위트 하버	11층 11xx호	41.2	7.1141	115,000,000	23.10.16	17.04.05
D	만호리	574-7 외	더스위트 하버	5층 5xx호	41.2	7.1141	100,000,000	22.10.29	17.04.05

나. 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로서 최근에 거래된 상기 사례 중에서 가격형성요인의 비교가능성 및 물적유사성이 높은 <사례(A)>를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

본건에 적용할 상기의 거래사례는 매도자와 매수자 사이에 정상적으로 거래되었을 것으로 보여지는 바 사정보정치는 없음.(1.00)

5. 시점수정

가. 개요

한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “서해안권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

나. 시점수정치 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

연립다세대

지역 : 경기 서해안권(24.04.20~25.04.25)

거래시점 : 2024.04.20, 2024년03월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.04.25, 2025년03월 지수를 적용 함

2024.04.20 매매 가격지수 (적용:2024년03월) : 100.1

2025.04.25 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 99.7

시점수정치 : $99.7/100.1 \approx 0.99600$

6. 가치형성요인비교

가. 비교항목

조건	세항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로 구조(복도식/계단식) 등
개별적 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 가치형성요인 비교지 결정

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로 구조(복도식/계단식) 등			
개별적 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.12	본건은 거래사례와 비교하여 위치별 효용, 면적, 구조 등에서 우세함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.120		

7. 비준가격

사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격 (원)
85,000,000	1.00	0.99600	1.120	49.84/39.42	119,900,000

※ 비준가격은 10,000원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격자료

■ 인근 평가전례

(자료출처 : 협회 감정평가정보)

소재지	지번	건물명	동, 층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	기준 시점	사용 승인일
만호리	574-7 외	더스위트 하버	5층 5xx호	39.58	6.8344	109,000,000	경매	25.04.10	17.04.05
만호리	574-7 외	더스위트 하버	12층 12xx호	49.84	8.606	100,000,000	경매	25.03.21	17.04.05
만호리	574-7 외	더스위트 하버	9층 9xx호	49.84	8.606	92,000,000	담보	25.02.21	17.04.05
만호리	574-7 외	더스위트 하버	13층 13xx호	41.20	7.1141	111,000,000	경매	25.02.20	17.04.05
만호리	574-7 외	더스위트 하버	6층 6xx호	39.58	6.8344	108,000,000	경매	24.12.20	17.04.05

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액

기호	건물명, 동, 층호	감정평가액 (원)
1	더스위트하버 13층 1326호	120,000,000
합계		120,000,000

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 포승읍 만호리 소재 "만호파출소" 북측 인근에 위치하며 , 주위는 오피스텔, 근린생활시설, 산업단지 등이 혼재하여 있는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 자유로우며, 인근의 노선버스정류장의 위치 및 운행빈도 등 제반 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층 건물 중 13층 1326호로서,
외벽 : 석재붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감.
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감.
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(원룸형)아파트로 이용중임.
(후첨 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 옥내소화전, 화재경보, 승강기설비 등 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

등고평탄한 지세에 위치한 2필 일단의 가장형의 토지로서 공동주택 업무시설 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 왕복 4차선의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1), (2) 공히 일반상업지역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합),
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
국가산업단지(포송지구)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 지원시설구역<산업집적활성화 및
공장설립에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 등기사항전부증명서상 주택임차권이 등재되어 있음.

임차보증금 금120,000,000원
 임대차계약일자 2022년 9월 21일
 주민등록일자 2022년 9월 21일
 점유개시일자 2022년 10월 6일
 확정일자 2022년 9월 21일
 임차권자 이현승

광역 위치도



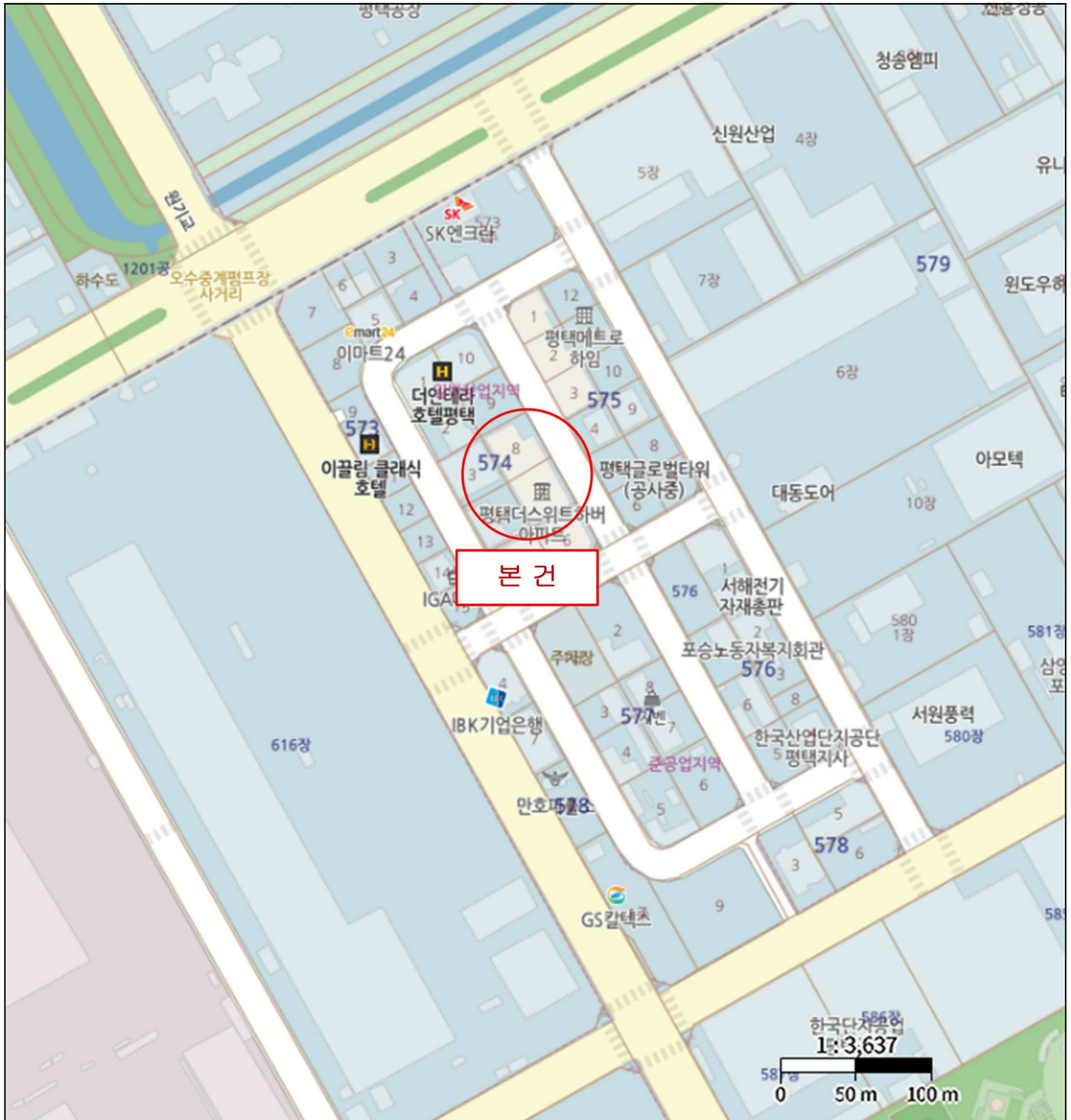
소재지	경기도 평택시 포승읍 만호리 574-7 더스위트하버 13층 1326호
-----	--



위치도



소재지	경기도 평택시 포승읍 만호리 574-7외 더스위트하버 13층 1326호
-----	---



내부구조도



소재지

경기도 평택시 포승읍 만호리 574-7외 더스위트하버 13층 1326호

None Scale



[제13층 호별배치도]



[제1326호 내부구조도]

