

감정평가서

Appraisal Report

건명: 조철호 소유물건(2025타경41768)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈

감정서번호: real-25-R0424

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.

리얼감정평가사사무소

TEL. 031-626-8458 FAX. 031-990-6772

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

임지선

(인)

감정평가액	일억사천삼백만원정 (₩143,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조철호 (2025타경41768)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 05. 09	2025. 04. 25 ~ 2025. 05. 09	2025. 05. 09	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	연립 주택	1세대	연립 주택	1세대	-	143,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩143,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		제이캐슬 제A동 제3층 제301호							
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			
	경기도 평택시 신장동 [도로명주소] 경기도 평택시 남산로65번길 15-7 (신장동, 제이캐슬)	603-14 603-13, 603-15 제이캐슬 A동	연립주택 (9세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층 지1층 1층 ~ 4층 각		85.68 153.94			
1	상동	603-14	대	자연녹지지역	575				
2	상동	603-13	대	자연녹지지역	480				
3	상동	603-15	대	자연녹지지역	575				
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	68.26	68.26	143,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 77.9377㎡	
				소유권 1~3.x ----- 대지권	85.7896 1,630 x---- 1,630	85.7896			
						토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 42,900,000 100,100,000		
	합 계						₩143,000,000.-		
				이 하	여	백			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 신장동 소재 '신장1동행정복지센터' 북서측 근거리에 위치하는 '제이캐슬' 제A동 제3층 제301호에 대한 수원지방법원 평택지원 경매6계의 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 5월 9일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 25일 ~ 2025년 5월 9일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 건축물대장상의 도면(에이동 301호)과 현황(에이동 302호로 현관문 표시)이 불일치함.

2. 임대사항의 확인

미상임.

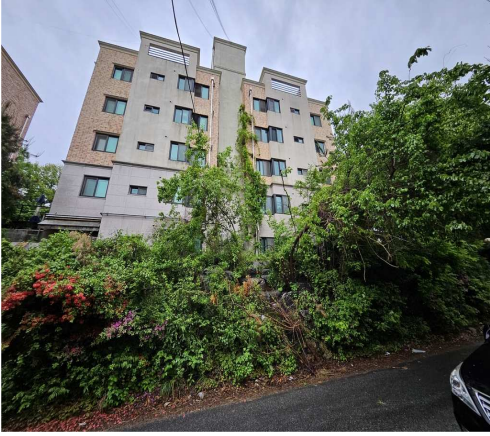
3. 기타 참고사항

- 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 본건은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기가 불일치하여 공부상 현황도를 토대로 평가하였으니, 경매참여시 유의하시기 바람.
- ③ 공부상 301호와 공부상 302호는 전유부분의 면적, 층별효용, 위치별효용, 향, 내부 및 평면방식 등이 유사하여 감정평가액이 동일하니 경매진행시 참고하시기 바람.
- ④ 본건은 이해관계인의 폐문·부재로 인하여 집합건축물대장상의 도면 및 주변탐문을 통하여 평가하였으니, 경매진행시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 평택시 신장동 603-14외 제이캐슬 제A동 제3층 제301호		
도로명주소	경기도 평택시 남산로65번길 15-7 (신장동, 제이캐슬)		
	주용도	연립주택 19개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2013.08.20	
	건물규모	층수	지하 1층/지상 4층
		연면적	1,471.14 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		
(1)	A동/ 3/301	연립주택	68.26	9.6777	77.9377	85.7896	87.58
합계 (1개호)			68.26	9.6777	77.9377	85.7896	-

※ 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	신장동 6**	B/ 1/1**	연립주택	68.26	76.97	130,000,000 (@1,904,482)	2024.07.09 (2013.08.20)	-
#2	신장동 6**	A/ 3/3**	연립주택	68.26	77.9377	155,000,000 (@2,270,729)	2022.06.05 (2013.08.20)	-
#3	신장동 6**	1/ 2/3**	연립주택	78.96	126.02	170,000,000 (@2,152,988)	2022.08.22 (2013.12.11)	-
#4	신장동 6**	A/ 1/1**	연립주택	68.26	77.9377	140,000,000 (@2,050,981)	2022.07.09 (2013.08.20)	-
#5	신장동 6**	오페라하 우스 E/ 4/4**	연립주택	76.35	82.07	128,000,000 (@1,676,489)	2024.06.08 (2005.11.14)	-

(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 #1 > : 일련번호 (1)

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

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		2024.07.09/ 2025.05.09	
경기 서해안권 연립다세대	0.000% (1.00000)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.06	99.7
			기준시점 당시 지수	2025.03	99.7
		산식		$1 + (99.7 - 99.7) / 99.7$ $= 1$	

※ 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 (1)] / 비교사례 #1]

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	1.10	본건은 사례대비 층별요인에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.100	-

(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)						
(1)	A/3/3 01	68.26	#1	1,904,482	1.000	1.00000	1.100	2,094,930	142,999,921	143,000,000
합계		68.26	-	-	-	-	-	-	-	143,000,000

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
-	연립 주택지대	세로(가)	1,900,000-2,300,000	자연녹지

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	신장동 603-14 A/3/301	연립주택	68.26	77.9377	158,000,000 (@2,314,679)	2022.04.29	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(2)	신장동 6** 1/2/3**	연립주택	84.71	135.2	180,000,000 (@2,124,896)	2024.08.16 (2013.12.11)	법원경매
(3)	신장동6** A/1/1**	연립주택	68.26	77.9377	140,000,000 (@2,050,981)	2022.07.19 (2013.08.20)	일반거래

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

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				감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
(1)	제A동 제3층 제301호	68.26	85.7896	143,000,000
합계		68.26	85.7896	143,000,000

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 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 신장동 소재 '신장1동 행정복지센터' 북서측 근거리에 위치하는 연립주택으로, 주위는 다세대주택, 연립주택, 단독주택, 임야 등으로 형성된 공동주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 위치하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 건내 3층 301호로,
(사용승인일자:2013.08.20.)
외벽 : 벽돌붙임, 미장스톤, 드라이비트 등
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임
창호 : 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

연립주택(방3, 거실, 주방/식당, 욕실2 등)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 도시가스난방설비, 승강기설비, 공동현관 보안장치 등이 구비되어 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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필지 일단의 장방형의 완경자지로, 연립주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

신장동 603-14 :자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음 대책구역 제2종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>

신장동 603-13 :자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음 대책구역 제2종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>

신장동 603-15 :자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음 대책구역 제2종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 불일치함.(공부상 현황도와 현관문 호수 표기가 상이함.)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

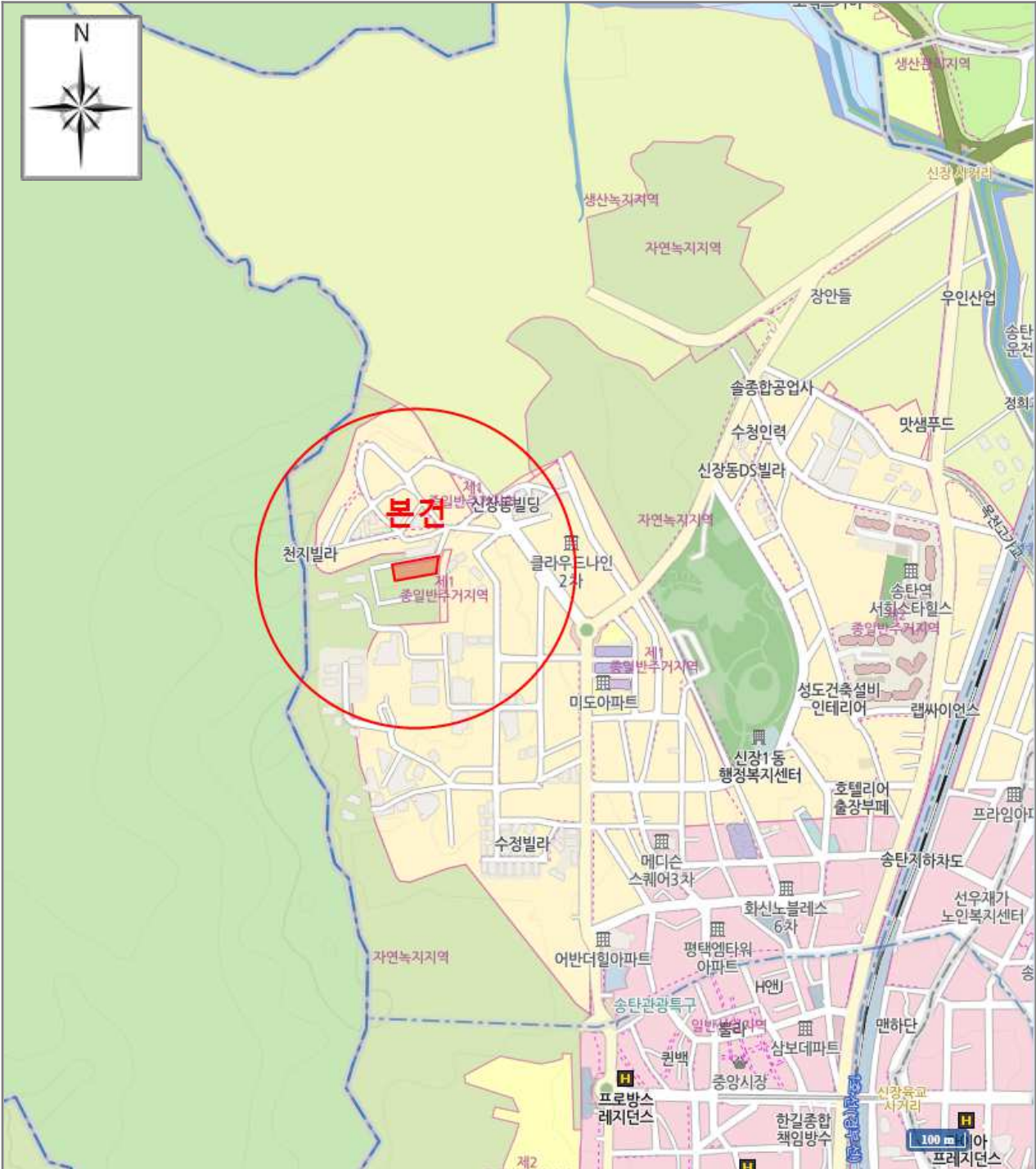
구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|---------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) | |

임대관계 미상임.

광역 위치도

소재지	경기도 평택시 신장동 603-14 외 제이캐슬 제A동 제3층 제301호
-----	---



[범례]

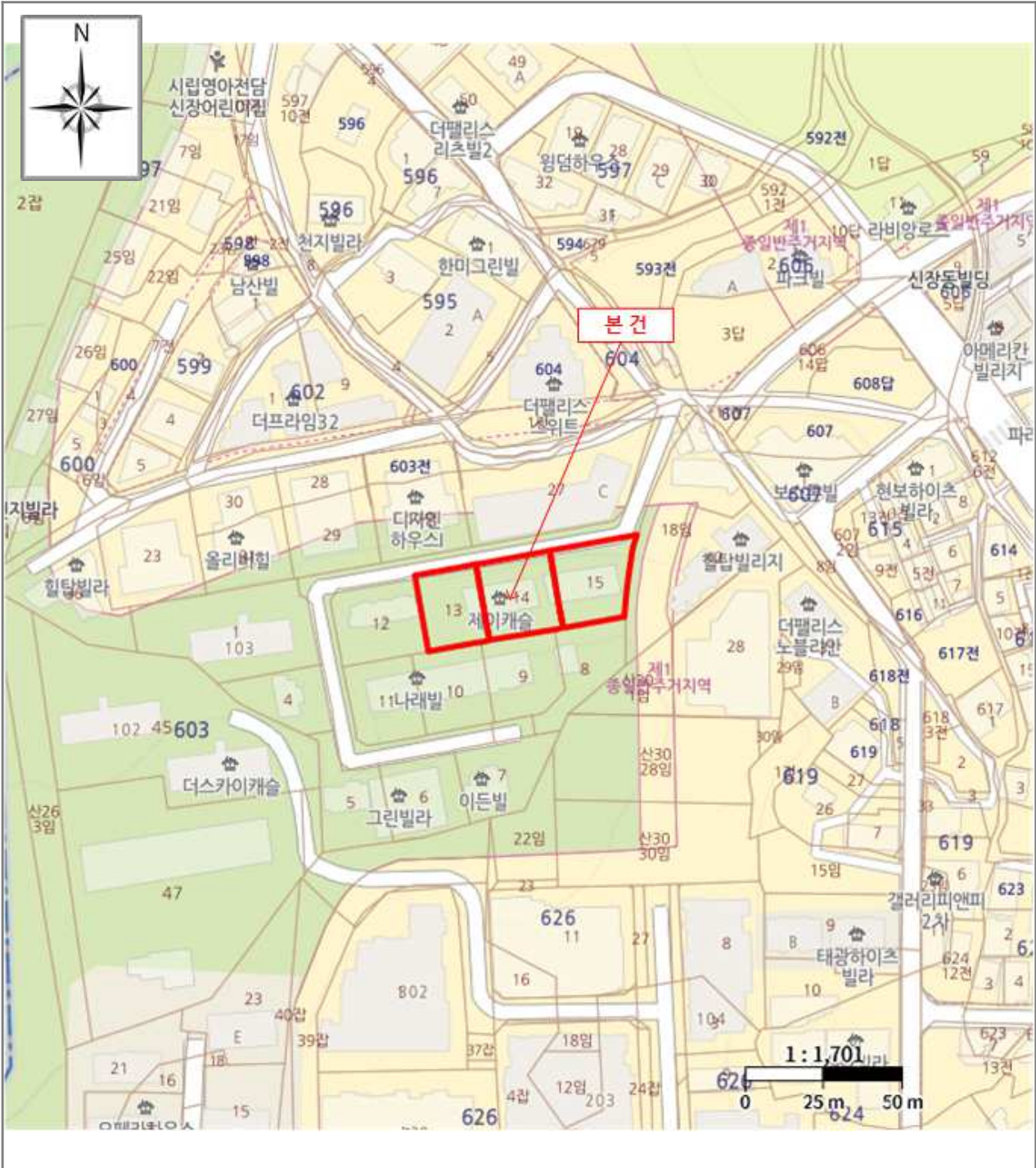
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

상세 위치도

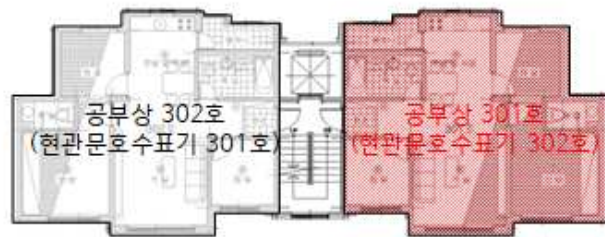
소재지	경기도 평택시 신장동 603-14 외 제이캐슬 제A동 제3층 제301호
-----	---



[범례]	■ 본건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	------	--------	--------

내부 구조도

소재지	경기도 평택시 신장동 603-14 외 제이캐슬 제A동 제3층 제301호
-----	---



〈호별배치도〉



〈공부상 301호
(현관문 호수 표기 302호)〉

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 신장동 603-14 외



본건 전경(북측 인근)



본건 전경(남측 인근)

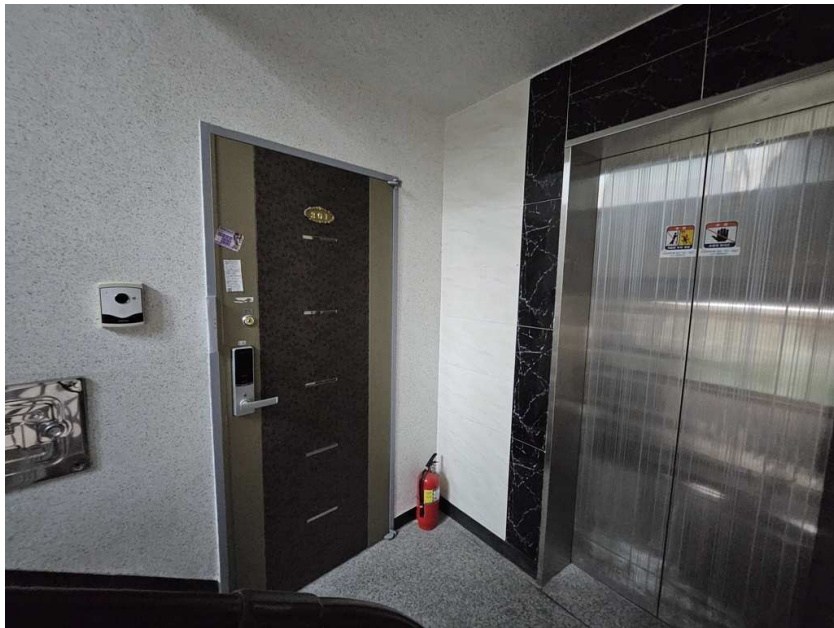
사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 신장동 603-14 외



공부상 301호(현관문 호수 표기 302호)



공부상 302호(현관문 호수 표기 301호)

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 신장동 603-14 외



본건 단지 전경



본건 단지 입구