

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강성자 소유물건
(2024타경5545)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 노윤환

감정평가서번호: SB-20241230-101

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	오천사백일십만원정 (₩54,100,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 노윤환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강성자 (2024타경5545)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시 목록 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.10	2024.12.30 ~ 2025.01.10	2025.01.10	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	53,000,000
	제시외건물	(5.6)	제시외건물	5.6	-	1,100,000
		이	하	여	백	
합계						₩54,100,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 안중읍 현화리 소재 “안중고등학교” 동측 인근에 위치하는 구분건물 (통칭 “청죽빌라 A동” 제1층 제101호)로서, 수원지방법원 평택지원의 경매목적에 위한 감정 평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

1) 대상물건 개요

소재지	경기도 평택시 안중면 현화리 264-2 [도로명주소] 경기도 평택시 안중읍 안중민음길 13-2							
건물명 동·호수	통칭 “청죽빌라 A동” 제1층 제101호							
구조 및 층수	벽돌조 슬래브지붕 3층							
구 분		전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	분양 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용 도		사용승인일
기호	호수					공부	현황	
1	제1층 제101호	44.22	5.16	49.38	35.1	다세대주택	다세대주택	1991.04.19

2) 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(안일중)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(안중중고교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 주위 환경

인근은 단독주택, 다세대주택, 아파트단지, 연립주택, 근린생활시설, 각급 학교 등이 혼재하는 등 제반주위환경은 보통인 편임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 01월 10일로 하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라, 2025년 01월 08일 ~ 2025년 01월 10일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

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 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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.

4. 그 밖의 사항

1) 본건 현장조사시 집합건축물대장에 등재되어 있는 건축물현황도상 호별표시(제101호)와, 현황 호별표시(현관문에 부착된 명패-제102호)가 서로 상이한 것으로 조사됨.(후첨 “건물개황도” 참조.)

현장 조사시 현황 제101호와 제102호의 점유자를 모두 만나 탐문한 결과, 도면상 제102호(현황 제101호)의 점유자는 아들이 임대차계약을 한 관계로 소유자 성명을 알지 못한다고 하며, 아들과의 통화를 시도하였으나, 연결되지 않았고, 도면상 제101호(현황 제102호)의 점유자는 제1층 제102호의 등기사항전부증명서상 소유자인 유OO씨인 것으로 조사되었음.

그러나 귀 제시목록 및 공부서류(등기사항전부증명서, 집합건축물대장 전유부)에 등재된 제101호의 전유부분의 면적(44.22㎡)과 건축물현황도 상 제101호의 도면에서 제시된 수치로 계산된 면적(후첨 “건물개황도” 참조.)이 서로 일치하고, 현황 제102호의 외부관찰에 의해 대략적으로 측량한 수치는 건축물현황도 상 제101호의 수치와 유사하므로, 현황 제102호가 귀 제시목록 및 공부서류상 제101호와 물적 동일성이 인정되는 것으로 판단되나, 경매진행시 정확한 실측을 통한 물적 동일성 여부에 대한 재확인 필요할 것으로 사료됩니다.

따라서 본 평가에서는 집합건축물대장에 등재된 도면상 제101호(현황 제102호)를 기준으로 감정평가 하되, 현황 제101호의 평가액을 명세표 비교란에 병기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 2) 후첨 “내부구조도” 및 “사진용지”와 같이 현황 제102호(도면상 제101호)에 소재하는 제시 외건물 ㉠은 현상 등을 고려하여 관찰감가하여 평가하였고, 면적사정은 개략적인 실측 및 목적측에 의하였는 바, 실제와 다소 상이할 수 있으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본건의 평가액은 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 배분하였음.
- 4) 본건 현장조사시 내부구조 및 이용상황은 외관상 탐문조사 및 현점유인의 협조하에 확인하여 표기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

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)

기호	소재지	층 /호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
A	현화리 13	제5층 제5**호	43.39	91,000,000	2,097,257	2024.05.28	2014.08.18
B	현화리 288-5	제1층 제1**호	49.94	50,000,000	1,001,201	2023.06.12	2017.02.02
C	현화리 264 청죽빌라 B동	제2층 제2**호	30.89	57,000,000	1,845,257	2022.04.06	1991.04.19

(2) 비교 사례의 선정

본건 인근의 부동산 거래사례로서, 대상물건과 물적 유사성이 높고, 최근에 거래된 사례로서 비교가능성이 높은 기호(C) 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)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 서해안권 연립다세대 매매가격지수, 기준:2021.06 = 100.0)

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2022년 04월 06일) 직전달(2022년 03월)의 가격지수	104.7
대상물건의 기준시점(2025년 01월 10일) 직전달(2024년 11월)의 가격지수	99.9
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$99.9 / 104.7 \approx 0.95415$

※ 미발표된 매매가격지수는 최근 발표 지수를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인의 비교

요인 구분	세부항목(주거용)	격 차 율		비 고
		사례(C)	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	0.95	본건은 사례대비 차량이용의 편리성 등 단지외부요인에서 열세함.
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	0.90	본건은 사례대비 노후도 등 단지내부요인에서 열세함.
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	0.80	본건(1층)은 사례(2층)대비 층별 효용 등 개별적 요인에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.684		$0.95 \times 0.90 \times 0.80 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 주된 방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액

기호	구분 호수	거래사례 (전유면적당 단가(원/㎡))	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가액 (원)
-	현황 제101호	1,845,257	1.00	0.95415	0.684	43.32	52,169,667	52,000,000

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	평가목적
1	현화리 56 영광빌	제1층 제1**호	48.88	176,000,000	3,600,655	2024.12.18	2014.08.29	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	층 /호	전유면적 (㎡)	평가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	사용승인일	평가 목적
2	현화리 288-19 대림빌	제2층 제2**호	34.95	85,000,000	2,432,046	2024.05.27	2018.04.26	담보
3	안중리 305-38 만남빌라 제102동	제2층 제2**호	76.08	75,000,000	985,804	2024.04.27	1999.10.09	시가 참고

2) 경매통계 분석(출처 : 인포케어)

구분	낙찰률(기준:낙찰가)			낙찰률(기준:낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰률(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
주택	37,893,209,875원	25,384,177,939원	67.0%	148건	107건	41건(27.7%)	29건
집합건물	73,389,726,920원	55,512,233,945원	75.6%	921건	653건	268건(29.1%)	83건
- 다세대	8,979,836,920원	5,670,434,510원	63.1%	197건	157건	40건(20.3%)	25건
- 아파트	41,871,890,000원	35,223,027,591원	84.1%	357건	203건	154건(43.1%)	27건
- 연립	12,014,000,000원	8,232,575,940원	68.5%	188건	160건	28건(14.9%)	24건
- 오피스텔	2,445,000,000원	1,499,392,500원	61.3%	74건	61건	13건(17.6%)	5건
- 오피스텔(주거)	7,448,000,000원	4,367,773,404원	58.6%	98건	68건	30건(30.6%)	1건
- 주상복합(주거)	631,000,000원	519,030,000원	82.3%	7건	4건	3건(42.9%)	1건
상가	75,680,755,590원	40,560,332,319원	53.6%	348건	310건	38건(10.9%)	53건
공장	63,171,115,660원	46,258,837,870원	73.2%	148건	131건	17건(11.5%)	44건
특수부동산	29,543,538,000원	18,015,627,705원	61.0%	272건	218건	54건(19.9%)	67건
토지	100,645,387,353원	63,862,703,006원	63.5%	571건	424건	147건(25.7%)	96건
기타토지	2,979,628,640원	1,655,982,700원	55.6%	23건	16건	7건(30.4%)	3건
차량외 기타	1,239,300,000원	889,347,807원	71.8%	122건	70건	52건(42.6%)	6건
합계	384,542,662,038원	252,139,243,291원	65.6%	2,553건	1,929건	624건(24.4%)	381건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

기호	구분	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	도면상 제1층 제101호	44.22	35.1	53,000,000
	제시외건물 ㉠			1,100,000
	합 계			54,100,000
-	현황 제1층 제101호	43.32	34.4	52,000,000
	제시외건물 ㉡			1,100,000
	제시외건물 ㉢			800,000
	합 계			53,900,000

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 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
1	경기도 평택시 안중면 현화리 [도로명주소] 경기도 평택시 안중읍 안중민음길 13-2	264-2 통칭 "청죽 빌라 A동"	다세대 주택	벽돌조 슬래브지붕 3층						
							1층	97.86		
							2층	97.86		
							3층	97.86		
							지층 옥탑	97.86 10.32		
1	동소	264-2	대	제1종일반주거지역		278				
1				(내) 벽돌조 제1층 제101호		44.22	44.22	53,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
				1 소유권대지권	35.1 278x---		35.1		현황 제101호 평가액 (53,900,000)	
						278				
									토지·건물 토 지 : 건 물 :	
									배분내역 42,400,000 10,600,000	
	동소	264-2	발코니	벽체이용 샷시조 판넬지붕		(5.6)	5.6	1,100,000		
합 계								₩54,100,000.-		
				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 안중읍 현화리 소재 "안중고등학교" 동측 인근 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 아파트단지, 연립주택, 근린생활시설, 각급 학교 등이 혼재하는 등 제반주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

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

(3) 건물의 구조

벽돌조 슬래브지붕 3층 건내 제1층 제101호로서, (사용승인일자 : 1991.04.19)

외벽 : 적벽돌쌓기 마감 등.

창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(방2, 거실, 욕실, 세탁실, 주방, 현관 등)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어있음.

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

자루형 토지로서, 다세대주택의 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 폭 약 4미터 내외의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(안일중)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(안중중고교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

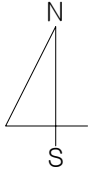
(9) 공부와의 차이

본건은 건축물현황도 상 호별배치와 현황 호별 배치가 서로 상이함.
(후첨 "건물개황도" 참조.)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

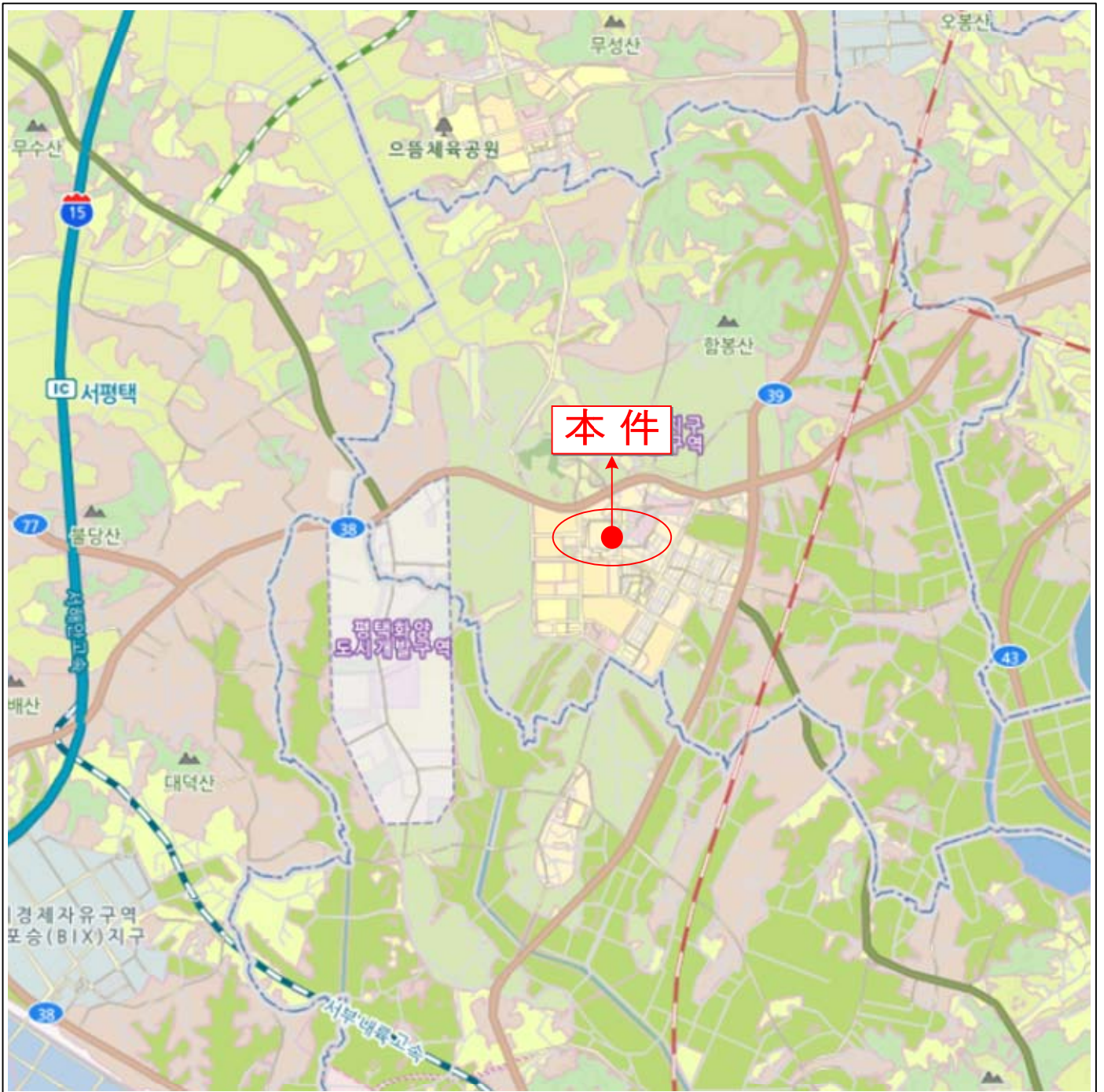
임대관계는 미상임.

광역도

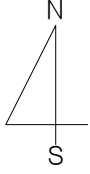


소재지

경기도 평택시 안중면 현화리 일대

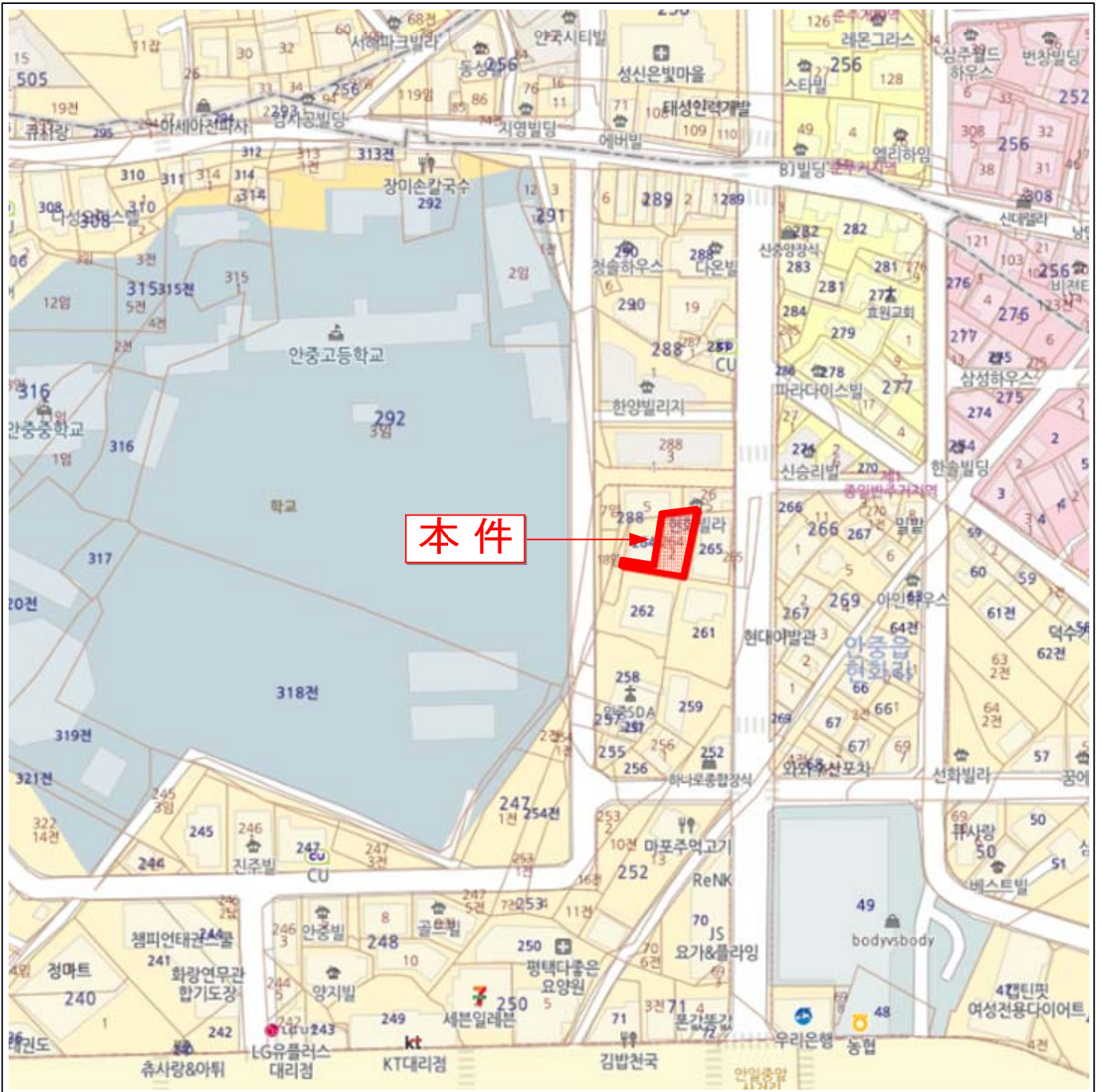


위 치 도



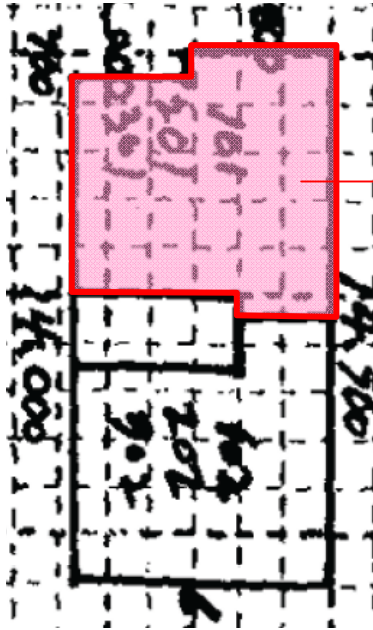
소재지

경기도 평택시 안중면 현화리 264-2
통칭 "청죽빌라 A동" 제1층 제101호



건물개황도

S = NON SCALE



도면상
제1층 제101호
(현황 제102호)
계단실 기준 좌측



현황
제1층 제102호

현황
제1층 제101호

건축물대장의 현황도상 호별배치도

현황기준 호별배치도



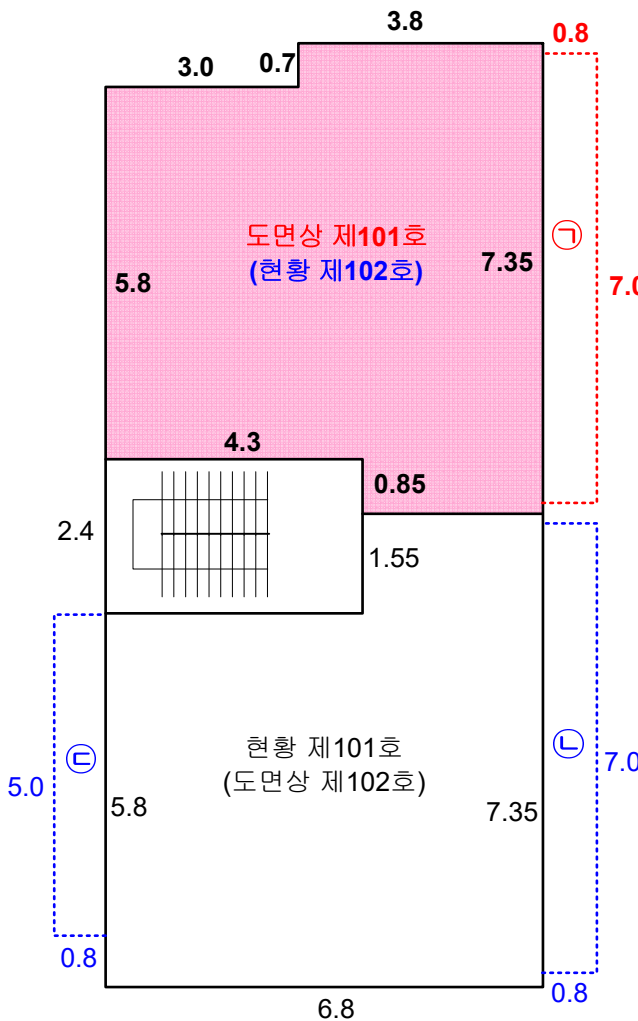
계단실 기준 좌측
도면상 제101호
(현황 제102호)

계단실 기준 우측
현황 제101호
(도면상 제102호)

현황사진

건물 개황도

S = NON SCALE



<면적 산출근거>

도면상 제101호(현황 제102호) : $7.35 \times 6.8 - 0.7 \times 3.0 - 0.85 \times 4.3 \approx 44.225 \text{ m}^2$ (공부면적 : 44.22 m²)

현황 제101호(도면상 제102호) : $7.35 \times 6.8 - 1.55 \times 4.3 \approx 43.315 \text{ m}^2$ (공부면적 : 43.32 m²)

<제시외물건>

㉠ 벽체이용 샷시조 판넬지붕(발코니) : 약 5.6 m²

㉡ 벽체이용 샷시조 판넬지붕(발코니) : 약 5.6 m²

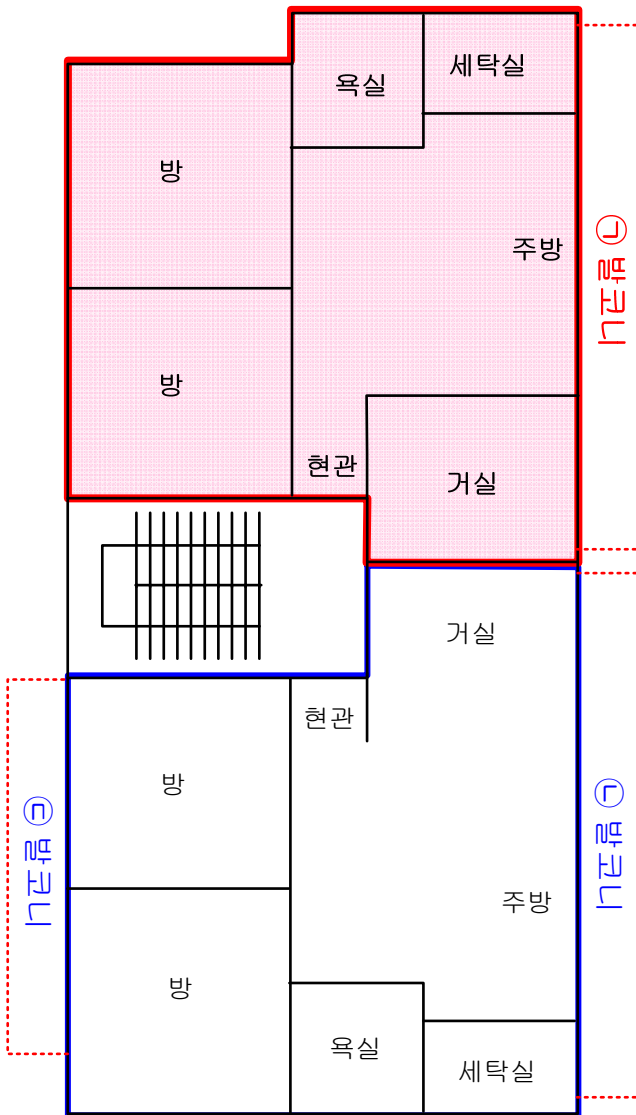
㉢ 벽체이용 샷시조 판넬지붕(발코니) : 약 4.0 m²

내부 구조도

S = NON SCALE

도면상 제101호
(현황 제102호)

현황 제101호
(도면상 제102호)



사 진 첨 부 용 지



본건 전경 - 본건 북서측에서 촬영



본건 전경 - 본건 남서측에서 촬영

사 진 첨 부 용 지



본건 현관(도면상 제101호/현황 제102호)



현황 제101호(도면상 제102호)

사 진 첨 부 용 지



공동현관



주위환경 - 본건 남서측에서 촬영