감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	권수경 소유물건(2024타경55205)
의 뢰	인:	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 노윤환
감정평가서번호:		이건 24-1105

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.

이건감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 군 성

감정평가액	사억칠천만원정(₩470,000,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 노윤환	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 평택지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	권수경 (2024타경55205)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.11.26	2024.11.25 ~ 2024.11.26	2024.11.28

감정평가내용	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	470,000,000 백
	합 계					₩470,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 평택시 서정동 평택 롯데캐슬 105동 [경기도 평택시 송탄로 170]	1121	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층				
				1층	457.69			
				2층	452.09			
				3층 ~ 15층 각층	580.65			
				16층 ~18층 각층	447.56			
1	동소	1121	대		42,678.7			
2	동소	1123	대		582.3			
				(내) 철근콘크리트조				
				14층 1402호	118.31	118.31	470,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
					59.176			
				1,2.소유권대지권	------	59.7156		
					43,261			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	122,200,000	
						건 물 :	347,800,000	
	합 계						**₩470,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상물건 개요

본건은 경기도 평택시 서정동 소재 "서정리초등학교" 북동측 인근에 위치하는 통칭 '롯데캐슬 아파트' 105동 14층 1402호에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매목적의 감정평가 건임.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 감정평가 하였음.

2. 기준 시점

기준 시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며,「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거, 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 11월 26일을 기준 시점으로 정함.

3. 감정평가조건

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 물건의 특성 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 평가하였음.

원가법에 의한 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고, 대상 구분건물이 토지(대지권)와 건물이 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기에 부적합하며, 수익방식(수익환원법)은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서 본건 구분건물의 평가에서는 「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 평가하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였으며. 귀 요청에 의거 토지·건물 배분가액은 한국감정평가협회 제정 '주거용 집합건물 배분 비율표'를 기준하여 배분하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출과정

가. 대상 부동산의 개요

1) 대상 부동산의 기본적 사항

물건 소재지	경기도 평택시 서정동 1121					
건물명 · 동 · 호수	통칭 '롯데캐슬아파트' 105동 14층 1402호					
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층			건물의 사용승인일	2010.01.29	
설비개요	난방 설비	위생 · 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	○	○	○	○	-

구 분		대지권 (㎡)	전유면적		공용면적 (주)	용 도	
기호	호수		㎡	3.3㎡	㎡	공부	현황
1	1402	59.7156	118.31	35.79	29.22	아파트	아파트

2) 본건 인근의 지역개황 및 가격동향

인근은 아파트 단지, 학교, 다세대주택, 근생 시설 및 공원 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통이며, 본건과 유사한 구분건물의 가격수준은 보합세임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 거래사례 선정

① 인근 유사부동산의 거래사례

(단가: 원/3.3㎡, 거래금액: 원)

기호	소 재 지	전유면적		전유 면적 당 단가 (3.3㎡)	거래금액 (원)	거래 시점	비고
		㎡	3.3㎡				
1	평택시 서정동 1121 통칭 '롯데캐슬' 105동 130*	118.31	35.79	13,132,159	470,000,000	2024.06.19	한국부동산원 실거래
2	평택시 서정동 1121 통칭 '롯데캐슬' 112동 160*	118.31	35.79	13,970,382	500,000,000	2024.04.16	한국부동산원 실거래

② 거래사례 선정

본건 구분건물의 평가에 적용할 거래사례는 평가대상 구분건물과 인근지역에 위치한 거래사례 중 대상과 용도지역, 이용 상황 및 건물구조 등이 유사하여 비교성이 인정되는 사례1)을 선정함.

2) 사정보정

본건 거래 시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고 된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적으로 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 평택시 아파트 매매가격지수”를 적용하였음.

① 아파트 매매가격지수(경기도 평택시)

○ 2024.06.19 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 102.4

○ 2024.11263 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 101.4

○ 상승률 : $\frac{101.4}{102.4}$ ≒0.99023 (약 -0.977% 상승)

② 시점수정

시점수정	0.99023

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인 비교

① 외부요인

구분	조건	항목	의견
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	본건은 거래사례 대비 제반 외부요인 대등함. (1.00)
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태	
		상가의 배치상태	
		공공 및 편익시설의 배치상태	
	환경조건	기상조건	
		자연환경	
		사회환경	
		획지의 상태	
		공급 및 처리시설의 상태	
		위험 및 혐오시설	
		재해발생의 위험도	
		공해발생의 위험도	
	행정조건	행정상의 규제정도	
	기타조건	기타	

② 건물요인

구분	조건	항목	의견
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	본건은 거래사례 대비 제반 건물요인 대등함. (1.00)
	설계설비 구조	설계에 따른 구조상의 양부와 설비의 유무, 종류, 수준 등	
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과연수 및 잔존내용연수	
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정	
	규모 구성비	건물의 층수, 총세대수, 면적구성비	
	건물용도	건물이 주상복합용인가 주거단일 용도인가와 현재 이용상태	
	관리체계	관리체계 및 관리현황	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 개별적요인

구분	조건	항목	의견
개별적 요인	층별효용	일조, 채광의 정도	본건은 거래사례 대비 제반 개별적 요인 유사함. (1.00)
		조망, 압박감 등	
		소음의 영향	
		엘리베이터, 계단을 이용한 접근성	
		난방 및 단열	
		프라이버시 및 외부인 침입가능성	
		재해시 안전(화재, 추락)	
	위치별효용	일조, 채광의 정도	
		조망, 압박감 등	
		소음의 영향	
		엘리베이터, 계단으로의 접근성	
		난방 및 단열	
		프라이버시 보호	
	향별효용	일조, 채광의 정도	
		조망, 압박감 등	
		프라이버시 보호	
	공용부분의 전용사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권	
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기	
	관리상태	배관, 내부마감재 수선유지상태	

④ 가치형성요인 결정

기호	비교항목			가치형성요인	가치형성요인 비교
	외부요인	건물요인	개별적요인		
1	1.00	1.00	1.00	1.000	본건은 거래사례 대비 제반 가치형성요인 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 대상부동산의 시산가액

① 대상 부동산 적용단가

기호	사례단가 (원/3.3㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가 (원/3.3㎡)	적용단가 (원/3.3㎡)
1	13,132,159	1.00	0.99023	1.00	13,003,857	13,000,000

② 대상 부동산의 시산가액

기호	층·호별	전유면적		적용단가 (원/3.3㎡)	시산가액 (원)
		㎡	3.3㎡		
1	14층 1402호	118.31	35.79	13,000,000	465,270,000

다. 참고 자료

1) 인근 유사 구분건물의 가격수준

(단가: 천원/3.3㎡)

층수	이용 상황	전유면적당 단가	비 고
		가 격 수 준	
기준층	아파트	12,500 ~ 13,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 지역의 감정평가 선례

(단가: 천원/3.3㎡, 평가금액: 천원)

기호	소재지	전유면적		전유 면적당 단가	평가금액	기준시점	평가 목적	비고
		㎡	3.3㎡					
1	평택시 서정동 1121 통칭 '롯데캐슬' 105동 30*	118.31	35.79	12,685	454,000	2024.07.18	공매	한국감정평가사협회
2	평택시 서정동 1121 통칭 '롯데캐슬' 103동 100*	118.31	35.79	14,277	511,000	2024.05.24	법원 경매	한국감정평가사협회

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견 및 그밖의 사항

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건은 경기도 평택시 서정동 소재 통칭 '롯데캐슬아파트' 제105동 제14층 제1402호로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 아래와 같이 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.감정평가액의 결정

기호	층 · 호별	전유면적		결정단가 (원/3.3㎡)	감정평가액 (원)	본건 아파트 2024.01.01. 기준 공시가격(원)
		㎡	3.3㎡			
1	14층 1402호	118.31	35.79	13,000,000	**470,000,000**	305,000,000

3. 그 밖의 사항

본건의 위치확인 및 내부 확인은 소유자 및 이해관계인의 부재로 인하여 집합건축물대장, 현황 점유부분 및 탐문 조사 등을 기준하였는바 업무진행시 유의하시기 바랍니다.

(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 서정동 소재 '서정리초등학교' 북동측 인근에 위치하며 주변은 아파트단지, 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 인근에 노선버스 정류장 및 전철역이 있어 대중교통편의 이용은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층 중 14층 1402호로서
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 일부 돌 붙임 마감 등.
내벽 : 벽지 도배 및 일부 타일 붙임 마감 등.
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트로서 방4, 거실, 주방, 욕실2, 발코니 등으로 사용중 인 것으로 탐문조사됨.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 도시가스설비, 난방설비, 승강기설비 등이 갖추어져 있음.

(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)

2필 일단지 부정형의 평탄한 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

중로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(서정주공1), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한구역), 상대보호구역, 상대보호구역(서정리초교), 상대보호구역(송일초교), 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발56m-140m미만 협의업무위탁 2016.9.9).

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

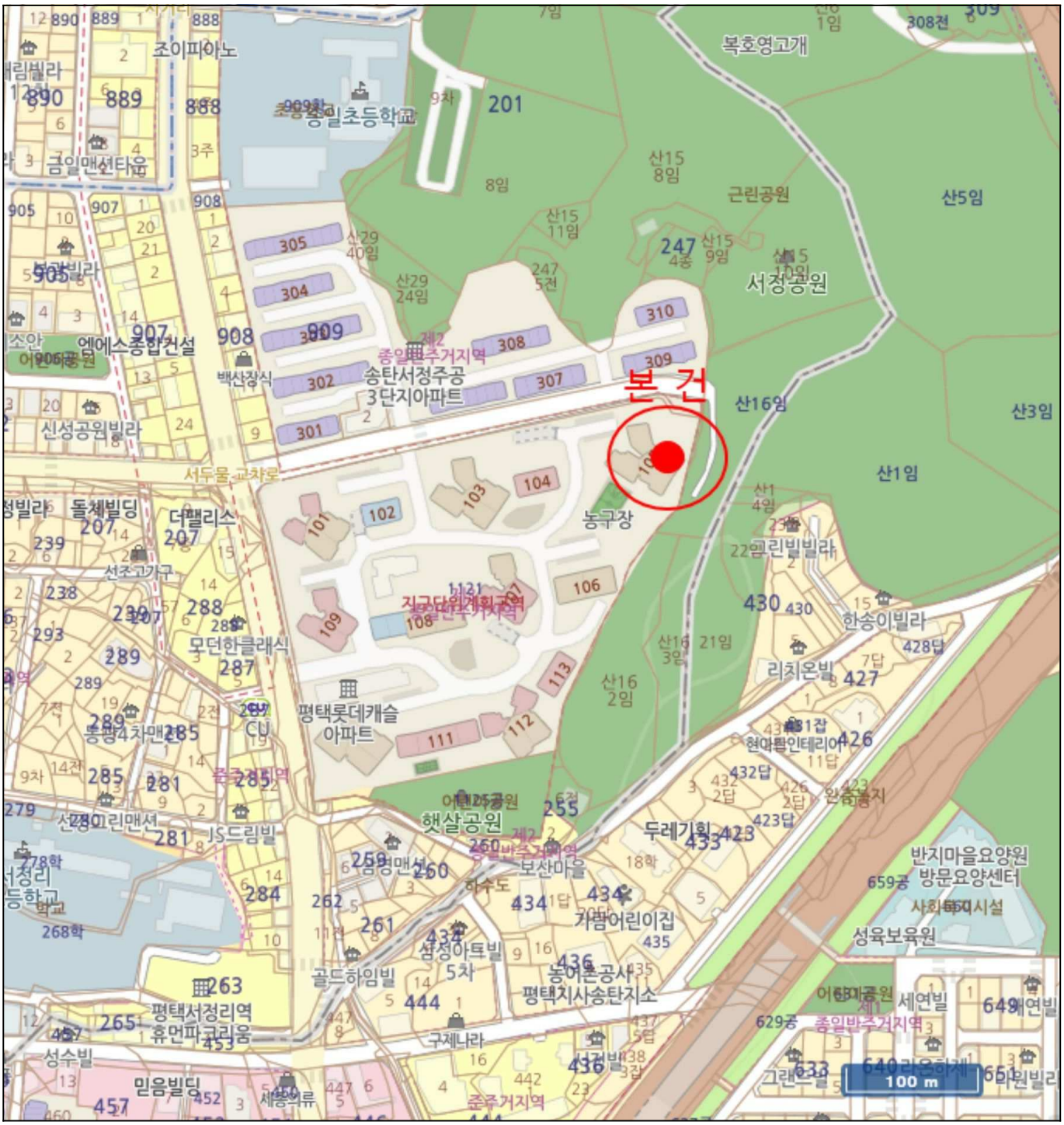
임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 평택시 서정동 1121 평택 롯데캐슬 105동 14층 1402호

위 치 도

소 재 지	경기도 평택시 서정동 1121 평택 롯데캐슬 105동 14층 1402호

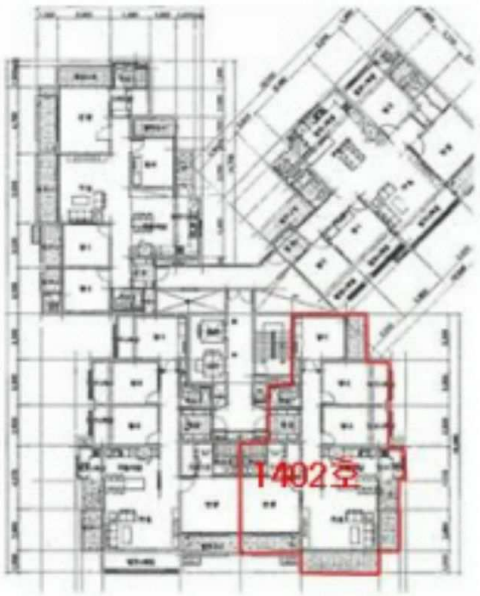


내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 평택시 서정동 1121 평택 롯데캐슬 105동 14층 1402호

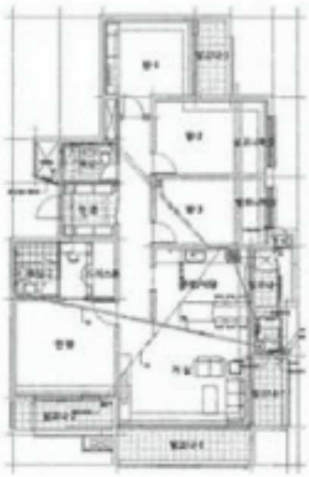
No scale

호별배치도



평택 롯데캐슬 105동 1402호

내부구조도



(105)

(105)

(105 1402)

(105)