

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 이봉화 소유물건(2025타경41851)

의뢰인 : 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 류재왕

감정서번호 : 2025-a-28

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.

서건감정평가사사무소

TEL. 010-3663-7269 FAX. 0502-600-7269

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

방병국

(인)

감정평가액	일억사천사백만원정 (₩144,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이봉화 (2025타경41851)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 05. 09	2025. 05. 03 ~ 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
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	144,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩144,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 팽성읍 객사리 소재 '객사리' 동측 인근에 위치하는 다세대주택(미라셀 제B동 제2층 제201호)에 대한 수원지방법원 평택지원 경매3계의 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

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

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 3일 ~ 2025년 5월 9일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 기타 참고사항

- ① 본건은 수차례의 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 부득이 내부이용상황은 건축물대장, 주민탐문 및 외부관찰 등을 통하여 통상적인 이용상황으로 조사하였으니, 경매진행시 참고바람.

- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 평택시 팽성읍 객사리 162-5 제B동 제201호		
도로명주소	경기도 평택시 팽성읍 부용로 53-7		
주용도	다세대주택(도시형생활주택(다세대단지)) 8개호		
주구조	철근콘크리트구조		
사용승인	2016.01.28		
건물규모	층수		
	연면적	586.55 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)	B동/ 2/201	다세대주택	66.83	11.77	78.6	56.1738	85.03
합계 (1개호)			66.83	11.77	78.6	56.1738	-

※ 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.

본건은 구분건물로서 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 제규정 및 거래관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 한국부동산연구원에서 제시한 『주거용/비주거용 집합 건물 토지·건물 배분비율표』 상의 배분비율을 참고하여 대상 부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으며, 해당 배분가격은 본건 평가 목적 이외의 용도로 사용할 수 없음을 알려드립니다.

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	객사리 162-5	A/ 5/500	다세대 주택	62.67	74.14	135,000,000 (@2,150,000)	2024.08.21 (2016.01.28)	-
#2	객사리 135-16	가인 Hill/ 5/500	다세대 주택	72.1	82.3375	155,000,000 (@2,150,000)	2024.07.11 (2016.12.30)	-
#3	객사리 162-1	102/ 3/300	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	50.09	55.12	120,000,000 (@2,400,000)	2024.06.24 (2014.02.19)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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		2024.08.21/ 2025.05.09	
경기 서해안권 연립다세대	0.000% (1.00000)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.07	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 사례는 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 사례는 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	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(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)	B/ 2/201	66.83	#1	2,150,000	1.000	1.00000	1.000	2,150,000	143,684,500	144,000,000
합계		66.83	-	-	-	-	-	-	-	144,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 인근	기존 주택지대	-	2,000,000-2,500,000	1종일주

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	객사리 162-1 102/5/500	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	47.67	52.47	104,000,000	2024.03.13 (2014.02.19)	법원경매
					(@2,180,000)		
(2)	객사리135-16 가인 Hill/2/200	다세대 주택	72.1	82.3375	161,000,000	2023.04.20 (2016.12.30)	법원경매
					(@2,230,000)		
(3)	객사리162-5 B/4/400	다세대 주택	66.83	78.6	170,000,000	2022.07.18 (2016.01.28)	담보
					(@2,540,000)		
(4)	객사리135-7 주건축물제1/3/300	다세대 주택	65.21	78.72	150,000,000	2022.06.08 (2015.06.19)	담보
					(@2,300,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 평택시 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	10,829,836,920	6,734,376,869	62.2	278	59	21.2

(출처 : 인포케어)

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		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
(1)	제B동 제2층 제201호	66.83	56.1738	144,000,000
합계		66.83	56.1738	144,000,000

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 팽성읍 객사리 '부용초등학교' 동측 인근에 위치하며, 부근은 아파트, 근린생활시설, 단독 및 다세대주택 등이 혼재하는 기존주택지대로서 제반여건은 보통임.

(2) 교통상황

본건동까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

2016.01.28.자로 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건내 제2층 제201호로서,
 외벽 : 화강석, 미장스톤 및 하단 일부 벽돌타일 붙임
 내벽 : 벽지 및 일부 자기타일 마감
 창호 : 하이새시 이중창임.

(4) 이용상태

본건은 다세대주택(방3, 욕실2, 거실, 주방/식당, 발코니, 현관 등)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비가 되어 있으며, 개별난방설비, 도시가스설비, 승강기설비 등이 되

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) | |

어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

자체지면 평탄한 부정형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지는 북동측으로 로폭 약 3m 내외의 아스콘 포장도로를 이용중임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(부용초교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(청담중고)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 문화재보호구역기타(도지정300m이내지역-팽성읍객사)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

(9) 공부와의 차이

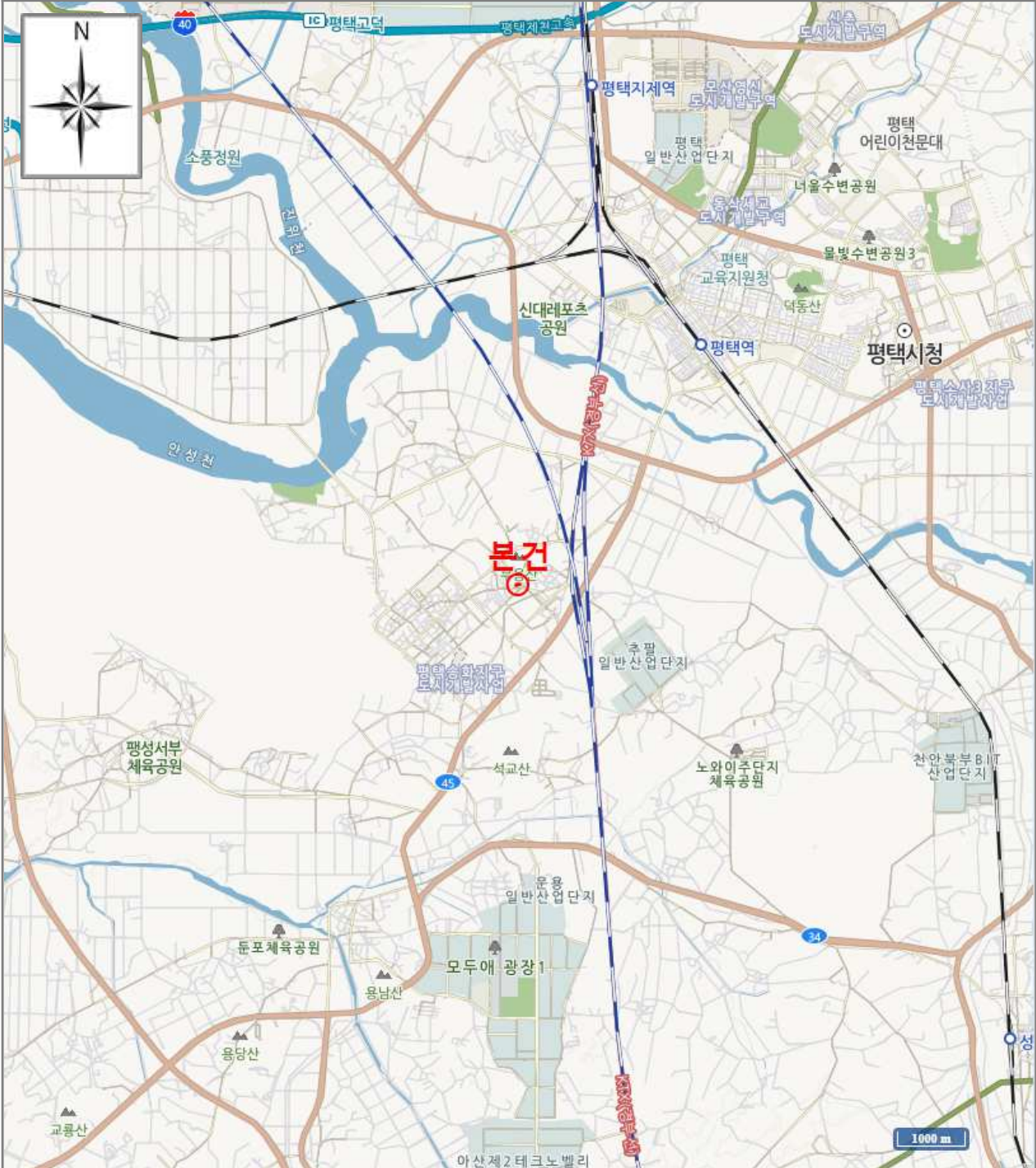
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

광역 위치도

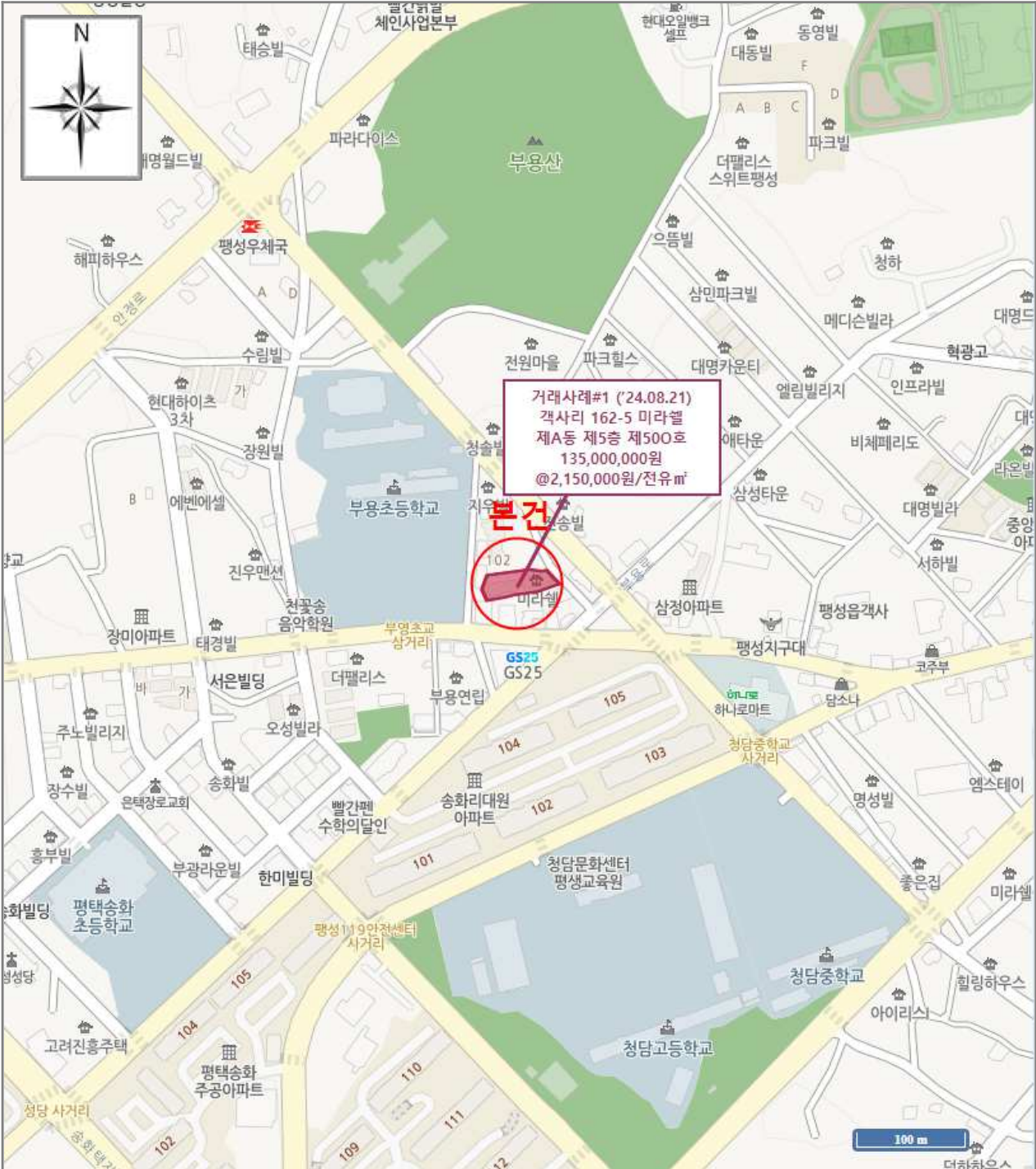
소재지	경기도 평택시 팽성읍 객사리 162-5 미라셀 제B동 제2층 제201호
-----	---



- [범례]
- 본 건
- 평가사례
- 거래사례

상세 위치도

소재지	경기도 평택시 팽성읍 객사리 162-5 미라셀 제B동 제2층 제201호
-----	---



[범례]

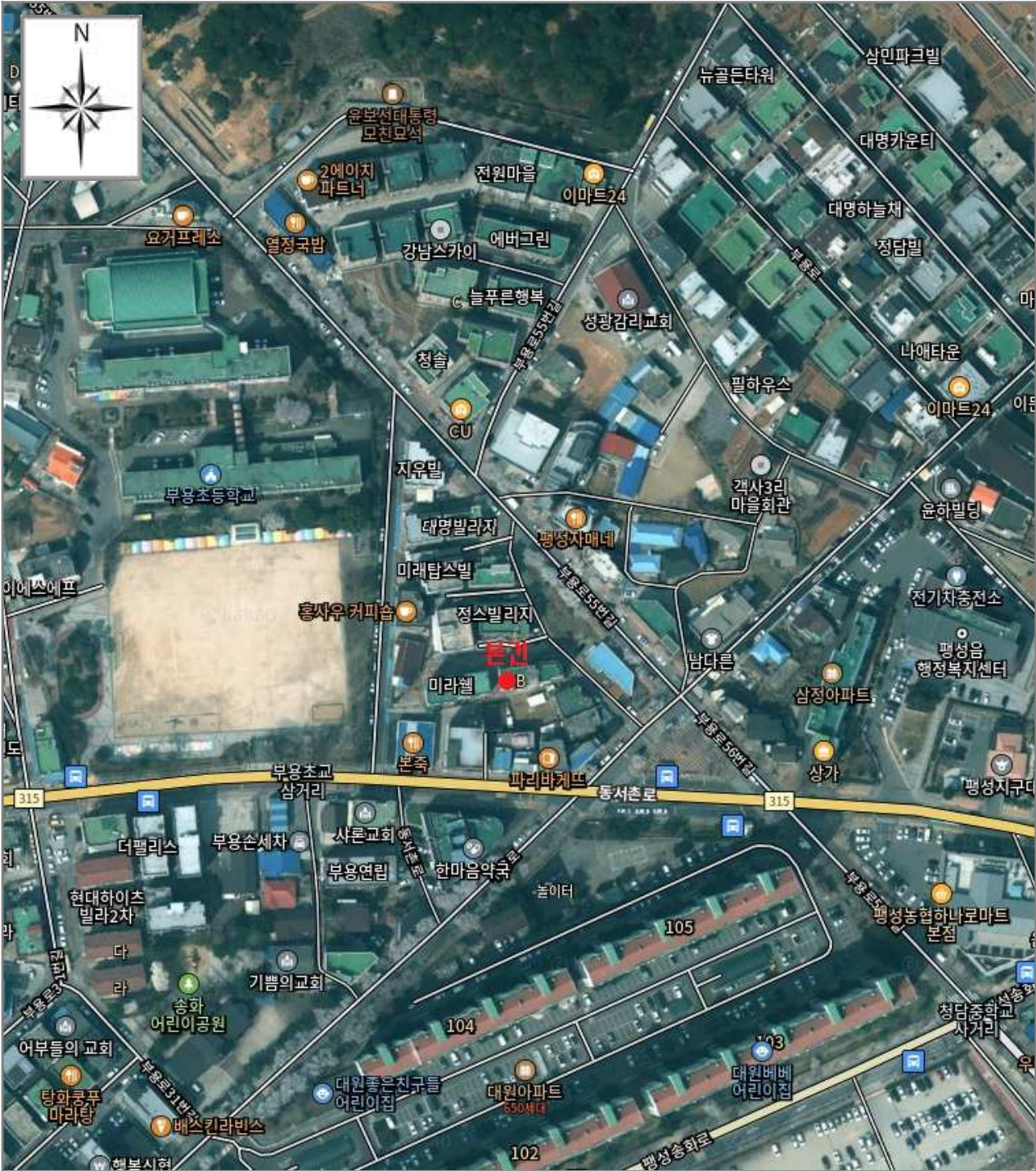
■ 본건

■ 평가사례

■ 거래사례

위 성 사 진

소재지	경기도 평택시 팽성읍 객사리 162-5 미라셀 제B동 제2층 제201호
-----	---

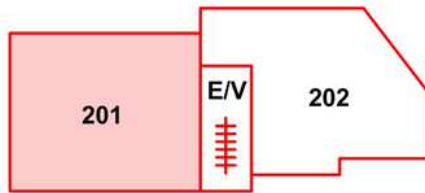


- [범례]
- 본 건
- 평가사례
- 거래사례

지적 및 건물개황도

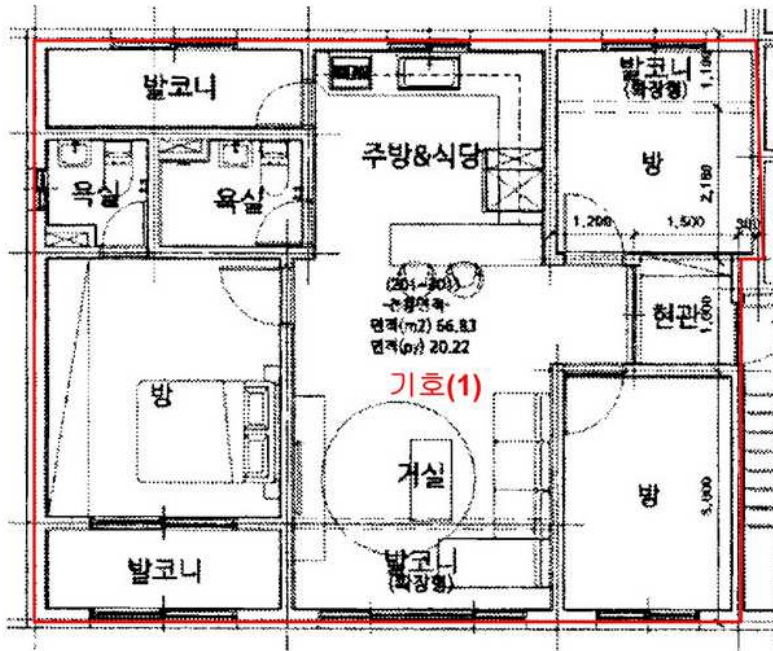
소재지	경기도 평택시 팽성읍 객사리 162-5 미라셀 제B동 제2층 제201호
-----	---

호별배치도



(본건 : 미라셀 제비동 제2층 제201호)

내부구조도



* 건축물대장상 현황도면으로 실제와 다소 상이할 수 있음

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 팽성읍 객사리 162-5



본건 동

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 팽성읍 객사리 162-5



본건 남서측



본건 북서측

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 팽성읍 객사리 162-5



본건 복측



현관문

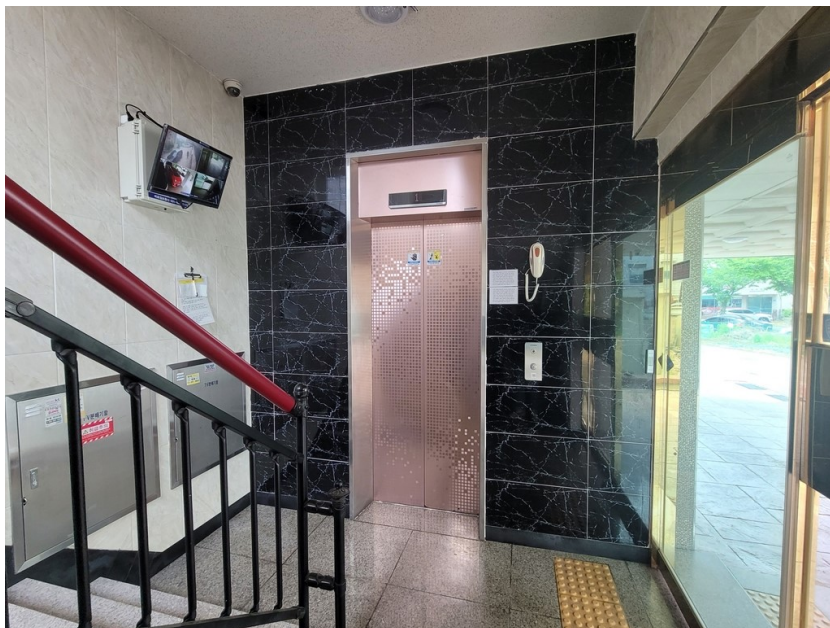
사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 팽성읍 객사리 162-5



라인진입구



제1층라운지

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 팽성읍 객사리 162-5



계단실



본건 주변

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 팽성읍 객사리 162-5



북서측 인근



남동측 인근