

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김택현 소유물건(2024타경43202)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 김치상

감정평가서번호: 경안24-04029



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.

경안감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이경태

감정평가액	일억오천이백만원정 (₩152,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 김치상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김택현 (2024타경43202)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.04.25	2024.04.25	2024.04.26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	도시형생활 주택	1개호	도시형생활 주택	1개호	-	152,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩152,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 합정동 소재 "평택시청" 남측 인근에 위치하는 트윈캐슬3 5층 503호로서 수원지방법원 평택지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 가치기준 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 기준시점은 가격 조사완료일인 2024년 04월 25일임.

3. 감정평가방법

『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고자료를 통하여 감정평가가액을 결정하였음.

4. 그 밖의 사항

본건은 현장 조사시 이해관계인의 부재로 인하여 내부 확인하지 못하여 내부구조 표시는 집합 건축물현황도, 평가전례 및 동 건물내 주민 탐문조사 등에 의하였는 바, 경매 입찰시 재차 확인하는 등 유의 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례나 평가사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 대상물건 개요

소재지		경기도 평택시 합정동 973-13 [도로명주소 : 경기도 평택시 평택5로34번길 64]		
건물명		트윈캐슬3		
용도		도시형생활주택	사용승인일	2014.07.15
기호	층·호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	5층 503호	50.38	9.17	20.222

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처: 한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원)		거래시점	자료출처
						전유면적당가	사용승인일		
A	합정동 973-4	해돋이마을	5층 50*호	46.59	21.13	130,000,000	2024.03.29	실거래	
						2,790,298	2014.01.06		
B	합정동 973-13	트윈캐슬3	3층 30*호	50.38	20.222	139,000,000	2022.06.18	실거래	
						2,759,031	2014.07.15		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 거래사례 A를 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

거래사례(A)는 매도, 매수인간의 정상 거래사례로 판단 되어 별도의 보정요인은 없음.
(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “경기도 서해안권 연립·다세대주택 매매가격지수”를 활용하여 산정하였음.

◆ 월별 매매가격지수

(2021.06=100기준)

구 분	2024년 02월(거래시점)	2024년 03월(기준시점)
가격지수	100.2	100.1

※ 거래사례 : 2024.03.29.는 03월 지수 발표전 시점으로서 2024년 02월 지수를 적용하였음.

※ 기준시점 : 2024.04.25.는 04월 지수 발표전 시점으로서 2024년 03월 지수를 적용하였음.

※ 시점 수정치 산출

- ▶ 사례(A)의 거래시점 가격지수 : 100.2(2024.02)
- ▶ 본건 기준시점 현재 가격지수 : 100.1(2024.03)
- ▶ 시점수정치 : $100.1 / 100.2 \approx 0.99900$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가격형성요인 비교

1) 가격형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경등
건물요인	시공업체 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조등
개별적요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용의 내부 평면방식, 내부이용상태, 전유부분의 면적, 대지권의 크기, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가격형성요인 비교치

평가대상	외부요인	건물요인	개별적요인	기타요인	개별요인 비교치
5층 503호	1.00	1.00	1.08	1.00	1.080
본건은 거래사례A 대비 향별 효용 등에서 우세함.					

7. 시산가격

평가 대상	사례(A) 가격	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적 비교	산출가격 (원)	시산가격 (원)
기호1	130,000,000	1.00	0.99900	1.080	50.38 /46.59	151,669,428	152,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 유사 구분건물의 평가전례

기호	소재지	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	감정평가액(원)	
						전유면적단가	평가목적 가격시점
#1	합정동 975-6	트윈캐슬2	5층 50*호	59.72	25.171	182,000,000	경매
						3,047,552	2024.03.15
#2	합정동 973-13	트윈캐슬2	3층 30*호	50.38	20.222	130,000,000	담보
						2,580,389	2022.06.24

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

평가 대상	소재지	명칭/동/층/호	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	감정가액
기호1	경기도 평택시 합정동 973-13	트윈캐슬3 5층 503호	50.38	20.222	152,000,000
합 계					152,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사 구분건물 평가전례 등) 검토시 거래사례비교법에 의한 시산 가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	경기도 평택시 합정동 973-13 트윈캐슬3 5층 503호						
건 물 명	김택현 소유물건(2024타경43202)						
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
1.	(1동의 건물의 표시) 경기도 평택시 합정동 973-13 트윈캐슬3 [도로명주소] 경기도 평택시 평택5로34번길 64 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층	다세대주택 오피스텔	지1층	26.81			
			1층	19.6			
			2층	164.76			
			3층	164.76			
			4층	164.76			
			5층	164.76			
			6층	199.74			
			7층	199.74			
			1. 경기도 평택시 합정동 973-13	대	363.8		
				내			
	(전유부분의 건물의 표시) 5층 503호 철근콘크리트구조 대지권 (1. 소유권)		50.38	50.38	152,000,000	비준가격	
			20.222				
			-----	20.222			
			363.8				

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	경기도 평택시 합정동 973-13 트윈캐슬3 5층 503호					
건 물 명	김택현 소유물건(2024타경43202)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 60,800,000 91,200,000	
	합 계				₩152,000,000.-	
		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 합정동 소재 "평택시청" 남측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 다세대주택, 오피스텔, 점포, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건은 차량 출입이 용이하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하여 대중교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 중 5층 503호로서
 외벽 : 석재 및 몰탈위 페인팅 마감.
 내벽 : 몰탈위 벽지 도배 및 일부 타일 마감.
 창호 : 샷시 이중 창호임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(후첨 '내부구조도' 참조)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

급.배수설비, 위생설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 평탄한 토지로서 집합건물(다세대주택, 오피스텔) 건물 부지로 이용 중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건은 남동측으로 중로3류와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(배미지구), 중로3류(폭 12m~15m)(접함), 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없음.

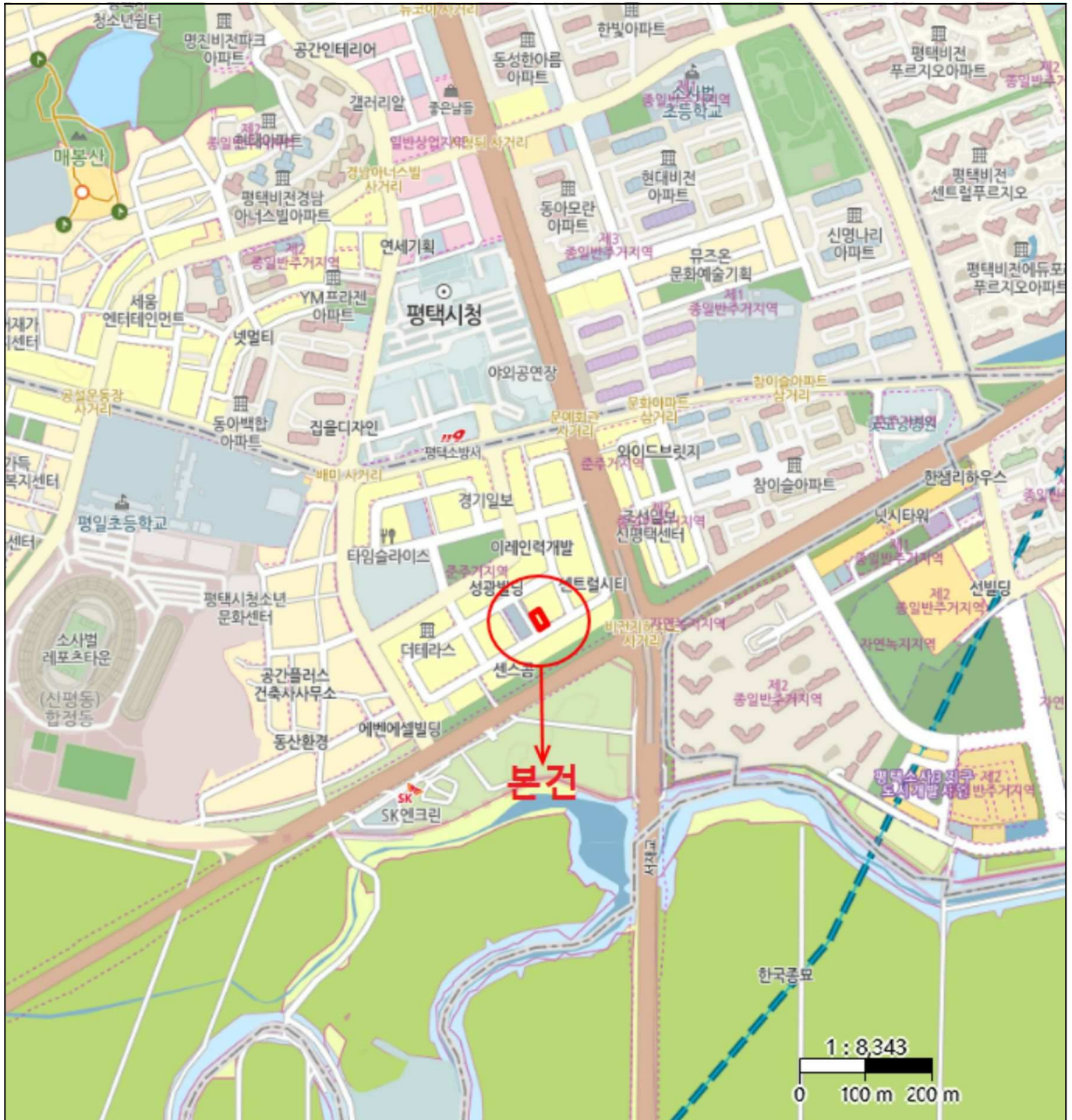
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 등기사항전부증명서상 2023.01.04일자로 주택임차권(2022.12.09일자 수원지방법원 평택지원의 임차권등기명령)이 설정되어 있음.

광역위치도



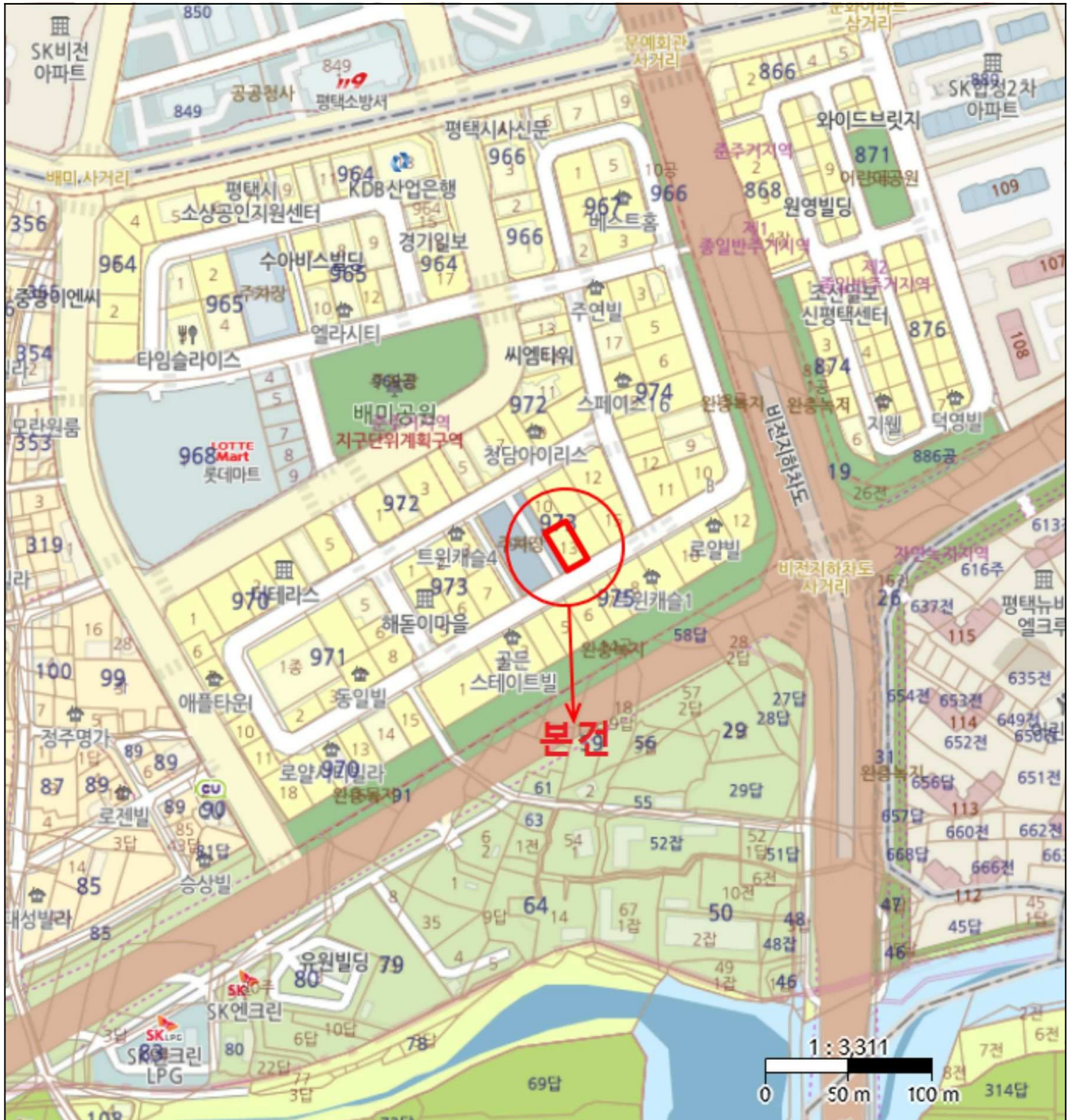
소재지	경기도 평택시 합정동 973-13 트윈캐슬3 5층 503호
-----	----------------------------------



위 치 도



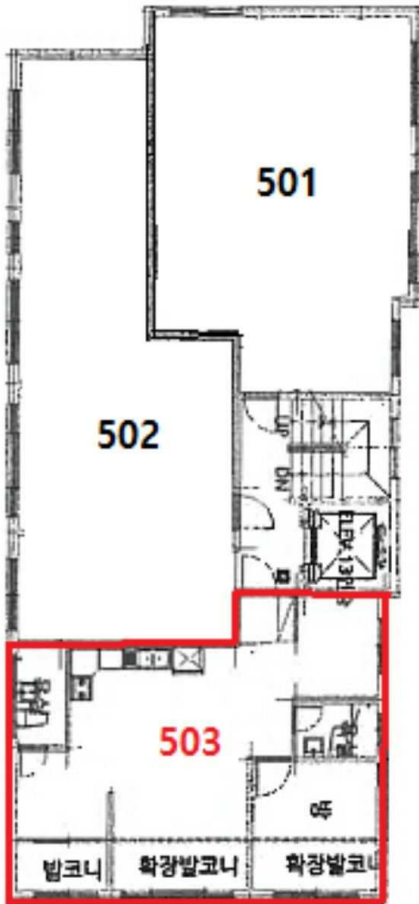
소재지	경기도 평택시 합정동 973-13 트윈캐슬3 5층 503호
-----	----------------------------------



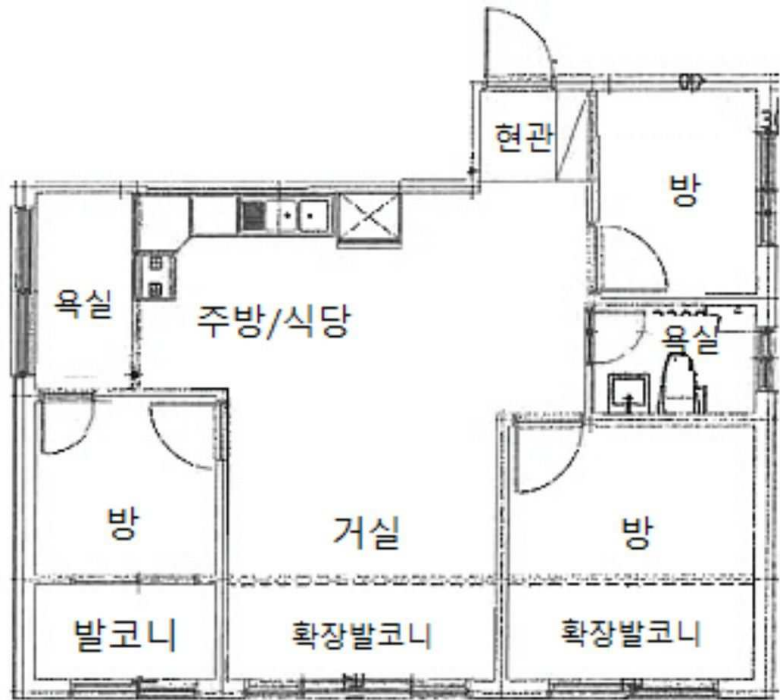
내부구조도

소재지 경기도 평택시 합정동 973-13 트윈캐슬3 5층 503호

No Scale



<호별배치도>



<내부구조도>





1

