

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이미순 소유물건(2024타경55694)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
정석훈

감정평가서번호: 이건 24-1205

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	팔천삼백만원정 (₩83,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이미순 (2024타경55694)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024. 12. 31	2024. 12. 30 ~ 2024. 12. 31	2025. 01. 02		
감 정 평 가 내 용	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	구분건물	1개호	-	83,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩83,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 평성읍 송화리 영동아파트 1동 [경기도 평택시 평성읍 동서촌로 10]	24-10	아파트	철근콘크리트조 스라브지붕 5층			83,000,000	비준가격 (공용면적 포함)		
						1층			462.44	
						2층			466.56	
						3층			466.56	
						4층			466.56	
						5층			466.56	
						지하층			403.20	
						관리실			7.5	
						3,510				
						24-10			대	(내) 철근콘크리트조 3층 301호
			1. 소유권대지권	41.55						
				3,510x-----	41.31					
				3,530						
					토지·건물		배분내역			
					토 지 :		40,670,000			
					건 물 :		42,330,000			
합 계							₩83,000,000.-			
이 하 여 백										

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

본건은 경기도 평택시 팽성읍 송화리 소재 "송화초등학교" 서측 인근에 위치하는 통칭 '영동 아파트' 1동 3층 301호에 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 12월 31일을 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 평택시팽성읍 송화리 24-10					
건물명·동·호수		통칭 ‘영동아파트’ 1동 3층 301호					
건물의 구조		철근콘크리트조 스라브지붕 5층			건물의 사용승인일	1991.04.17	
설비개요		난방 설비	위생·급배 수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	도시가스 설비	기타 설비
		○	○	-	-	○	-
구 분		대지권 (㎡)	전유면적		공용면적 (주)	용 도	
기호	호수		㎡	3.3㎡	㎡	공부	현황
1	301	41.31	55.08	16.66	15.84	아파트	아파트

2) 본건 인근의 지역개황 및 가격동향

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 거래사례 선정

① 인근 유사부동산의 거래사례

(단가: 원/3.3㎡, 거래금액: 원)

기 호	소 재 지	전유면적		전유 면적 당 단가 (3.3㎡)	거래금액 (원)	거래 시점	비고
		㎡	3.3㎡				
1	평택시 팽성읍 송화리 24-10, 통칭 '영동 아파트' 1동 2층 20*호	55.08	16.66	4,861,944	81,000,000	2023.09.15	한국부 동산원 실거래
2	평택시 팽성읍 송화리 24-10, 통칭 '영동 아파트' 1동 1층 10*호	55.08	16.66	4,801,920	80,000,000	2023.03.23	한국부 동산원 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 정상 거래 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)

○ 2023.09.15 매매 가격지수 (적용:2023년08월) : 103.3

○ 2024.12.31 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 101.1

○ 상승률 : $\frac{101.1}{103.3} \approx 0.97870$ (약 -2.130% 상승)

② 시점수정

시점수정	0.97870
------	---------

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	
	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	비 교 항 목			가치 형성 요인	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	4,861,944	1.00	0.97870	1.000	4,758,384	5,000,000

② 대상 부동산의 시산가액

기호	층 · 호별	전유면적		적용단가 (원/3.3㎡)	시산가액 (원)
		㎡	3.3㎡		
1	3층 301호	55.08	16.66	5,000,000	83,300,000

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	4,500 ~ 5,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 지역의 감정평가 사례

(단가: 천원/3.3㎡, 평가금액: 천원)

기호	소재지	전유면적		전유 면적당 단가	평가금액	기준시점	평가 목적	비고
		㎡	3.3㎡					
1	평택시 팽성읍 송화리 24-10, 통칭 '영동 아파트' 1동 4층 40*호	46.08	13.94	5,810	81,000	2020.08.24	법원 경매	한국감 정평가 사협회
2	평택시 팽성읍 송화리 24-10, 통칭 '영동 아파트' 1동 1층 10*호	55.08	16.66	5,222	87,000	2016.08.05	법원 경매	한국감 정평가 사협회

IV. 감정평가액 결정 의견 및 그 밖의 사항

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건은 경기도 평택시 팽성읍 송화리 소재 통칭 '영동아파트' 제1동 제3층 제301호로서, 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	3층 301호	55.08	16.66	5,000,000	83,000,000	47,300,000

3. 그 밖의 사항

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

나. 본건의 내부구조도는 탐문에 의거 개략적으로 도시하였는바, 실제와 다소 차이가 있을 수 있으니, 경매 입찰시 재확인하시기 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 팽성읍 송화리 소재 '송화중학교' 서측 인근에 위치하며 주변은 농경지, 단독주택, 다세대주택, 아파트단지, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 인근에 노선버스 정류장이 있어 대중교통편의 이용은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 아파트 5층 중 3층 301호로서
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.
내벽 : 벽지 도배 및 일부 타일 붙임 마감 등.
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트로서 방2, 거실, 주방, 화장실, 다용도실, 발코니 등으로 이용중 인 것으로 탐문 조사됨.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비 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) |

인접토지와 등고 평탄한 부정형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

소로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역), 상대보호구역(성바울로유치원), 상대보호구역(송화중), 상대보호구역(평택송화초), 비행안전제5구역(전술), 문화재보호구역기타(도지정300m이내지역-평택향교).

(9) 공부와의 차이

없 음.

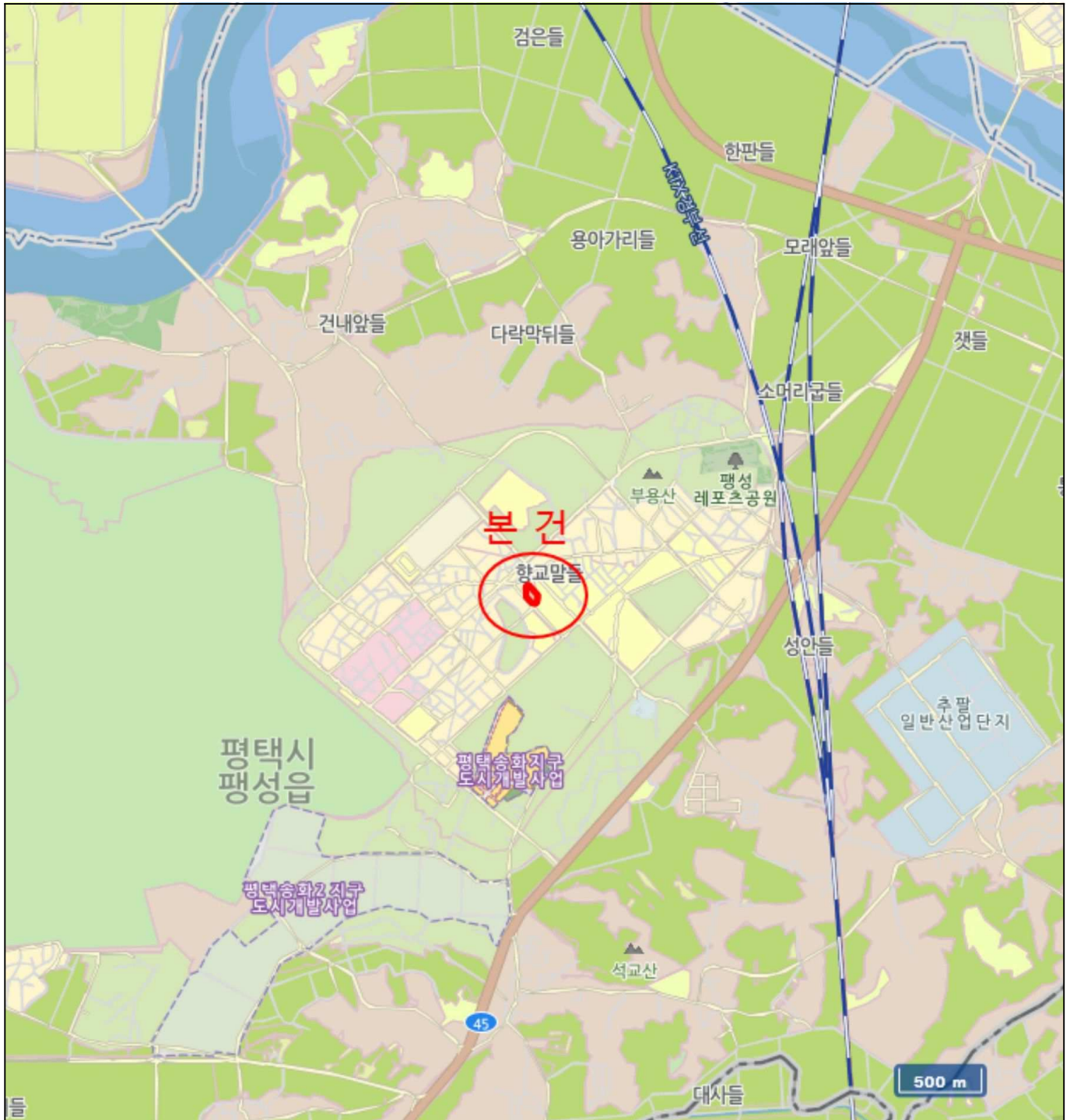
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 평택시 팽성읍 송화리 24-10 영동아파트 1동 3층 301호
-----	--



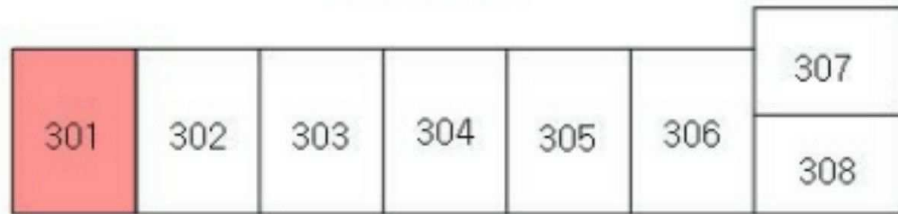
내부구조도



소재지 경기도 평택시 팽성읍 송화리 24-10 영동아파트 1동 3층 301호

NO SCALE

호별배치도



영동아파트 1동 301호

내부구조도





(1)



(1)



(1)



(1 3 301)