

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김구슬 소유물건
(2024타경53537)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 정석훈

감정평가서번호: 세연241205-02

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

세연감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사
정세연

(인)

감정평가액	일억구천만원정 (₩190,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	김구슬 (2024타경53537)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.11	2024.12.10 ~ 2024.12.11	2024. 12. 11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	190,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩190,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 경기도 평택시 군문동	건물의 370 제104동	표시 아파트	피.씨조 경사지붕 15층				통칭 "평택 군문주공 1단지"
	[도로명주소] 경기도 평택시 원평로25번길 63			1층~15층 각 지층	400.2 364.44			
	전유부분의	(내) 건물의 8층	표시 805호	피.씨조	49.43	49.43	190,000,000	
	대지권의 토지의 1.경기도 평택시 군문동	목적인 표시: 370	토지의표시 대	제2종일반주거지역	22,296.3			
대지권의	종류:	1.소유권		34.02			비준가격 (공용면적 포함)	
대지권의	비율:			22,296.3x----- 22,296.3	34.02			
합 계							₩190,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 군문동 소재 "군문초등학교" 서측 인근에 위치하는 평택군문주공 1단지 아파트 제104동 8층 제805호(전유면적 49.43㎡, 복도식)에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매(임의) 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정 평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방법

(1)본건 구분건물은 「감정평가에관한규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

(2)구분소유 건물은 「집합건물의소유및관리에관한법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀원의 명령 및 평가목적(경매)을 고려하여 구분건물의 가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 참조하시기 바람.

4. 기준시점

「감정평가에관한규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 11일을 기준시점으로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에관한규칙」 제10조 제1항에 따라 본건의 조사 기간은 2024년 12월 10일부터 2024년 12월 11일까지이며, 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

6. 그 밖의 사항

현장 조사시 무응답 및 폐문으로 인하여 내부 확인을 못하였으므로 경매 진행시 이해 관계인은 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 평택시 군운동 370 [도로명주소] 경기도 평택시 원평로25번길 63				
이용상황	아파트	사용승인일자	1999.03.22		
건물의 구조 및 층수/시공 및 관리상태	피.씨조 경사지붕 15층/ 보통	단지규모	8개동 690세대		
용도지역	제2종일반주거지역	기타	-		
기호	구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지지분(㎡)	공동주택 공시가격
(1)	평택군문주공 1단지아파트 제104동 8층 제805호	49.43	21.7166	34.02	124,000,000 2024.1.1
					118,000,000 2023.1.1
					129,000,000 2022.1.1
					87,500,000 2021.1.1

*공용면적은 집합건축물대장 전유부 공용부분 구분 "주" 부분 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(경기도 평택시)

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지	건물명	층호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
					단가(원/㎡)	사용승인일	
#1	군문동 370	군문주공 1단지	10〇동 9층 90〇호	49.43	190,000,000	2024.10.27	
					3,843,819	1999.03.22	
#2	군문동 370	군문주공 1단지	10〇동 8층 80〇호	49.43	184,000,000	2024.08.24	
					3,722,435	1999.03.22	
#3	군문동 370	군문주공 1단지	10〇동 5층 50〇호	49.43	193,000,000	2024.06.17	
					3,904,511	1999.03.22	

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 본건과 물적 유사성이 있어 비교성이 높다고 판단되는 사례 (#1)을 비교 사례로 선정함.

4. 사정보정

별도의 사정 보정이 필요 없는 것으로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "경기 서해안권 평택시 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-시점 수정치 산출

*한국부동산원 아파트 매매가격지수 지역 : 경기도 평택시(24.10.27~24.12.11)

2024.10.27 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 101.5

2024.12.11 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 101.4

시점수정치 : $101.4/101.5 \approx 0.99901$

6.가치형성요인 비교

(1)가치형성요인

단지외부요인:대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성,공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등.

단지내부요인:시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등.

호 별 요 인:층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등.

기 타 요 인:기타 가치에 영향을 미치는 요인.

(2)가치형성요인 비교치

본건	거래 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계
(1)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 사례와 제요인 비슷함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

산식 = 사례가액 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교 × 면적비교								
본건	거래 사례	거래가액 (원)	사정 보정	시점수정	제요인 비교	면적 비교	산정가액 (원)	비고
(1)	#1	190,000,000	1.00	0.99901	1.000	49.43 / 49.43	189,811,900	

8. 참고가격자료

(1) 인근 탐문조사(인근 부동산외)

본건 유사 공동주택의 가격수준(호가)

185,000,000원 ~ 200,000,000원/1개호 수준이며 위치, 층, 면적, 현황 등에 따라 가격 차이가 있음.

(2) 인근 평가사례

(경기도 평택시)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	목적	소재지	건물명	층호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	기준시점	비고
						단가(원/㎡)	사용승인일	
A	경매	군문동 360	군문주공 2단지	200동 4층 400호	12.36 (49.43 × 1/4)	47,000,000	2024.03.07	전체면적 가격: (189,000,000원)
						3,802,588	1999.03.22	
B	경매	군문동 370	군문주공 1단지	100동 4층 400호	49.43	194,000,000	2023.12.22	
						3,924,742	1999.03.22	
C	경매	군문동 370	군문주공 1단지	100동 13층 1300호	49.43	193,000,000	2023.12.15	
						3,904,511	1999.03.22	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

9. 감정평가액 결정

상기의 참고가격자료(인근 유사물건의 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

기호	소재지	동호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1)	경기도 평택시 군문동 370 평택군문주공 1단지아파트	제104동 제8층 제805호	49.43	190,000,000	

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 군문동 소재 "군문초등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 학교, 근린생활시설, 농경지, 하천(안성천) 등으로 이루어진 지역으로 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 평택역(본건 북동측 인근) 등이 소재하는 등 일반대중교통 이용편은 무난함.

(3) 건물의 구조

피.씨조 경사지붕 15층 아파트 내 8층 805호로서 (사용승인일:1999.3.22.)
외 벽:몰탈위 페인트칠 마감.
내 부:벽지 및 일부 타일 마감 등.
창 호:새시창으로 본 건물의 현상 보통임.

(4) 이용상태

아파트(방2, 화장실1, 거실겸주방, 발코니 등)로 이용중임.(내부구조도 참조)

(5) 설비내역

기본적인 급배수 및 위생설비, 승강기, 소화전, 지하주차장, 출입구보안개폐설비, 도시가스 에 의한 개별 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 평탄한 부정형의 토지로 건부지(아파트)로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

아파트 단지내 도로가 외부 공도와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(군문택지지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 종로3류 (폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역), 상대보호구역, 상대보호 구역(평택초).

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) | |

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

①임대관계

-.

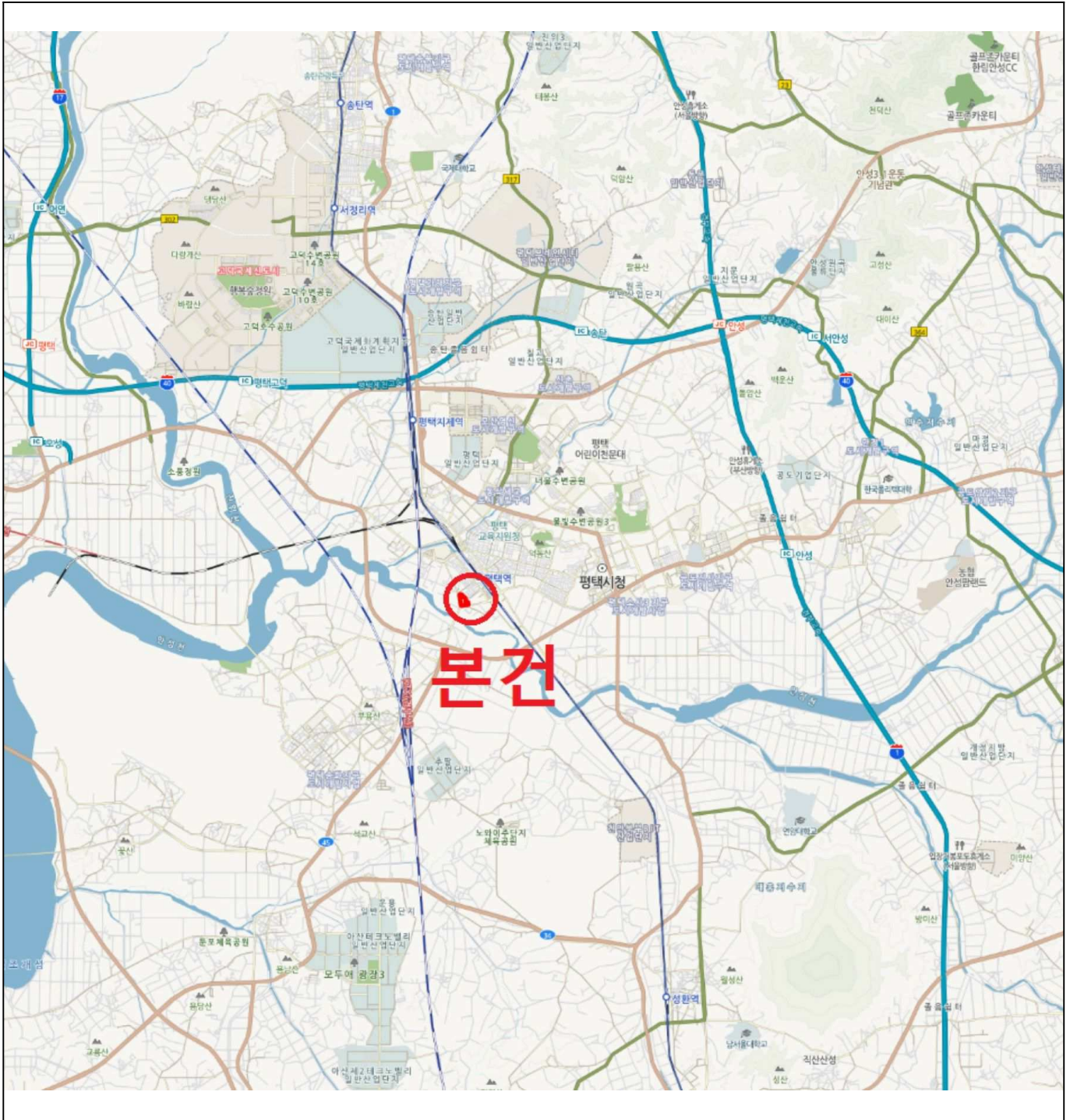
②기 타

현장조사시 이해관계인 부재(무응답) 및 폐문으로 인하여 내부 확인을 못하였으나, 집합 건축물대장 현황도면 및 인근 평가 사례, 현장 조사사항 등을 참작하여 평가하였으므로 참고 하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지	경기도 평택시 군운동 370 104동 8층 805호
-----	------------------------------



위치도



소재지 경기도 평택시 군문동 370 104동 8층 805호



내부 구조도



소재지 경기도 평택시 군문동 370 104동 8층 805호

Non-Scale

<군문주공1단지 104동 8층 호별배치도>



<내부구조 참고도>



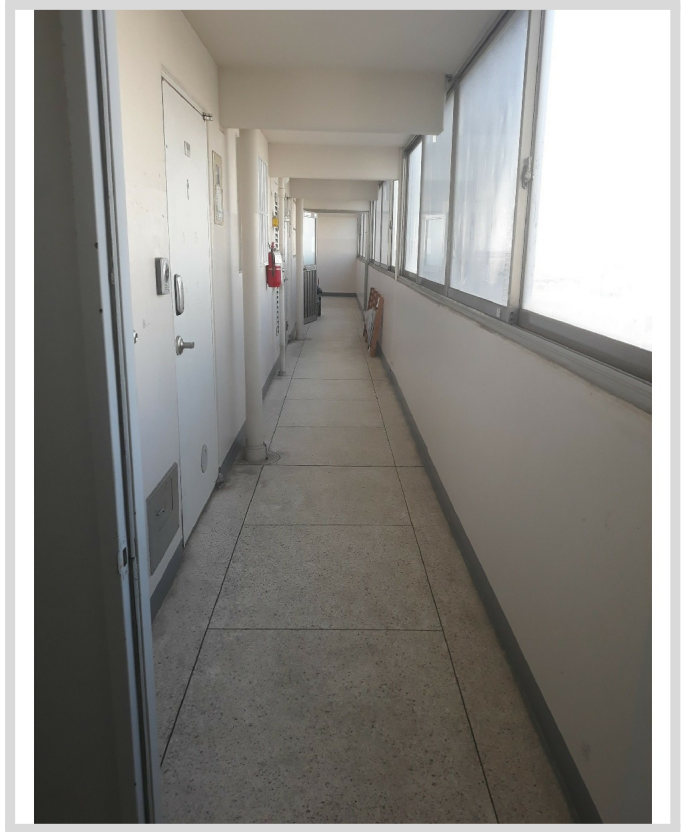
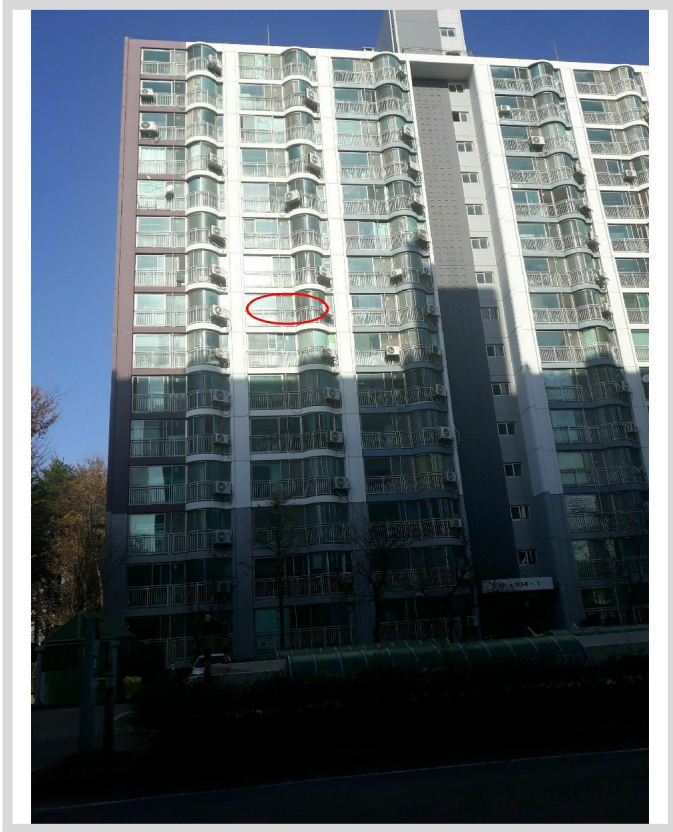
(집합건축물대장 건축물현황도 기준으로 실제와 다소 상이할 수 있음)



104



104





104

