

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 닥터빌소유물건  
(2024타경53766)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관  
정석훈

감정평가서번호: M241206-01-002

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.

감정평가사사무소 민

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

박 선 영

감정평가액	일억육백만원정 (₩106,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사닥터빌 (2024타경53766)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024. 12. 11	2024. 12. 09 ~ 2024. 12. 11	2024. 12. 12		
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	1호	구분건물	1호	-	106,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩106,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 평택시 안중읍 안중리 소재 “경기물류고등학교” 북동측 인근에 위치하는 부동산(아델하임 비동 2층 201호)으로서, 수원지방법원 평택지원에서 의뢰한 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 기준시점

#### (1) 기준가치

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

#### (2) 기준시점 및 실지조사기간

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 11일로 하였으며 2024년 12월 09일부터 12월 11일까지 실지 조사에 임하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

### 3. 감정평가의 방법

본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공 정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가치형성요인 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준, 평가사례 등을 고려하여 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 그 밖의 사항

- (1) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가액을 한국감정평가협회에서 제시하는 집합건물 배분비율에 의거하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- (2) 본건의 호별 위치확인은 출입문에 부착된 호별표식 및 건축물 현황도 (층별 평면도), 현장에서 조사된 사항을 근거로 표시하였으며, 이해관계인 부재 등의 사유로 내부구조 등은 집합건축물대장상의 건축물 현황도 등을 기준으로 일반적인 구조 및 마감재, 표준적 이용 상황을 상정하여 평가하였으며, 내부구조의 변경여부, 하자의 유무 등 현황과 상이할수 있는 바, 경매 진행 및 응찰시 재확인하시기 바랍니다.
- (3) 소재지, 지번, 면적 등 제반 물적사항의 확인은 귀 제시목록에 의거하였으며 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호관계로 지번의 일부를 \*\* 처리하였는 바 참고 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 산출

### 1. 시산가액산출 방법

본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산출하는 거래사례비교법으로 산정하였습니다.

### 2. 평가대상 물건의 개요

소재지	경기도 평택시 안중읍 안중리 293-15 (도로명 주소: 경기도 평택시 안중읍 안현로서2길7-20 )				
건물명	아델하임 비동	구조	철근콘크리트구조		
주 용 도	다세대주택	사용승인일	2016년 01월 15일		
기호	층, 호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1	2층 201호	다세대주택	41.25	8.58	29.99

※공용면적은 집합건축물대장 전유부 상의 주된 공용면적의 합계임 .

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 시산가액의 산출

#### (1) 비교거래사례의 선정

##### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

(평택시)

[자료출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

사례	소재지	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단 가 (원/㎡)	거래시점	사용승인일
							용도
가	안중읍 안중리 293-15	2/2**	43.07	115,000,000	2,670,000	2022.02.24	2016.01.15
							다세대주택
나	안중읍 안중리 293-15	2/2**	41.77	108,000,000	2,586,000	2023.07.19	2016.01.15
							다세대주택
다	안중읍 안중리 277	2/2**	66.7	165,000,000	2,474,000	2024.01.07	2016.12.22
							다세대주택
라	안중읍 안중리 256-47	2/2**	27.26	91,400,000	3,353,000	2024.03.06	2017.08.06
							다세대주택

##### 2) 비교사례의 선정 및 사유

대상물건과 물적유사성이 높은 사례로서 거래사례 기호 (나)을 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화 하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정 요인이 없는 것으로 판단됩니다. (1.00)

## (3) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 서해안권 연립다세대 매매가격지수”를 활용합니다.

지역 : 경기 서해안권 연립다세대 (부천, 안산, 시흥, 광명, 화성, 오산, 평택)

거래시점 : 2023.07.19. 2023년 06월 지수를 적용함

기준시점 : 2024.12.11. 2024년 11월 지수를 적용하여야하나 미발표로 2024년 10월 지수를 적용함

-시점수정치(2023.07.19.~ 2024.12.11)

- ▶ 사례 (나)의 거래시점의 매매가격지수: 100.1 (적용 : 2023년 06월)
- ▶ 본건 기준시점의 매매가격지수: 99.9 (적용 : 2024년 10월)
- ▶ 시점 수정치(본건/사례):  $99.9/100.1 \approx 0.99800$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일 단지내의 거래 사례로 상업업무시설과의 접근성, 공공, 교육시설 및 편익시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등 제반 외부요인에서 대체로 대등함.
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성			
	공공, 교육시설 및 편익시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
건물요인	구조, 설비, 시공상태의 양부, 마감상태 등	1.00	1.00	본건과 사례는 구조, 최고층수, 경과년수 등 제반 건물요인에서 대체로 대등함.
	단지내 면적구성 통로구조(복도식/계단식) 층세대수, 최고층수			
	전용률, 경과년수에 따른 노후도			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별, 향별 효용	1.00	1.00	층별, 위치별 효용, 등에서 대체로 대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	내부평면방식			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	경매평가 목적임.
<b>누 계</b>		<b>1.000</b>		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 대상물건의 산출가격

기호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교		산출가격(원)
					대상	사례	
1	108,000,000	1.00	0.99800	1.000	41.25	41.77	106,442,183

(6) 대상물건의 시산가액

기호	소재지	층	호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	산출가격(원)	결정가격(원)
1	평택시 안중읍 안중리 293-15	2	201	41.25	29.99	106,442,183	106,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

#### (1) 인근 유사부동산 평가사례

[출처: 한국감정평가협회 감정평가정보]

사례	소재지	층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점
A	안중읍 안중리 305-6	5/5**	37.78	경매	111,000,000	2,938,062	2023.08.21
B	안중읍 안중리 262-76	6/6**	59.57	경매	148,000,000	2,484,472	2024.07.17

#### (2) 유사물건의 경매통계분석

[최근 1년간 평균 낙찰가율, 출처: 부동산태인]

지역통계		경기			평택시			안중읍		
기간	용도	낙찰가 율(%)	평균 낙찰가 율(%)	낙찰 건수	낙찰가 율(%)	낙찰 건수	낙찰 건수	낙찰가 율(%)	평균 낙찰가 율(%)	낙찰 건수
1년간 평균	연립	69.73	69.99	173	69.81	72.42	21	0.00	0.00	0
	다세대	65.00	67.02	2,448	58.14	66.43	38	82.26	82.26	1

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 주변지역 유사부동산의 가격수준, 인근 유사부동산의 평가사례, 인근 유사부동산의 경매통계분석 등을 종합적으로 고려한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성(주거용 공동주택)으로 인하여 거래사례비교법에 의한 시산가액 이외에 다른 감정평가방법에 의한 시산가액을 산정하는 것이 곤란한 경우로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 검토하지 아니하였습니다.

## 3. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층	호	감정평가액(원)
1	평택시 안중읍 안중리 293-15	아델하임 비동	2층	201호	106,000,000

# 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 안중읍 안중리  [도로명주소] 경기도 평택시 안중읍 안현로서2길 7-20	293-15 아델하임 비동	다세대주택	철근콘크리트구조 기타지붕 5층				
				1층	21.5			
				2층	190.25			
				3층	190.25			
				4층	141.44			
				5층	115.82			
1)	평택시 안중읍 안중리	293-15	대	제1종일반주거지역  (내) 2층 201호 철근콘크리트구조	789		106,000,000	비준가격 공용면적 포함
					41.25	41.25		
					29.99			
				1)소유권·대지권	----- 789	29.99		
<b>토지·건물</b>								
<b>토 지 :</b>							42,400,000	
<b>건 물 :</b>							63,600,000	
<b>배분내역</b>								
<b>합 계</b>							<b>₩106,000,000.-</b>	
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 안중읍 안중리 소재 "경기물류고등학교" 북동측 인근에 위치하며 주변은 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설, 학교등이 분포하는 지역으로 주변환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 제차량의 접근이 가능하며 남동측인근을 통과하는 '안현로'변으로 노선버스정류장이 소재하는 등 제반교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 기타지붕 5층 건내 2층 201호로

외벽: 벽돌붙임 등 마감.

창호: 샷시창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생,급배수설비, 난방설비, 승강기, 공동현관보안설비, 주차장 등이 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) |          |

대체로 등고평탄한 사다리형의 토지로 다세대주택의 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건의 남동측으로 노폭 약8미터내외의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역 , 소로2류(폭 8m~10m)(접함)  
가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
상대보호구역(안일고)<교육환경 보호에 관한 법률>

### (9) 공부와의 차이

해당없음.

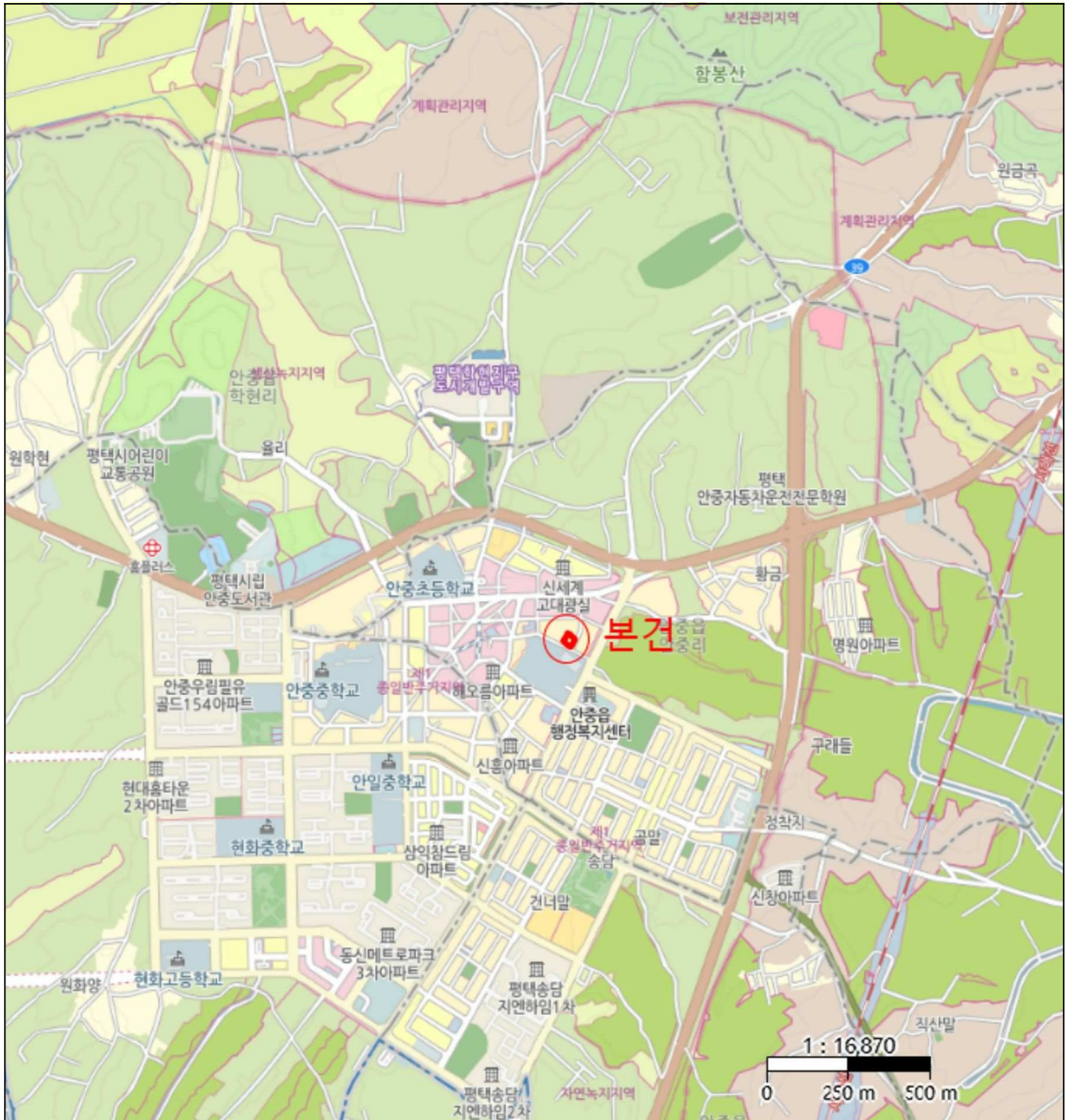
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항은 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 평택시 안중읍 안중리 293-15 아델하임 비동 2층 201호
-----	--



# 위 치 도

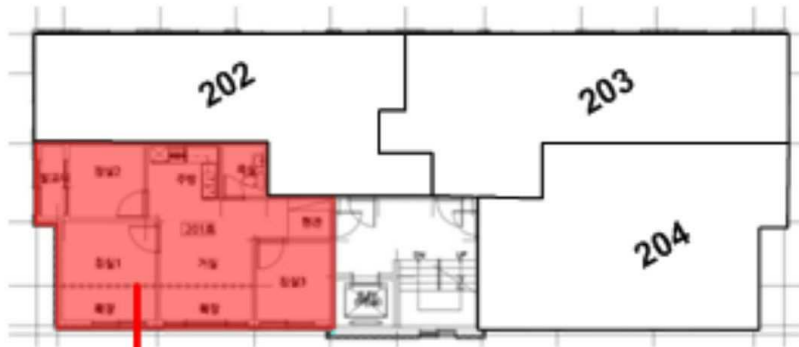


소 재 지	경기도 평택시 안중읍 안중리 293-15 아델하임 비동 2층 201호
-------	--



# 건물개황도

## 호별배치도 및 내부구조도



본건: 경기도 평택시 안중읍 안중리 293-15  
아델하임 비동 2층 201호





