

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이용민 소유물건(2025타경41471)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
정석훈

감정평가서번호: T25022402

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.

트레인감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
성지현

감정평가액	이억일천만원정 (₩210,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이용민 (2025타경41471)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.31	2025.03.31	2025.04.01		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	-	210,000,000 백
	합계					₩210,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 평택시 비전동 소재 '평택시청' 서측 인근에 위치하는 공동(연립주택-16세대), 업무시설(오피스텔-4호) 2층 201호에 대한 수원지방법원 평택지원 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙(국토교통부령 제356호)」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였습니다.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025.03.31.을 기준시점으로 합니다.

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

2025.03.18.부터 2025.03.31.까지 각종 공부 서류 및 가격자료를 수집하고 2025.03.31. 실지조사를 행하여 본건의 물리적 현황 및 가치에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였습니다.

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치” 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타참고사항

- 본건 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부확인이 어려워 건축물현황도, 평가전례, 외부관찰, 탐문조사, 인근 유사물건의 통상적인 내부상태 등을 기준으로 감정평가하였는바 경매진행시 참고바랍니다.
- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로는 이에 따라 분양과 거래가 이루어지는 바 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나 귀 법원의 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지 및 건물의 배분가액으로 표시하였으니 참고하시기 바랍니다.

7. 대상물건의 개요

대지위치	경기도 평택시 비전동 144-38 외 1필지 [도로명 주소 : 경기도 평택시 무지개공원2길 33 (비전동)]		
명칭/층/호수	부원하이빌/2층/201호		
용도	연립주택	사용승인일	2017.06.09.
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	46.79	5.88	22.52

8. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출과정

1. 인근지역 유사부동산 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

거래 사례	소재지	층 호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	단가※ (원/㎡)	거래시점	사용승인일
A	비전동 750-○외	5층 50○호	60.83	367,000,000	6,033,207	2024.11.15	2022.10.25
B	비전동 623-○○외	5층 50○호	53.43	299,000,000	5,596,107	2024.07.08	2023.05.18
C	비전동 521-○○	2층 20○호	41.11	137,000,000	3,332,523	2024.08.19	2018.04.20
D	비전동 81○	1층 10○호	84.98	313,000,000	3,683,220	2024.04.11	2009.03.27
E	비전동 739-○	5층 50○호	74.38	399,000,000	5,364,345	2024.06.25	2023.11.22

※ 단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 개인정보 보호를 위해 일부사항은 ○으로 표시하였음.

2. 비교사례 선정 및 그 이유

본건과 위치적 유사성·물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능하고 최근 1년 이내의 정상적인 사례로 판단되는 「거래사례 A」를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정요인 없음.	1.000

4. 시점수정

[출처: 경기도 서해안권 연립다세대 매매가격지수(한국부동산원)]

구분	가격지수	비고
2024.11.15.	99.9	거래시점 (적용: 2024.10.지수)
2025.03.31.	99.7	기준시점 (적용: 2025.02.지수)
시점수정치 (2024.11.15.~2025.03.31.)	0.99800	$99.7/99.9 \approx 0.99800$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인		비교치	비 고
조건	세항목		
지역적 요인		1.00	본건과 사례는 상호대등함.
단지 외부 요인	1.대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	0.92	본건은 사례 대비 대중교통의 편의성, 편익시설의 배치 등이 열세함.
	2.교육시설, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	3.도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	4.자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	1.시공업체의 브랜드	0.90	본건은 사례 대비 건물의 구조, 노후도 등이 열세함.
	2.단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 규모		
	3.건물의 구조 및 마감 상태, 노후도 등		
	4.단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	5.주차의 편리성		
호별 요인	1.층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용	0.90	본건은 사례 대비 층별효용 등이 열세함.
	2.전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	3.내부평면방식(베이)		
	4.간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 기타요인이 유사함.
누 계		0.745	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가액 산출

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성요인	산출단가 (원/㎡)	전용 면적(㎡)	산출가액(원)
1	6,033,207	1.000	0.99800	0.745	4,485,750	46.79	209,888,243

III. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산 가격수준

본건과 위치적·물적 유사성이 있는 부동산의 가격수준은 전유면적 기준 약 4,000,000원/㎡ ~ 5,000,000원/㎡ 수준으로 조사됩니다.

2. 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사회]

소재지	층 호수	전유 면적(㎡)	평가가액 (원)	단가※ (원/㎡)	평가목적	기준시점
						사용승인일
비전동 750-○○	5층 50호	54.26	207,000,000	3,814,965	법원경매	2024.02.07
						2015.11.09
비전동 521-○○	3층 30호	41.11	170,000,000	4,135,247	법원경매	2024.05.22
						2018.04.20
비전동 520-○	4층 40호	53.21	239,000,000	4,491,637	매입	2022.12.02
						2022.05.27

※ 단가 = 평가가액 / 전유면적

※ 개인정보 보호를 위해 일부사항은 ○으로 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기 참고가격자료 (유사부동산의 가격수준 및 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정합니다.

2. 감정평가액의 결정

기호	소재지	층 호수	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 (원)
1	비전동 144-38, 143-52	2층 201호	4,485,750	46.79	209,888,243	210,000,000

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.	1동의 건물의 경기도 평택시 비전동 [도로명주소] 경기도 평택시 무지개공원2길 33	표시 144-38, 143-52		철근콘크리트구조 스라브지붕 6층 공동(연립주택- 16세대) 업무시설 (오피스텔-4호)	1층	29.42									
					2층	284.85									
					3층	284.85									
					4층	284.85									
					5층	284.85									
					6층	332.93									
					전유부분의 2층 201호	건물의				표시	철근콘크리트구조	46.79	46.79	210,000,000	비준가액
					대지권의 토지의 표시:	목적인				토지의	표시				
					1. 경기도	144-38				대		561			
					2. 동소	143-52				대		81			
대지권의 종류:			1,2. 소유권	22.52											
대지권의 비율:			1,2.	-----	22.52										
				642											
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 84,000,000 126,000,000								
합 계							₩210,000,000.-								
			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 비전동 소재 '평택시청' 서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 아파트단지, 근린생활시설, 학교, 공공시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량의 진출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하며 운행횟수, 배차간격 등을 고려할 때 대중교통이용상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스토틀지붕 6층건내 2층 201호로서,
(사용승인일: 2017.06.09.)
외벽: 치장 벽돌붙임 마감 등,
내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

연립주택으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 급배수 설비, 난방설비, 승강기 설비 등이 되어 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) | |

2필지 일단의 대체로 가장형 평지로서 연립주택 등의 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측 및 동측으로 노폭 약 8미터 내외의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

비전동 144-38: 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(접함)
비전동 143-52: 제2종일반주거지역

(9) 공부와의 차이

-

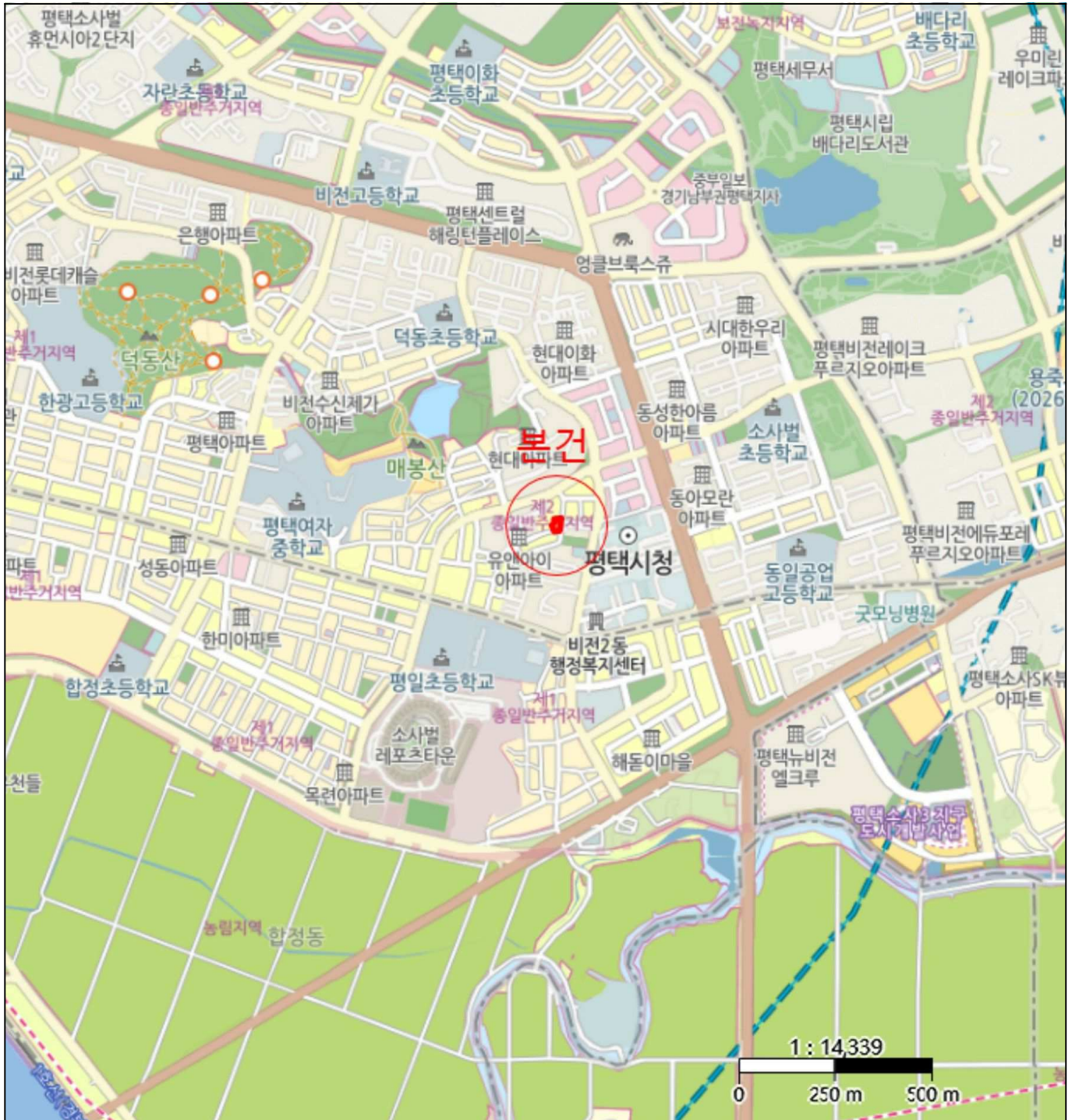
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 평택시 비전동 144-38 2층 201호
-----	----------------------------



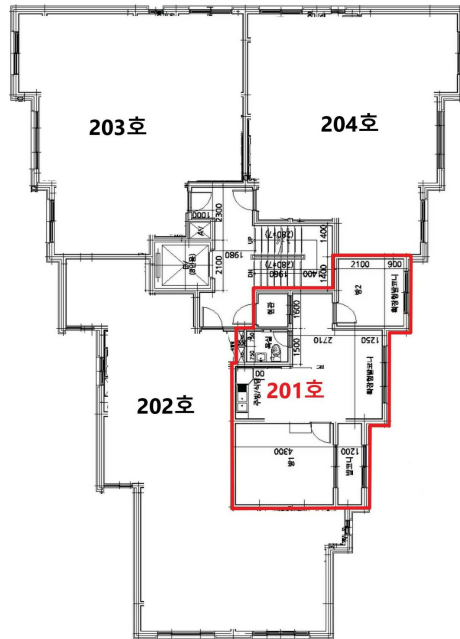
위치도



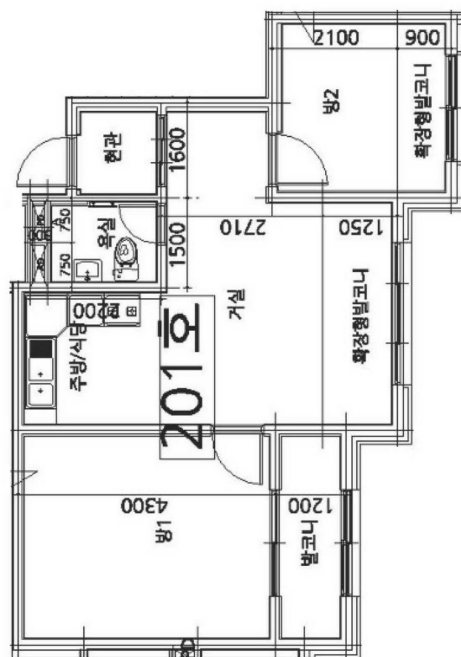
소재지	경기도 평택시 비전동 144-38 2층 201호
-----	----------------------------



내부구조도



호별배치도



내부구조도

사 진 용 지



본건 남측에서 촬영



본건 남서측에서 촬영

사 진 용 지

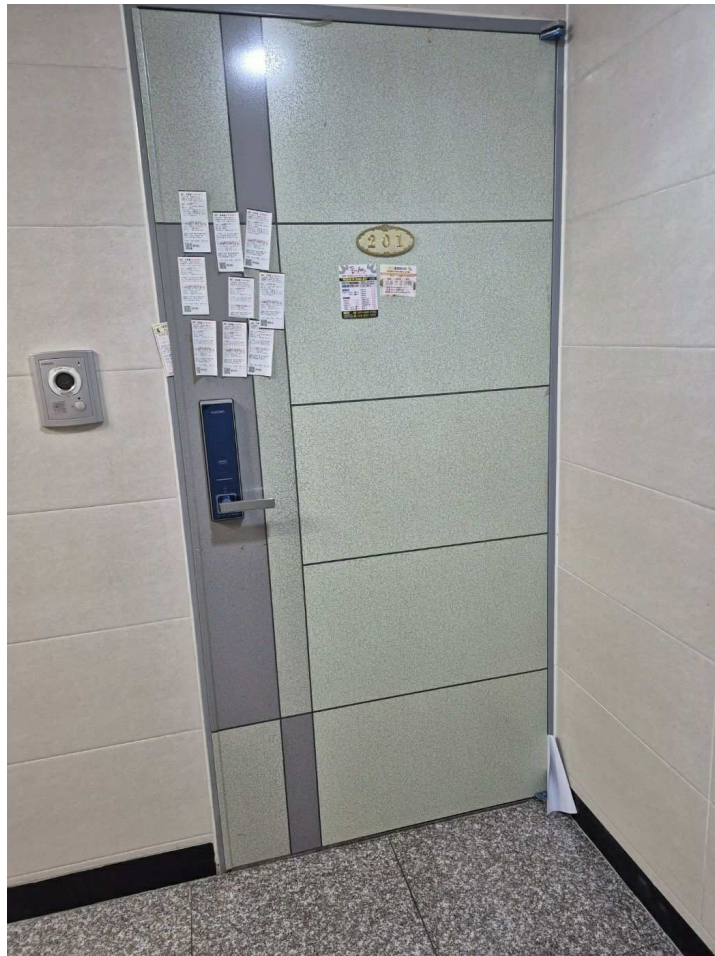


본건 북동측에서 촬영



1층 공동출입문

사 진 용 지



본건 현관문