

감정평가서

건명	김지연 소유물건 (2025타경41523)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈
감정서번호	0022504-2-013



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

동인감정평가법인(주) 경기지사



지사장 조성민 (인)



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박홍희

박홍희



동인감정평가법인(주) 경기지사 지사장 조성민

(서명또는인)



감정평가액	일억삼천만원정 (₩130,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김지연 (2025타경41523)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.23	2025.04.22 ~ 2025.04.23	2025.04.24

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	130,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩130,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안성시 공도읍 마정리 소재 '우리은행연수원' 남동측 인근에 위치하는 '아침애캐슬' 제 102동 제4층 제403호로서, 수원지방법원 평택지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

(1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 04월 23일임.

(3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 04월 22일 ~ 2025년 04월 23일에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건의 개요

소재지 건물명, 층, 호	경기도 안성시 공도읍 마정리 223-106 '아침애캐슬' 제102동 제4층 제403호						
도로명 주소	경기도 안성시 공도읍 가족공원길 79						
이용상황	공동주택						
사용승인	2017.02.13.						
건물구조	철근콘크리트구조 콘크리트지붕						
건물규모	지상 5층						
대상물건 면적(m ²)	기호	층	호수	전유	공용	대지권	비고
	가	제4층	제403호	52.355	9.234	67.74	-

4. 감정평가의 조건

-

5. 기타 참고사항

- ① 본건 소재지, 지번, 면적, 이용상황 및 소유자 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.
- ② 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되는 바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀원 요청에 의하여, 토지와 건물의 가액은 "집합건물 구분평가 시 토지·건물 배분 비율에 관한 지침(한국감정평가사협회)" 등을 고려하여 "구분건물감정평가명세표"에 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- ③ 본건 내부구조 확인은 이해관계인의 부재 등에 따라 부득이 외부 관찰, 주변 탐문 및 건축물 현황도 등을 참고하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출과정

1. 개요

(1) 감정평가방법

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절치 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식을 적용하는 것이 곤란한바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

(2) 거래사례비교법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로 산식은 아래와 같음.

$$\text{평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인 비교치}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명 동/층/호	면적(m ²)		거래가액(원)	전유면적단가 (원/m ²)	거래시점	비고
			전유	대지권				
a	마정리 45-59	0층 000호	45.86	45.06	112,000,000	2,442,000	2024.09.08.	-
b	마정리 112-19	'산에들애' 0층 000호	55.711	71.492	130,000,000	2,333,000	2024.11.16.	미등기
c	마정리 223-106	'아침애캐슬' 0동 0층 000호	39.039	50.51	80,000,000	2,049,000	2024.04.30.	-
d	마정리 200-181	0층 000호	59.96	66.99	138,000,000	2,302,000	2024.03.05.	-

※ 개인정보보호를 위하여 동·층·호수는 표기하지 않음. (출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교 거래사례의 선정

본건 인근에 소재하는 유사 거래사례로서, 본건과 비교 가능성이 높은 거래사례인 "거래사례(a)"를 선정함.

(3) 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

(4) 시점수정

본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 한국부동산원이 조사·발표하는 '연립다세대 매매 가격지수'를 활용하여 산정하였음.

시·군·구	연립다세대 매매 가격지수		시점수정치
	거래시점 적용지수 (2024.09.08.)	기준시점 적용지수 (2025.04.23.)	
경기 경부2권	98.5	98.3	0.99797(-0.203%)

(출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템)

※ 거래시점은 2024년 08월 지수를 적용함.

※ 기준시점은 2025년 03월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	비교치	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성	0.98	본건은 비교사례 대비 차량이용의 편의성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.02	본건은 비교사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별 요인	층별 효용	1.02	본건은 비교사례 대비 향별 효용 등에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계		1.020	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	사례단가 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	2,442,000	1.00	0.99797	1.020	2,485,784	52.355	130,143,221	130,000,000

III. 참고가격자료

1. 인근 유사 부동산의 가격수준

가격수준	인근지역 내 유사부동산 가격수준은 전유면적당 2,000,000 ~ 3,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.
------	--

2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명 동/층/호	면적(㎡)		평가액(원) (전유면적 단가(원/㎡))	기준시점	평가 목적	비고
			전유	대지권				
A	마정리 200-141	0층 000호	57.915	67.0625	150,000,000 (2,590,000)	2023.07.05.	기타 담보	-
B	마정리 90-37	0층 000호	66.61	70.28	161,000,000 (2,417,000)	2023.06.29.	경매	-
C	마정리 90-121	'대원아트빌' 0층 000호	61.62	41.1888	148,000,000 (2,402,000)	2023.05.10.	경매	-

※ 개인정보보호를 위하여 동·층·호수는 표기하지 않음.

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

	평가대상	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)	비고
가	경기도 안성시 공도읍 마정리 223-106 '아침애캐슬' 제102동 제4층 제403호	52.355	67.74	130,000,000	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래사례 및 평가전례 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 가	경기도 안성시 공도읍 마정리 [도로명주소] 경기도 안성시 공도읍 가족공원길 79	223-106 아침애 캐슬 제102동	공동주택	철근콘크리트구조 콘크리트지붕 5층					
				1층	15.54				
				2층	164.36				
				3층	164.36				
				4층	164.36				
	5층	149.64							
	동 소	223-106	대	제1종전용주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호 1 소유권대지권	1,448	52.355	52.355	130,000,000	비준가액 (공용연적 포함)
					67.74				
					-----		67.74		
					1,448				
	합 계			이 하	여	백	배분내역 토 지 : 65,000,000 건 물 : 65,000,000 ₩130,000,000.-		

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 안성시 공도읍 마정리 소재 '우리은행연수원' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 전·답, 단독주택, 다세대주택, 아파트 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 콘크리트지붕 지상5층 건물 내 제4층 제403호로서,
(사용승인일: 2017.02.13.)
외벽 : 석재 붙임 마감 등,
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

공동주택(다세대주택)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급·배수설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접도로 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 공동주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 노폭 약 8m 내외 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종전용주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 건축사육제한구역(전부제한구역)<건축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법> 임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

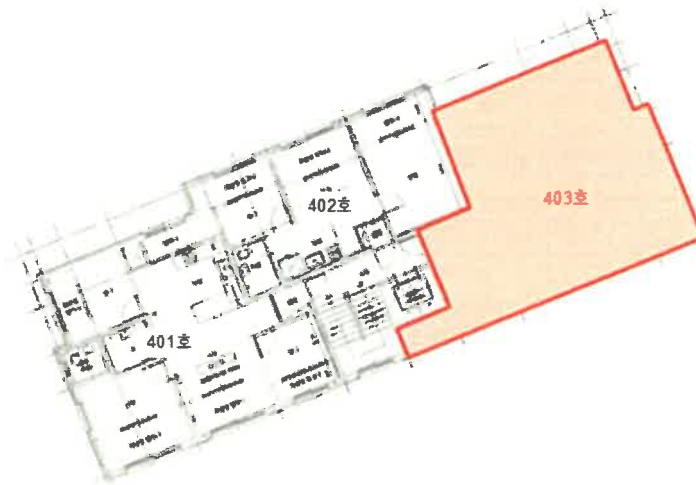
내부구조도



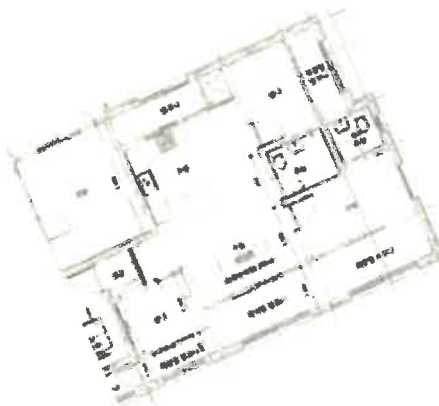
소재지 경기도 안성시 공도읍 마정리 223-106 아침애캐슬 제102동 제4층 제403호

측척 없음

[호별배치도]



[내부구조도]



사 진 용 지



[본 건 전 경]



[본 건 현 관]

사 진 용 지



[주변 환경]



[주변 환경]