

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이우람 소유물건(2025타경41662)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
정석훈

감정평가서번호: M250410-01-003

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.

감정평가사 (인)
박 선 영

감정평가액	일억원정(₩100,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이우람 (2025타경41662)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.15	2025.04.14 ~ 2025.04.15	2025.04.16		
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	-	100,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩100,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 안성시 공도읍 용두리 소재 “용머리초등학교” 남측 인근에 위치하고 있는 부동산(주은풍림아파트 제102동 2층 203호)으로, 수원지방법원 평택지원에서 의뢰한 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 기준시점

(1) 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였습니다.

(2) 기준가치

본 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호에 의거 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(3) 기준시점 및 실지조사기간

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 15일로 하였으며 실지조사기간은 2025년 04월 15일이며 대상물건의 현황 등 개별적인 상황을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가의 방법

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

4. 그 밖의 사항

- (1) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분 건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가액을 한국 부동산연구원에서 제시하는 집합건물 배분비율에 의거하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- (2) 본건의 호별 위치확인은 출입문에 부착된 호별표식 등을 기준으로 현장에서 탐문 조사된 사항을 근거로 표시하였으며, 집합건축물대장상의 건축물 현황도 등을 기준으로 내부 구조 등을 조사하였는 바, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 산출

1. 시산가액산출 방법

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 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 안성시 공도읍 용두리 752 (도로명 주소: 경기도 안성시 공도읍 서동대로 4079)		
건물명	주은풍림아파트	구 조	철근콘크리트구조
동 명	제102동	사용승인일	2002년 08월 05일
층, 호수	2층 203호	주 용 도	공동주택(아파트)
기 호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	39.36	17.415	20.941

※공용면적은 집합건축물대장 전유부 상의 주된 공용면적의 합계임 .

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액의 산출

(1) 비교거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(안성시 공도읍)

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적(㎡)	거래금액 (천원)	전유면적당 단 가 (원/㎡)	거래시점	사용 승인일
가	용두리 752	주은풍림 아파트 102동	5/5**	39.36	103,000	2,617,000	2024.06.20	2002.08
나	용두리 752	주은풍림 아파트 103동	2/2**	39.36	107,000	2,718,000	2024.06.18	2002.08
다	용두리 752	주은풍림 아파트 106동	3/3**	49.77	127,000	2,552,000	2025.01.25	2002.08

[자료출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

2) 비교사례의 선정 및 사유

대상물건과 물적유사성이 높은 사례로서 거래사례 기호 (가)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 사정보정요인이 없는 것으로 판단됩니다.

(1.00)

(3) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 안성시 아파트 매매가격지수”를 활용합니다.

지역 : 경기도 안성시 (2024.06.20 ~ 2025.04.15)

(2021.06 = 100기준)

거래시점 : 2024.06.20., 2024년 05월 지수를 적용함

기준시점 : 2025.04.15., 2025년 03월 지수를 적용함.

- ▶ 사례 (가)의 거래시점의 아파트매매가격지수: (적용:2024년 05월) : 101.5
- ▶ 본건 기준시점의 아파트매매가격지수: (적용:2025년 03월) : 99.2
- ▶ 시점 수정치 (본건/사례): $99.2/101.5 \approx 0.97734$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일단지 내의 사례로 제반 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
건물요인	시공업체의 브랜드,	1.00	1.00	동일단지 내의 사례로 제반 건물요인은 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수,			
	건물의 구조 및 마감상태, 노후도,			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형),			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	0.99	위치별 차이, 층별 차이, 등 제반 개별적 요인 고려시 본건이 다소 열세임.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	평가목적 등	1.00	1.00	경매평가 목적임.
누 계		0.990		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 대상물건의 단가결정

기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	2,617,000	1.00	0.97734	0.990	2,532,122	2,532,000

(6) 대상물건의 시산가액

기호	아파트명	동	층	호	전유 면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
1	주은풍림 아파트	102	2	203	39.36	2,532,000	99,659,520	100,000,000

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	건물명	동	층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액	기준시점
A	안성시 공도읍 용두리 752	주은풍림 아파트	105	4/4**	59.76	경매	147,000,000	2024.08.23
B	안성시 공도읍 용두리 753	산수화 아파트	107	7/7**	59.67	시가 참고	145,000,000	2023.12.04
C	안성시 공도읍 용두리 683	태산1차 아파트	108	3/3**	59.67	경매	143,000,000	2023.07.04

(2) 인근 유사부동산 가격수준

가격수준	유사부동산의 가격수준은 전유면적당 2,300,000 ~ 2,600,000원/㎡ 내외로 조사되며 층수, 동별, 호별 위치, 수리정도 등에 따라 차이가 있는 것으로 탐문 조사됨.
------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 유사물건의 경매통계분석

[최근 1년간 평균 낙찰가율, 출처: 부동산태인]

지역통계		경기			안성시			공도읍		
기간	용도	낙찰가율(%)	평균 낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	평균 낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	평균 낙찰가율(%)	낙찰건수
1년간 평균	아파트	86.85	86.31	3,603	79.50	79.47	195	85.19	84.67	19

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 인근지역 유사부동산 가격수준, 인근 유사부동산 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 비교검토하지 아니하였습니다

3. 감정평가액

기호	소재지	건물명	동	층/호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액 (원)	도로명 주소
1	안성시 공도읍 용두리 752	주은풍림 아파트	102	2/203	39.36	20.941	100,000,000	안성시 공도읍 서동대로 4079

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 용두리 소재 "용머리초등학교" 남측 인근에 위치하며 주변은 아파트 단지, 근린생활시설, 학교등이 분포하는 지역으로 주변환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트평슬라브위 철골박공지붕 20층 건내 2층 203호로

외벽: 몰탈위 페인팅마감
내벽" 벽지도배 및 일부타일마감
창호: 샷시창호임

(4) 이용상태

아파트로 이용중임

(5) 설비내역

위생급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기, 소화전 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)

부정형의 토지로 아파트건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내도로를 통하여 외곽공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 자연녹지지역 , 제3종일반주거지역 , 대로1류(폭 35m~40m)(접합) , 소로1류(폭 10m~12m)(접합)
 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 성장관리권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 상대보호구역<학교보건법>,
 절대보호구역<학교보건법>

(9) 공부와의 차이

해당없음.

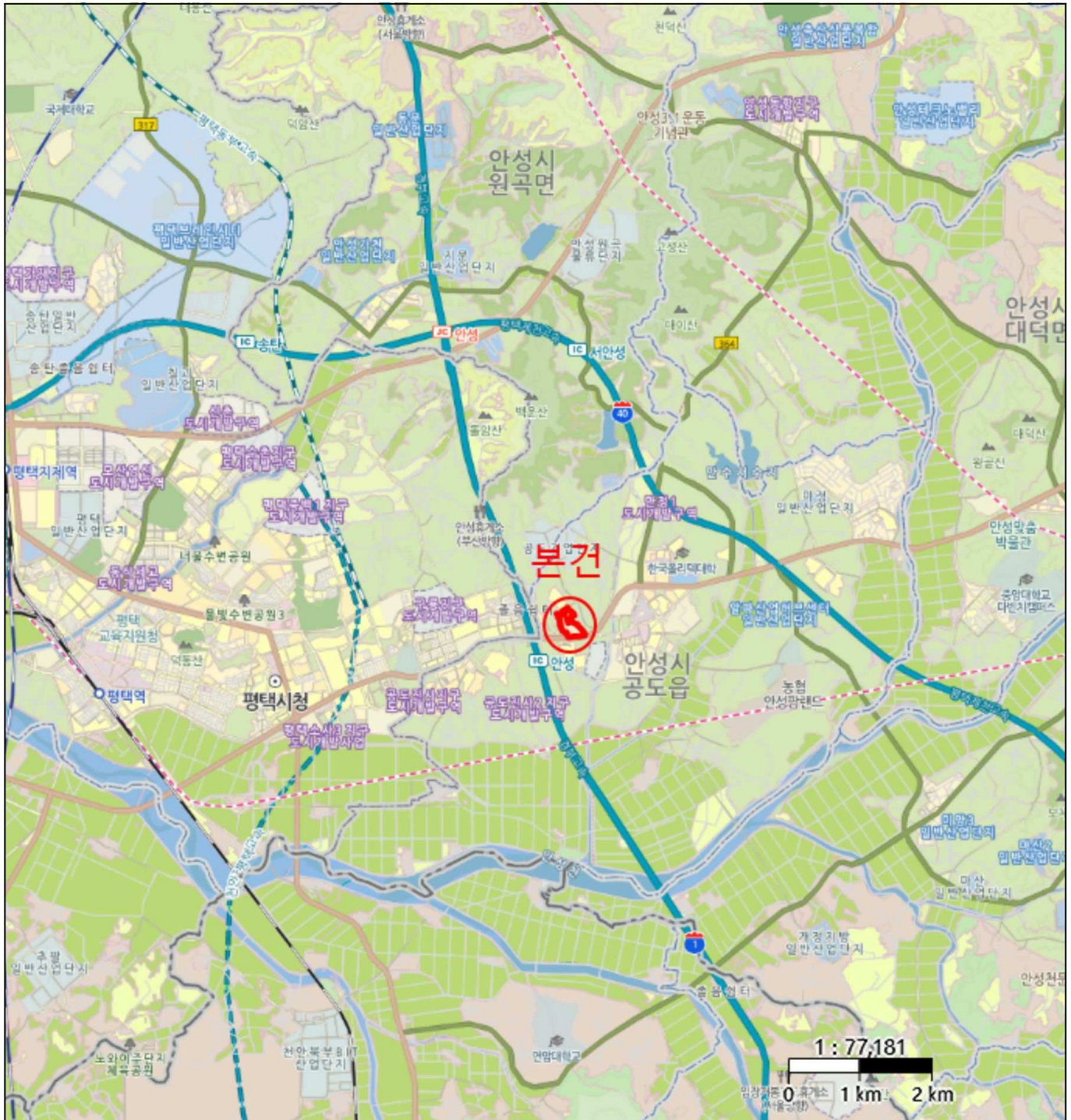
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

등기사항전부증명서(집합건물)상
 주택임차권 2025년1월16일제1966호
 2025년1월16일수원지방법원평택지원안성시법원의 임차권등기명령(2025카임304)
 임차보증금 금120,000,000원 범 위 건물의 전부
 임대차계약일자 2022년7월19일
 주민등록일자 2022년8월8일
 점유개시일자 2022년8월5일
 확정일자 2022년7월19일
 임차권자 신재현 970709-***** 경기도 안성시 공도읍 서동대로 4079,102동 203호

광역위치도



소재지	경기도 안성시 공도읍 용두리 752 주은풍림아파트 102동 2층 203호
-----	--



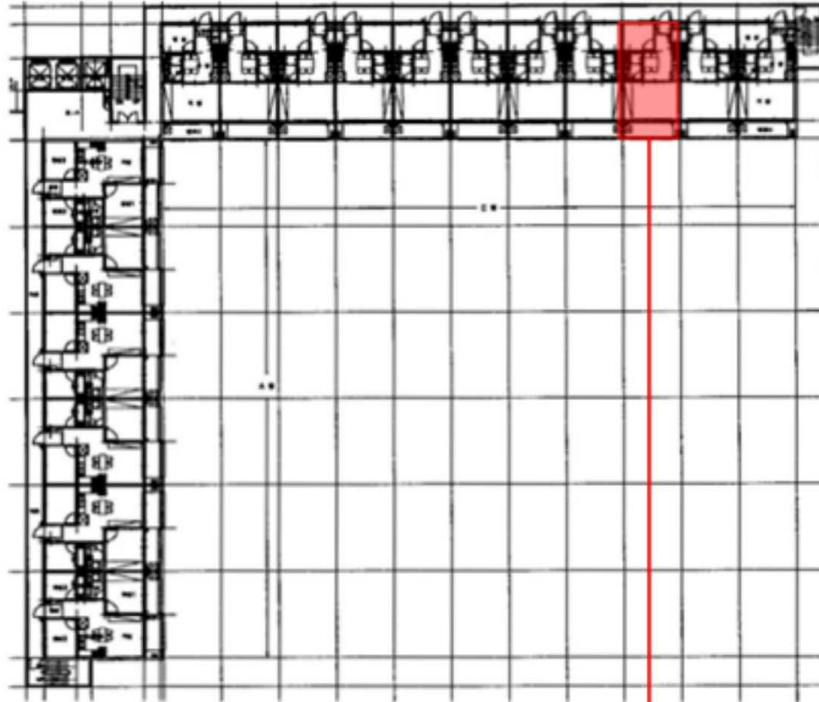
위치도



소재지	경기도 안성시 공도읍 용두리 752 주은풍림아파트 102동 2층 203호
-----	--



호별배치도 및 내부구조도



본건 : 경기도 안성시 공도읍 용두리 752
주은풍림아파트 102동 2층 203호





()



()

