

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 모속자 소유물건
(2025타경41695)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 정석훈

감정평가서번호: SB-20250414-101

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.

솔빛감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
장현선

감정평가액	사억오천삼백만원정 (₩453,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	모속자 (2025타경41695)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시 목록 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.14	2025.04.14 ~ 2025.04.14	2025.04.15		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하여	- 백	453,000,000
	합계					₩453,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 장안동 소재 “국제대학교” 남측 인근에 위치하는 구분건물(평택장안마을코오롱하늘채 제1005동 제18층 제1804호)로서, 수원지방법원 평택지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

1) 대상물건 개요

소재지		경기도 평택시 장안동 619 [도로명주소] 경기도 평택시 추당로 58-78						
건물명 동·호수		평택장안마을코오롱하늘채 제1005동 제18층 제1804호						
구조 및 층수		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층						
구 분		전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	분양 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용 도		사용승인일
기호	호수					공부	현황	
1	제 18층 제1804호	114.3132	24.5952	138.9084	71.9284	아파트	아파트	2013.04.22

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 공용부분 ‘주’ 부분을 합산하였음.

2) 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(장안지구(2009.10.23)), 어린이공원(저축), 완충녹지(저축), 유수지(저축), 중로2류(폭 15m~20m)(저축), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(국제대학)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 주위 환경

인근은 아파트단지, 근린생활시설, 농경지, 단독주택 등이 혼재하는 등 제반주위환경은 보통인 편임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 04월 14일로 하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라, 2025년 04월 14일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가 할 수 있음.

본건에서는 의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건이 없음.

III. 감정평가방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 1) 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」, 감정평가 일반이론 등에 의거함.
- 2) 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가하는 경우 등에는 거래사례비교법을 적용하

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

여야 한다고 규정되어 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 감정평가방법

본건 구분건물(아파트)의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않았음.

3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없음.

4. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 평가액은 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 배분하였음.
- 2) 본건 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여, 내부구조 및 이용상황은 외부 관찰과 집합건축물대장상 “건축물현황도”에 의하였는바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

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

1) 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	층 /호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
A	장안동 619 평택장안마을 코오롱하늘채 제1003동	제14층 제14**호	84.8797	338,000,000	3,982,106	2025.02.02	2013.04.22
B	장안동 619 평택장안마을 코오롱하늘채 제1005동	제4층 제4**호	114.3132	429,000,000	3,752,847	2024.12.26	2013.04.22
C	장안동 619 평택장안마을 코오롱하늘채 제1018동	제5층 제5**호	114.3132	440,000,000	3,849,074	2024.08.06	2013.04.22

(2) 비교 사례의 선정

본건의 인근지역 내 거래사례로서, 대상물건과 물적 유사성이 높고, 최근에 거래된 사례로서 비교가능성이 높은 기호(B)로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

3) 시점수정

(1) 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아파트매매가격지수”를 이용하여 결정하되, 주거용 집합건물 시점수정치는 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정함. 만일 직전달의 주택매매가격지수가 발표되지 않은 경우 가장 가까운 달의 주택가격지수를 비교함.

(2) 시점수정치 산정(경기도 평택시 아파트 매매가격지수, 기준: 2021.6=100.0)

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2024.12.26) 직전 달(2024년 11월)의 가격지수	101.1
대상물건의 기준시점(2025.04.14) 직전 달(2025년 03월)의 가격지수	98.9
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	98.9 / 101.1 ≒ 0.97824

※ 미발표된 매매가격지수는 최근 발표 지수를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인의 비교

요인 구분	세부항목(주거용)	격 차 율		비 고
		사례(B)	본 건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성 공공시설 및 편익시설과의 배치 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	본건과 사례는 동일단지에 있는 바 단지 외부요인에서 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드 단지 내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	본건과 사례는 동일단지, 동일동에 소재하는 바 단지 내부요인에서 대등함.
호별 요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.08	본건(18층)은 사례(4층)대비 층별효용 등 호별 요인에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		1.080		1.00 × 1.00 × 1.08 × 1.00

5) 주된 방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액

기호	거래사례 (전유면적당 단가(원/㎡))	사정 보정	시정 수정	가치형성 요인비교	면적	산출가격	시산가액 (원)
1	3,752,847	1.00	0.97824	1.080	114.3132	453,238,104	453,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 시산가액 조정 관련사항

「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간의 합리성을 검토하여야 함. 다만 본건의 경우, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 주거용으로 이용 중인 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에서 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

3. 그 밖의 사항

1) 인근지역 유사 부동산의 평가사례(출처 : 한국감정평가사협회(KAPA HUB PLUS))

기호	소재지	층 /호	전유면적 (㎡)	평가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	사용승인일	평가 목적
1	장안동 619 평택장안마을 코오롱하늘채 제1011동	제13층 제13**호	84.8797	326,000,000	3,840,730	2025.03.27	2013.04.22	경매
2	장안동 619 평택장안마을 코오롱하늘채 제1009동	제15층 제15**호	84.9448	344,000,000	4,049,689	2025.03.17	2013.04.22	경매
3	장안동 619 평택장안마을 코오롱하늘채 제1005동	제6층 제6**호	114.3132	442,000,000	3,866,570	2025.01.08	2013.04.22	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 경매통계 분석(출처 : 인포케어)

~

구분	낙찰율(기준:낙찰가)			낙찰율(기준:낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
주택	49,389,602,410원	29,281,871,839원	59.3%	186건	136건	50건(26.9%)	37건
집합건물	90,028,926,920원	62,935,108,192원	69.9%	1,170건	839건	331건(28.3%)	129건
- 다세대	10,410,836,920원	6,381,595,999원	61.3%	280건	223건	57건(20.4%)	50건
- 아파트	47,071,090,000원	39,127,498,345원	83.1%	389건	214건	175건(45.0%)	31건
- 연립	20,030,000,000원	10,073,011,944원	50.3%	284건	242건	42건(14.8%)	36건
- 오피스텔	3,717,000,000원	2,080,558,500원	56.0%	89건	69건	20건(22.5%)	9건
- 오피스텔(주거)	8,330,000,000원	4,882,763,404원	58.6%	104건	71건	33건(31.7%)	1건
- 주상복합(주거)	470,000,000원	389,680,000원	82.9%	24건	20건	4건(16.7%)	2건
상가	85,387,932,550원	42,727,798,232원	50.0%	464건	412건	52건(11.2%)	71건
공장	69,931,322,400원	47,944,926,009원	68.6%	222건	189건	33건(14.9%)	49건
특수부동산	46,700,529,000원	27,534,898,205원	59.0%	334건	257건	77건(23.1%)	66건
토지	129,383,268,280원	79,072,527,479원	61.1%	696건	523건	173건(24.9%)	107건
기타토지	2,979,628,640원	1,655,982,700원	55.6%	28건	21건	7건(25.0%)	5건
차량외 기타	1,138,000,000원	868,452,608원	76.3%	121건	71건	50건(41.3%)	7건
합계	474,939,210,200원	292,021,565,264원	61.5%	3,221건	2,448건	773건(24.0%)	471건

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

453,000,000원

2. 감정평가액의 결정 의견

상기 자료(인근 거래가액, 본건 유사물건의 평가전례) 및 가격수준 조사 등에 의해 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

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 장안동 소재 "국제대학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 농경지, 단독주택 등이 혼재하는 등 제반주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반대중교통의 여건은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층건내 제18층 제1804호로서
(사용승인일자 : 2013.04.22),

외벽 : 몰탈위페인팅 및 하단부 석재붙임 마감.

창호 : 하이샤시 창호임.

(4) 이용상태

아파트(방4, 거실, 주방/식당, 욕실2, 파우더룸, 현관, 대피공간, 발코니 등)로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 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

인접지와 등고평탄한 부정형 토지로서, 아파트의 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 포장도로를 통해 외곽 공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(장안지구(2009.10.23)), 어린이공원(저축), 완충녹지(저축), 유수지(저축), 종로2류(폭 15m~20m)(저축), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(국제대학)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

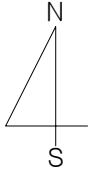
(9) 공부와의 차이

없 음.

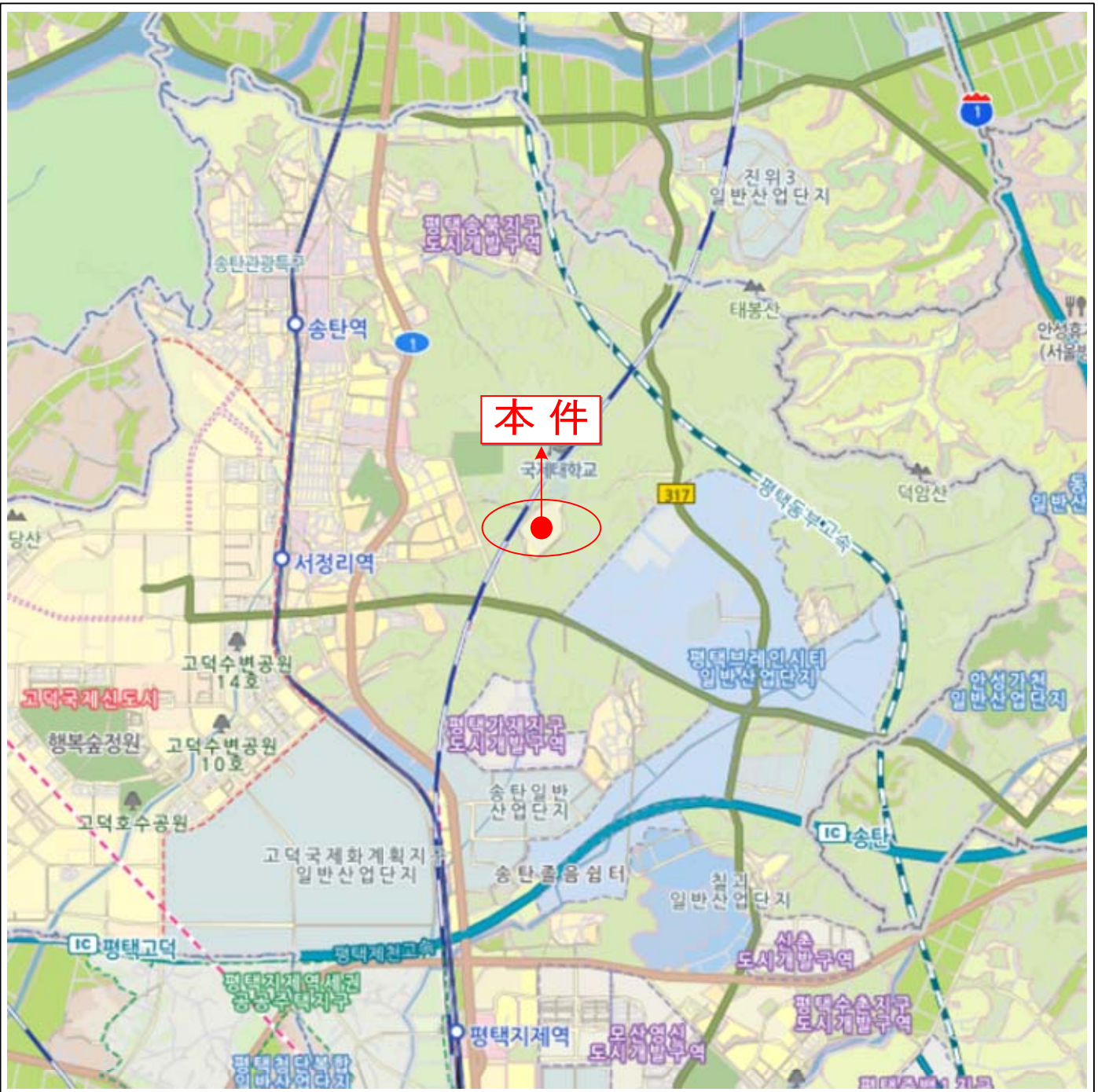
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

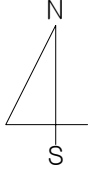
광역도



소재지	경기도 평택시 장안동 일대
-----	----------------

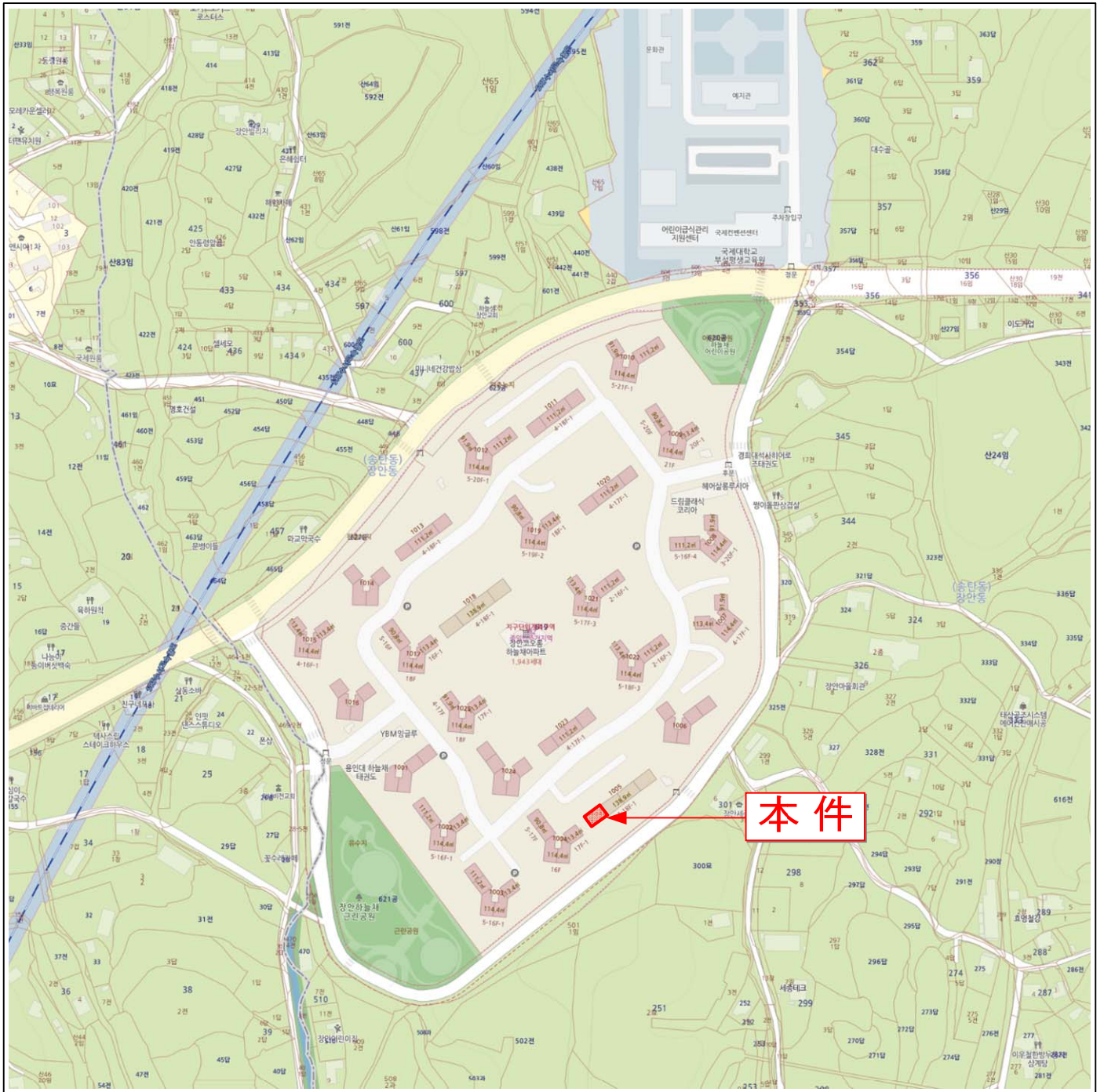


위 치 도



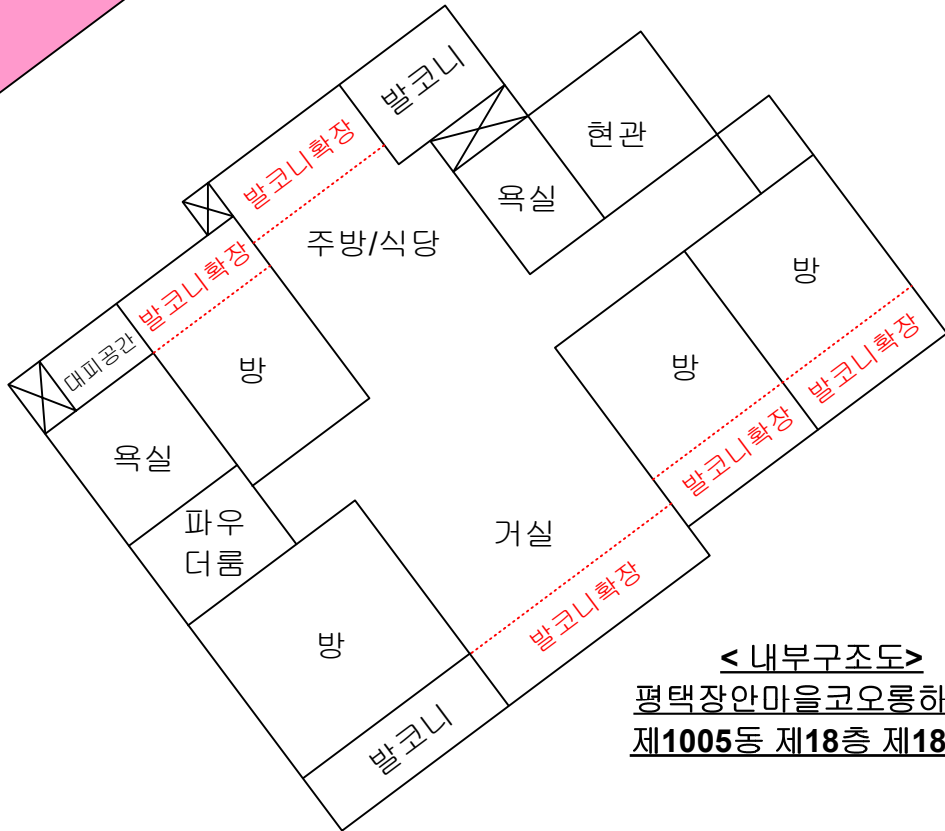
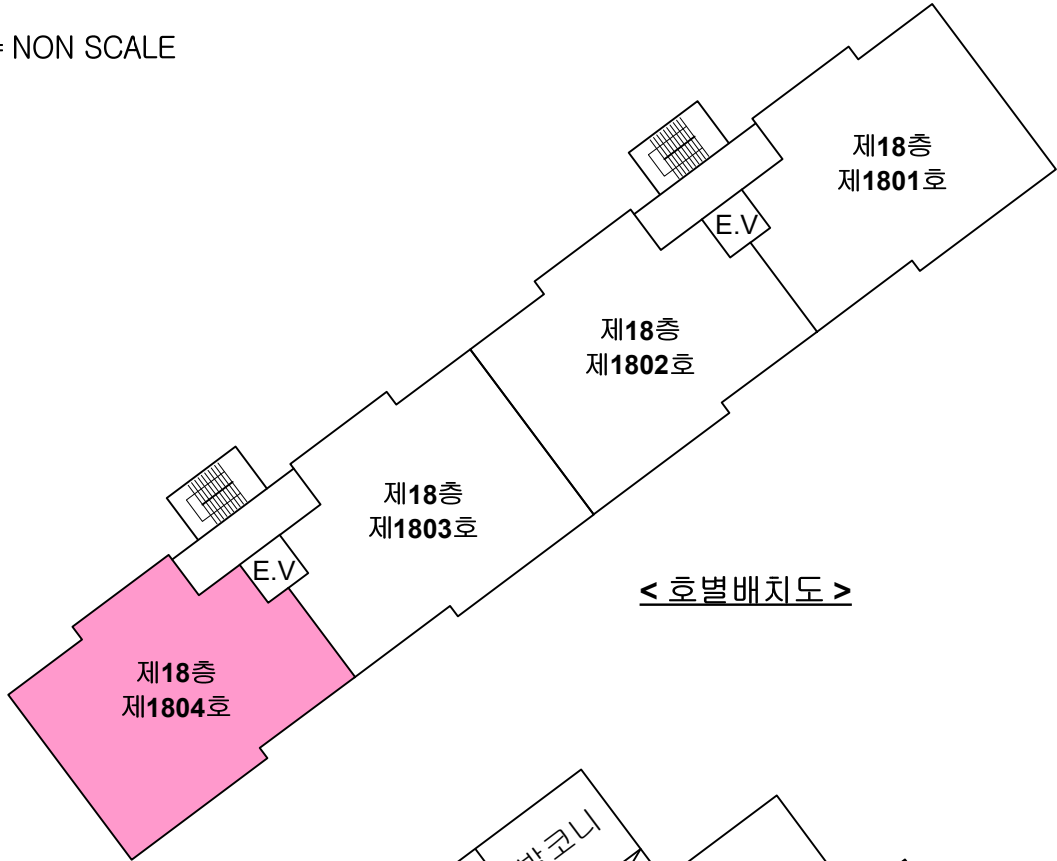
소재지

경기도 평택시 장안동 619
평택장안마을코오롱하늘채 제1005동 제18층 제1804호



건물개황도

S = NON SCALE



사 진 첨 부 용 지

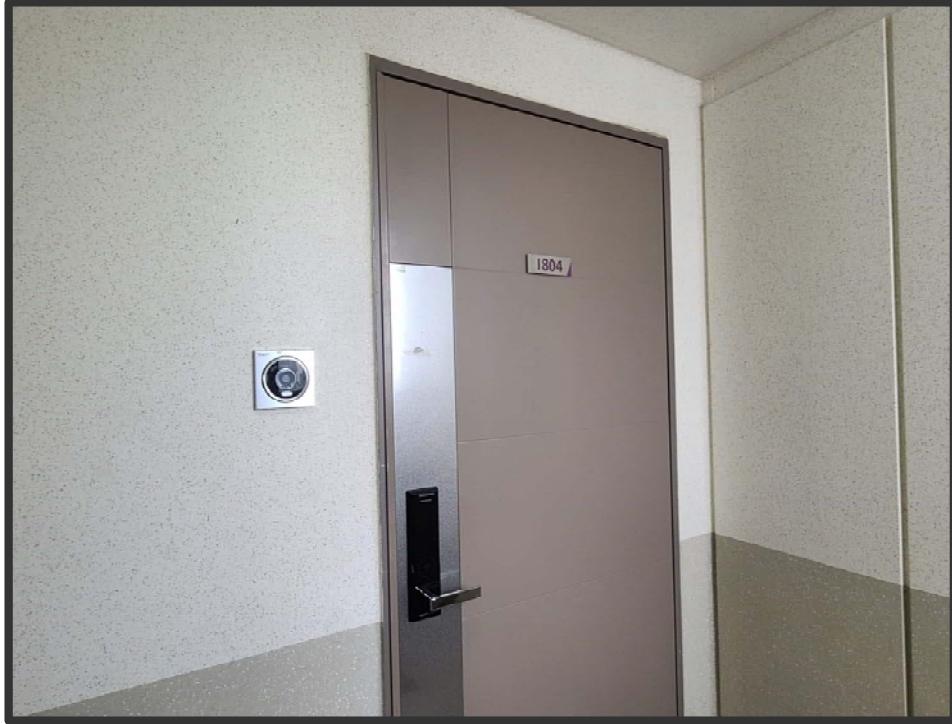


본건 전경 - 본건 남서측에서 촬영



본건 전경 - 본건 북측에서 촬영

사 진 첨 부 용 지

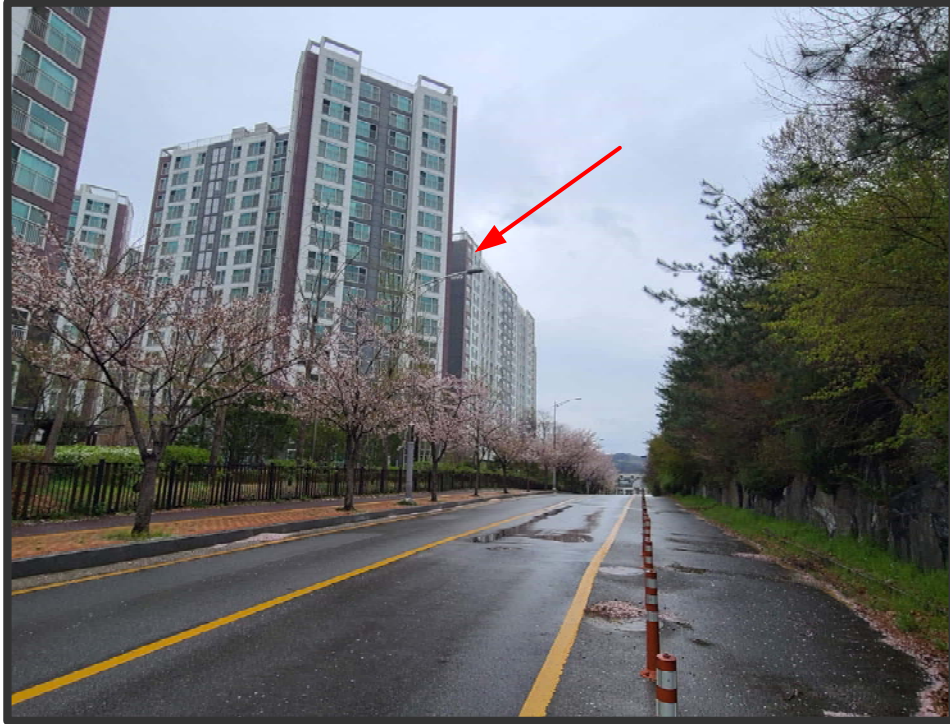


본건 현관

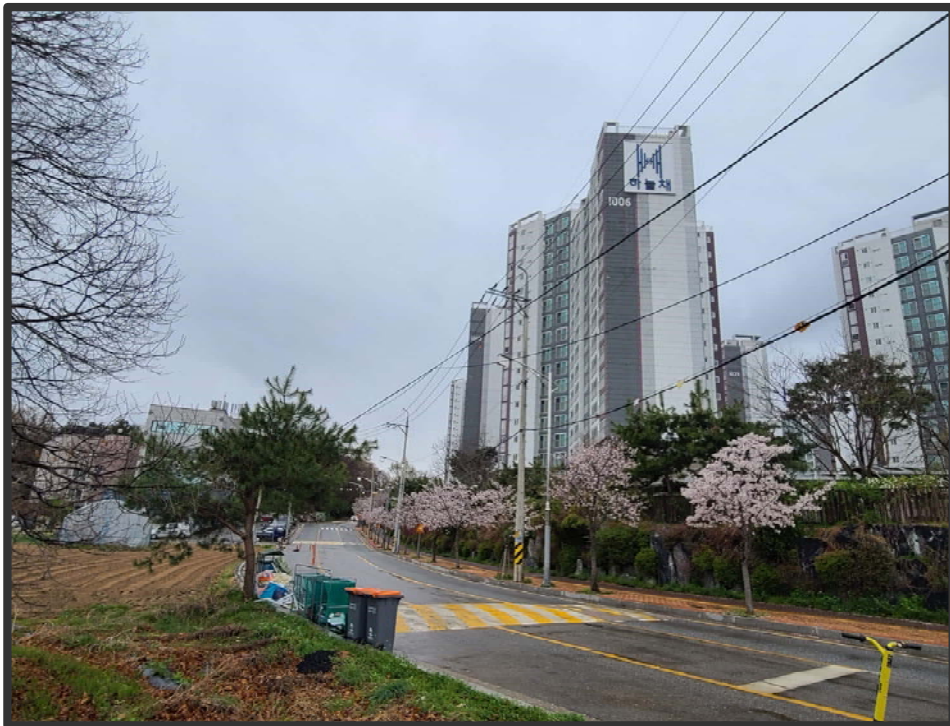


본건 공동현관

사 진 첨 부 용 지



주위환경 - 본건 남서측에서 촬영



주위환경 - 본건 남동측에서 촬영