

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 송종민 소유물건(2025타경41812)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
정석훈

감정평가서번호: CA2505-003

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.

청암감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김현철

감정평가액	이억육천만원정 (₩260,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	송종민 (2025타경41812)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.23	2025.05.21 ~ 2025.05.23	2025.05.26		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1	아파트	1	-	260,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩260,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안성시 공도읍 만정리 소재 “공도중학교” 동측 인근에 위치하는 케이씨씨 스위첸 102동 5층 502호에 대한 수원지방법원 평택지원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 함.
- 2) 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 공동주택(아파트)으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 일자인 2025. 05. 23.을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

본건의 내부 이용양태는 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 건축물대장 평면도, 외부관찰, 평가전례 등에 의거하였으므로, 실제 내부구조와 이용상태 등이 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 재확인 등 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 안성시 공도읍 만정리 877				
건물명, 층, 호수	케이씨씨스위첸 102동 5층 502호				
용도	공동주택(아파트)	사용승인일		2010.05.28	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	84.731	23.3036	108.0346	52.87	-

※ 공용면적은 집합건물대장(전유부) 공용부분 구분상의 해당층 '주' 부분을 합산한 면적임.

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지	지번	건물명	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점	사용승인일
A	만정리	877	케이씨씨스위첸	106동 6층 6xx호	84.992	53.02	265,000,000	25.02.24	10.05.28
B	만정리	877	케이씨씨스위첸	108동 12층 12xx호	84.73	52.87	250,000,000	25.03.26	10.05.28

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	소재 지	지번	건물명	동, 층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래 시점	사용 승인일
C	만정리	877	케이씨씨스 위첸	106동 20층 20xx호	84.731	52.87	295,000,000	25.04.17	10.05.28
D	만정리	877	케이씨씨스 위첸	110동 12층 12xx호	84.731	52.87	255,000,000	25.04.03	10.05.28

나. 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로서 최근에 거래된 상기 사례 중에서 가격형성요인의 비교가능성 및 물적유사성이 높은 <사례(A)>를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

본건에 적용할 상기의 거래사례는 매도자와 매수자 사이에 정상적으로 거래되었을 것으로 보여지는 바 사정보정치는 없음.(1.00)

5. 시점수정

가. 개요

한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “경기도 안성시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

나. 시점수정치 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아파트

지역 : 경기도 안성시(25.02.24~25.05.23)

거래시점 : 2025.02.24, 2025년01월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.05.23, 2025년04월 지수를 적용 함

2025.02.24 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 100.9

2025.05.23 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 99.4

시점수정치 : $99.4/100.9 \approx 0.98513$

6. 가치형성요인비교

가. 비교항목

조건	세항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로 구조(복도식/계단식) 등
개별적 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 가치형성요인 비교지 결정

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로 구조(복도식/계단식) 등			
개별적 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.00	대등함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000		

7. 비준가격

사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격 (원)
265,000,000	1.00	0.98513	1.000	84.731/84.992	260,300,000

※ 비준가격은 10,000원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격자료

■ 인근 평가전례

(자료출처 : 협회 감정평가정보)

소재지	지번	건물명	동, 층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	평 가 목 적	기준 시점	사용 승인일
만정리	877	케이씨씨 스위첸	109동 19층 19xx호	84.731	52.87	279,000,000	경매	25.05.14	10.05.28
만정리	877	케이씨씨 스위첸	101동 8층 8xx호	84.986	53.0203	277,000,000	경매	24.06.14	10.05.28
만정리	877	케이씨씨 스위첸	108동 12층 12xx호	42.496	26.51	136,000,000	경매	24.03.15	10.05.28
만정리	877	케이씨씨 스위첸	105동 17층 17xx호	84.731	52.87	279,000,000	자산 재평 가	23.12.31	10.05.28
만정리	877	케이씨씨 스위첸	107동 13층 13xx호	84.99	53.02	253,000,000	시가 참고	23.08.01	10.05.28
만정리	877	케이씨씨 스위첸	110동 16층 16xx호	84.73	52.87	320,000,000	담보	22.05.19	10.05.28

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액

기호	건물명, 동, 층호	감정평가액 (원)
1	케이씨씨스위첸 102동 5층 502호	260,000,000
합계		260,000,000

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 안성시 공도읍 만정리	877 케이씨씨 스위첸 102동	아파트	철근콘크리트구조 철근콘크리트 경사지붕 20층				
	[도로명주소] 경기도 안성시 공도읍 공도로 150			1층 2층~20층 각	359.786 436.72			
	1.경기도 안성시 공도읍 만정리	877	대	제2종일반주거지역	71,329.6			
				(내) 철근콘크리트구조 5층 502호	84.731	84.731	260,000,000	비준가격
			1.소유권대지권	52.87 ----- 71,329.6	52.87			
						토지·건물 토 지 : 156,000,000 건 물 : 104,000,000	배분내역	
	합 계						₩260,000,000.-	
			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 안성시 공도읍 만정리 소재 "공도중학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설, 농경지 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 자유로우며, 인근의 노선버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등 제반 대중교통이용편의도는 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트경사지붕 20층 건물 중 5층 502호로서
 외벽 : 시멘트몰탈위 페인트 등 마감
 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감
 창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 드레스룸, 현관, 대피공간 등)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 옥내소화전, 승강기설비 갖추었으며, 도시가스에 의한 개별난방구조임.

(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)

인접도로 대비 등고평탄한 지세에 위치한 부정형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

아파트 단지내 포장도로를 통해 외곽 공도에 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 상대보호구역<학교보건법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 안성시 공도읍 만정리 877 케이씨씨스위첸 102동 5층 502호
-----	--

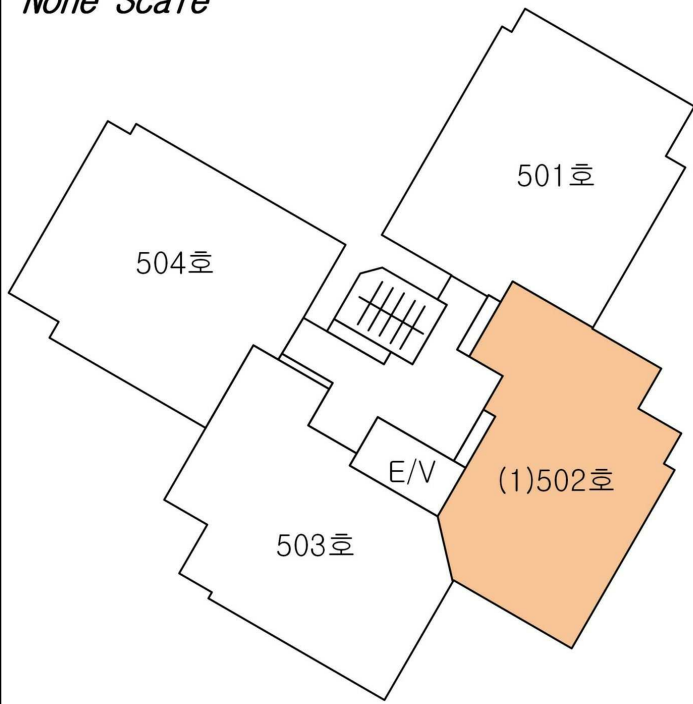


내부구조도

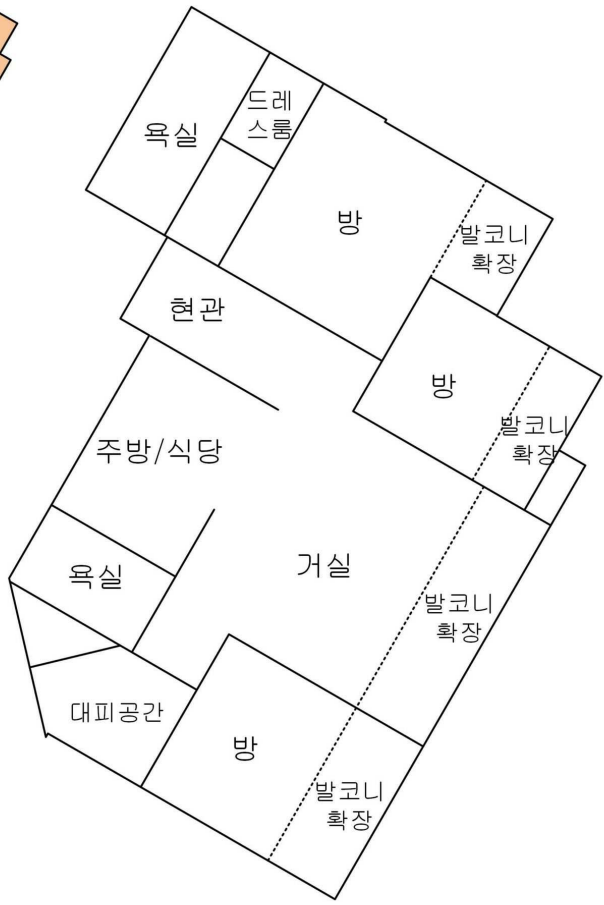


소재지 경기도 안성시 공도읍 만정리 877 케이씨씨스위첸 102동 5층 502호

None Scale



[제102동 제5층 호별배치도]



[제502호 내부구조도]

