

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈
건명	이양희 소유물건 (2025타경42002)
감정서번호	덕산25-06038

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.

덕산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김용백

감정평가액	이억일천만원정 (₩210,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이양희 (2025타경42002)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.13	2025.06.12 ~ 2025.06.13	2025.06.16		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1 1개호x- 2	아파트	1 1개호x- 2	-	210,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩210,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 죽백동 소재 “가내초등학교” 서측 인근에 위치하는 평택소사벌호 반베르디움 1108동 6층 602호에 대한 수원지방법원 평택지원 법원경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가방법

- ① “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 거래사례비교법으로 시산가격을 산정하였습니다. 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 아파트의 매매사례 및 인근 유사 아파트의 가격수준등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.
- ② 본건은 2인 공유 아파트로서 전체 아파트가격에 대한 매각지분비율로 평가액을 결정하였습니다.

3. 기준가치 및 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제5조에 따라 시장가치를 기준하여 평가하였으며, 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 06월 13일입니다.

4. 기타사항

없음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 유사 아파트의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 대상물건 개요

소재지		경기도 평택시 죽백동 737 [도로명주소 : 경기도 평택시 비전3로 116(죽백동)]		
용도		공동주택 (아파트)	사용승인일	2018.03.30
기호	아파트명.층.호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권
1	평택소사벌 호반베르디움 1108동 6층 602호	84.2227	65.0028	58.7866

3. 거래사례의 선정

본 평가대상 물건과 유사 아파트의 거래사례로서 대상물건과 물적유사성이 있고, 비교적 최근에 거래된 아래 사례를 선정하였습니다.

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	자료출처	거래시점
					단가(원/㎡)		사용승인일
평택시 죽백동 737	평택소사벌 호반베르디움 1101동	8/80X	84.2227	58.7866	425,000,000	등기사항 전부증명서	2025.03.16
					@5,046,145		2018.03.30

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사정보정

상기 거래사례는 실거래신고된 사례로서 인근 아파트 시세와 비교할 때 정상적인 거래로 판단됩니다. (1.00)

5. 시점수정

시점수정은 한국감정원 발표 경기도 평택시 아파트 매매가격지수(기준시점 2021.06=100)를 원용하였습니다.

- 시점수정치 산출 -

○ 사례자료 매매시점의 아파트매매가격지수(2025.02) : 100.5

○ 평가대상물건 가격시점의 아파트매매가격지수(2023.04) : 99.5

○ 시점수정치 : $99.5 / 100.5 \approx 0.99005$

※ 2025년 05월이후 아파트매매가격지수 미발표로 2025년 04월 지수를 원용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

대상물건 : 경기도 평택시 죽백동 737 평택소사벌호반베르디움 1108동 6층 602호

사례물건 : 경기도 평택시 죽백동 737 평택소사벌호반베르디움 1101동 8층 80X호

구 분		격차율 (대상/사례)	비고
조 건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치,경관등)등	1.00	대등함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내면적구성(대형,중형,소형), 단지내통로 구조(복도식/계단식)등	1.00	대등함
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도등에 의한소음 등	1.00	대등함
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
격차율 누계		1.00	1.00×1.00×1.00×1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 인근 유사물건 거래 및 평가전례

1) 인근 유사 아파트 평가사례

차례 번호	소재지	건물명·동	층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	평가시점	비고
					단가(원/㎡)		
1	죽백동 737	평택소사벌 호반베르디움 1108동	25/2503	84.2227	446,000,000	2025.04.28	경매
					@5,295,654		
2	죽백동 721	평택소사벌중흥에스 클래스-에코시티 104동	15/1503	84.99	423,000,000	2024.12.01	경매
					@4,977,056		
3	죽백동 722	평택소사벌반도 유보라아이비파크 106동	22/2201	84.90	408,000,000	2024.12.05	경매
					@4,805,654		

2) 거래사례

차례 번호	소재지	건물명·동	층/호수	전유면적 (㎡)	매매금액(원)	거래시점	비고
					거래단가(원/㎡)		
1	죽백동 737	평택소사벌 호반베르디움 1106동	7/70X	84.2227	440,000,000	2025.02.22	매매
					@4,224,244		
2	죽백동 737	평택소사벌 호반베르디움 1108동	1/10X	84.2227	420,000,000	2024.11.15	매매
					@4,986,779		
3	죽백동 737	평택소사벌 호반베르디움 1108동	10/100X	84.2227	435,000,000	2025.03.21	매매
					@5,164,878		

3) 인근 유사 아파트 유사평형 거래시세

· 거래시세 수준 : 400,000,000원 ~ 450,000,000원 수준

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 시산가격 산정

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격 (원)	시산가격 (원)
1	425,000,000	1.00	0.99005	1.00	84.2227/ 84.2227	420,771,250	420,000,000

9. 평가대상 아파트 감정가격 결정

상기 시산가격, 인근 유사 아파트 평가사례 및 인근 아파트시세등을 고려할 때 본건 시산가격의 합리성이 인정되므로 본건의 매각지분 감정가격을 아래와 같이 결정하였습니다.

기호	아파트명 · 층 · 호수	감정금액(원)
1	평택소사벌호반베르디움 1108동 6층 602호 (매각지분 1/2)	210,000,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 평택시 죽백동 [도로명주소] 경기도 평택시 비전3로 116 (죽백동)	737 평택 소사벌 호반 베르디움 1108호	공동주택 (아파트)	1동의 건물의 표시				
				철근콘크리트구조 평지붕 25층				
				지하1층	181.143			
				지상1층	281.694			
				지상2층	262.7934			
				지상3층	445.8216			
				지상4층	445.8216			
				지상5층	445.8216			
				지상6층	445.8216			
				지상7층	445.8216			
				지상8층	445.8216			
				지상9층	445.8216			
				지상10층	445.8216			
				지상11층	445.8216			
				지상12층	445.8216			
				지상13층	445.8216			
				지상14층	445.8216			
				지상15층	445.8216			
				지상16층	445.8216			
				지상17층	445.8216			
				지상18층	445.8216			
				지상19층	445.8216			
				지상20층	445.8216			
				지상21층	445.8216			
				지상22층	445.8216			
				지상23층	445.8216			
	지상24층	445.8216						
	지상25층	445.8216						
			전유부분의 건물의 표시					

구분건물감정평가명세표

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 평택시 죽백동	619	6층 602호	철근콘크리트구조	84.2227	84.2227	210,000,000	비준가격
					1	1		
					x-	x-		
					2	2		
					대지권의 목적인 토지의표시			
			대	제3종일반주거지역	43,964.9			
				1. 소유권	58.7866			
				-----		58.7866		
				1. 대지권	43,964.9			
					1	1		
					x-	x-		
					2	2		
	< 매각지분	갑구	2번	이양희 지분	2분의 1	전부 >		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	84,000,000	
						건 물 :	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 죽백동 소재 "가내초등학교" 서측 인근에 위치하며 주위는 아파트 단지, 근린생활시설, 각급학교 등이 혼재하는 제3종일반주거지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 북측 및 서측으로 접하고 있는 비전2로 및 비전3로변에 노선 버스정류장이 위치하여 대중교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 25층 공동주택 중 6층 602호로서
 외벽 : 노출콘크리트위 페인팅 마감
 내벽 : 시멘트몰탈위 벽지 및 일부 타일마감
 창호 : 알미늄샷시 창호임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)건물용지로 이용중임.(후면 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 소화설비, 승강기설비, 도시가스설비, 난방설비 등이 구비됨.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 평탄지로서 공동주택용 건물부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지는 주위로 소로2류 및 중로2류에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(소사벌택지지구), 소로3류(폭8m 미만)(보행자전용)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접함) 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(가내초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(소사벌중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(택1고)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(가내초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 본건 현장조사시 이해관계인 부재로 내부구조등은 건축물현황도를 참고하였습니다.

광역위치도



소재지	경기도 평택시 죽백동 737 평택소사벌호반베르디움 1108동 6층 602호
-----	---



위 치 도



소 재 지	경기도 평택시 죽백동 737 평택소사벌호반베르디움 1108동 6층 602호
-------	---



내부구조도



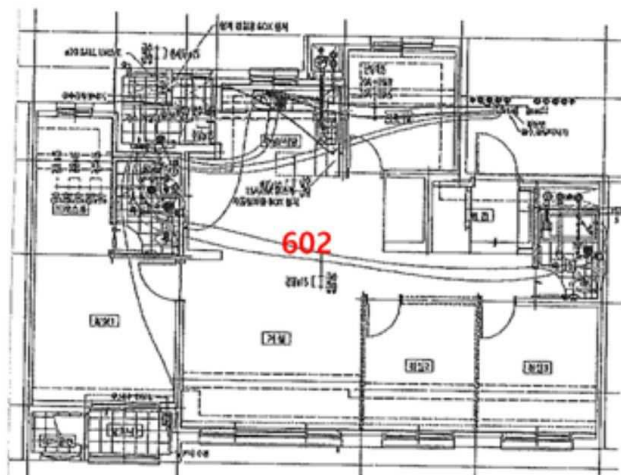
소재지

경기도 평택시 죽백동 737 평택소사별호반베르디움 1108동 6층 602호

호별배치도

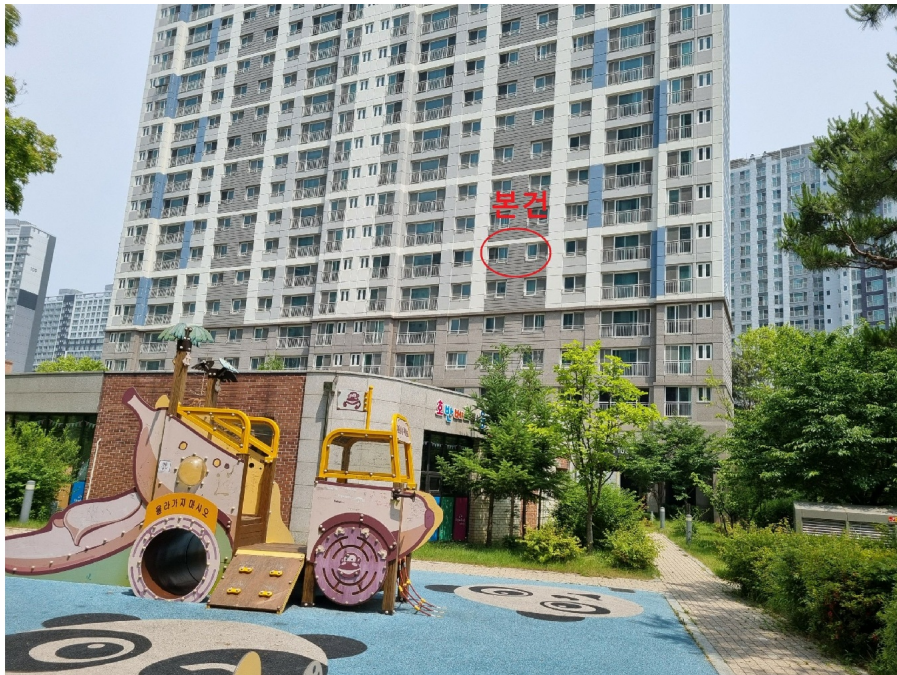


내부구조도





< >



< (6 602) >



< >



< (1108 602) >