

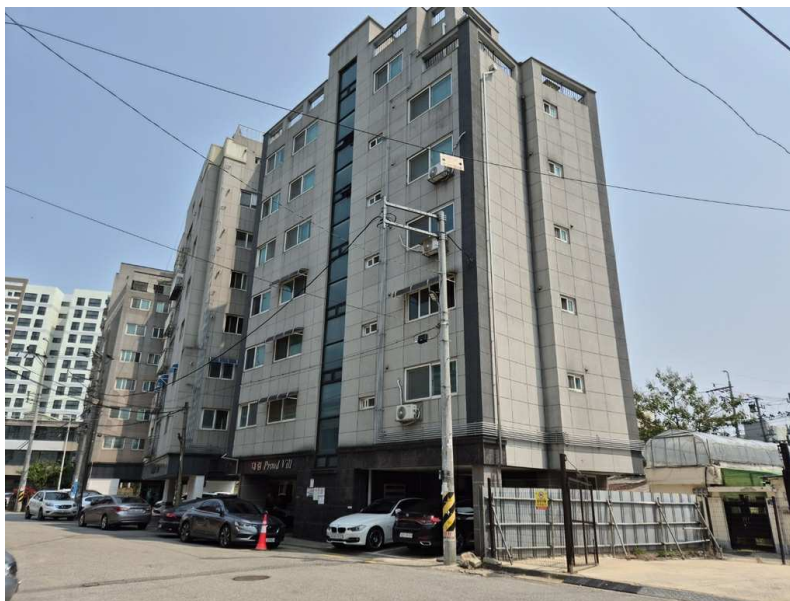
감정평가서

Appraisal Report

건명 : 조철호 소유물건
(2025타경41882)

의뢰인 : 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 류재왕

감정서번호 : GS250526001



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

GS감정평가사사무소

TEL. 031-265-1125 FAX. 031-266-1135

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

최강섭

(인)

감정평가액	일억일천오백만원정 (₩115,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조철호 (2025타경41882)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 06. 13	2025. 05. 26 ~ 2025. 06. 13	2025. 06. 13	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	115,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩115,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 신장동 소재 '대림프라우드빌' 제6층 제602호에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 6월 13일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 30일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 본건의 소재지, 지번, 층, 호수, 면적등은 감정평가 의뢰목록 및 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등에 근거하였음.
2. 본건의 실지조사시 거주자(임차인)의 부재로 건물내부 이용상황은 건축물현황도에 의거 하였는 바, 실제와 다를수 있으므로, 경매 참여시 유의요함.(별첨, 건축물현황도 참조)
3. 토지 및 건물의 가격배분은 토지가격과 경과년수에 따른 건물가격 등을 고려하여 배분하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 평택시 신장동 193-9 대림프라우드빌 제6층 제602호		
도로명주소	경기도 평택시 탄현로351번길 19 (신장동, 대림프라우드빌)		
주용도	공동주택,오피스텔 8세대	주구조	철근콘크리트구조
사용승인	2016.04.29	주차대수	8대
건물규모	층수	지상 8층	
	연면적	666.63 m ²	
대지면적	189 m ²	용도지역	일반상업지역

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	6/602	오피스텔	51.48	14.47	65.95	18.6977	78.06
합계 (1개호)			51.48	14.47	65.95		-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 **거래사례비교법**으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	건물명 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	대지권			
#1	신장동 193-9	대림프라우드빌 6/601	오피스텔	54.63	19.84	108,000,000 (@1,980,000)	2025.01.09 (2016.04.29)	-
#2	신장동 227-1	엠타워5/ 2/202	사무소	56.84	19.15	165,000,000 (@2,900,000)	2025.01.03 (2016.10.20)	-
#3	신장동 227-18	청솔아다모 8/805	아파트 (도시형 생활주택)	47.76	15.62	135,000,000 (@2,830,000)	2024.12.11 (2015.01.02)	-
#4	신장동 193-7	창연빌 3/306	다세대주택	23.4	19.32	39,800,000 (@1,700,000)	2024.12.05 (2009.01.08)	-
#5	신장동 222-1	힐시티타워/ 8/804	오피스텔	72.71	11.67	105,000,000 (@1,440,000)	2024.10.22 (2017.04.19)	-
#6	신장동 238-20	대준블루온3/ 13/1306	아파트 (도시형 생활주택)	39.11	10.74	125,100,000 (@3,200,000)	2025.01.03 (2017.11.06)	-

※ 단가 : 만원미만 반올림

(출처: 한국부동산원 및 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.01.09/ 2025.06.13	
경기 서해안권 평택시 아파트	-2.355% (0.97645)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.12	101.9
			기준시점 당시 지수	2025.04	99.5
		산식		$1 + (99.5 - 101.9) / 101.9$ ≈ 0.97645	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
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	본건과 사례는 동일단지내로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례는 동일단지내로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.16	본건은 사례대비 호별요인에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 동일단지내로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.160	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	6/602	51.48	#1	1,980,000	1.000	0.97645	1.160	2,240,000	115,315,200	115,000,000
합계		51.48	-	-	-	-	-	-	-	115,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
-	근생 및 원룸주택	소로변	1,500,000 ~ 3,000,000	

본건 지역의 거래수준은 약보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	대지권			
(1)	신장동 203-5 에메랄드포레스트 6/601	도시형 생활주택	84.52	14.59	210,000,000	2025.04.25 (2016.07.22)	법원경매
					(@2,480,000)		
(2)	신장동190-3 엠타워4 4/401	다세대 주택	49.57	17.36	188,000,000	2025.04.07 (2016.03.24)	법원경매
					(@3,790,000)		
(3)	신장동193-7 창연빌 3/301	다세대 주택	23.4	19.32	41,700,000	2024.10.31 (2009.01.08)	법원경매
					(@1,780,000)		
(4)	신장동192-14 주건축물제1/5/502	다세대 주택	58.72	26.01	90,400,000	2024.10.07 (2011.08.24)	담보
					(@1,540,000)		
(5)	신장동203-5 에메랄드포레스트 6/601	도시형 생활주택	84.52	14.59	205,000,000	2024.02.13 (2016.07.22)	법원경매
					(@2,430,000)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6)	신장동193-10 엠타워4 7/702	구분건물	49.36	-	191,000,000	2022.06.16 (2016.03.24)	담보
					(@3,870,000)		
(7)	신장동193-9 대림프라우드빌 6/601	오피스텔	54.63	19.84	155,000,000	2021.10.20 (2016.04.29)	담보
					(@2,840,000)		

(출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	경기 평택시 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	89,688,926,920	59,845,993,652	66.7	1,163	304	26.1
오피스텔	3,746,000,000	2,045,528,500	54.6	81	20	24.7
오피스텔(주거)	7,528,000,000	4,292,024,400	57.0	117	28	23.9
주상복합(주거)	708,000,000	466,418,000	65.9	25	4	16.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
가	제6층 제602호	51.48	18.6977	115,000,000
합계		51.48	18.6977	115,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		대림프라우드빌 제6층 제602호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	경기도 평택시 신장동	193-9 대림프라 우드빌	공동주택, 오피스텔	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 8층					
	[도로명주소] 경기도 평택시 탄현로351번길 19 (신장동, 대림 프라우드빌)								
				1층	23.04				
				2층 ~ 5층 각	100.03				
				6층	123.82				
				7층	102.69				
				8층	16.96				
	상동	193-9	대	일반상업지역	189				
				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	51.48	51.48	115,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함	
				소유권 1. x -----	18.6977	18.6977			
			대지권	189					
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 46,000,000 69,000,000			
합 계						₩115,000,000.-			
			이 하	여	백				

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 평택시 신장동 소재 '대림프라우드빌' 건물내에 위치하며, 인근으로 아파트, 업무시설, 다세대주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하여, 대중교통 여건은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 중 6층 602호로서,
외벽 : 석재붙임 마감 등.
내벽 : 벽지 도배 및 일부 타일붙임 마감 등
바닥 : 강화마루 및 일부 타일깔기 마감 등
창호 : 하이샷시 이중 창호 마감 등.

(4) 이용상태

오피스텔(방2, 욕실, 거실, 주방, 다용도실, 현관 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스설비, 냉.난방설비, 승강기설비, 화재경보설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 평지로, 오피스텔 건부지로 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 폭 약10미터, 남측으로 폭 약4미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광특구(송탄)<관광진흥법>, 비행안전제5구역(전술)
 <군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역
 <군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

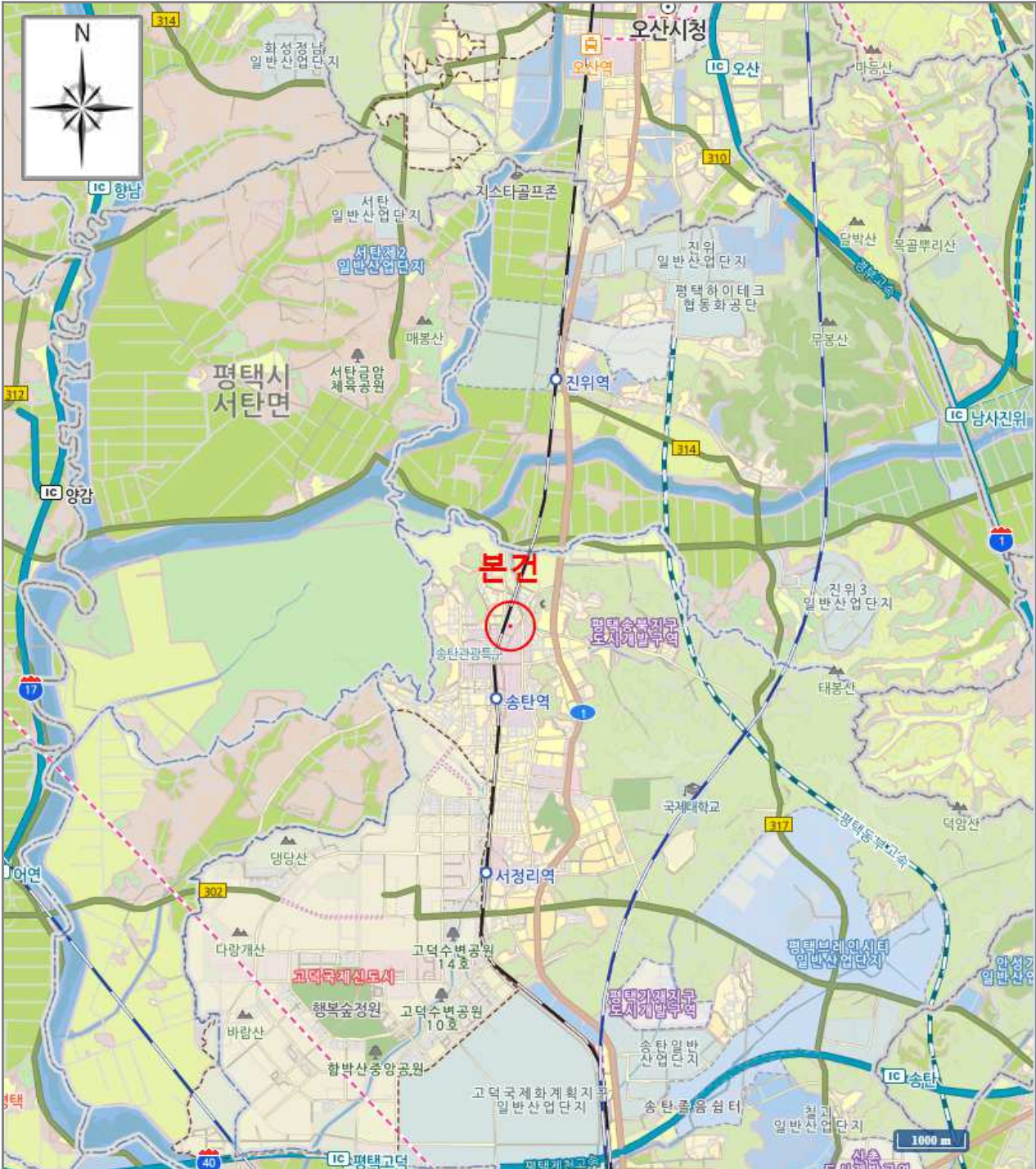
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

광역 위치도

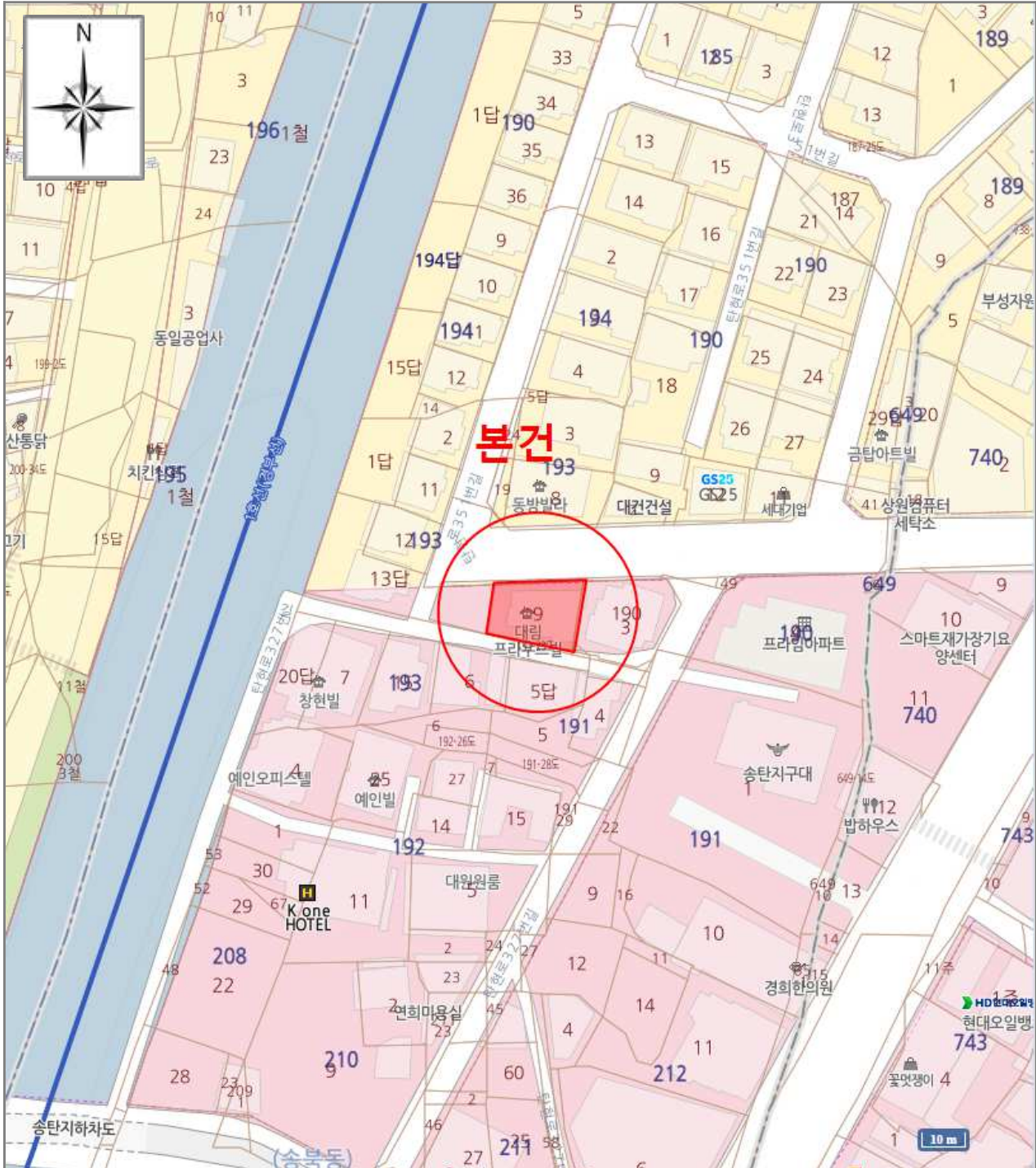
소재지	경기도 평택시 신장동 193-9 대림프라우드빌 제6층 제602호
-----	-------------------------------------



[범례]	■ 본건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	------	--------	--------

상세 위치도

소재지	경기도 평택시 신장동 193-9 대림프라우드빌 제6층 제602호
-----	-------------------------------------



[범례]

■ 본건

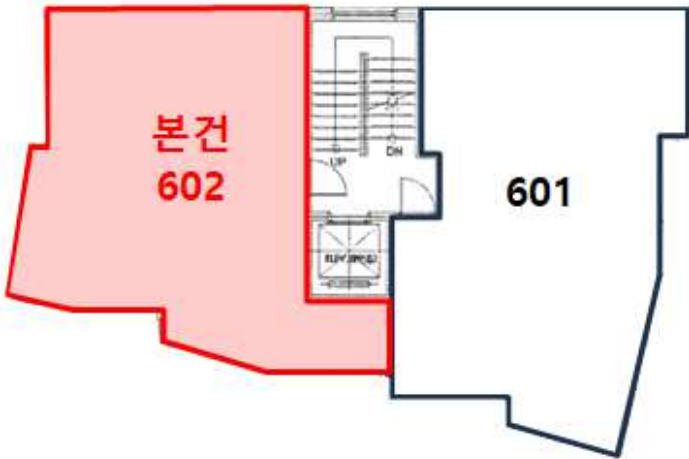
■ 평가사레

■ 거래사레

내부구조도

소재지	경기도 평택시 신장동 193-9 대림프라자빌 제6층 제602호
-----	------------------------------------


NO SCALE



본건 602

601

< 6층 호별배치도 >



방

주방

욕실

현관

방

거실

다용도실

< 602호 내부구조도 >

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 신장동 193-9



본건 전경 (북서측)



본건 근경 (북서측)



본건 전경 (북동측)



본건 후면

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 신장동 193-9



본건 근경



본건 근경



1층, 공동현관



1층, 엘리베이터실

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 신장동 193-9



6층, 엘리베이터실



본건 현관