

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 정경환 소유물건(2025타경41510)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관  
조인수

감정평가서번호: R250310-3002

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.

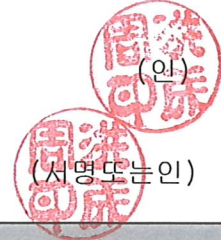
(주)통일감정평가법인 경기남부지사

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
홍성주

*洪성주*



(주)통일감정평가법인 경기남부지사 지사장 홍성주

감정평가액	이억구천사백만원정 (₩294,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정경환 (2025타경41510)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.03.13	2025.03.13 ~ 2025.03.13	2025.03.14	
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	1개	구분건물	1개	-	294,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩294,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		<i>이인숙</i>			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 신장동 소재 "송탄역(1호선)" 남동측 인근에 위치하는 구분건물 제9층 제902호(전유면적 : 84.81㎡)이며, 수원지방법원 평택지원의 경매진행을 목적으로 하는 감정평가입니다.

### 2. 감정평가방법

1)본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관계법규 및 감정평가 일반이론 등에 따라 평가하였습니다.

2)본건의 사용수익, 거래관행 등 고려하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사완료일인 2025년 03월 13일을 기준합니다.

### 4. 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 지산동 850-48			
건물명	제9층 제902호			
용도	오피스텔		사용승인일	2017.02.15.
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.81	37.631	122.441	23.705

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기타참고사항

- 1)구분소유건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제13조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여(구분건물)감정평가명세표에 기재하였는바, 경매진행시 참고바랍니다.
- 2)본건 내부구조는 이해관계인의 부재 및 폐문 등의 이유로 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의하여 확인하였는바, 경매진행 시 참고바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다.

### 2. 거래사례의 선정

1)인근 유사부동산의 거래사례

사 례	소재지 (평택시)	건물명	층/ 호수	전유면적(㎡)	거래 금액 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점	비고
				대지권			사용승인일	
#a	평택시 신장동 ○○○-○외	평택 송탄역 ○○ ○○○○	○○층 ○○○○호	31.37	110,000	3,506,530	2024.05.04.	-
				7.6837			2017.05.25.	
#b	평택시 신장동 ○○○-○○	-	○○층 ○○○○호	26.18	80,000	3,055,760	2024.10.22.	-
				5.38			2012.12.31.	
#c	평택시 서정동 ○○외	○○○ 팰리스 주건축물 제○동	○층 ○○○호	74.62	360,000	4,824,440	2024.06.13.	-
				22.302			2022.07.29.	

### 2)비교사례의 선정

인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 **적정한 실거래가**로 판단됩니다.(거래사례 #a 선정)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

비교사례는 인근 부동산 시장의 가격수준 등을 적절히 반영하고 있는 적정한 실거래로 판단됩니다.(1.000)

### 4. 시점수정

한국부동산원 전국주택가격동향조사 월간동향 오피스텔 매매가격지수 : 경기도

구분	시점	적용	가격지수	시점수정치	비고
본건(1)	2025.03.13.	2025.01.	97.95	97.95/99.22≒0.98720	본건 /사례
사례(#a)	2024.05.04.	2024.04.	99.22		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비고
조건	세 항 목	사례 (#a)	대상 (1)	
외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	0.95	대중교통의 편의성 등에서 열세합니다.
내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	0.98	건물의 규모 등에서 열세합니다.
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	면적 등에서 열세하나, 철도 등에 의한 소음 등에서 우세하여 종합적으로 우세합니다.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등합니다.
<b>누 계 치</b>		1.000	<u>1.005</u>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 참고가격 자료

1) 인근 부동산 탐문조사

구분	가격수준(전유면적 기준)
인근 유사 부동산	3,500,000원/㎡ 내외 수준

2) 인근 평가선례

선례	소재지 (평택시)	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	감정 평가액 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
#1	평택시 지산동 ○○○-○	○○○빌 제○동	○층/ ○○○호	66.44	215,000	3,236,000	2023.05.24.	담보
							2013.05.24.	

## 7. 시산가액

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)
(1)	3,506,530	1.000	0.98720	1.005	3,478,955	3,470,000	84.81	294,290,700

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III. 감정평가액의 결정

기호	감정평가액(원)
(1)	294,000,000
합계	294,000,000

본건은 경기도 평택시 신장동 소재 “송탄역(1호선)” 남동측 인근에 위치하는 구분건물 제9층 제902호(전유면적 : 84.81㎡)이며, 유사물건의 적정 시세수준 및 감정평가 선례와 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 294,000,000원으로 결정합니다.

# 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 평택시 지산동 [도로명주소] 경기도 평택시 송탄2로65번길 13	850-48 위지상	오피스텔 (12호) 다세대주택 (6세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층								
					지1층	283.05						
					1층	61.5						
					2층	197.74						
					3층	197.74						
					4층	197.74						
					5층	206.21						
					6층	206.21						
					7층	206.21						
					8층	206.21						
					9층	206.21						
					10층	206.21						
					동소	850-48	대	일반상업지역	426			
								(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호	84.81	84.81	294,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
								1소유권	23.705	23.705		
			----- 대지권	426	426							
					<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>						
					토 지 :	58,800,000						
					건 물 :	235,200,000						
	<b>합 계</b>						<b>₩294,000,000.-</b>					
			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 신장동 소재 "송탄역(1호선)" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 근린시설, 오피스텔, 다세대주택 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건 건물까지 차량 접근이 가능하며, 인근 노선버스의 운행빈도 및 버스정류장까지의 거리 등으로 보아 대중교통 사정은 보통입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상10층 중 제9층 제902호로서,  
외벽 : 석재타일 붙임 마감, 대리석 타일 붙임 마감 등,  
내벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등,  
바닥 : 타일 붙임 마감 등,  
창호 : 플라스틱 창호 등으로서,  
전반적인 관리상태는 보통입니다.

## (4) 이용상태

공부상 용도는 "오피스텔"입니다.

## (5) 설비내역

통상적인 전기설비, 기본적인 위생설비 및 급배수설비 등을 갖추고 있습니다.

# 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

인접지 대비 대체로 북서측 하향지세의 사다리형 토지로 "오피스텔, 다세대주택" 건부지로 이용 중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

북서측, 남서측, 북동측으로 노폭 약 8M 내외의 아스팔트 포장도로와 각각 접합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발56m-140m미만 협의업무위탁 2016.9.9)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>입니다.

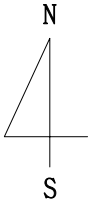
## (9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상입니다.
- 2)기타 : 해당사항 없습니다.

# 광역위치도

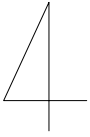


소재지	경기도 평택시 지산동 850-48 제9층 제902호
-----	------------------------------



# 항공위치도

N



S

소재지

경기도 평택시 지산동 850-48 제9층 제902호

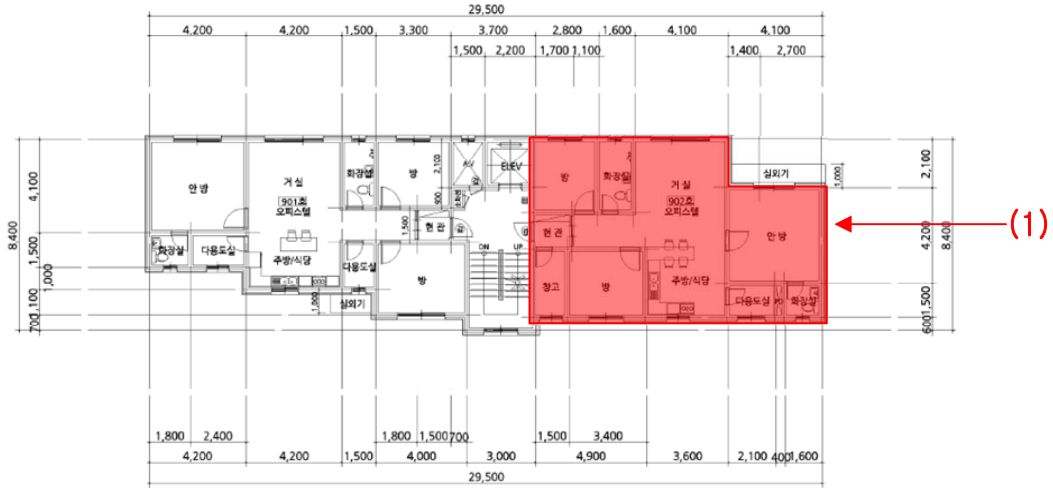




# 호별배치도 및 내부이용도

## <호별배치도>

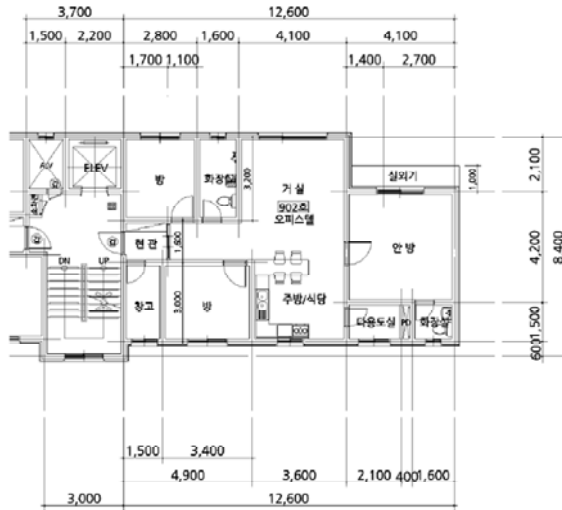
Non Scale



경기도 평택시 지산동 850-48 제9층

## <내부이용도>

(1)  
제902호



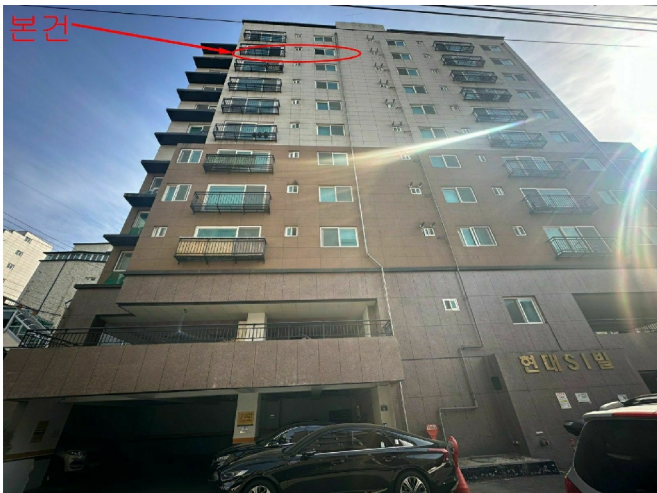
경기도 평택시 지산동 850-48 제9층 제902호



:



:



:



:

# 회 보 서

우)17753 경기도 평택시 탄현로 319, 2층(신장동, 우리은행 송탄지점)  
E-Mail : tongil1335@KAPALAND.CO.KR

TEL. 031-668-1335  
FAX. 031-668-1332

문서번호 : R250310-3002

시행일자 : 2025-03-14

수 신 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수

참 조 : 경매1계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.03.07자 귀 제 『2025타경41510』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『정경환 소유물건(2025타경41510)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부  
2. 청구서 1 부

(주)통일감정평가법인 경기남부지사

지사장 홍성주

# 수수료 청구서

( 전화: 031-668-1335, FAX: 031-668-1332 )

문서번호 : R250310-3002

수 신 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.03.07 자 귀 제 『 2025타경41510 』 호로

의뢰하신 『 경기도 평택시 지산동 850-48 9층 902호 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	374,720	(200,000+244,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 374,720
실 비	여 비	212,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	106
	기타 실비	4,000
소 계	226,106	여비:212,000원 공부발급비:2,000원 -토지이용계획확인서:1,000원 -등기사항전부증명서:1,000원 기타실비:4,000원 (사진컷당:1,000원)
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	600,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	60,000	
합 계	660,000	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	660,000	

붙 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

(주)통일감정평가법인 경기남부지사  
지사장 홍성주