

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 김택현 소유물건(2025타경41551)

의뢰인 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수

감정서번호 : B12503-1301



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.

다음감정평가사사무소

TEL. 010-2359-9933 FAX. 0505-182-3205

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
박충희






감정평가액	이억이천삼백만원정 (₩223,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 평택지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김택현 (2025타경41551)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 및 관련서류	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.18	2025.03.18	2025.03.19

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	1세대  이	구분건물  하	1세대  여	-  백	223,000,000
합 계					₩223,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 비전동 소재 '평택시청' 남동측 인근에 위치하는 제3층 제301호에 대한 수원지방법원 평택지원 경매2계의 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 18일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 18일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

·

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

후첨 "구분건물 감정평가요항표 제(10)기타참고사항(임대관계 및 기타)" 참조.


### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건 구분건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 바 토지 건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나, 귀 요청에 의거하여 대상부동산의 평가가액을 토지가격과 건물가격으로 구분하여 표기하였으니 업무에 참조하시기 바랍니다.
- ③ 본건의 소재지, 지번, 면적, 구조, 이용상황 및 소유자 등은 관련 공부 및 귀 제시목록 등에 의하였습니다.
- ④ 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였습니다.
- ⑤ 본건의 내부구조 확인은 공동현관 출입불가 및 폐문, 이해관계인의 부재 등에 따라 부득이 주변탐문후 외부관찰을 통한 위치확인 및 건축물 현황도 등을 참고하였으니 경매 및 입찰 진행시 참고바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 평택시 합정동 967-6 제3층 제301호		
도로명주소	경기도 평택시 평택5로34번길 43-5 (합정동)		
	주용도	업무시설, 공동주택 17개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2014.12.12	
	건물규모	층수	지상 7층
		연면적	1,542.08 m <sup>2</sup>
	비고	-	

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	3/301	오피스텔	84.69	14.14	98.83	34.39	85.69
합계 (1개호)			84.69	14.14	98.83	34.39	-

※ 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 거래사례비교법으로 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. 감정평가시 고려사항

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	합정동 967-6	4/4**	오피스텔	84.66	98.79	236,400,000 (@2,790,000)	2022.06.30 (2014.12.12)	-
#2	합정동 967-6	2/2**	오피스텔	84.66	98.79	250,000,000 (@2,950,000)	2022.01.10 (2014.12.12)	-
#3	합정동 967-6	4/4**	오피스텔	84.85	99.01	230,000,000 (@2,710,000)	2022.01.12 (2014.12.12)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

##### ■ 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			
경기 오피스텔(주거용)	-5.854% (0.94146)	거래시점 / 기준시점		2022.06.30/ 2025.03.18	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2022.05	104.04
			기준시점 당시 지수	2025.01	97.95
		산식		$1 + (97.95 - 104.04) / 104.04$ $\approx 0.94146$	

※ 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 사례가 대체로 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 사례가 대체로 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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		<b>1.000</b>	-

### (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 <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	3/301	84.69	#1	2,790,000	1.000	0.94146	1.000	2,630,000	222,734,700	223,000,000
<b>합계</b>		<b>84.69</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>223,000,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
-	일반 주택지대	소로변	2,200,000-2,600,000	준주거

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	합정동 967-6 4/4**	오피스텔	84.66	98.79	240,000,000	2022.05.06 (2014.12.12)	담보
					(@2,830,000)		
(2)	합정동967-6 2/2**	오피스텔	84.66	98.79	241,000,000	2022.01.21 (2014.12.12)	담보
					(@2,850,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 4. 경매동향

용도별	경기 평택시 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	9,730,836,920	6,057,974,510	62.3	259	47	18.1

(출처 : 인포케어)

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
가	제3층 제301호	84.69	34.39	223,000,000
<b>합계</b>		<b>84.69</b>	<b>34.39</b>	<b>223,000,000</b>

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

### 2. 기타 참고사항

.

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		제3층 제301호									
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 합정동	967-6	업무시설, 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 7층							
	[도로명주소] 경기도 평택시 평택5로34번길 43-5 (합정동)				1층	35.08					
					2층 ~ 4층 각	284.94					
					5층	229.64					
					6층	229.64					
					7층	192.9					
					옥탑1층	23.52					
	상동				967-6	대	준주거지역	540			
						(내)	철근콘크리트구조				
							제3층 제301호	84.69	84.69	223,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 98.83㎡
			소유권	34.39							
			1.x ----- 대지권	540 x----	34.39						
							토지 · 건물 토 지: 35,680,000 건 물: 187,320,000				
	<b>합 계</b>						<b>₩223,000,000.-</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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 평택시 합정동 소재 "평택시청" 남동측 인근에 소재하며, 주위는 다세대주택, 오피스텔, 근린생활시설, 평택시청, 평택문화예술회관, 소방서 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 출입이 원활하고, 주변으로 버스정류장이 위치하며 운행빈도 등으로 보아 제반 대중교통상황은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상7층 건물 중 제3층 제301호로서(사용승인일 2014.12.12),  
 외벽 : 치장돌붙임 마감 및 몰탈위 페인팅 마감 등  
 내벽 : 벽지 및 타일붙임 마감 등  
 창호 : 알루미늄 새시창호입니다

### (4) 이용상태

집합건물(오피스텔)로 이용중임.

### (5) 설비내역

위생 급.배수설비, 엘리베이터설비, 화재경보설비 등 되어있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

## 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)
---	--	---	---

인접토지와 등고평탄한 정방형의 평지로 다세대주택 및 오피스텔 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 차,인도 분리된 왕복2차선의 도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

합정동 967-6 :준주거지역, 지구단위계획구역(배미지구), 종로3류(폭 12m~15m)(접합)

### (9) 공부와의 차이

없음.

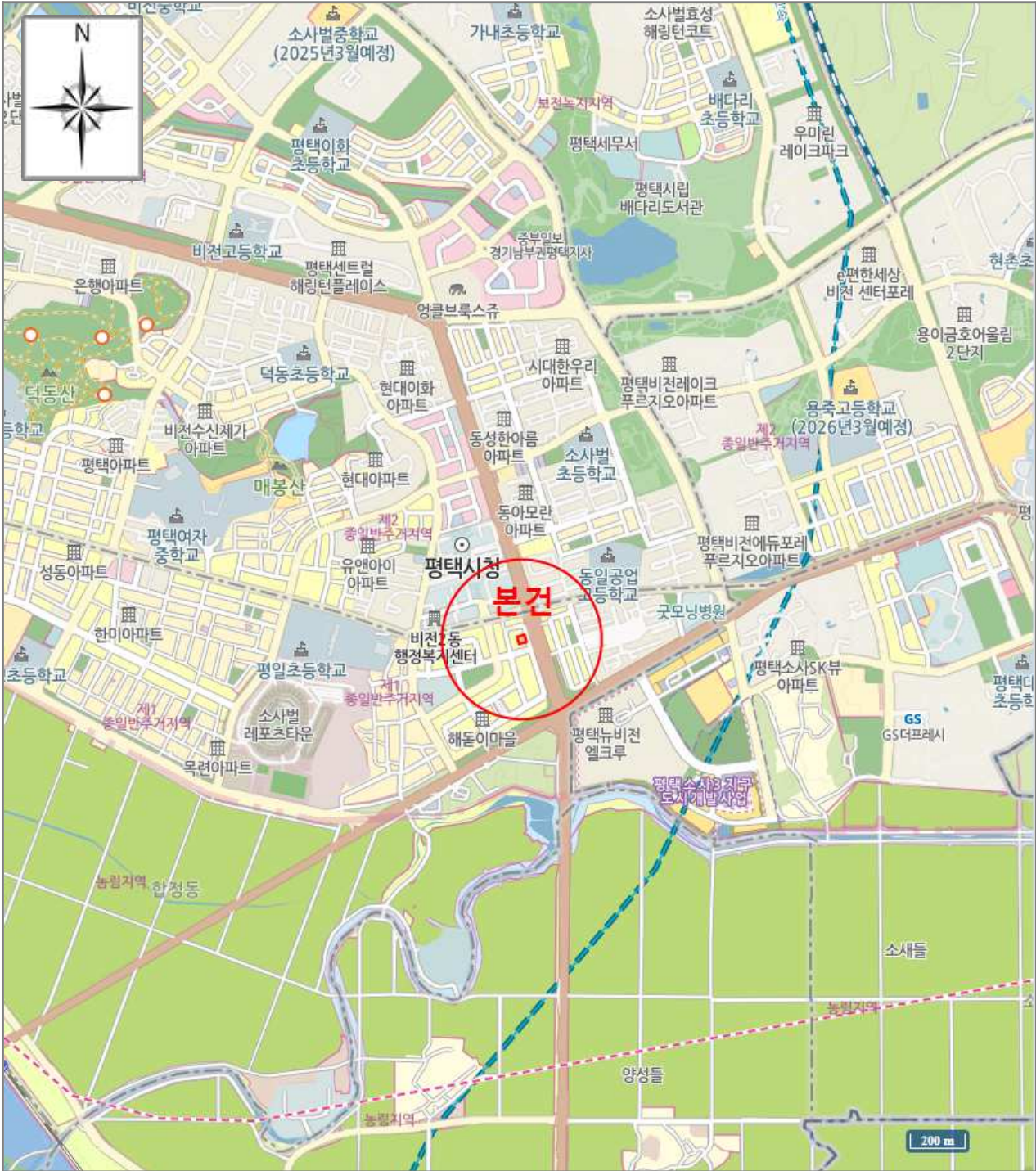
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계(등기사항전부증명서 기준)
- 등기목적 : 주택임차권, -접수 : 2023년7월28일 제43612호
- 등기원인 : 2023년7월27일 수원지방법원 평택지원의 임차권등기명령 (2023카임1137)
- 임차보증금 : 금220,000,000원, -범위 : 301호 전부
- 임대차계약일자 : 2021년6월14일, -주민등록일자 : 2021년6월30일
- 점유개시일자 : 2021년6월30일, -확정일자 : 2021년6월15일
- 임차권자 : 김\*\* \*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

경기도 평택시 평택5로34번길 43-5, 301호(합정동, 베스트홈)

# 광역위치도

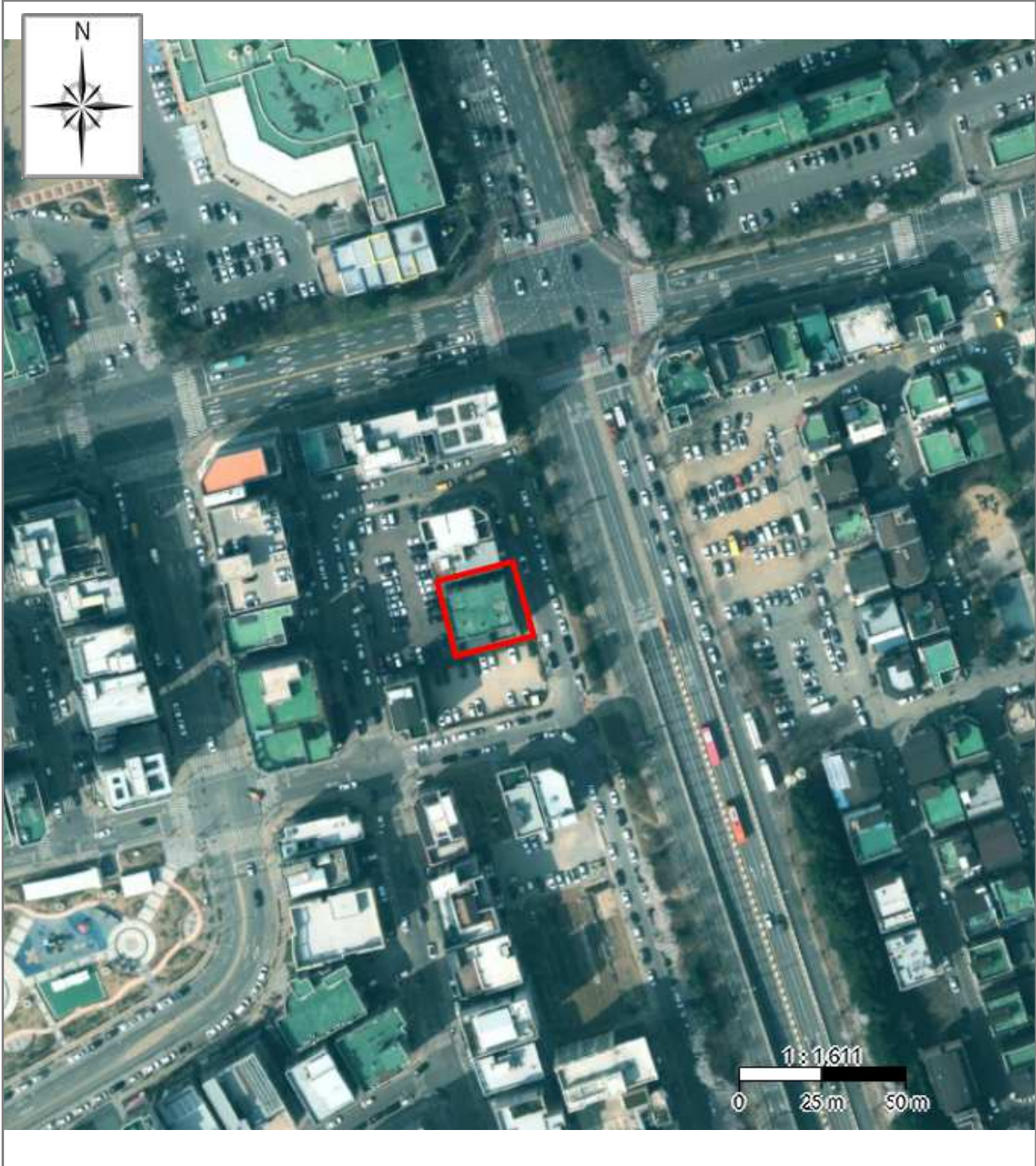
소재지	경기도 평택시 합정동 967-6 제3층 제301호
-----	-----------------------------



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

# 위 성 위 치 도

소재지	경기도 평택시 합정동 967-6 제3층 제301호
-----	-----------------------------



[ 범 레 ]

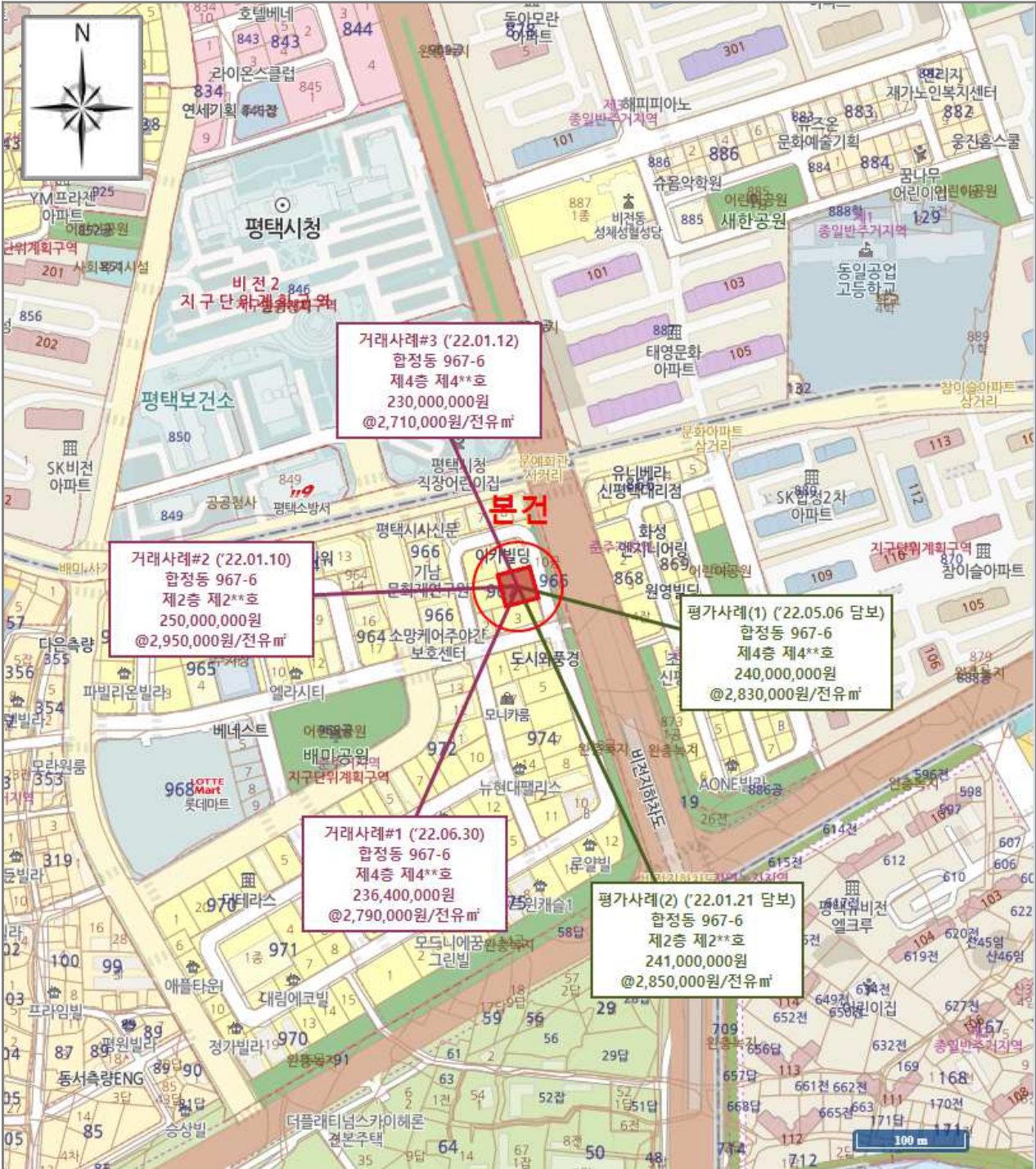
■ 본 건

■ 평가전례

■ 거래사례

# 상세 위치도

소재지	경기도 평택시 합정동 967-6 제3층 제301호
-----	-----------------------------



[ 범례 ]

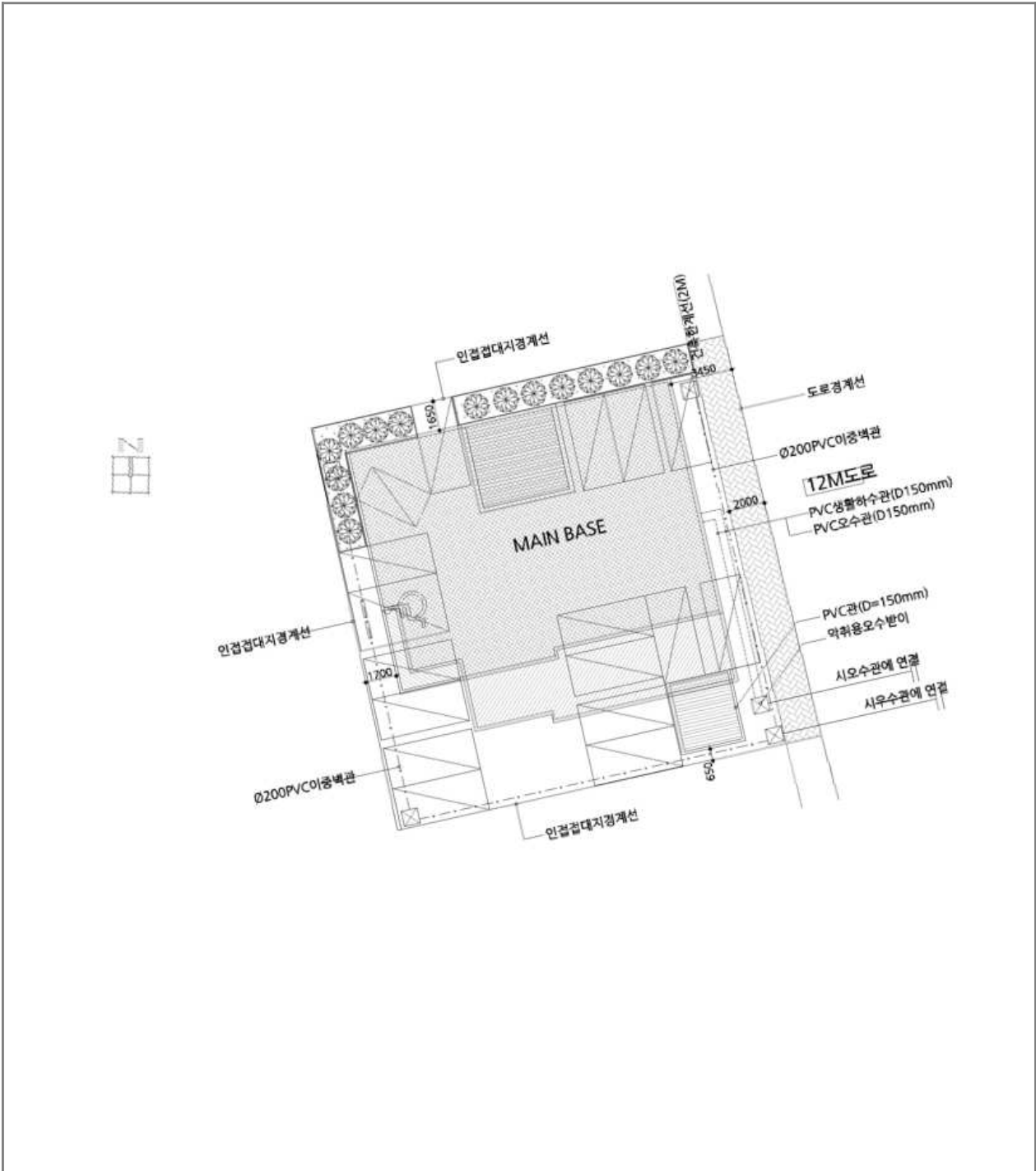
■ 본건

■ 평가사례

■ 거래사례

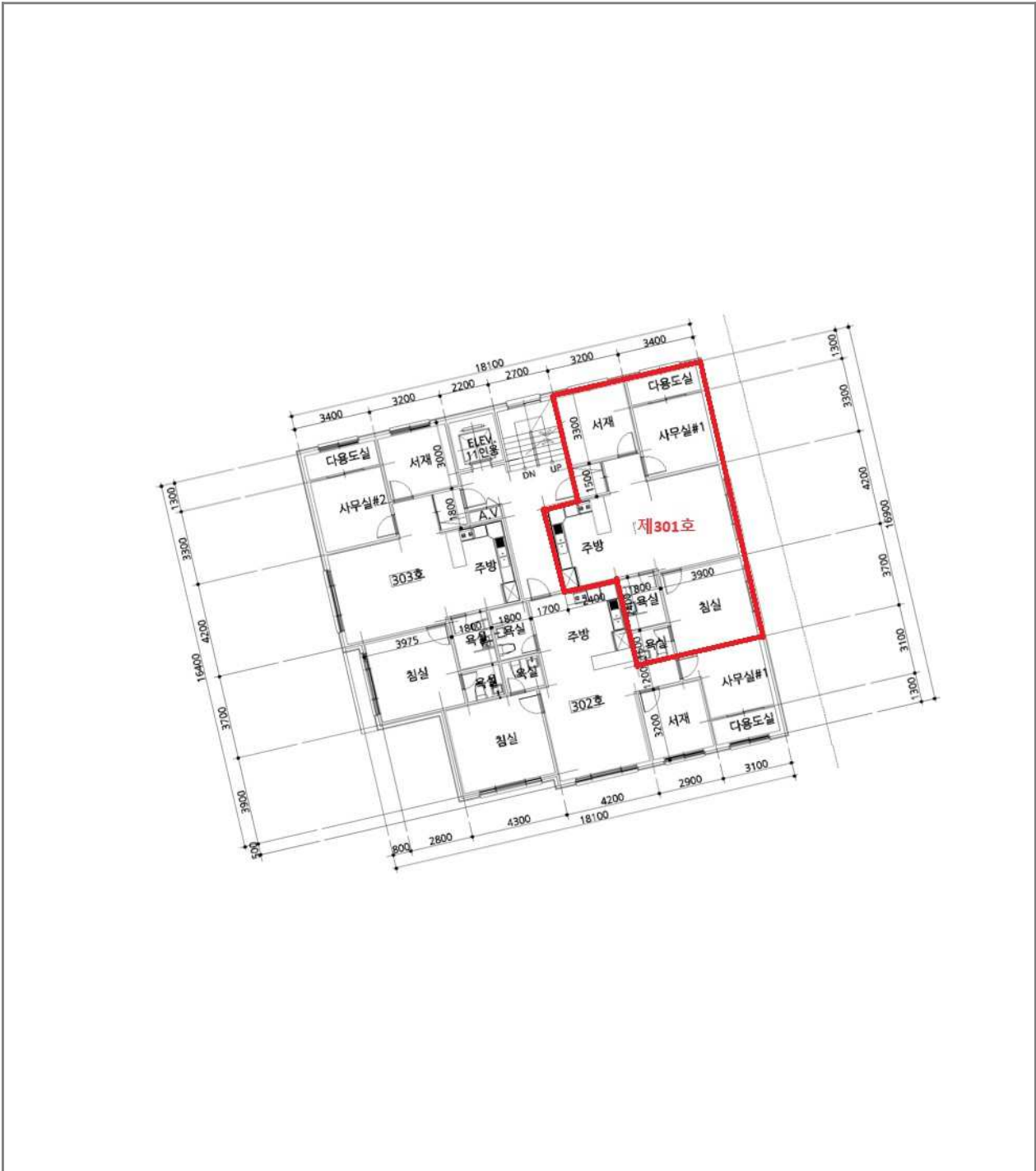
# 지 적 배 치 도

소재지	경기도 평택시 합정동 967-6 제3층 제301호
-----	-----------------------------



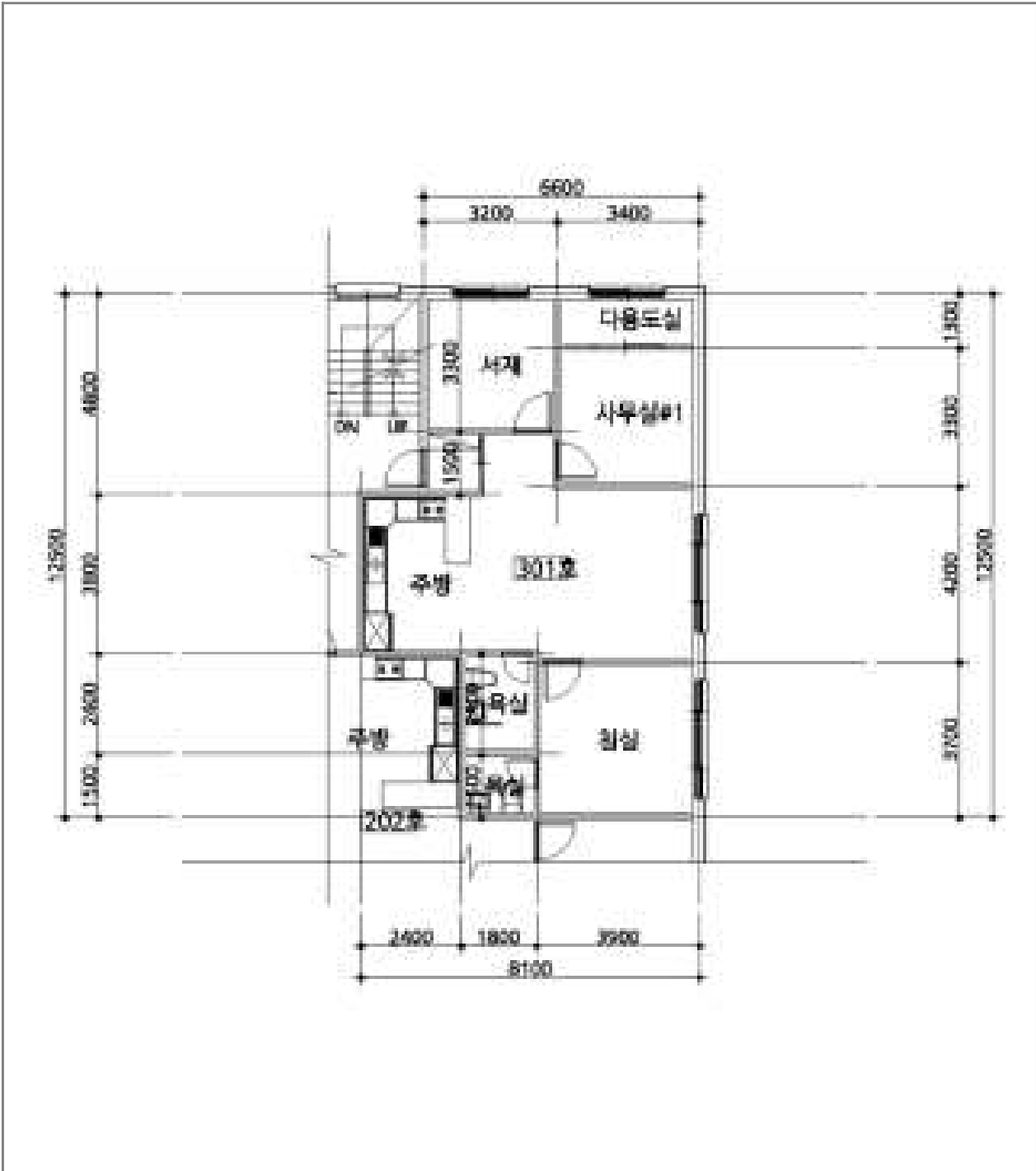
# 호 별 배 치 도

소재지	경기도 평택시 합정동 967-6 제3층 제301호
-----	-----------------------------



# 내부 구조도

소재지	경기도 평택시 합정동 967-6 제3층 제301호
-----	-----------------------------



# 사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 합정동 967-6



본건 북측 인근에서 촬영



본건 북동측 전경



본건 남동측 전경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 합정동 967-6



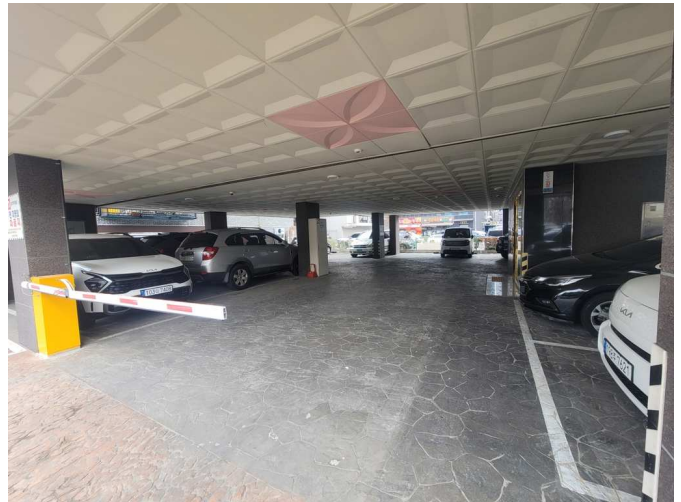
본건 전경



본건 제3층 제301호 부분



본건 현관 입구부분



1층 주차장 부분