

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 윤경석 소유물건(2025타경41651)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
조인수

감정평가서번호: C25040334-301

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.

센트럴감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
최해영

(인)

감정평가액	일억구백만원정 (₩109,000,000.-)		
-------	--------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 평택지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	윤경석 (2025타경41651)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.10	2025.04.03 ~ 2025.04.10	2025.04.11

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물 하	1개호 여	- 백	109,000,000
합계					₩109,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		더스위트하버 제5층 제518호								
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	경기도 평택시 포승읍 만호리 [도로명주소] 경기도 평택시 포승읍 평택항로 184번길 3-40	574-7, 547-8 더스위트 하버	공동주택, 업무시설, 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 18층						
							지1층	277.17		
							1층	1,391.79		
							2층	1,781.1		
							3층	1,717.7		
							4층	1,182.06		
							5층 ~ 10층 각	1,187.65		
							11층	1,179.01		
							12층	1,172.53		
							13층	1,146.61		
							14층 ~ 16층 각	988.26		
							17층	968.82		
							18층	322.71		
							옥탑1층	99.2		
						(1). 상동	574-7	대	일반상업지역	1,138.5
	(2). 상동	574-8	대	일반상업지역	1,138.5					
			(내)	철근콘크리트구조 제5층 제518호	39.58	39.58	109,000,000	공용부분 포함		
			소유권		6.8344					
			1.2x -----		2,277 x----	6.8344				
			대지권		2,277					
							배분내역			
							토 지 :	43,600,000		
							건 물 :	65,400,000		
	합 계						₩109,000,000.-			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 포승읍 만호리 소재 '평택소방서포승119안전센터' 북서측 인근에 위치하는 부동산에 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 4월 10일임.

3. 실지조사 및 가격조사 기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사 및 가격조사 기간은 2025년 4월 3일 ~ 2025년 4월 10일임.

4. 감정평가의 조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

5. 기타 참고사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의거하였음.

(2) 기호(1) 본건은 현장조사시 폐문부재 또는 점유인의 비협조 등으로 내부 확인을 하지 못하였으나, 후첨 "건물개황도" 상의 내부구조도는 집합건축물대장상 "건축물현황도" 및 외부관찰 등을 참고하여 표시하였습니다. 또한 일반적인 구조 및 마감재, 표준적인 이용상황을 기준으로 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

CENTRAL
APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 평택시 포승읍 만호리 574-7외 1필지 더스위트하버 제5층 제518호		
도로명주소	경기도 평택시 포승읍 평택항로184번길 3-40		
	주용도	공동주택, 업무시설, 근린생활시설 74호/299세대	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2017.04.05	
	건물규모	층수	지하1층/ 지상18층
		연면적	21,230.1815
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	더스위트하버 5/518	도시형생활주 택[원룸형] 아파트	39.58	24.2263	63.8063	6.8344	62.03
합계 (1개호)			39.58	24.2263	63.8063	6.8344	-

※ 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. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	만호리 574-7	13/13**	도시형생활 주택[원룸형] 아파트	41.2	66.4179	100,000,000 (@2,430,000)	2025.03.14 (2017.04.05)	등기전
#2	만호리 574-7	11/11**	도시형생활 주택[원룸형] 아파트	41.2	66.4179	115,000,000 (@2,790,000)	2023.10.16 (2017.04.05)	등기
#3	만호리 574-7	15/15**	오피스텔	45.9	73.9945	110,000,000 (@2,400,000)	2023.05.10 (2017.04.05)	등기
#4	만호리 574-7	9/914	도시형생활 주택[원룸형] 아파트	25.49	41.092	45,000,000 (@1,770,000)	2025.03.07 (2017.04.05)	등기

(출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 등기된 사례이면서 가격대표성이 있고 면적 및 구조 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호 1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 건	사정보정치
제3자가 판단하기에는 한계가 있으나 인근 유사부동산의 가격수준을 검토할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례 #2

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		2023.10.16/ 2025.04.10	
경기 서해안권 평택시 아파트	-4.331% (0.95669)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.09	103.9
			기준시점 당시 지수	2025.02	99.4
		산식		$1 + (99.4 - 103.9) / 103.9$ ≈ 0.95669	

※ 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 (1) / 비교사례 #2]

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 동일건물내에 위치하는바 외부요인이 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 동일건물내에 위치하는바 내부요인이 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	1.03	본건은 사례대비 층별 효용에서 열세이나, 위치별 효용(창호의 위치 등)에 따른 통풍 등 호별요인에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.030	-

(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)						
1	5/518	39.58	#2	2,790,000	1.000	0.95669	1.050	2,750,000	108,845,000	109,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	만호리 574-7 12/12**	도시형생활주 택[원룸형] 아파트	49.84	80.3462	100,000,000	2025.03.21 (2017.04.05)	법원경매
					(@2,010,000)		
(2)	만호리 574-7 9/9**	도시형생활주 택[원룸형] 아파트	49.84	80.3462	92,000,000	2025.02.21 (2017.04.05)	담보
					(@1,850,000)		
(3)	만호리 574-7 6/6**	도시형생활주 택[원룸형] 아파트	39.58	63.8063	108,000,000	2024.12.20 (2017.04.05)	법원경매
					(@2,730,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

2. 인근 임대사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	전유면적(m ²)	임대금액(원) 보증금/월세	계약 시점	건축년도
(1)	만호리 574-7 9층	도시형생활주택 [원룸형]아파트	41.2	3,000,000	2025.02.28.	2017
				550,000		
(2)	만호리 574-7 10층	도시형생활주택 [원룸형]아파트	25.49	3,000,000	2025.01.02.	2017
				400,000		
(3)	만호리 574-7 10층	도시형생활주택 [원룸형]아파트	41.2	3,000,000	2024.09.30.	2017
				550,000		

(출처: 국토교통부 실거래가공개시스템)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 경매동향

용도별	경기 평택시 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	10,410,836,920	6,381,595,999	61.3	280	57	20.4
아파트	47,071,090,000	39,127,498,345	83.1	389	175	45.0
연립	20,030,000,000	10,073,011,944	50.3	284	42	14.8
오피스텔	3,717,000,000	2,080,558,500	56.0	89	20	22.5
오피스텔(주거)	8,330,000,000	4,882,763,404	58.6	104	33	31.7
주상복합(주거)	470,000,000	389,680,000	82.9	24	4	16.7

(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)	
1	제5층 제518호	39.58	6.8344	109,000,000
합계		39.58	6.8344	109,000,000

2. 감정평가액 결정 의견

거래사례, 평가사례, 인근 유사부동산 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되며, 본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 감정평가액을 결정하였습니다.

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 포승읍 만호리 소재 '평택소방서포승119안전센터' 북서측 인근으로 아산국가산업단지포승지구 내에 위치하며, 주위는 공장, 근린생활시설, 평택항 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 북동측으로 서평택IC(서해안고속도로), 77번 국도(포승향남로) 등이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층 건내, 5층 518호로서,

외벽 : 석재타일붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽 : 몰탈위 페인팅 및 일부 타일붙임 마감 등,
창호 : 시스템창호 등임.

(4) 이용상태

도시형생활주택[원룸형]아파트로 이용중임.

※폐문부재 등으로 내부확인을 하지 못하였으며 집합건축물대장등 관련 공부 등을 기초하여 표기하였는바 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

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)	

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단으로 가장형의 대체로 평지로, 공동주택 및 업무시설, 근린생활시설의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 중로1류(폭 20~25m)에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

만호리 574-7 :일반상업지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접함),
 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 국가산업단지(포송지구)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 지원시설구역<산업집적활성화 및
 공장설립에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

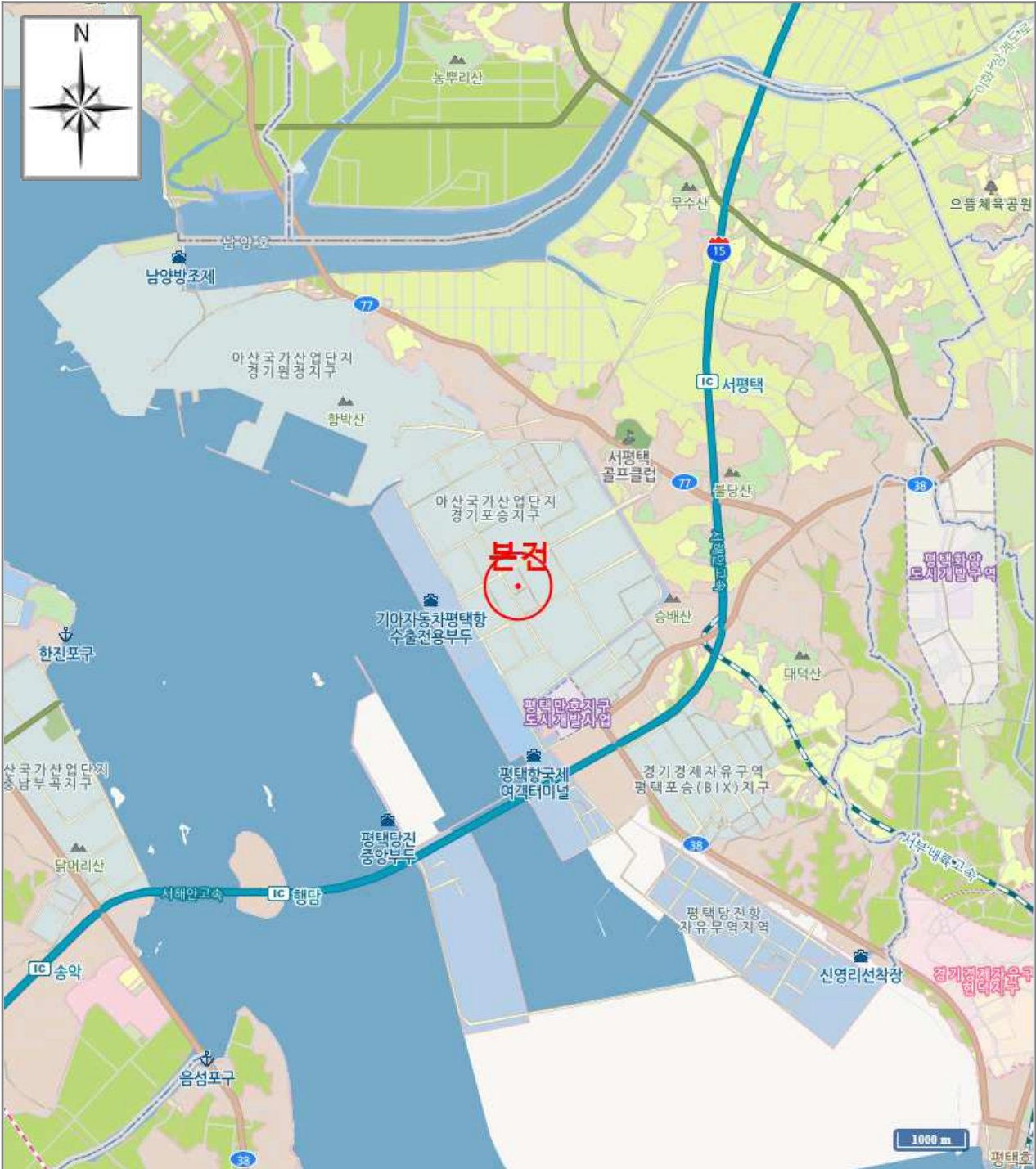
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도

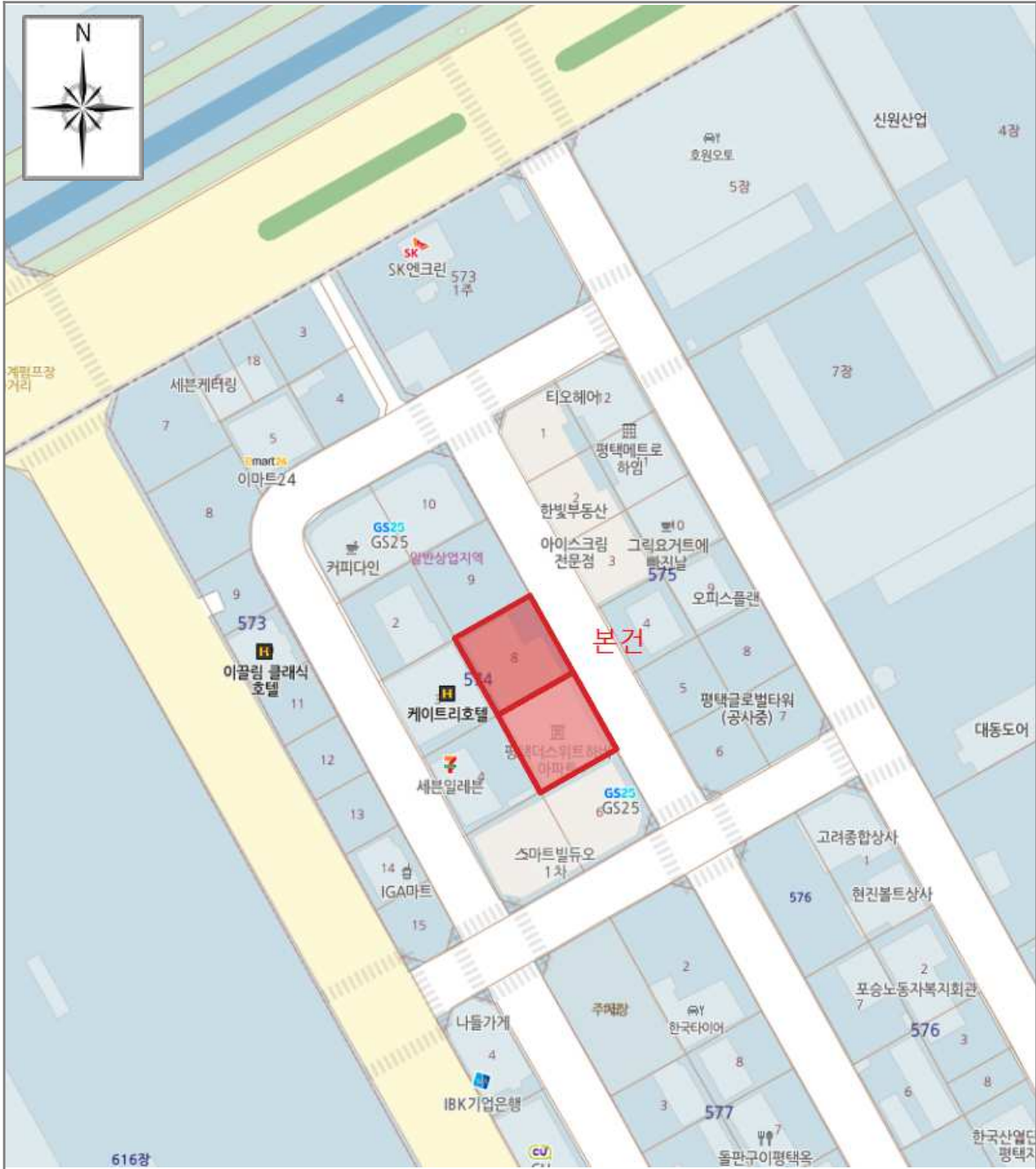
소재지	경기도 평택시 포승읍 만호리 574-7외 1필지 더스위트하버 제5층 제518호
-----	--



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

상세 위치도

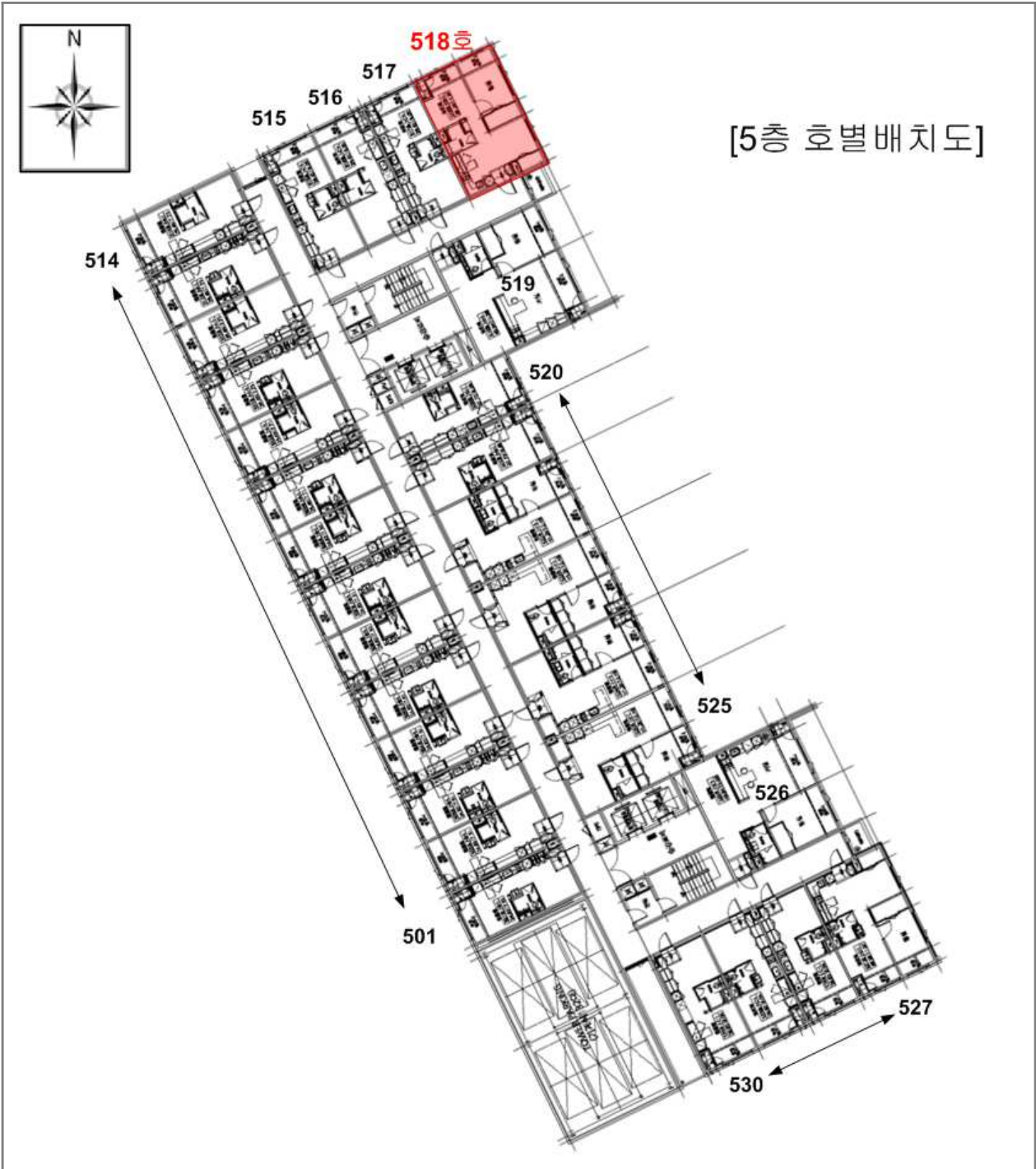
소재지	경기도 평택시 포승읍 만호리 574-7외 1필지 더스위트하버 제5층 제518호
-----	--



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

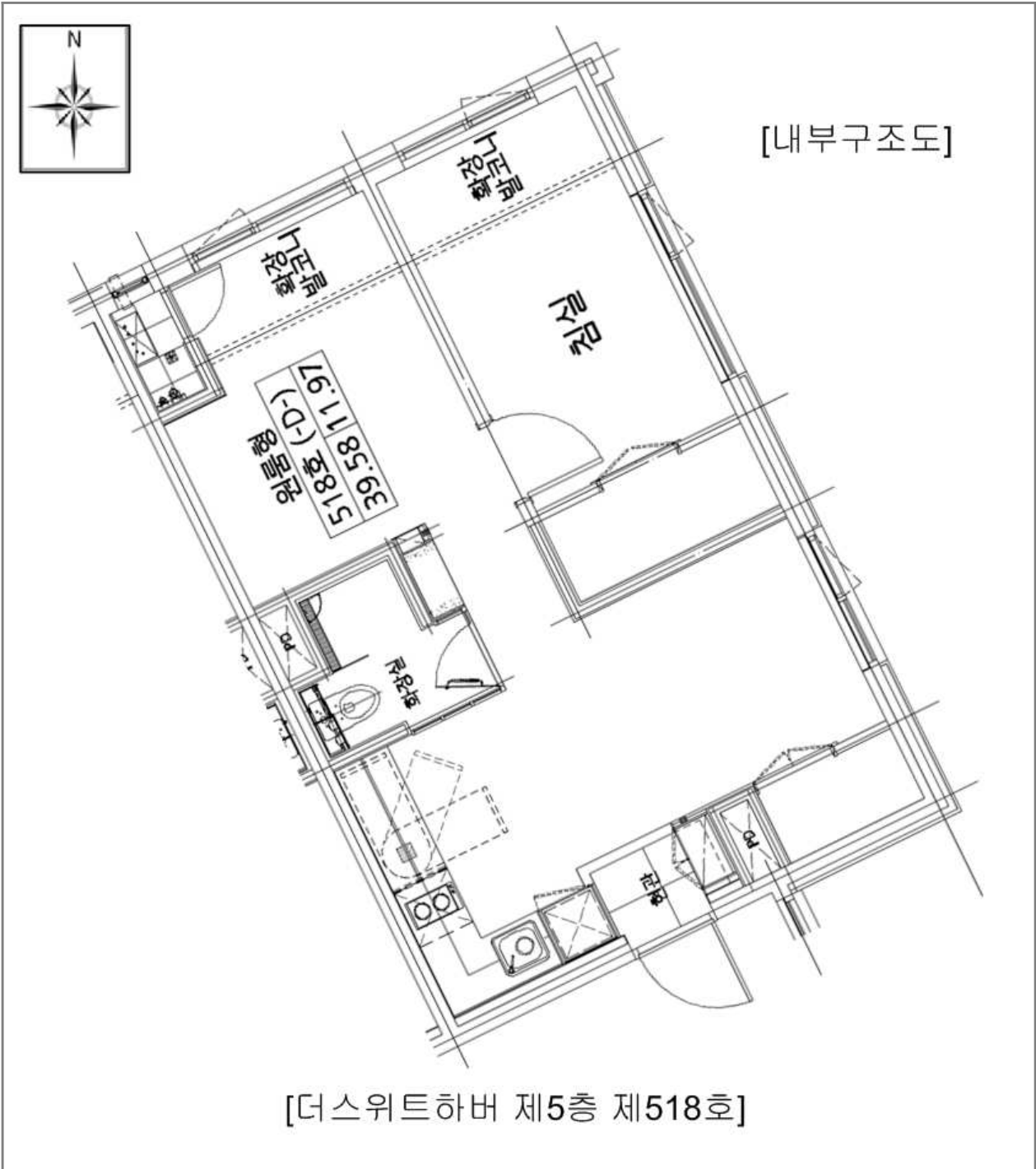
내부 구조도

소재지	경기도 평택시 포승읍 만호리 574-7외 1필지 더스위트하버 제5층 제518호
-----	--



내부구조도

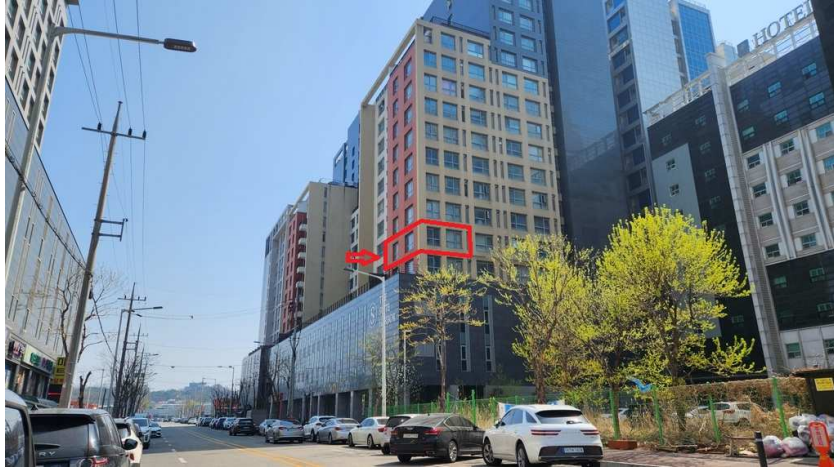
소재지	경기도 평택시 포승읍 만호리 574-7외 1필지 더스위트하버 제5층 제518호
-----	--



사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 포승읍 만호리 574-7외 1필지



본건 전경_북동측에서 촬영



본건 전경_동측에서 촬영

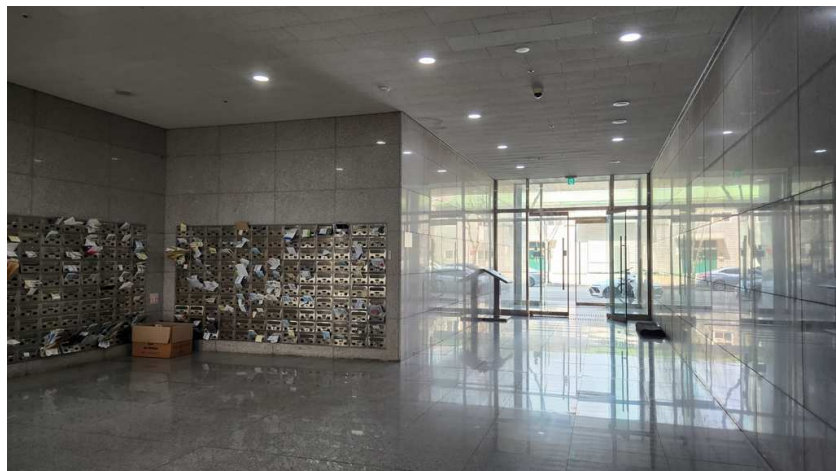
사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 포승읍 만호리 574-7외 1필지



1층 출입구



1층 내부

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 포승읍 만호리 574-7외 1필지



5층 내부 E/V



5층 복도

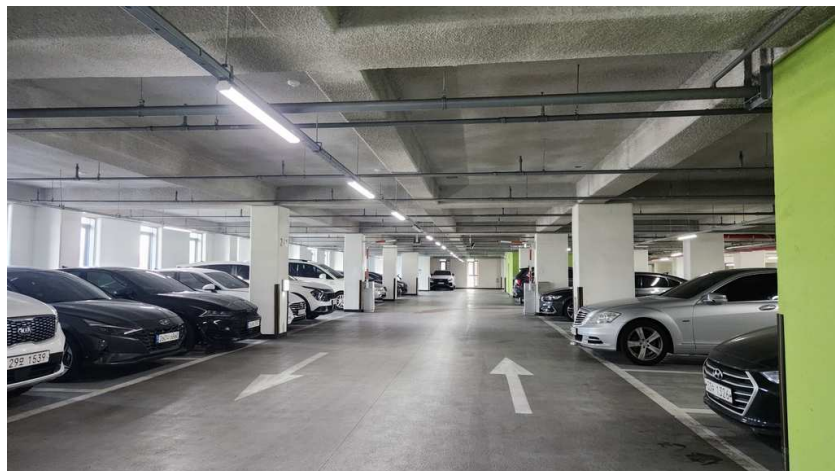
사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 포승읍 만호리 574-7외 1필지



기호(1) 현관

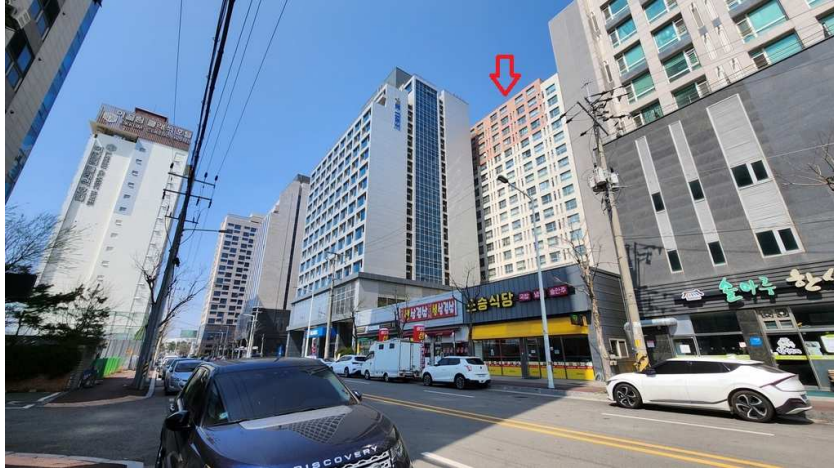


건물 지상주차장

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 포승읍 만호리 574-7외 1필지



건물 후면 및 주위 환경



인접도로 및 주위 환경