

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 조영배 소유물건
(2025타경41807)

의뢰인 : 주택도시보증공사(대표자 사장 유병태)

감정서번호 : 2025-a-24

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.

서건감정평가사사무소

TEL. 010-3663-7269 FAX. 0502-600-7269

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

방병국

(인)

감정평가액	일억육천오백만원정 (₩165,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조영배 (2025타경41807)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 04. 28	2025. 04. 24 ~ 2025. 04. 28	2025. 04. 29	
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	-	165,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩165,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 신장동 소재 '송탄역(전철1호선)' 남동측 인근에 위치하는 'M타워3' 제2층 제202호에 대한 수원지방법원 평택지원 경매1계의 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 28일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 24일 ~ 2025년 4월 28일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 기타 참고사항

- ① 본건은 수차례의 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 부득이 내부이용상황은 건축물대장, 주민탐문 및 외부관찰 등을 통하여 통상적인 이용상황으로 조사하였으니, 경매진행시 참고바람.

- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 평택시 서정동 73-1 M타워3 제2층 제202호	
도로명주소	경기도 평택시 송탄2로47번길 42 (서정동, M타워3)	
주용도	공동주택,제2종근린생활시설 20개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2015.11.09	
건물규모	층수	지하 1층/지상 8층
	연면적	1,812.28 m ²
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	-/ 2/202	오피스텔	65.61	13.2522	78.8622	20.148	83.20
합계 (1개호)			65.61	13.2522	78.8622	20.148	-

※ 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.

본건은 구분건물로서 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 제규정 및 거래관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 한국부동산연구원에서 제시한 『주거용/비주거용 집합 건물 토지·건물 배분비율표』 상의 배분비율을 참고하여 대상 부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으며, 해당 배분가격은 본건 평가 목적 이외의 용도로 사용할 수 없음을 알려드립니다.

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 ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	서정동 821-2	5/506	오피스텔	72.79	102.82	159,000,000 (@2,180,000)	2025.04.03 (2016.03.10)	-
#2	서정동 433-26	2/212	오피스텔	30.4	56.8669	74,000,000 (@2,430,000)	2024.10.05 (2016.12.29)	-
#3	서정동 74-27	5/502	오피스텔	83.58	109.7217	152,000,000 (@1,820,000)	2024.09.29 (2015.11.16)	-
#4	서정동 847-1	6/604	오피스텔	74.52	123.51	174,000,000 (@2,330,000)	2024.06.17 (2016.04.21)	-
#5	지산동 744-3	8/806	오피스텔	59.95	101.21	124,000,000 (@2,070,000)	2025.02.15 (2015.07.02)	-

(출처: 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 1

(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			
		거래시점 / 기준시점		2025.04.03/ 2025.04.28	
경기 오피스텔(주거용)	0.000% (1.00000)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.03	97.69
			기준시점 당시 지수	2025.03	97.69
		산식		$1 + (97.69 - 97.69) / 97.69$ $= 1$	

※ 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 #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	1.15	본건은 사례 대비 대중교통시설의 편의성 등에서 우세함.
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.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.150	-

(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	2/202	65.61	#1	2,180,000	1.000	1.00000	1.150	2,510,000	164,681,100	165,000,000
합계		65.61	-	-	-	-	-	-	-	165,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 인근 오피스텔	주택 및 상가혼용지대	세로변	2,500,000 선 내외	없음

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(2)	서정동 73-1 2/202	오피스텔	65.61	78.8622	205,000,000 (@3,120,000)	2022.01.10	시가참고

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 인근 평가사례

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	지산동 850-63 THE CLASS 2/2/202	오피스텔	84.78	121.106	155,000,000	2025.02.11 (2016.11.22)	담보
					(@1,830,000)		
(3)	서정동73-1 2/201	오피스텔	68.67	82.5403	158,000,000	2016.01.25 (2015.11.09)	담보
					(@2,300,000)		
(4)	서정동73-1 2/203	오피스텔	70.01	84.1509	182,000,000	2015.12.14 (2015.11.09)	담보
					(@2,600,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	경기 평택시 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔	3,717,000,000	2,080,558,500	56.0	89	20	22.5

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
1	제2층 제202호	65.61	20.148	165,000,000
합계		65.61	20.148	165,000,000

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

2. 기타 참고사항

·

(구분건물)감정평가명세서

건물명		M타워3 제2층 제202호						
일련번호	소재지	지번	지용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	(1동의 경기도 평택시 서정동 [도로명주소] 경기도 평택시 송탄2로47번길 42	건물의 73-1 엠타워3	표시) 공동주택, 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하1층/8층				
					지1층	67.45		
					계단실,펌프실,통신실			
					1층	18.04		
					계단실, 주차장(팔로티)			
					2층	302.96		
					업무시설			
					[오피스텔]-4세대			
					3층 ~ 6층 (각)	231.22		
					도시형생활주택 (연립원룸형)-4세대			
7층	244.79							
근린생활시설 (사무소)								
8층	254.16							
근린생활시설 (사무소)								
	(대지권의 1.상동	목적인 73-1	토지의 대	표시) 일반상업지역	463			
	(전유부분의 건물의	건물의	표시)	(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	65.61	65.61	165,000,000	비준가격
				소유권	20.148			

(구분건물)감정평가명세서

건물명		M타워3 제2층 제202호						
일련 번호	소재지	지번	지용 목적	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
				1.x ----- 대지권	463 x---- 463	20.148	배분내역 토지: 64,350,000 건물: 100,650,000	
	합계			이 하	여	백	₩165,000,000.-	

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
---	--	---	----------

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 평택시 신장동 소재 '송탄역' 남동측 인근에 위치하며, 부근은 중저층의 주택 및 근린생활시설 등으로 형성된 주상지대로서, 제반여건은 보통임.

(2) 교통상황

본건동까지 차량접근이 용이하고, 인근에 노선버스정류장 및 전철역이 소재하여 제반교통 사정은 보통 이상임.

(3) 건물의 구조

2015.11.09.자로 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상8층 건내 제2층 제202호로서,
외벽 : 스톤미장 및 하단 일부 화강석 붙임
내벽 : 벽지 및 타일마감
창호 : 하이새시 이중창임.

(4) 이용상태

본건은 오피스텔(구조상 주거용;방3, 욕실, 주방/거실, 다용도실, 현관 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비가 되어 있으며, 개별난방설비, 승강기설비, CCTV 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

동하향 완경사지내 자체지면 평탄하게 조성된 사다리형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건동의 주출입구는 남측으로 로폭 약 7m내외의 아스콘포장도로를 이용중임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 소로2류(폭8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(엔젤라)<교육환경 보호에 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>임.

(9) 공부와의 차이

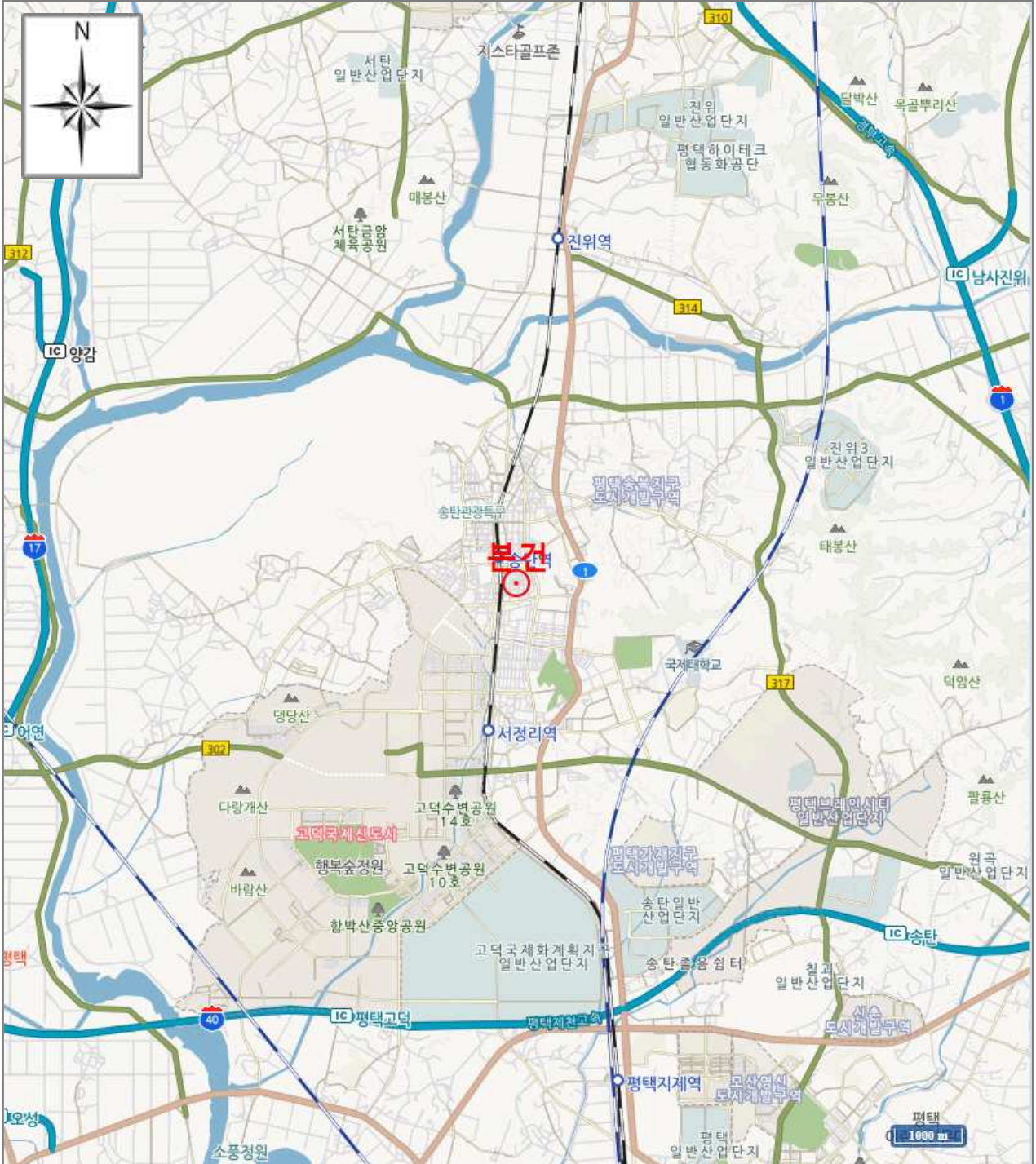
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

소재지	경기도 평택시 서정동 73-1 M타워3 제2층 제202호
-----	---------------------------------



[범례]

■ 본건

■ 평가사례

■ 거래사례

상세 위치도

소재지	경기도 평택시 서정동 73-1 M타워3 제2층 제202호
-----	---------------------------------



[범례]

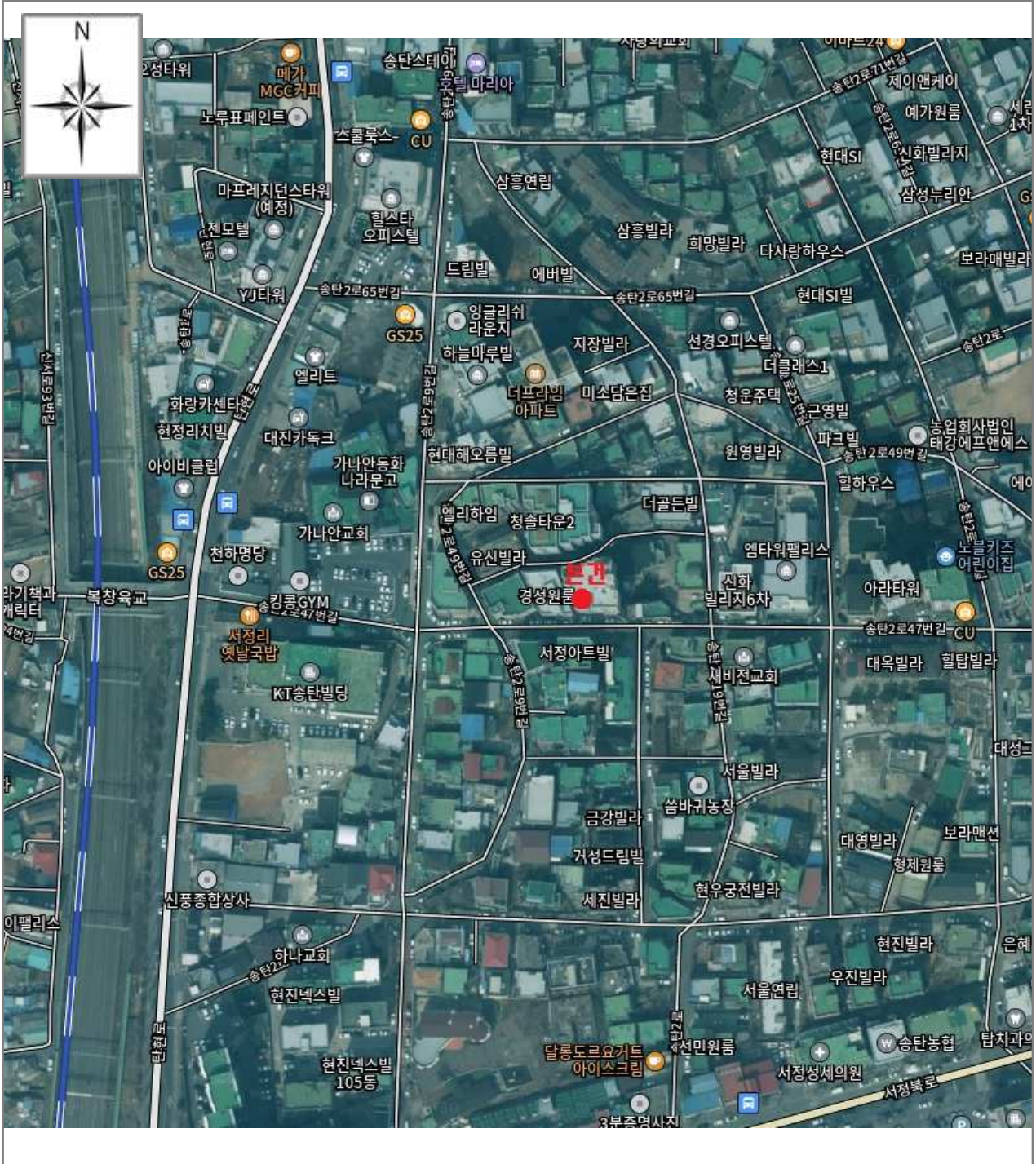
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

위성 사진

소재지	경기도 평택시 서정동 73-1 M타워3 제2층 제202호
-----	---------------------------------

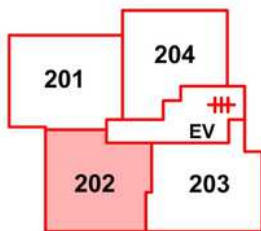


[범례]	■ 본 건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	-------	--------	--------

지적 및 건물개황도

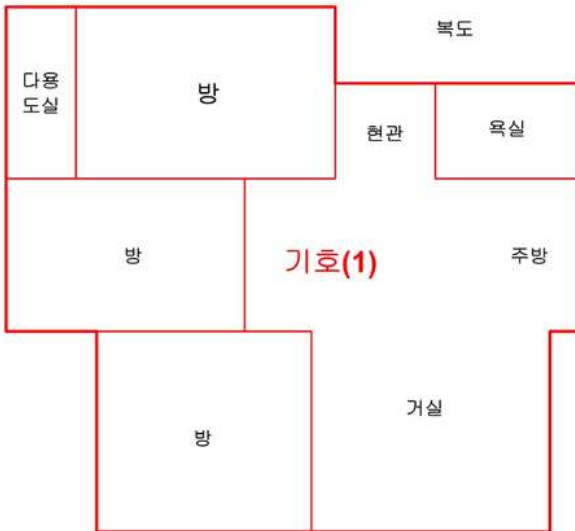
소재지	경기도 평택시 서정동 73-1 M타워3 제2층 제202호
-----	---------------------------------

호별배치도



본건(엠타워3 제2층 제202호)

내부구조도



* 상기는 건축물대장 현황도면을 기준으로 한 것으로 실제와 다소 상이할 수 있음.

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 서정동 73-1



본건 남측 부분



본건 서측 부분

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 서정동 73-1



현관문

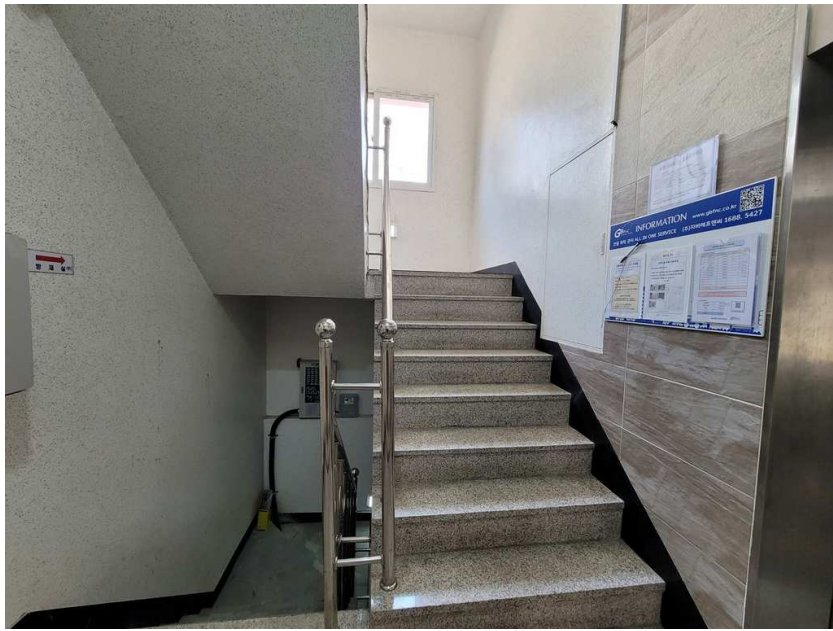


복도 2층

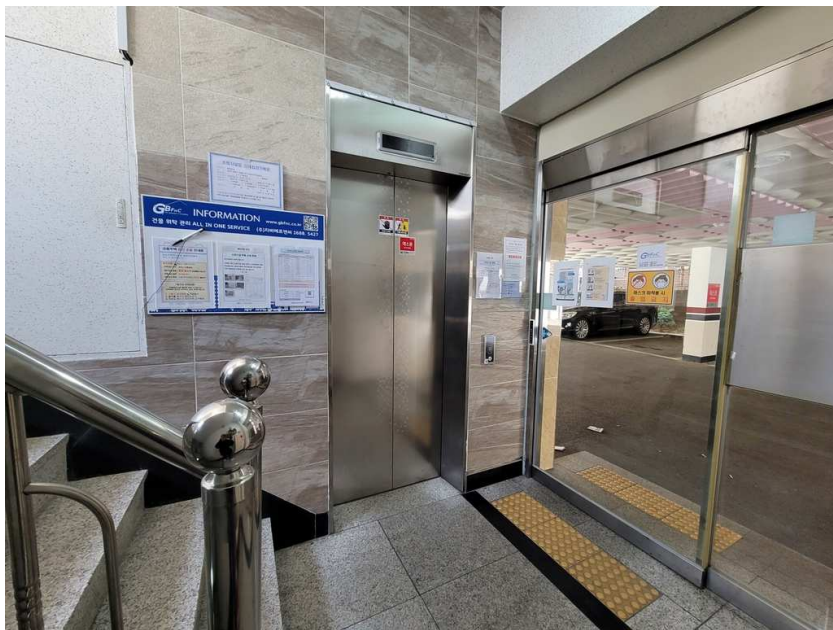
사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 서정동 73-1



계단실



1층 라운지

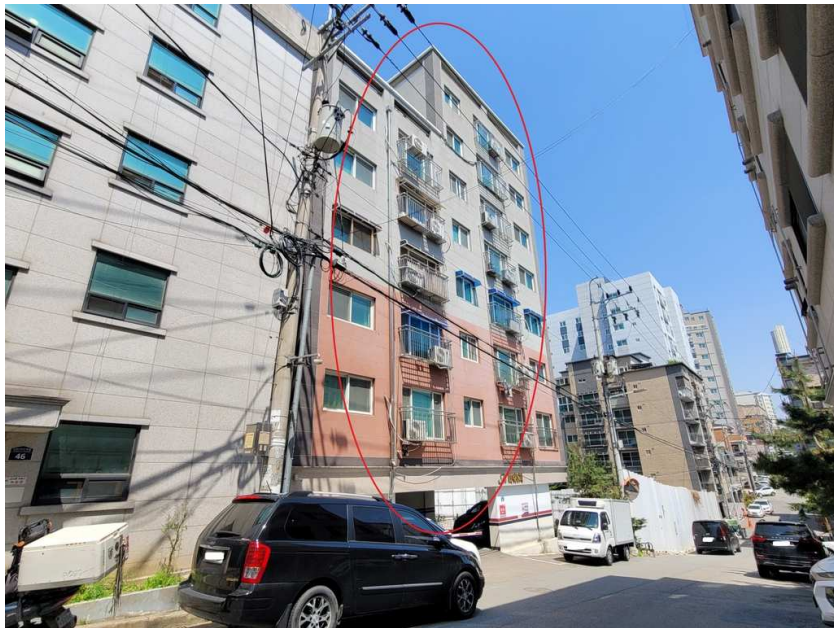
사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 서정동 73-1



라인진입구



본건동

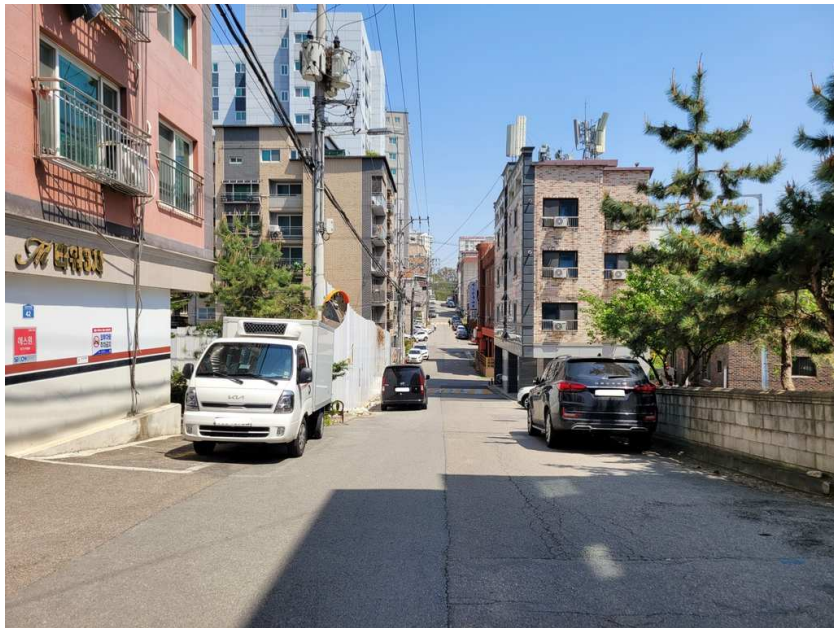
사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 서정동 73-1



본건동 주변

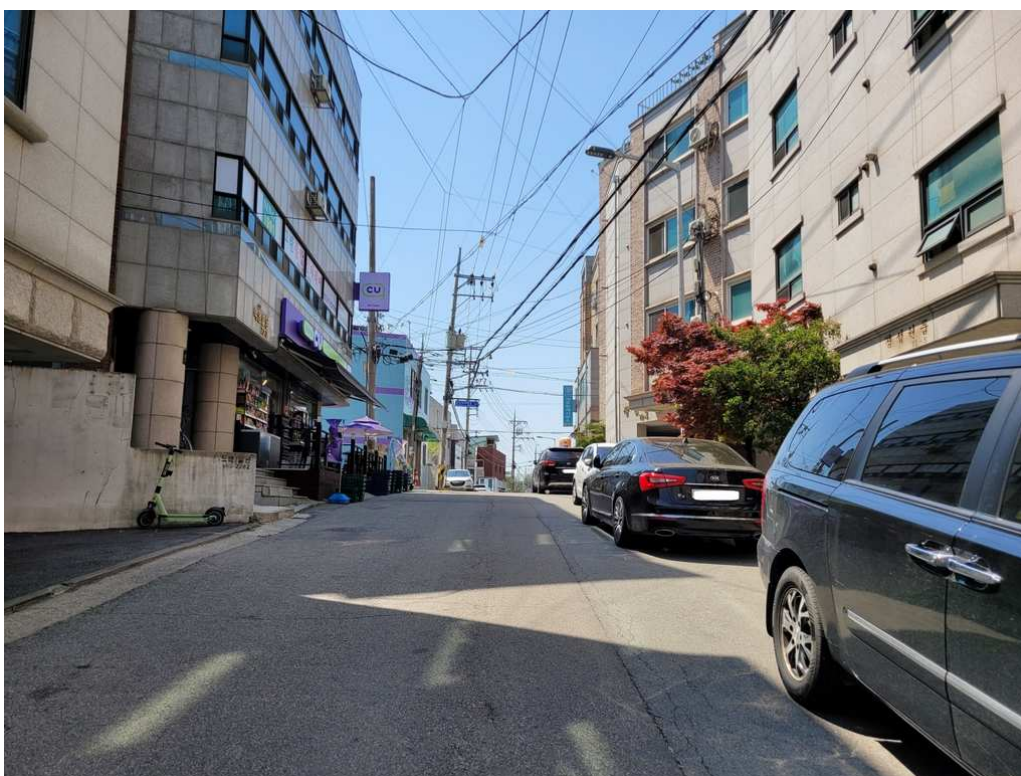


동측 인근

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 서정동 73-1



서측 인근