

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	경기도 평택시 비전동 1002-1 소재 부동산
의뢰인	신영부동산신탁(주)
평가서 번호	대화 01-2402-4-0067

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인

서울특별시 서초구 서초중앙로 14, 18층 (서초동)
대표전화 : (02)525-2733 FAX : (02)525-4555



(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 김동하

金東河 (인)

(주)대화 감정평가법인

대표이사 조근렬 (서명 또는 인)



감정평가액	이백칠십억일천오백만원정 (₩27,015,000,000.-)		
의뢰인	신영부동산신탁(주)	감정평가 목적	일반거래(공매)
제출처	신영부동산신탁(주)	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁(주)	감정평가조건	-
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본	기준시점	조사기간
(기타 참고사항)	-	2024. 02. 21	2024. 02. 21
			작성일
			2024.02.26

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
평	구분건물	66개호	구분건물	66개호	-	27,015,000,000
가	합계					₩27,015,000,000.-
내		이	하	여	백	
용						

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사

김형수

김형수 (인)

심사확인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

경기도 평택시 비전동 소재 “자란초등학교” 동측 인근에 위치하는 구분건물 “필그린타워” 제1층 제101호외 65개 호에 대한 일반거래(공매)목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

경기도 평택시 비전동 1002-1 “필그린타워” [도로명주소] 경기도 평택시 비전2로 79			
이용상황	제1.2층근린생활시설	사용승인일자	2020. 07. 24.
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상7층 /보통	배후지의 상태 및 규모	보통 / 122호
용도지역	준주거지역	기 타	-

기호	구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율(%)
1	제1층 제101호	46.8	44.225	91.025	21.264	51.41
2	제1층 제102호	46.8	44.225	91.025	21.264	51.41
3	제1층 제103호	46.8	44.225	91.025	21.264	51.41
4	제1층 제104호	50.4	47.627	98.027	22.899	51.41
5	제1층 제105호	46.8	44.225	91.025	21.264	51.41
6	제1층 제106호	46.8	44.225	91.025	21.264	51.41
7	제1층 제107호	52.8	49.895	102.695	23.990	51.41
8	제1층 제108호	60	56.698	116.698	27.261	51.41
9	제1층 제109호	72.36	68.377	140.737	32.877	51.42
10	제1층 제110호	60	56.698	116.698	27.261	51.41
11	제1층 제111호	48	45.361	93.361	21.809	51.41
12	제1층 제112호	48	45.361	93.361	21.809	51.41
13	제1층 제113호	48	45.361	93.361	21.809	51.41

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구 분	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	계약면적(m ²)	대지지분(m ²)	전용율(%)
14	제1층 제114호	51.6	48.76	100.36	23.444	51.41
15	제1층 제115호	50.4	47.627	98.027	22.899	51.41
16	제1층 제116호	50.4	47.627	98.027	22.899	51.41
17	제1층 제117호	50.4	47.627	98.027	22.899	51.41
18	제1층 제118호	79.05	74.7	153.75	35.916	51.41
19	제1층 제119호	65.1	61.518	126.618	29.578	51.41
20	제1층 제120호	66.65	62.983	129.633	30.282	51.41
21	제1층 제121호	50.4	47.627	98.027	22.899	51.41
22	제1층 제122호	66	62.369	128.369	29.987	51.41
23	제1층 제123호	58.5	55.281	113.781	26.579	51.41
24	제1층 제124호	58.5	55.281	113.781	26.579	51.41
25	제1층 제125호	58.5	55.281	113.781	26.597	51.41
26	제2층 제209호	58.8	56.095	114.895	26.716	51.18
27	제2층 제210호	53.55	51.084	104.634	24.330	51.18
28	제2층 제211호	58.14	55.464	113.604	26.416	51.18
29	제2층 제212호	41.04	39.152	80.192	18.646	51.18
30	제2층 제213호	41.04	39.152	80.192	18.646	51.18
31	제2층 제214호	41.04	39.152	80.192	18.646	51.18
32	제2층 제216호	65.1	62.104	127.204	29.578	51.18
33	제2층 제217호	40.95	39.067	80.017	18.606	51.18
34	제2층 제218호	40.95	39.067	80.017	18.606	51.18
35	제2층 제219호	40.95	39.067	80.017	18.606	51.18
36	제4층 제408호	46.2	44.074	90.274	20.991	51.18
37	제4층 제409호	46.2	44.074	90.274	20.991	51.18
38	제4층 제410호	86.1	82.137	168.237	39.119	51.18
39	제5층 제504호	51.97	49.579	101.549	23.613	51.18
40	제5층 제505호	75.6	72.12	147.72	34.349	51.18
41	제5층 제509호	46.2	44.074	90.274	20.991	51.18
42	제5층 제511호	65.1	62.104	127.204	29.578	51.18
43	제5층 제512호	61.425	58.599	120.024	27.908	51.18

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구 분	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	계약면적(m ²)	대지지분(m ²)	전용율(%)
44	제5층 제513호	61.425	58.599	120.024	27.908	51.18
45	제6층 제601호	61.425	58.599	120.024	27.908	51.18
46	제6층 제602호	61.425	58.599	120.024	27.908	51.18
47	제6층 제603호	51.97	49.579	101.549	23.613	51.18
48	제6층 제604호	51.97	49.579	101.549	23.613	51.18
49	제6층 제605호	75.6	72.12	147.72	34.349	51.18
50	제6층 제606호	78.75	75.127	153.877	35.780	51.18
51	제6층 제607호	73.65	70.262	143.912	33.463	51.18
52	제6층 제608호	46.2	44.074	90.274	20.991	51.18
53	제6층 제609호	46.2	44.074	90.274	20.991	51.18
54	제6층 제610호	86.1	82.137	168.237	39.119	51.18
55	제6층 제611호	65.1	62.104	127.204	29.578	51.18
56	제6층 제612호	61.425	58.599	120.024	27.908	51.18
57	제6층 제613호	61.425	58.599	120.024	27.908	51.18
58	제7층 제702호	61.425	58.599	120.024	27.908	51.18
59	제7층 제703호	51.97	49.579	101.549	23.613	51.18
60	제7층 제704호	51.97	49.579	101.549	23.613	51.18
61	제7층 제705호	75.6	72.12	147.72	34.349	51.18
62	제7층 제708호	46.2	44.074	90.274	20.991	51.18
63	제7층 제709호	46.2	44.074	90.274	20.991	51.18
64	제7층 제710호	86.1	82.137	168.237	39.119	51.18
65	제7층 제711호	65.1	62.104	127.204	29.578	51.18
66	제7층 제713호	61.425	58.599	120.024	27.908	51.18

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 02월 21일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 02월 21일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건” 이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의 사항

가. 대상물건은 물적 동일성이 인정됨.

나. 대상물건은 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부확인을 생략하되, 내부구조 및 이용상황은 외부관찰 및 집합건축물대장등본 상 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였음.

다. 대상물건은 기호 1~3, 기호 9~21, 기호23~24 는 외관상 현황 경계벽이 없이 일체로 사용 중인 상태이나, 소유자가 모두 동일하며, 각 구분건물의 위치와 면적을 특정할 수 있어 원상회복이 용이하다고 판단되는 바, 이에 구매됨 없이 감정평가 하였으니, 공매 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

구분소유권의 평가방법은

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- ② 대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,
- ③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 대상물건은 구분건물로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 객관적이고 적절한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 산출 과정

가. 평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

(1) 유사 물건의 거래사례

(경기도 평택시)

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

구 분	거래사례 1.	거래사례 2.	거래사례 3.	거래사례 4.	거래사례 5.
소재지·건물명칭	비전동 1104 "평택가로수길 센트럴덤"	비전동 1012-3 "폴리프라자"	비전동 1102-3 "로데오1103 더브릿지"	비전동 1104 "평택가로수길 센트럴덤"	용이동 688-1 "와이제이3빌딩"
용도지역	일반상업지역	일반상업지역	일반상업지역	일반상업지역	준주거지역
층·호수	제1층 제1090호	제1층 제106호	제2층 제205호	제2층 제2041호	제3층 제301호
사용승인일	2019. 05. 07.	2015. 05. 13.	2019. 05. 17.	2019. 05. 07.	2019. 08. 14.
전유면적(m ²)	30.67	38.52	101.05	56.7	82.36
거래가액	700,000,000	625,000,000	530,000,000	438,000,000	395,000,000
전유면적 기준단가(원/m ²)	@22,800,000	@16,200,000	@5,240,000	@7,720,000	@4,800,000
거래시점	2023. 06. 01.	2021. 03. 16.	2023. 09. 25.	2022. 06. 02.	2021. 06. 23.
비 고	인근지역 내 (근린생활시설)	인근지역 내 (근린생활시설)	인근지역 내 (근린생활시설)	인근지역 내 (근린생활시설)	인근지역 내 (근린생활시설 (사무소))

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 유사 물건의 평가선례

(경기도 평택시)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가선례 1.	평가선례 2.	평가선례 3.	평가선례 4.	평가선례 5.
소재지 · 건물명칭	비전동 1104 "평택가로수길 센트럴돔"	동삭동 847-4 "해밀프라자"	비전동 1013-1 "우리타워"	세교동 586-3 "세교디오네 프라자 주건축물제1동"	죽백동 770-1
용도지역	일반상업지역	준주거지역	일반상업지역	준주거지역	준주거지역
층 · 호수	제1층 제1084호	제1층 제103호	제1층 제103호	제2층 제202호	제4층 제401호
사용승인일	2019. 05. 07.	2022. 11. 09.	2015. 04. 01.	2020. 04. 21.	2014. 10. 15.
전유면적(㎡)	36.05	84.64	43.2	84.24	36
감정평가액	694,000,000	1,414,000,000	683,000,000	389,000,000	132,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@19,300,000	@16,700,000	@15,800,000	@4,620,000	@3,670,000
기준시점	2024. 02. 07.	2023. 12. 31.	2023. 10. 11.	2022. 05. 09.	2023. 08. 31.
평가목적	법원경매	자산재평가	시가참고	담보	담보
비 고	인근지역 내 (근린생활시설)	인근지역 내 (근린생활시설)	인근지역 내 (근린생활시설)	인근지역 내 (근린생활시설)	인근지역 내 (근린생활시설)

(3) 정상가격 수준 등

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 1층 근린생활시설: 15,000,000원/㎡, 2층 이상: 5,000,000원/㎡(전유면적) 내외 수준인 것으로 조사되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2023. 02. 01. ~ 2024. 01. 31.)

<자료출처: 인포케어>

용 도	소재지	낙찰가율 (%) (총낙찰가 / 총감정가) X 100)	낙찰률 평균 (%) (낙찰가율합계 / 낙찰건수)	낙찰 건수
상가/사무실	경기	53.40	49.34	24

다. 감정평가액 산출근거

(1) 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상과 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1, 3>을 선정하였음.

(경기도 평택시)

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

구 분	거래사례 1.	거래사례 3.	비 고
소재지 · 건물명칭	비전동 1104 "평택가로수길 센트럴덤"	비전동 1102-3 "로데오1103 더브릿지"	별지 "위치도" 표시
용도지역	일반상업지역	일반상업지역	
층 · 호수	제1층 제1090호	제2층 제205호	
사용승인일	2019. 05. 07.	2019. 05. 17.	
전유면적(m ²)	30.67	101.05	
거래가액	700,000,000	530,000,000	
전유면적 기준단가(원/m ²)	@22,800,000	@5,240,000	
거래시점	2023. 06. 01.	2023. 09. 25.	
비 고	인근지역 내 (근린생활시설)	인근지역 내 (근린생활시설)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

(3) 시점수정

(가) 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(나) 대상의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 오피스 부동산 자본수익률표를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 자본수익률표를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

(다) 분기별 상업용 부동산 지역별 자본수익률(분기/연간)(집합상가)

(자료출처 : 한국부동산원, 단위 %)

구 분		변 동 률			
경기	기준일	1분기	2분기	3분기	4분기
	2021년	0.35	0.87	0.78	0.53
	2022년	0.49	0.46	0.47	0.15
	2023년	-0.07	0.01	-0.04	0.22

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호 1 ~ 25

구 분		변동률(%) (시점수정치)	비 고
거래사례 "1"	거래시점	0.308 (1.00308)	$(1+0.0001*30/91)*(1-0.0004)*(1+0.0022)$ $*(1+0.0022*52/92)$ ≈ 1.00308
	2023. 06. 01		
기호 1 ~ 25	기준시점		
	2024. 02. 21		

- 기호 26 ~ 66

구 분		변동률(%) (시점수정치)	비 고
거래사례 "3"	거래시점	0.342 (1.00342)	$(1-0.0004*6/92)*(1+0.0022)*(1+0.0022*52/92)$ ≈ 1.00342
	2023. 09. 25		
기호 26 ~ 35	기준시점		
	2024. 02. 21		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 거래사례비교법에 의한 시산가액

(가) 개별요인(가치형성요인) 비교항목

항목	세부항목
외부요인	고객의 유동성과의 접근성
	도심지 및 상업.업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성
	배후지 규모
	상권의 성숙도
	차량접근의 용이성
내부요인	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모
	건물의 관리상태 및 부대설비
	건물전체의 이용상황 및 성숙도
	건물전체의 공실률 등 임대상황
	주차의 편의성 등
호별요인	층별효용
	층내 위치별 효용
	추출입구와의 접근성
	에스컬레이터 및 엘리베이터 이용의 편의성
	향별효용
	전유면적의 규모 등 효용성
	업종, 매장이용의 효용성
기타요인	그 밖에 가격형성에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 개별요인(가치형성요인)의 비교

구분	비교사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	격차율 계
1~7	거래사례 1	0.72	1.00	0.97	1.00	0.698
	- 외부요인: 고객의 유동성과의 접근성 등에서 열세함. - 호별요인: 전유부분의 면적 등에서 열세함.					
구분	거래사례 1	0.72	1.00	0.96	1.00	0.691
8	- 외부요인: 고객의 유동성과의 접근성 등에서 열세함. - 호별요인: 전유부분의 면적 등에서 열세함.					
구분	거래사례 1	0.72	1.00	1.00	1.00	0.720
9	- 외부요인: 고객의 유동성과의 접근성 등에서 열세함. - 호별요인: 전유부분의 면적 등에서 열세하나 위치별 효용 등에서 우세하여 전반적인 호별요인은 대등함.					
구분	거래사례 1	0.72	1.00	0.91	1.00	0.655
10	- 외부요인: 고객의 유동성과의 접근성 등에서 열세함. - 호별요인: 전유부분의 면적 및 위치별 효용 등에서 열세함.					
구분	거래사례 1	0.72	1.00	0.92	1.00	0.662
11~13	- 외부요인: 고객의 유동성과의 접근성 등에서 열세함. - 호별요인: 전유부분의 면적 및 위치별 효용 등에서 열세함.					
구분	거래사례 1	0.72	1.00	0.87	1.00	0.626
14~17	- 외부요인: 고객의 유동성과의 접근성 등에서 열세함. - 호별요인: 전유부분의 면적 및 위치별 효용 등에서 열세함.					
구분	거래사례 1	0.72	1.00	0.66	1.00	0.475
18~20	- 외부요인: 고객의 유동성과의 접근성 등에서 열세함. - 호별요인: 전유부분의 면적 및 위치별 효용 등에서 열세함.					
구분	거래사례 1	0.72	1.00	0.62	1.00	0.446
21	- 외부요인: 고객의 유동성과의 접근성 등에서 열세함. - 호별요인: 전유부분의 면적 및 위치별 효용 등에서 열세함.					
구분	거래사례 1	0.72	1.00	0.61	1.00	0.439
22~25	- 외부요인: 고객의 유동성과의 접근성 등에서 열세함. - 호별요인: 전유부분의 면적 및 위치별 효용 등에서 열세함.					
구분	거래사례 3	0.72	1.00	1.04	1.00	0.749
26~35	- 외부요인: 고객의 유동성과의 접근성 등에서 열세함. - 호별요인: 전유부분의 면적 등에서 우세함.					
구분	거래사례 3	0.72	1.00	0.89	1.00	0.641
36, 37, 39, 41~48, 52, 53, 55~63, 365~66	- 외부요인: 고객의 유동성과의 접근성 등에서 열세함. - 호별요인: 전유부분의 면적 등에서 우세하나 층별 효용 등에서 열세하여 전반적인 호별요인은 열세함.					
구분	거래사례 3	0.72	1.00	0.87	1.00	0.626
38, 40, 49~51, 54, 61, 64	- 외부요인: 고객의 유동성과의 접근성 등에서 열세함. - 호별요인: 전유부분의 면적 등에서 우세하나 층별 효용 등에서 열세하여 전반적인 호별요인은 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 단가결정 (사정보정치: 1.000)

기호	구분	전유 면적 (㎡)	사례단가 (원/㎡)	시점수정	외부 요인	내부 요인	호별 요인	기타 요인	개별 요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	제1층 제101호	46.8	22,800,000	1.00308	0.72	1.00	0.97	1.00	0.698	15,963,416	16,000,000
2	제1층 제102호	46.8	22,800,000	1.00308	0.72	1.00	0.97	1.00	0.698	15,963,416	16,000,000
3	제1층 제103호	46.8	22,800,000	1.00308	0.72	1.00	0.97	1.00	0.698	15,963,416	16,000,000
4	제1층 제104호	50.4	22,800,000	1.00308	0.72	1.00	0.97	1.00	0.698	15,963,416	16,000,000
5	제1층 제105호	46.8	22,800,000	1.00308	0.72	1.00	0.97	1.00	0.698	15,963,416	16,000,000
6	제1층 제106호	46.8	22,800,000	1.00308	0.72	1.00	0.97	1.00	0.698	15,963,416	16,000,000
7	제1층 제107호	52.8	22,800,000	1.00308	0.72	1.00	0.97	1.00	0.698	15,963,416	16,000,000
8	제1층 제108호	60	22,800,000	1.00308	0.72	1.00	0.96	1.00	0.691	15,803,325	15,800,000
9	제1층 제109호	72.36	22,800,000	1.00308	0.72	1.00	1.00	1.00	0.720	16,466,561	16,500,000
10	제1층 제110호	60	22,800,000	1.00308	0.72	1.00	0.91	1.00	0.655	14,979,997	15,000,000
11	제1층 제111호	48	22,800,000	1.00308	0.72	1.00	0.92	1.00	0.662	15,140,088	15,100,000
12	제1층 제112호	48	22,800,000	1.00308	0.72	1.00	0.92	1.00	0.662	15,140,088	15,100,000
13	제1층 제113호	48	22,800,000	1.00308	0.72	1.00	0.92	1.00	0.662	15,140,088	15,100,000
14	제1층 제114호	51.6	22,800,000	1.00308	0.72	1.00	0.87	1.00	0.626	14,316,760	14,300,000
15	제1층 제115호	50.4	22,800,000	1.00308	0.72	1.00	0.87	1.00	0.626	14,316,760	14,300,000
16	제1층 제116호	50.4	22,800,000	1.00308	0.72	1.00	0.87	1.00	0.626	14,316,760	14,300,000
17	제1층 제117호	50.4	22,800,000	1.00308	0.72	1.00	0.87	1.00	0.626	14,316,760	14,300,000
18	제1층 제118호	79.05	22,800,000	1.00308	0.72	1.00	0.66	1.00	0.475	10,863,356	10,900,000
19	제1층 제119호	65.1	22,800,000	1.00308	0.72	1.00	0.66	1.00	0.475	10,863,356	10,900,000
20	제1층 제120호	66.65	22,800,000	1.00308	0.72	1.00	0.66	1.00	0.475	10,863,356	10,900,000
21	제1층 제121호	50.4	22,800,000	1.00308	0.72	1.00	0.62	1.00	0.446	10,200,120	10,200,000
22	제1층 제122호	66	22,800,000	1.00308	0.72	1.00	0.61	1.00	0.439	10,040,028	10,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구분	전유 면적 (㎡)	사례단가 (원/㎡)	시점수정	외부 요인	내부 요인	호별 요인	기타 요인	개별 요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
23	제1층 제123호	58.5	22,800,000	1.00308	0.72	1.00	0.61	1.00	0.439	10,040,028	10,000,000
24	제1층 제124호	58.5	22,800,000	1.00308	0.72	1.00	0.61	1.00	0.439	10,040,028	10,000,000
25	제1층 제125호	58.5	22,800,000	1.00308	0.72	1.00	0.61	1.00	0.439	10,040,028	10,000,000
26	제2층 제209호	58.8	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	1.04	1.00	0.749	3,938,183	3,940,000
27	제2층 제210호	53.55	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	1.04	1.00	0.749	3,938,183	3,940,000
28	제2층 제211호	58.14	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	1.04	1.00	0.749	3,938,183	3,940,000
29	제2층 제212호	41.04	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	1.04	1.00	0.749	3,938,183	3,940,000
30	제2층 제213호	41.04	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	1.04	1.00	0.749	3,938,183	3,940,000
31	제2층 제214호	41.04	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	1.04	1.00	0.749	3,938,183	3,940,000
32	제2층 제216호	65.1	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	1.04	1.00	0.749	3,938,183	3,940,000
33	제2층 제217호	40.95	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	1.04	1.00	0.749	3,938,183	3,940,000
34	제2층 제218호	40.95	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	1.04	1.00	0.749	3,938,183	3,940,000
35	제2층 제219호	40.95	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	1.04	1.00	0.749	3,938,183	3,940,000
36	제4층 제408호	46.2	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.89	1.00	0.641	3,370,327	3,370,000
37	제4층 제409호	46.2	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.89	1.00	0.641	3,370,327	3,370,000
38	제4층 제410호	86.1	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.87	1.00	0.626	3,291,458	3,290,000
39	제5층 제504호	51.97	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.89	1.00	0.641	3,370,327	3,370,000
40	제5층 제505호	75.6	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.87	1.00	0.626	3,291,458	3,290,000
41	제5층 제509호	46.2	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.89	1.00	0.641	3,370,327	3,370,000
42	제5층 제511호	65.1	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.89	1.00	0.641	3,370,327	3,370,000
43	제5층 제512호	61.425	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.89	1.00	0.641	3,370,327	3,370,000
44	제5층 제513호	61.425	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.89	1.00	0.641	3,370,327	3,370,000
45	제6층 제601호	61.425	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.89	1.00	0.641	3,370,327	3,370,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구분	전유 면적 (㎡)	사례단가 (원/㎡)	시점수정	외부 요인	내부 요인	호별 요인	기타 요인	개별 요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
46	제6층 제602호	61.425	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.89	1.00	0.641	3,370,327	3,370,000
47	제6층 제603호	51.97	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.89	1.00	0.641	3,370,327	3,370,000
48	제6층 제604호	51.97	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.89	1.00	0.641	3,370,327	3,370,000
49	제6층 제605호	75.6	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.87	1.00	0.626	3,291,458	3,290,000
50	제6층 제606호	78.75	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.87	1.00	0.626	3,291,458	3,290,000
51	제6층 제607호	73.65	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.87	1.00	0.626	3,291,458	3,290,000
52	제6층 제608호	46.2	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.89	1.00	0.641	3,370,327	3,370,000
53	제6층 제609호	46.2	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.89	1.00	0.641	3,370,327	3,370,000
54	제6층 제610호	86.1	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.87	1.00	0.626	3,291,458	3,290,000
55	제6층 제611호	65.1	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.89	1.00	0.641	3,370,327	3,370,000
56	제6층 제612호	61.425	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.89	1.00	0.641	3,370,327	3,370,000
57	제6층 제613호	61.425	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.89	1.00	0.641	3,370,327	3,370,000
58	제7층 제702호	61.425	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.89	1.00	0.641	3,370,327	3,370,000
59	제7층 제703호	51.97	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.89	1.00	0.641	3,370,327	3,370,000
60	제7층 제704호	51.97	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.89	1.00	0.641	3,370,327	3,370,000
61	제7층 제705호	75.6	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.87	1.00	0.626	3,293,562	3,290,000
62	제7층 제708호	46.2	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.89	1.00	0.641	3,370,327	3,370,000
63	제7층 제709호	46.2	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.89	1.00	0.641	3,370,327	3,370,000
64	제7층 제710호	86.1	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.87	1.00	0.626	3,291,458	3,290,000
65	제7층 제711호	65.1	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.89	1.00	0.641	3,370,327	3,370,000
66	제7층 제713호	61.425	5,240,000	1.00342	0.72	1.00	0.89	1.00	0.641	3,370,327	3,370,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	전유면적(m ²)	단가(원/m ²)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
1	제1층 제101호	46.8	16,000,000	748,800,000	749,000,000	-
2	제1층 제102호	46.8	16,000,000	748,800,000	749,000,000	-
3	제1층 제103호	46.8	16,000,000	748,800,000	749,000,000	-
4	제1층 제104호	50.4	16,000,000	806,400,000	806,000,000	-
5	제1층 제105호	46.8	16,000,000	748,800,000	749,000,000	-
6	제1층 제106호	46.8	16,000,000	748,800,000	749,000,000	-
7	제1층 제107호	52.8	16,000,000	844,800,000	845,000,000	-
8	제1층 제108호	60	15,800,000	948,000,000	948,000,000	-
9	제1층 제109호	72.36	16,500,000	1,193,940,000	1,194,000,000	-
10	제1층 제110호	60	15,000,000	900,000,000	900,000,000	-
11	제1층 제111호	48	15,100,000	724,800,000	725,000,000	-
12	제1층 제112호	48	15,100,000	724,800,000	725,000,000	-
13	제1층 제113호	48	15,100,000	724,800,000	725,000,000	-
14	제1층 제114호	51.6	14,300,000	737,880,000	738,000,000	-
15	제1층 제115호	50.4	14,300,000	720,720,000	721,000,000	-
16	제1층 제116호	50.4	14,300,000	720,720,000	721,000,000	-
17	제1층 제117호	50.4	14,300,000	720,720,000	721,000,000	-
18	제1층 제118호	79.05	10,900,000	861,645,000	862,000,000	-
19	제1층 제119호	65.1	10,900,000	709,590,000	710,000,000	-
20	제1층 제120호	66.65	10,900,000	726,485,000	726,000,000	-
21	제1층 제121호	50.4	10,200,000	514,080,000	514,000,000	-
22	제1층 제122호	66	10,000,000	660,000,000	660,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
23	제1층 제123호	58.5	10,000,000	585,000,000	585,000,000	-
24	제1층 제124호	58.5	10,000,000	585,000,000	585,000,000	-
25	제1층 제125호	58.5	10,000,000	585,000,000	585,000,000	-
26	제2층 제209호	58.8	3,940,000	231,672,000	232,000,000	-
27	제2층 제210호	53.55	3,940,000	210,987,000	211,000,000	-
28	제2층 제211호	58.14	3,940,000	229,071,600	229,000,000	-
29	제2층 제212호	41.04	3,940,000	161,697,600	162,000,000	-
30	제2층 제213호	41.04	3,940,000	161,697,600	162,000,000	-
31	제2층 제214호	41.04	3,940,000	161,697,600	162,000,000	-
32	제2층 제216호	65.1	3,940,000	256,494,000	256,000,000	-
33	제2층 제217호	40.95	3,940,000	161,343,000	161,000,000	-
34	제2층 제218호	40.95	3,940,000	161,343,000	161,000,000	-
35	제2층 제219호	40.95	3,940,000	161,343,000	161,000,000	-
36	제4층 제408호	46.2	3,370,000	155,694,000	156,000,000	-
37	제4층 제409호	46.2	3,370,000	155,694,000	156,000,000	-
38	제4층 제410호	86.1	3,290,000	283,269,000	283,000,000	-
39	제5층 제504호	51.97	3,370,000	175,138,900	175,000,000	-
40	제5층 제505호	75.6	3,290,000	248,724,000	249,000,000	-
41	제5층 제509호	46.2	3,370,000	155,694,000	156,000,000	-
42	제5층 제511호	65.1	3,370,000	219,387,000	219,000,000	-
43	제5층 제512호	61.425	3,370,000	207,002,250	207,000,000	-
44	제5층 제513호	61.425	3,370,000	207,002,250	207,000,000	-
45	제6층 제601호	61.425	3,370,000	207,002,250	207,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
46	제6층 제602호	61.425	3,370,000	207,002,250	207,000,000	-
47	제6층 제603호	51.97	3,370,000	175,138,900	175,000,000	-
48	제6층 제604호	51.97	3,370,000	175,138,900	175,000,000	-
49	제6층 제605호	75.6	3,290,000	248,724,000	249,000,000	-
50	제6층 제606호	78.75	3,290,000	259,087,500	259,000,000	-
51	제6층 제607호	73.65	3,290,000	242,308,500	242,000,000	-
52	제6층 제608호	46.2	3,370,000	155,694,000	156,000,000	-
53	제6층 제609호	46.2	3,370,000	155,694,000	156,000,000	-
54	제6층 제610호	86.1	3,290,000	283,269,000	283,000,000	-
55	제6층 제611호	65.1	3,370,000	219,387,000	219,000,000	-
56	제6층 제612호	61.425	3,370,000	207,002,250	207,000,000	-
57	제6층 제613호	61.425	3,370,000	207,002,250	207,000,000	-
58	제7층 제702호	61.425	3,370,000	207,002,250	207,000,000	-
59	제7층 제703호	51.97	3,370,000	175,138,900	175,000,000	-
60	제7층 제704호	51.97	3,370,000	175,138,900	175,000,000	-
61	제7층 제705호	75.6	3,290,000	248,724,000	249,000,000	-
62	제7층 제708호	46.2	3,370,000	155,694,000	156,000,000	-
63	제7층 제709호	46.2	3,370,000	155,694,000	156,000,000	-
64	제7층 제710호	86.1	3,290,000	283,269,000	283,000,000	-
65	제7층 제711호	65.1	3,370,000	219,387,000	219,000,000	-
66	제7층 제713호	61.425	3,370,000	207,002,250	207,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
1	749,000,000	-
2	749,000,000	-
3	749,000,000	-
4	806,000,000	-
5	749,000,000	-
6	749,000,000	-
7	845,000,000	-
8	948,000,000	-
9	1,194,000,000	-
10	900,000,000	-
11	725,000,000	-
12	725,000,000	-
13	725,000,000	-
14	738,000,000	-
15	721,000,000	-
16	721,000,000	-
17	721,000,000	-
18	862,000,000	-
19	710,000,000	-
20	726,000,000	-
21	514,000,000	-
22	660,000,000	-
23	585,000,000	-
24	585,000,000	-
25	585,000,000	-
26	232,000,000	-
27	211,000,000	-
28	229,000,000	-
29	162,000,000	-
30	162,000,000	-
31	162,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
32	256,000,000	-
33	161,000,000	-
34	161,000,000	-
35	161,000,000	-
36	156,000,000	-
37	156,000,000	-
38	283,000,000	-
39	175,000,000	-
40	249,000,000	-
41	156,000,000	-
42	219,000,000	-
43	207,000,000	-
44	207,000,000	-
45	207,000,000	-
46	207,000,000	-
47	175,000,000	-
48	175,000,000	-
49	249,000,000	-
50	259,000,000	-
51	242,000,000	-
52	156,000,000	-
53	156,000,000	-
54	283,000,000	-
55	219,000,000	-
56	207,000,000	-
57	207,000,000	-
58	207,000,000	-
59	175,000,000	-
60	175,000,000	-
61	249,000,000	-
62	156,000,000	-
63	156,000,000	-
64	283,000,000	-
65	219,000,000	-
66	207,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

기호	구분	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1	제1층 제101호	46.8	749,000,000	-
2	제1층 제102호	46.8	749,000,000	-
3	제1층 제103호	46.8	749,000,000	-
4	제1층 제104호	50.4	806,000,000	-
5	제1층 제105호	46.8	749,000,000	-
6	제1층 제106호	46.8	749,000,000	-
7	제1층 제107호	52.8	845,000,000	-
8	제1층 제108호	60	948,000,000	-
9	제1층 제109호	72.36	1,194,000,000	-
10	제1층 제110호	60	900,000,000	-
11	제1층 제111호	48	725,000,000	-
12	제1층 제112호	48	725,000,000	-
13	제1층 제113호	48	725,000,000	-
14	제1층 제114호	51.6	738,000,000	-
15	제1층 제115호	50.4	721,000,000	-
16	제1층 제116호	50.4	721,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구 분	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
17	제1층 제117호	50.4	721,000,000	-
18	제1층 제118호	79.05	862,000,000	-
19	제1층 제119호	65.1	710,000,000	-
20	제1층 제120호	66.65	726,000,000	-
21	제1층 제121호	50.4	514,000,000	-
22	제1층 제122호	66	660,000,000	-
23	제1층 제123호	58.5	585,000,000	-
24	제1층 제124호	58.5	585,000,000	-
25	제1층 제125호	58.5	585,000,000	-
26	제2층 제209호	58.8	232,000,000	-
27	제2층 제210호	53.55	211,000,000	-
28	제2층 제211호	58.14	229,000,000	-
29	제2층 제212호	41.04	162,000,000	-
30	제2층 제213호	41.04	162,000,000	-
31	제2층 제214호	41.04	162,000,000	-
32	제2층 제216호	65.1	256,000,000	-
33	제2층 제217호	40.95	161,000,000	-
34	제2층 제218호	40.95	161,000,000	-
35	제2층 제219호	40.95	161,000,000	-
36	제4층 제408호	46.2	156,000,000	-
37	제4층 제409호	46.2	156,000,000	-
38	제4층 제410호	86.1	283,000,000	-
39	제5층 제504호	51.97	175,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구 분	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
40	제5층 제505호	75.6	249,000,000	-
41	제5층 제509호	46.2	156,000,000	-
42	제5층 제511호	65.1	219,000,000	-
43	제5층 제512호	61.425	207,000,000	-
44	제5층 제513호	61.425	207,000,000	-
45	제6층 제601호	61.425	207,000,000	-
46	제6층 제602호	61.425	207,000,000	-
47	제6층 제603호	51.97	175,000,000	-
48	제6층 제604호	51.97	175,000,000	-
49	제6층 제605호	75.6	249,000,000	-
50	제6층 제606호	78.75	259,000,000	-
51	제6층 제607호	73.65	242,000,000	-
52	제6층 제608호	46.2	156,000,000	-
53	제6층 제609호	46.2	156,000,000	-
54	제6층 제610호	86.1	283,000,000	-
55	제6층 제611호	65.1	219,000,000	-
56	제6층 제612호	61.425	207,000,000	-
57	제6층 제613호	61.425	207,000,000	-
58	제7층 제702호	61.425	207,000,000	-
59	제7층 제703호	51.97	175,000,000	-
60	제7층 제704호	51.97	175,000,000	-
61	제7층 제705호	75.6	249,000,000	-
62	제7층 제708호	46.2	156,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구 분	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
63	제7층 제709호	46.2	156,000,000	-
64	제7층 제710호	86.1	283,000,000	-
65	제7층 제711호	65.1	219,000,000	-
66	제7층 제713호	61.425	207,000,000	-
소 계		3,768.07	27,015,000,000	-

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 격	비 고			
					공 부	사 정					
1	경기도 평택시 비전동 [도로명주소] 경기도 평택시 비전2로 79	1002-1	제1.2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상7층							
				지하2층	2,391.70						
				지하1층	2,391.70						
				1층	1,837.72						
				2층	1,616.77						
				3층	14,465.79						
				4층~7층 각	1,094.87						
				옥탑1층	65.45						
				동 소	1002-1	대	준주거지역	3,279.2			
				1				(내) 철근콘크리트조 제1층 제101호	46.80	46.80	749,000,000
1,2 소유권	21.264										
-----	-----	21.264	토지					224,700,000			
대지권	3,279.2		건물					524,300,000			
(내) 철근콘크리트조 제1층 제102호	46.80	46.80	749,000,000					비준가액 (공용면적 44.225㎡포함)			
1,2 소유권	21.264										
-----	-----	21.264	토지	224,700,000							
2				대지권	3,279.2		건물	524,300,000			
				(내) 철근콘크리트조 제1층 제103호	46.80	46.80	749,000,000	비준가액 (공용면적 44.225㎡포함)			
				1,2 소유권	21.264						
-----	-----	21.264	토지	224,700,000							
3				대지권	3,279.2		건물	524,300,000			

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 격	비 고	
					공 부	사 정			
4				(내) 철근콘크리트조 제1층 제104호	50.40	50.40	806,000,000	비준가액 (공용면적 47.627㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	22.899	22.899	토지 건물		241,800,000
				대지권	3,279.2				564,200,000
5				(내) 철근콘크리트조 제1층 제105호	46.80	46.80	749,000,000	비준가액 (공용면적 44.225㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	21.264	21.264	토지 건물		224,700,000
				대지권	3,279.2				524,300,000
6				(내) 철근콘크리트조 제1층 제106호	46.80	46.80	749,000,000	비준가액 (공용면적 44.225㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	21.264	21.264	토지 건물		224,700,000
				대지권	3,279.2				524,300,000
7				(내) 철근콘크리트조 제1층 제107호	52.80	52.80	845,000,000	비준가액 (공용면적 49.895㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	23.990	23.990	토지 건물		253,500,000
				대지권	3,279.2				591,500,000
8				(내) 철근콘크리트조 제1층 제108호	60.000	60.000	948,000,000	비준가액 (공용면적 56.698㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	27.261	27.261	토지 건물		284,400,000
				대지권	3,279.2				663,600,000

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 격	비 고		
					공 부	사 정				
9				(내) 철근콘크리트조 제1층 제109호	72.36	72.36	1,194,000,000	비준가액 (공용면적 68.377㎡ 포함)		
				1,2 소유권 -----	32.877	32.877			토지 건물	358,200,000 835,800,000
				대지권	3,279.2					
10				(내) 철근콘크리트조 제1층 제110호	60.00	60.00	900,000,000	비준가액 (공용면적 56.698㎡ 포함)		
				1,2 소유권 -----	27.261	27.261			토지 건물	270,000,000 630,000,000
				대지권	3,279.2					
11				(내) 철근콘크리트조 제1층 제111호	48.00	48.00	725,000,000	비준가액 (공용면적 45.361㎡ 포함)		
				1,2 소유권 -----	21.809	21.809			토지 건물	217,500,000 507,500,000
				대지권	3,279.2					
12				(내) 철근콘크리트조 제1층 제112호	48.00	48.00	725,000,000	비준가액 (공용면적 45.361㎡ 포함)		
				1,2 소유권 -----	21.809	21.809			토지 건물	217,500,000 507,500,000
				대지권	3,279.2					
13				(내) 철근콘크리트조 제1층 제113호	48.000	48.000	725,000,000	비준가액 (공용면적 45.361㎡ 포함)		
				1,2 소유권 -----	21.809	21.809			토지 건물	217,500,000 507,500,000
				대지권	3,279.2					

구분건물 감정평가명세서

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 격	비 고	
					공 부	사 정			
14				(내) 철근콘크리트조 제1층 제114호	51.60	51.60	738,000,000	비준가액 (공용면적 48.76㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	23.444	23,444	토지 건물		221,400,000
				대지권	3,279.2				516,600,000
15				(내) 철근콘크리트조 제1층 제115호	50.40	50.40	721,000,000	비준가액 (공용면적 47.627㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	22.899	22,899	토지 건물		216,300,000
				대지권	3,279.2				504,700,000
16				(내) 철근콘크리트조 제1층 제116호	50.40	50.40	721,000,000	비준가액 (공용면적 47.627㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	22.899	22,899	토지 건물		216,300,000
				대지권	3,279.2				504,700,000
17				(내) 철근콘크리트조 제1층 제117호	50.40	50.40	721,000,000	비준가액 (공용면적 47.627㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	22.899	22,899	토지 건물		216,300,000
				대지권	3,279.2				504,700,000
18				(내) 철근콘크리트조 제1층 제118호	79.050	79.050	862,000,000	비준가액 (공용면적 74.7㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	35.916	35,916	토지 건물		258,600,000
				대지권	3,279.2				603,400,000

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 격	비 고	
					공 부	사 정			
19				(내) 철근콘크리트조 제1층 제119호	65.10	65.10	710,000,000	비준가액 (공용면적 61.518㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	29.578	29.578	토지 건물		213,000,000
				대지권	3,279.2				497,000,000
20				(내) 철근콘크리트조 제1층 제120호	66.65	66.65	726,000,000	비준가액 (공용면적 62.983㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	30.282	30.282	토지 건물		217,800,000
				대지권	3,279.2				508,200,000
21				(내) 철근콘크리트조 제1층 제121호	50.40	50.40	514,000,000	비준가액 (공용면적 47.627㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	22.899	22.899	토지 건물		154,200,000
				대지권	3,279.2				359,800,000
22				(내) 철근콘크리트조 제1층 제122호	66.00	66.00	660,000,000	비준가액 (공용면적 62.369㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	29.987	29.987	토지 건물		198,000,000
				대지권	3,279.2				462,000,000
23				(내) 철근콘크리트조 제1층 제123호	58.500	58.500	585,000,000	비준가액 (공용면적 55.281㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	26.579	26.579	토지 건물		175,500,000
				대지권	3,279.2				409,500,000

구분건물 감정평가명세서

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 격	비 고	
					공 부	사 정			
24				(내) 철근콘크리트조 제1층 제124호	58.50	58.50	585,000,000	비준가액 (공용면적 55.281㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	26.579	26.579	토지 건물		175,500,000 409,500,000
				대지권	3,279.2				
25				(내) 철근콘크리트조 제1층 제125호	58.50	58.50	585,000,000	비준가액 (공용면적 55.281㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	26.597	26.597	토지 건물		175,500,000 409,500,000
				대지권	3,279.2				
26				(내) 철근콘크리트조 제2층 제209호	58.80	58.80	232,000,000	비준가액 (공용면적 56.095㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	26.716	26.716	토지 건물		69,600,000 162,400,000
				대지권	3,279.2				
27				(내) 철근콘크리트조 제2층 제210호	53.55	53.55	211,000,000	비준가액 (공용면적 51.084㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	24.330	24.330	토지 건물		63,300,000 147,700,000
				대지권	3,279.2				
28				(내) 철근콘크리트조 제2층 제211호	58.140	58.140	229,000,000	비준가액 (공용면적 55.464㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	26.416	26.416	토지 건물		68,700,000 160,300,000
				대지권	3,279.2				

구분건물 감정평가명세서

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 격	비 고	
					공 부	사 정			
29				(내) 철근콘크리트조 제2층 제212호	41.04	41.04	162,000,000	비준가액 (공용면적 39.152㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	18.646	18.646	토지 건물		48,600,000
				대지권	3,279.2				113,400,000
30				(내) 철근콘크리트조 제2층 제213호	41.04	41.04	162,000,000	비준가액 (공용면적 39.152㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	18.646	18.646	토지 건물		48,600,000
				대지권	3,279.2				113,400,000
31				(내) 철근콘크리트조 제2층 제214호	41.04	41.04	162,000,000	비준가액 (공용면적 39.152㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	18.646	18.646	토지 건물		48,600,000
				대지권	3,279.2				113,400,000
32				(내) 철근콘크리트조 제2층 제216호	65.10	65.10	256,000,000	비준가액 (공용면적 62.104㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	29.578	29.578	토지 건물		76,800,000
				대지권	3,279.2				179,200,000
33				(내) 철근콘크리트조 제2층 제217호	40.950	40.950	161,000,000	비준가액 (공용면적 39.067㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	18.606	18.606	토지 건물		48,300,000
				대지권	3,279.2				112,700,000

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 격	비 고	
					공 부	사 정			
34				(내) 철근콘크리트조 제2층 제218호	40.95	40.95	161,000,000	비준가액 (공용면적 39.067㎡ 포함)	
				1,2 소유권 -----	18.606	18.606	토지 건물		48,300,000
				대지권	3,279.2				112,700,000
35				(내) 철근콘크리트조 제2층 제219호	40.95	40.95	161,000,000	비준가액 (공용면적 39.067㎡ 포함)	
				1,2 소유권 -----	18.606	18.606	토지 건물		48,300,000
				대지권	3,279.2				112,700,000
36				(내) 철근콘크리트조 제4층 제408호	46.20	46.20	156,000,000	비준가액 (공용면적 44.074㎡ 포함)	
				1,2 소유권 -----	20.991	20.991	토지 건물		46,800,000
				대지권	3,279.2				109,200,000
37				(내) 철근콘크리트조 제4층 제409호	46.20	46.20	156,000,000	비준가액 (공용면적 44.074㎡ 포함)	
				1,2 소유권 -----	20.991	20.991	토지 건물		46,800,000
				대지권	3,279.2				109,200,000
38				(내) 철근콘크리트조 제4층 제410호	86.100	86.100	283,000,000	비준가액 (공용면적 82.137㎡ 포함)	
				1,2 소유권 -----	39.119	39.119	토지 건물		84,900,000
				대지권	3,279.2				198,100,000

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 격	비 고	
					공 부	사 정			
39				(내) 철근콘크리트조 제5층 제504호	51.97	51.97	175,000,000	비준가액 (공용면적 49.579㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	23.613	23.613	토지 건물		52,500,000
				대지권	3,279.2				122,500,000
40				(내) 철근콘크리트조 제5층 제505호	75.60	75.60	249,000,000	비준가액 (공용면적 72.12㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	34.349	34.349	토지 건물		74,700,000
				대지권	3,279.2				174,300,000
41				(내) 철근콘크리트조 제5층 제509호	46.20	46.20	156,000,000	비준가액 (공용면적 44.074㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	20.991	20.991	토지 건물		46,800,000
				대지권	3,279.2				109,200,000
42				(내) 철근콘크리트조 제5층 제511호	65.10	65.10	219,000,000	비준가액 (공용면적 62.104㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	29.578	29.578	토지 건물		65,700,000
				대지권	3,279.2				153,300,000
43				(내) 철근콘크리트조 제5층 제512호	61.425	61.425	207,000,000	비준가액 (공용면적 58.599㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	27.908	27.908	토지 건물		62,100,000
				대지권	3,279.2				144,900,000

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 격	비 고		
					공 부	사 정				
44				(내) 철근콘크리트조 제5층 제513호	61.43	61.43	207,000,000	비준가액 (공용면적 58.599㎡포함)		
				1,2 소유권	27.908	27.908			토지 건물	62,100,000 144,900,000
				-----	-----					
				대지권	3,279.2					
45				(내) 철근콘크리트조 제6층 제601호	61.43	61.43	207,000,000	비준가액 (공용면적 58.599㎡포함)		
				1,2 소유권	27.908	27.908			토지 건물	62,100,000 144,900,000
				-----	-----					
				대지권	3,279.2					
46				(내) 철근콘크리트조 제6층 제602호	61.43	61.43	207,000,000	비준가액 (공용면적 58.599㎡포함)		
				1,2 소유권	27.908	27.908			토지 건물	62,100,000 144,900,000
				-----	-----					
				대지권	3,279.2					
47				(내) 철근콘크리트조 제6층 제603호	51.97	51.97	175,000,000	비준가액 (공용면적 49.579㎡포함)		
				1,2 소유권	23.613	23.613			토지 건물	52,500,000 122,500,000
				-----	-----					
				대지권	3,279.2					
48				(내) 철근콘크리트조 제6층 제604호	51.970	51.970	175,000,000	비준가액 (공용면적 49.579㎡포함)		
				1,2 소유권	23.613	23.613			토지 건물	52,500,000 122,500,000
				-----	-----					
				대지권	3,279.2					

구분건물 감정평가명세서

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 격	비 고			
					공 부	사 정					
49				(내) 철근콘크리트조 제6층 제605호	75.60	75.60	249,000,000	비준가액 (공용면적 72.12㎡포함)			
				1,2 소유권 -----	34.349	-----			34.349	토지 건물	74,700,000 174,300,000
				대지권	3,279.2						
50				(내) 철근콘크리트조 제6층 제606호	78.75	78.75	259,000,000	비준가액 (공용면적 75.12㎡포함)			
				1,2 소유권 -----	35.780	-----			35.780	토지 건물	77,700,000 181,300,000
				대지권	3,279.2						
51				(내) 철근콘크리트조 제6층 제607호	73.65	73.65	242,000,000	비준가액 (공용면적 70.262㎡포함)			
				1,2 소유권 -----	33.463	-----			33.463	토지 건물	72,600,000 169,400,000
				대지권	3,279.2						
52				(내) 철근콘크리트조 제6층 제608호	46.20	46.20	156,000,000	비준가액 (공용면적 44.074㎡포함)			
				1,2 소유권 -----	20.991	-----			20.991	토지 건물	46,800,000 109,200,000
				대지권	3,279.2						
53				(내) 철근콘크리트조 제6층 제609호	46.200	46.200	156,000,000	비준가액 (공용면적 44.074㎡포함)			
				1,2 소유권 -----	20.991	-----			20.991	토지 건물	46,800,000 109,200,000
				대지권	3,279.2						

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 격	비 고	
					공 부	사 정			
54				(내) 철근콘크리트조 제6층 제610호	86.10	86.10	283,000,000	비준가액 (공용면적 82.137㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	39.119	39.119	토지 건물		84,900,000
				대지권	3,279.2				198,100,000
55				(내) 철근콘크리트조 제6층 제611호	65.10	65.10	219,000,000	비준가액 (공용면적 62.104㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	29.578	29.578	토지 건물		65,700,000
				대지권	3,279.2				153,300,000
56				(내) 철근콘크리트조 제6층 제612호	61.43	61.43	207,000,000	비준가액 (공용면적 58.599㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	27.908	27.908	토지 건물		62,100,000
				대지권	3,279.2				144,900,000
57				(내) 철근콘크리트조 제6층 제613호	61.43	61.43	207,000,000	비준가액 (공용면적 58.599㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	27.908	27.908	토지 건물		62,100,000
				대지권	3,279.2				144,900,000
58				(내) 철근콘크리트조 제7층 제702호	61.425	61.425	207,000,000	비준가액 (공용면적 58.599㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	27.908	27.908	토지 건물		62,100,000
				대지권	3,279.2				144,900,000

구분건물 감정평가명세서

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 격	비 고	
					공 부	사 정			
59				(내) 철근콘크리트조 제7층 제703호	51.97	51.97	175,000,000	비준가액 (공용면적 49.579㎡ 포함)	
				1,2 소유권 -----	23.613	23.613	토지 건물		52,500,000
				대지권	3,279.2				122,500,000
60				(내) 철근콘크리트조 제7층 제704호	51.97	51.97	175,000,000	비준가액 (공용면적 49.579㎡ 포함)	
				1,2 소유권 -----	23.613	23.613	토지 건물		52,500,000
				대지권	3,279.2				122,500,000
61				(내) 철근콘크리트조 제7층 제705호	75.60	75.60	249,000,000	비준가액 (공용면적 72.12㎡ 포함)	
				1,2 소유권 -----	34.349	34.349	토지 건물		74,700,000
				대지권	3,279.2				174,300,000
62				(내) 철근콘크리트조 제7층 제708호	46.20	46.20	156,000,000	비준가액 (공용면적 44.074㎡ 포함)	
				1,2 소유권 -----	20.991	20.991	토지 건물		46,800,000
				대지권	3,279.2				109,200,000
63				(내) 철근콘크리트조 제7층 제709호	46.200	46.200	156,000,000	비준가액 (공용면적 44.074㎡ 포함)	
				1,2 소유권 -----	20.991	20.991	토지 건물		46,800,000
				대지권	3,279.2				109,200,000

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 격	비 고	
					공 부	사 정			
64				(내) 철근콘크리트조 제7층 제710호	86.10	86.10	283,000,000	비준가액 (공용면적 82.137㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	39.119	39.119	토지 건물		84,900,000
				대지권	3,279.2				198,100,000
65				(내) 철근콘크리트조 제7층 제711호	65.10	65.10	219,000,000	비준가액 (공용면적 62.104㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	29.578	29.578	토지 건물		65,700,000
				대지권	3,279.2				153,300,000
66				(내) 철근콘크리트조 제7층 제713호	61.43	61.43	207,000,000	비준가액 (공용면적 58.599㎡포함)	
				1,2 소유권 -----	27.908	27.908	토지 건물		62,100,000
				대지권	3,279.2				144,900,000
합 계		-	이	하	여	백	₩ 27,015,000,000	-	

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|------------------|-------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생, 냉난방설비 등 | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의 차이 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설 등 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

경기도 평택시 비전동 소재 "자란초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활 시설, 공동주택 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

대상물건까지 차량 진·출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중 교통의 이용편의도는 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상황

(1) 건물의 구조

2020년 07월 24일 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상7층 건물내, 제1층 제101호외 65개호로서,

외 벽 : 석재붙임 마감 등,
내 벽 : 내부인테리어 마감 등,
바 닥 : 타일 마감 등,
창 호 : 새시창호 마감 등임.

(2) 이용상황

기호1~기호35 : 공부상 근린생활시설임.
기호36~기호66: 공부상 업무시설(사무소)임.

4. 위생, 냉난방 시설 등

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 스프링클러설비 등이 되어있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 대체로 사다리형에 가까운 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

6. 도로상태 및 주차장시설 등

남서측으로 폭 약 25미터, 남동측으로 폭 약 4미터의 포장도로와 접하며, 옥내 자주식 주차장을 갖추고 있음.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

준주거지역, 지구단위계획구역(소사벌택지지구), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(소사벌1초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(소사벌1초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>임.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|------------------|-------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생, 냉난방설비 등 | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의 차이 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설 등 | 9. 임대관계 및 기타 |

8. 공부와의 차이

-

9. 임대관계 및 기타

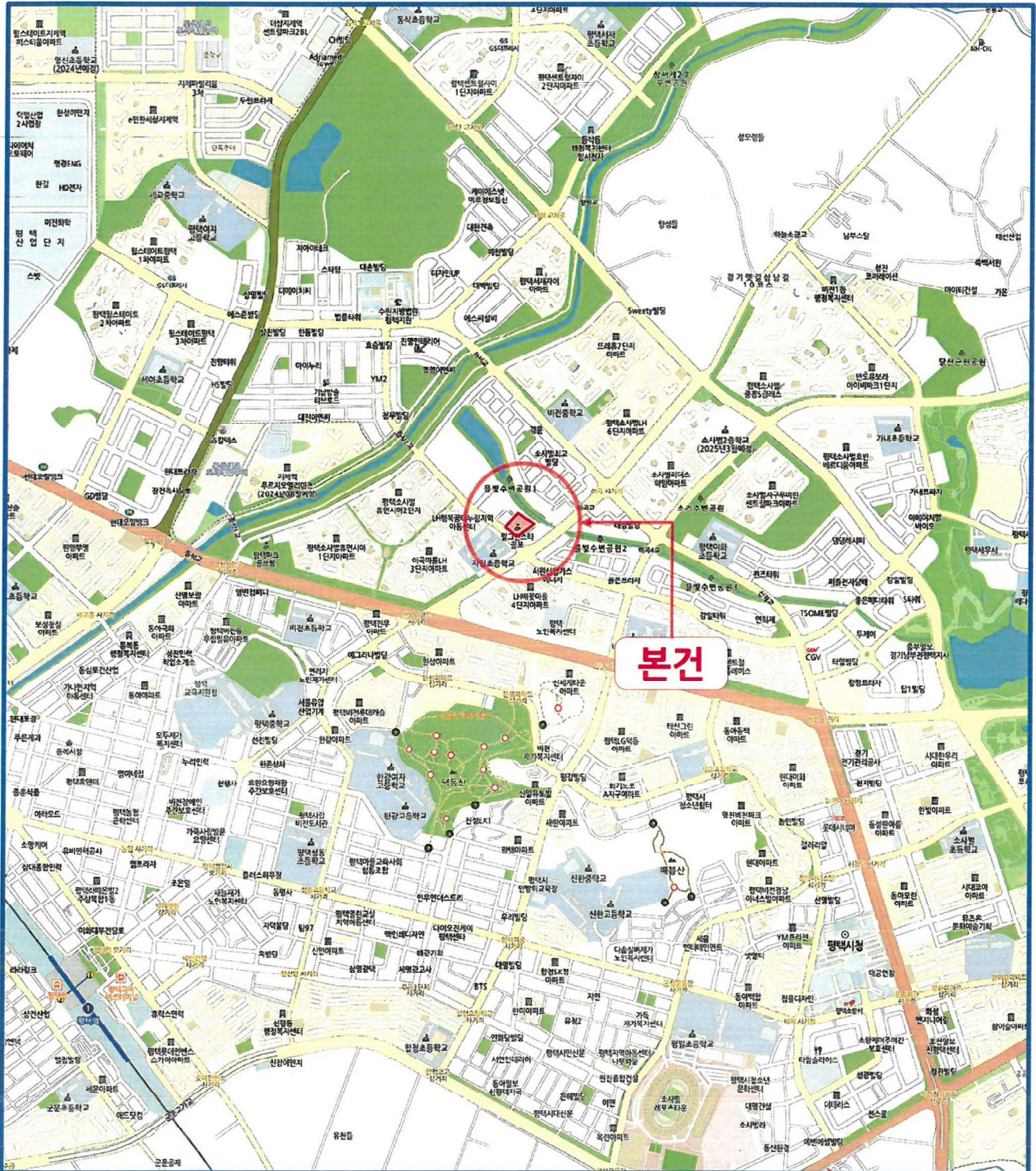
(1) 임대관계
미상임.

(2) 소유관계
2024년 02월 19일자 등기사항전부증명서 상 대상물건의 소유자는 "신영부동산신탁
주식회사"임.

광역위치도



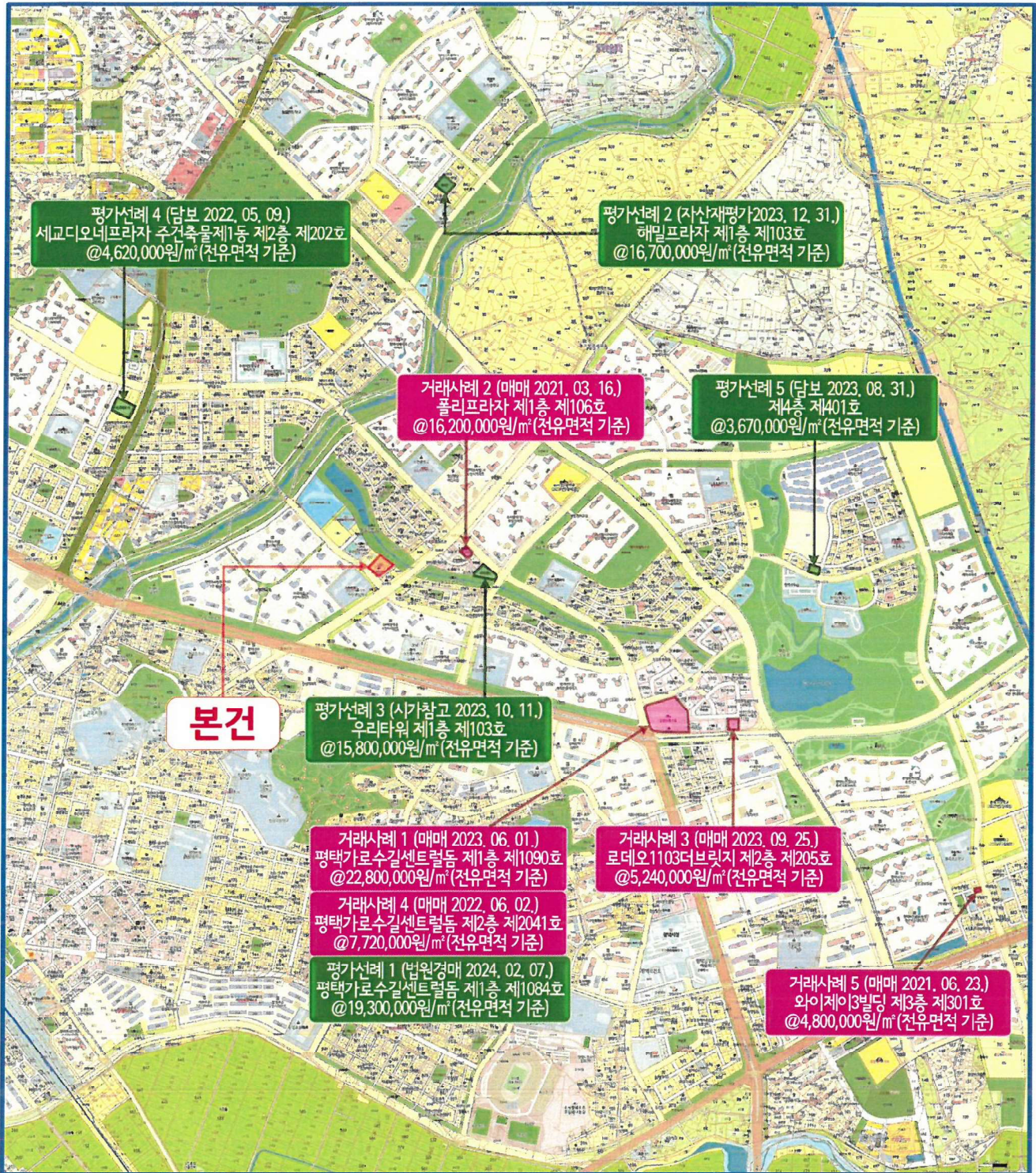
소재지	경기도 평택시 비전동 1002-1 필그린타워
-----	-----------------------------



상세 위치도

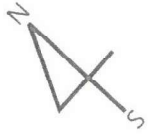


소재지	경기도 평택시 비전동 1002-1 필그린타워
-----	-----------------------------

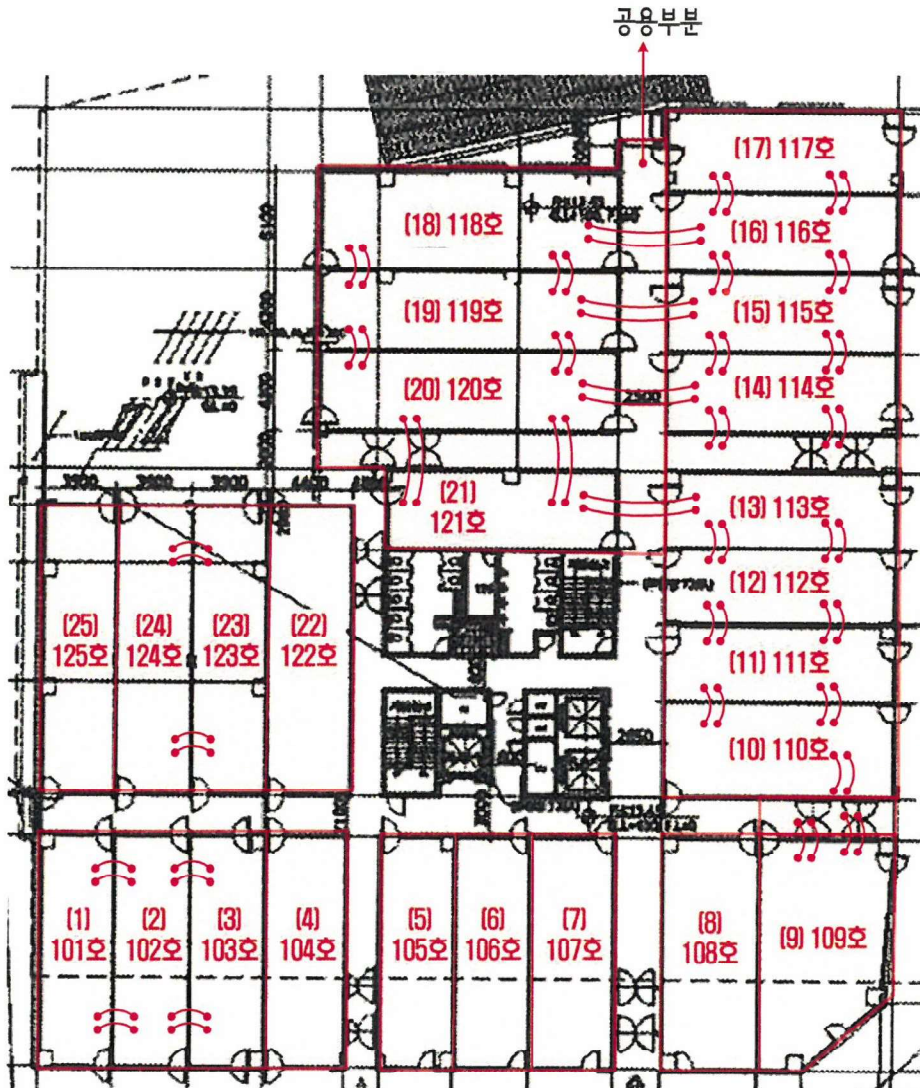


건물이용상태 및 임대상황

S = No Scale



필그린타워 제1층 제101호 외 65개호

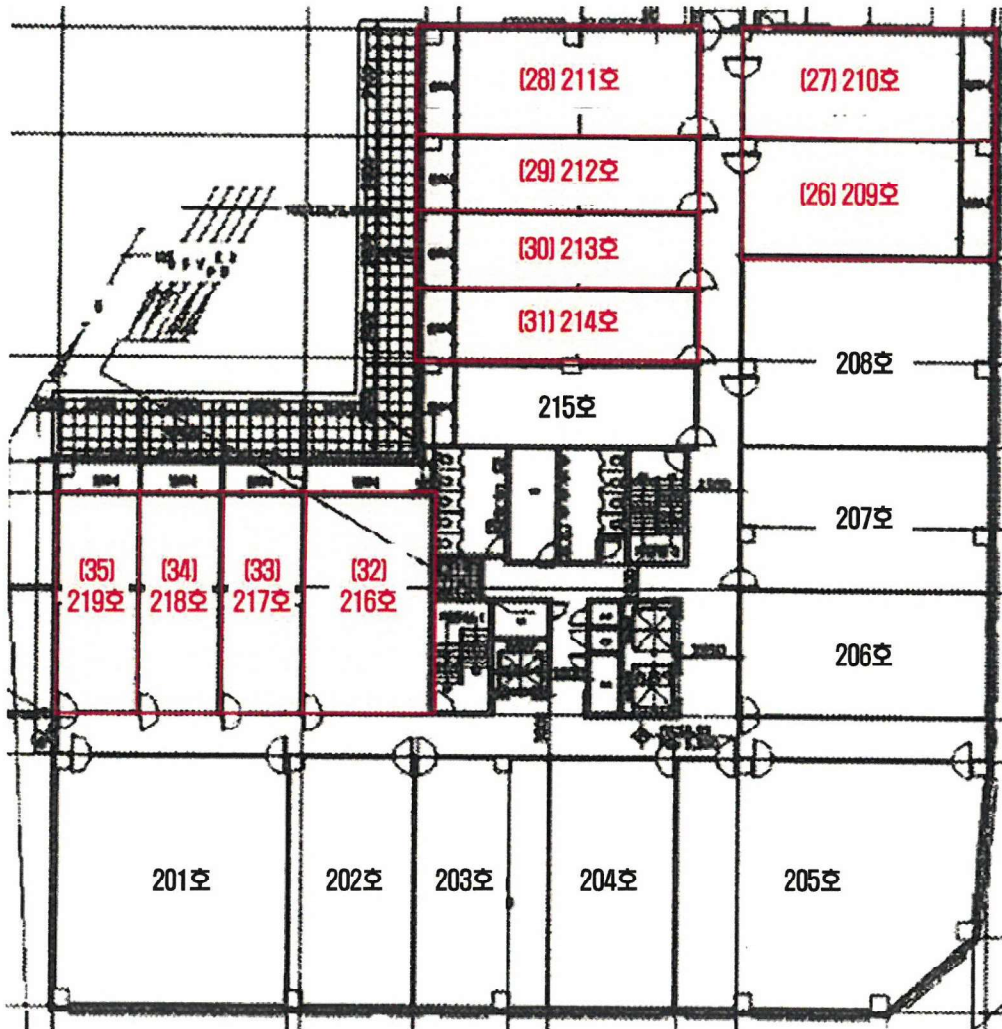
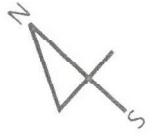


【 1층 - 호별배치도 및 내부구조도 】

- ※ 본건 기호(1~3)는 벽체 구분없이 일체로 사용 중임.
- ※ 본건 기호(공용부분, 9~21)는 벽체 구분없이 일체로 사용 중임.
- ※ 본건 기호(23~24)는 벽체 구분없이 일체로 사용 중임.

건물이용상태 및 임대상황

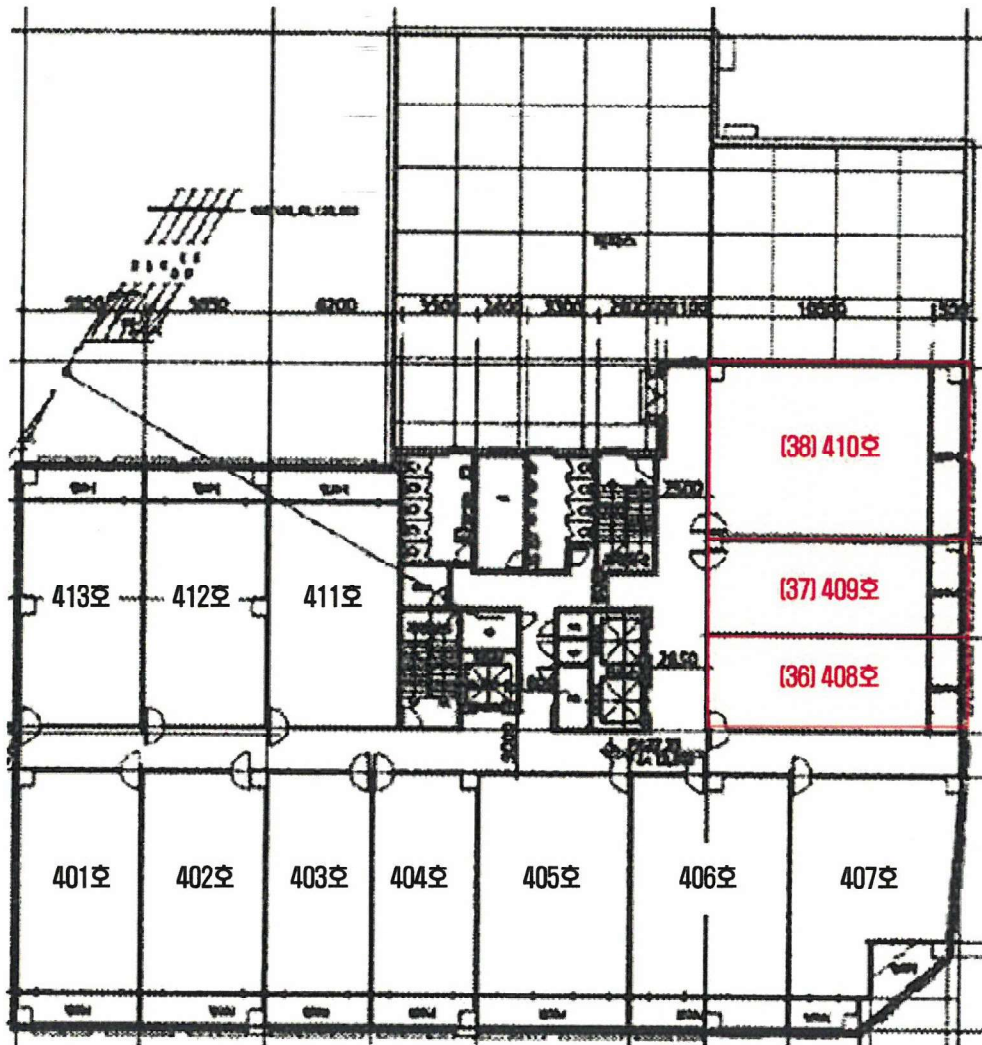
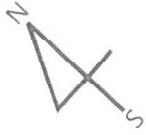
S = No Scale



【 2층 - 호별배치도 및 내부구조도 】

건물이용상태 및 임대상황

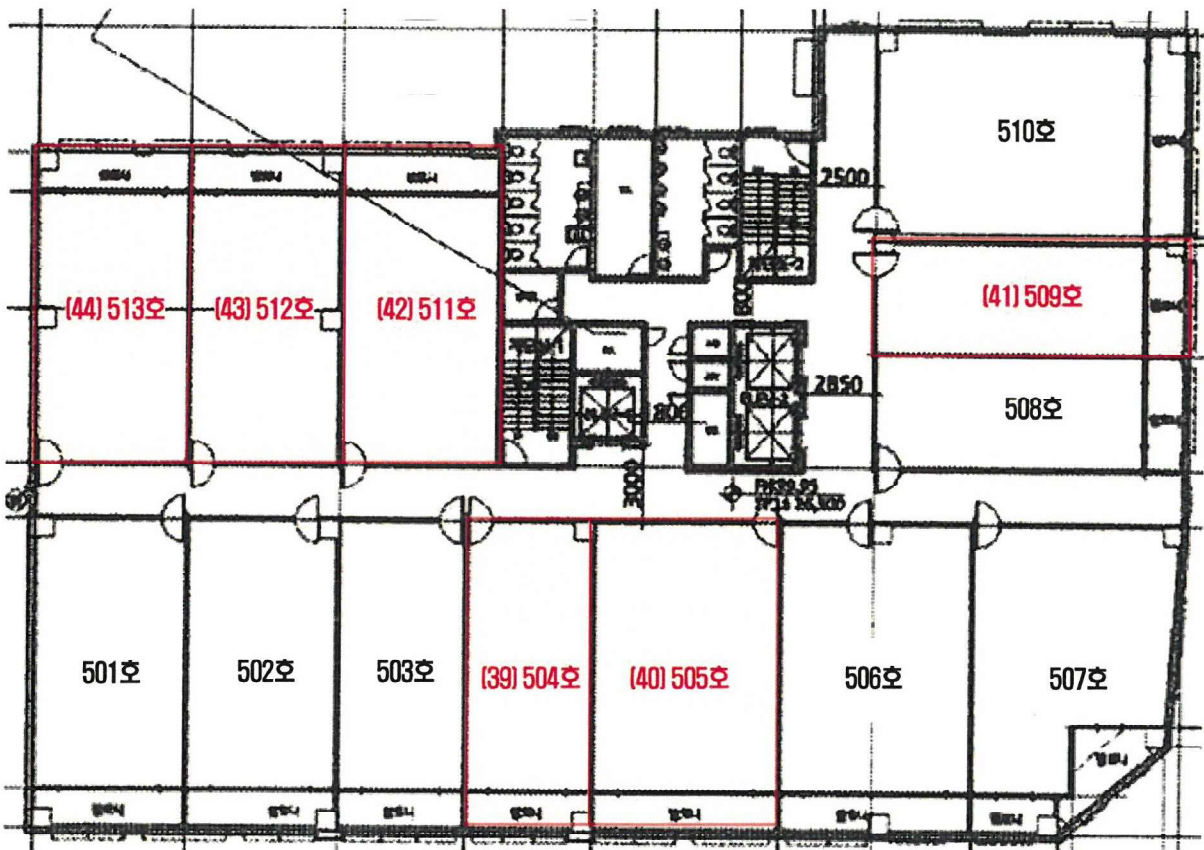
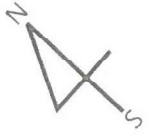
S = No Scale



【 4층 - 호별배치도 및 내부구조도 】

건물이용상태 및 임대상황

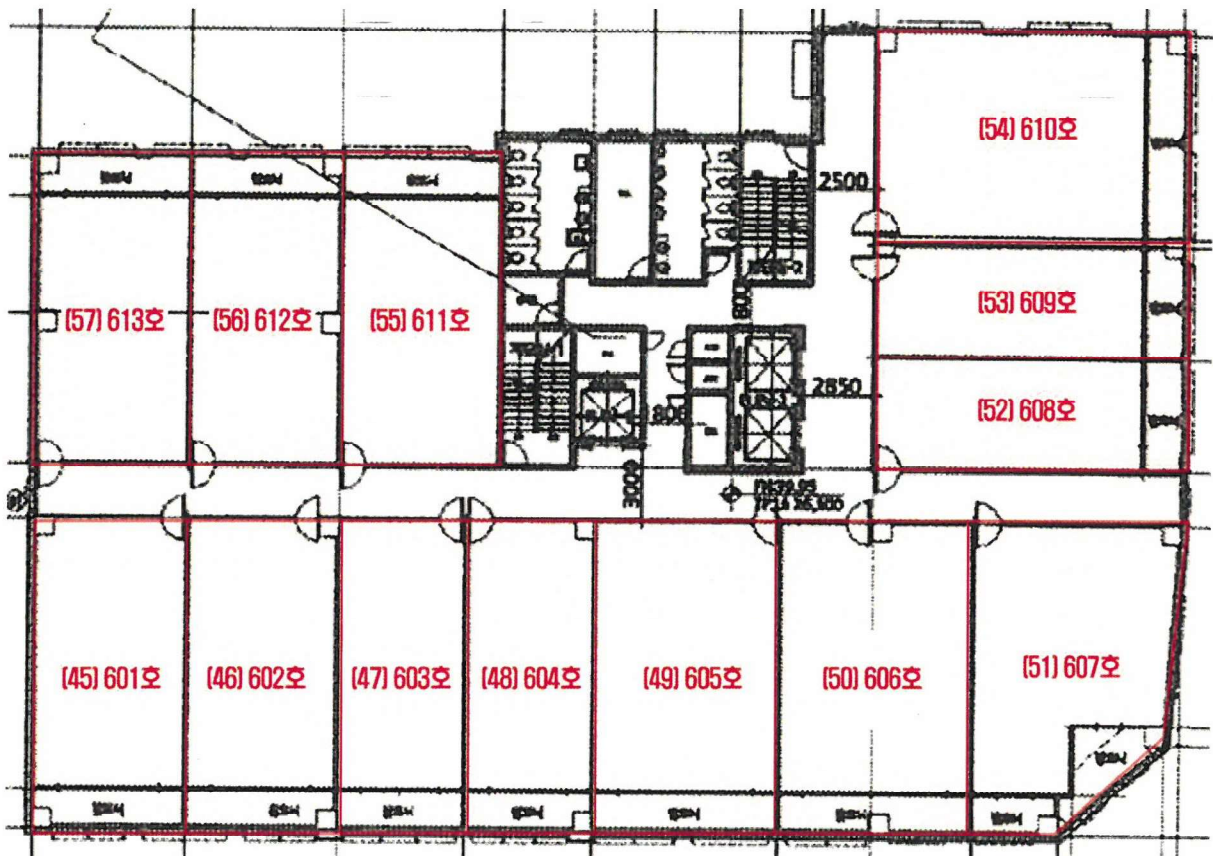
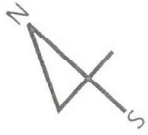
S = No Scale



【 5층 - 호별배치도 및 내부구조도 】

건물이용상태 및 임대상황

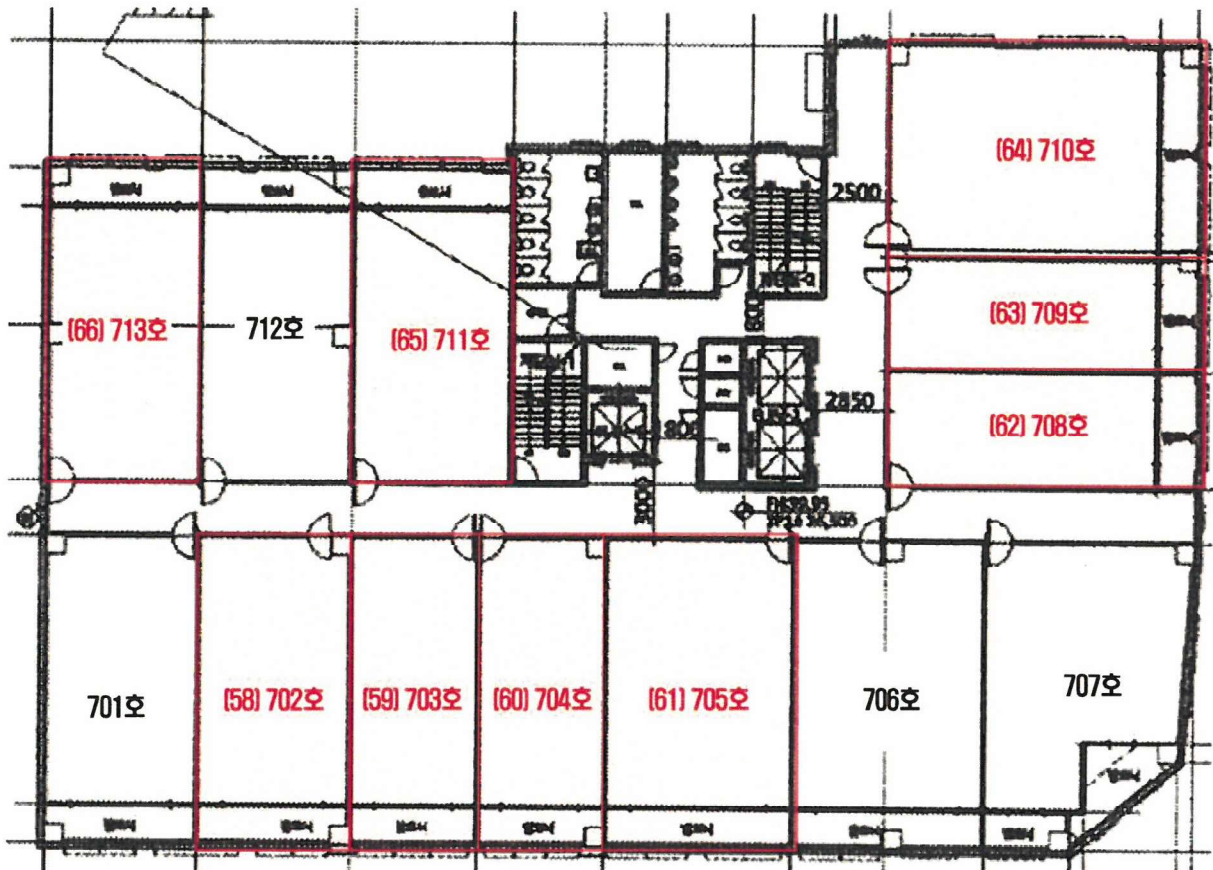
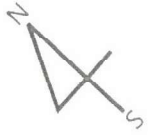
S = No Scale



【 6층 - 호별배치도 및 내부구조도 】

건물이용상태 및 임대상황

S = No Scale



【 7층 - 호별배치도 및 내부구조도 】

임대상황

임대미상임.

현 황 사 진

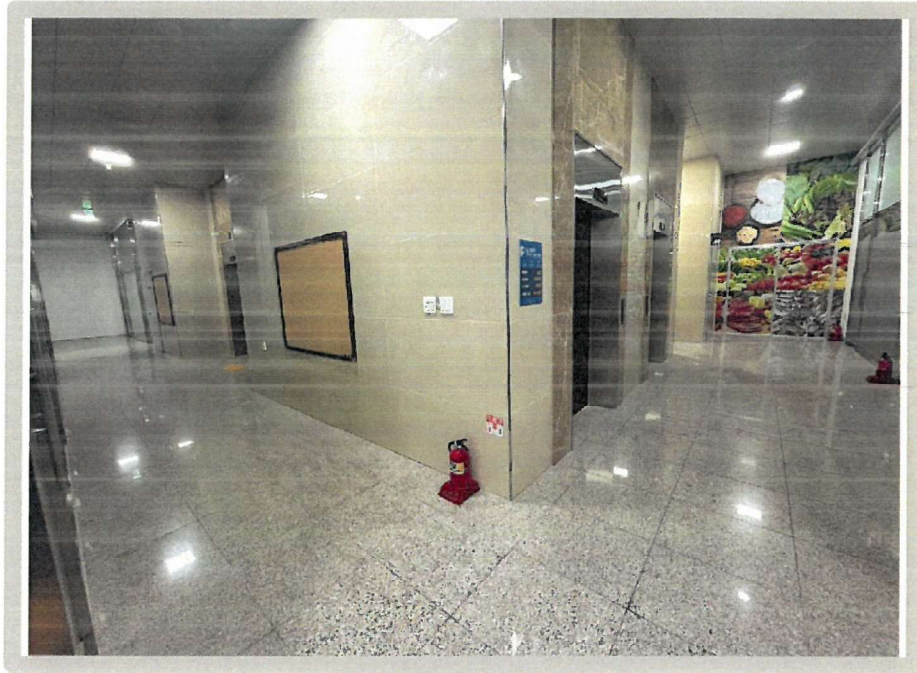


【 대상물건이 속한 건물 전경 】



【 주위환경 】

현 황 사 진



【 1층 전경 】



【 2층 전경 】

현 황 사 진



【 기호36 전경(제408호) 】



【 기호37 전경(제409호) 】

현 황 사 진



【 기호38 전경(제410호) 】



【 5층 전경 】

현 황 사 진



【 6층 전경 】



【 7층 전경 】