

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김윤정 외 1명 소유물건(2025타경1053)

의뢰인 : 대전지방법원 흥성지원
사법보좌관 박주인

감정서번호 : 250617-14-3101

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.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 충남지사

TEL. 041-566-5450 FAX. 041-566-5451

(부동산) 감정평가표

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

(주)리얼티뱅크감정평가법인 충남지사

감정평가사

지사장

충남지사장

(인)

장홍재

(인)

| 감정평가액 | 이억이천만원정 (₩220,000,000.-) | | | | | |
|------------------|---|---------------------------|--------------|---------------------------|--------------|----------------|
| 의뢰인 | 대전지방법원 홍성지원 사법보좌관 박주인 | | 감정평가 목적 | | 경매 | |
| 제출처 | 대전지방법원 홍성지원 경매4계 | | 기준가치 | | 시장가치 | |
| 소유자 (대상업체명) | 김윤정 외 1명 (2025타경1053) | | 감정평가조건 | | - | |
| 물건목록 표시근거 | 귀제시목록 | | 기준시점 | | 조사기간 | 작성일 |
| 기타 참고사항 | - | | 2025. 06. 17 | | 2025. 06. 17 | 2025. 06. 17 |
| 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 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 220,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 합계 | | | | | | ₩220,000,000.- |
| 심사 확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. | | | | | |
| | 심사자 감정평가사 | | | | | (인) |

(구분건물)감정평가명세서

| 건 물 명 | | 해피리치 지식산업센터 제주1동 제2층 제204A호 | | | | | | |
|--------------|--|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------------|----------|-----------------------|--|------|
| 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) 1 | 충청남도 홍성군 홍북읍 신경리 [도로명주소] 충청남도 홍성군 홍북읍 점단산단2길 67 | 1593 | 해피리치 지식산업 센터 주1동 | 철근콘크리트구조 평슬래브지붕 3층 | | | | |
| | | | | 1층 | 1,149.37 | | | |
| | | | | 2층 | 1,066.03 | | | |
| | | | | 3층 | 780.01 | | | |
| | 동 소 | 1593 | 공장용지 | | 3,220.7 | | | |
| | | | | (내) 철근콘크리트구조 제2층 제204에이호 | 95.81 | 95.81 | 220,000,000 | 비준가격 |
| | | | | (1) 소 유 권 | 124.14 | | | |
| | | | | ----- 3,220.7x----- | | 124.14 | | |
| | | | | 대 지 권 | 3,220.7 | | | |
| | | | | | | | 토지·건물 토 지 : 44,000,000 건 물 : 176,000,000 | 배분내역 |
| | 합 계 | | | | | ₩220,000,000.- | | |
| | | | 이 하 | 여 | 백 | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 홍성군 홍북읍 신경리 소재 '국립충남기상과학관' 북동측 인근에 위치하는 '해피리치 지식산업센터' 제주1동 제2층 제204A호에 대한 대전지방법원 홍성지원 경매4계의 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 6월 17일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 17일에 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

- ① 미상임.


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 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건은 조사일 현재 내부 인테리어가 되어있지 아니한 상태로 입주시 인테리어 공사가 필요한 사항으로 경매진행시 참조바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

| | | | |
|--|--|------------|-------------------------|
| 소재지·건물명 | 충청남도 홍성군 홍북읍 신경리 1593 해피리치 지식산업센터 제주1동 제2층 제204A호 | | |
| 도로명주소 | 충청남도 홍성군 홍북읍 첨단산단2길 67 | | |
|  | 주용도 | 지식산업센터 | |
| | 주구조 | 철근콘크리트구조 | |
| | 사용승인 | 2022.08.05 | |
| | 건물규모 | 층수 | 지상 3층 |
| | | 연면적 | 2,995.41 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) | 주1동/ 2/204A호 | 기타공장 | 95.81 | 23.38 | 119.19 | 124.14 | 80.38 |
| 합계 (1개호) | | | 95.81 | 23.38 | 119.19 | 124.14 | - |

※ 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 ²) | | 거래가액(원) (원/전유m ²) | 거래시점 (사용승인) | 비고 |
|----------|-------------|---------------|----------------|---------------------|--------|----------------------------------|----------------------------|----|
| | | | | 전유 | 분양 | | | |
| #1 | 신경리 1593 | 주1/ 3/301 | 지식산업 센터 | 101.1 | 133.83 | 250,000,000 (@2,472,799) | 2022.10.26 (2022.10.26) | - |
| #2 | 신경리 1593 | 주1/ 2/204A | 공장(지식 산업센터) | 95.81 | 119.19 | 226,590,000 (@2,364,993) | 2022.09.15 (2022.08.05) | - |
| #3 | 신경리 1593 | 주1/ 2/206A | 공장(지식 산업센터) | 115.92 | 144.2 | 272,000,000 (@2,346,445) | 2023.03.29 (2022.08.05) | - |

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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

< 사례 #3 > : 일련번호 (1)

(3) 사정보정

| 의 견 | 사정보정치 |
|-----------------------------|-------|
| 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. | 1.000 |

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례 #3

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

| 시군구 | 상승률 (시점수정치) | 산출근거 | |
|-----------|----------------------|----------------|--|
| 충남 오피스 | -2.256% (0.97744) | 거래시점 / 기준시점 | 2023.03.29/ 2025.06.17 |
| | | 분기별 자본수익률 | 오피스지역 : 충남 2023년 01분기 : -0.33 2023년 02분기 : 0.13 2023년 03분기 : -0.53 2023년 04분기 : -0.65 2024년 01분기 : 0.21 2024년 02분기 : -0.31 2024년 03분기 : -0.35 2024년 04분기 : -0.41 2025년 01분기 : -0.19 2025년 02분기 : -0.19 (2025년 01분기 자료) |
| | | 산식 | $(1-0.0033 \times 3 \div 90) \times (1+0.0013) \times (1-0.0053) \times (1-0.0065) \times (1+0.0021) \times (1-0.0031) \times (1-0.0035) \times (1-0.0041) \times (1-0.0019) \times (1-0.0019 \times 78 \div 90) \approx 0.97744$ |

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 공업용[일련번호 (1)] / 비교사례 #3]

| 조 건 | 세부항목(공업용) | 격차율 | 비고 |
|------------------------|---|-------|---------------------------|
| 단지 외부요인 | 외부진출이 용이성, 차량이용의 편리성(가로외 폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| 단지 내부요인 | 건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| 호별요인 | 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함. |
| 가치형성요인 비교치 (누계) | | 1.000 | - |

(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) | 주1/2 /204A | 95.81 | #3 | 2,346,445 | 1.000 | 0.97744 | 1.000 | 2,293,509 | 219,741,097 | 220,000,000 |
| 합계 | | 95.81 | - | - | - | - | - | - | - | 220,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

| 구 분 | 주위환경 | 도로조건 | 거래수준(원/전유㎡) | 기타 |
|-------|-----------|------|---------------------|-----|
| 본건 인근 | 공장 및 업무지대 | 소로변 | 2,300,000-3,000,000 | 준공업 |

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) | 신경리 1593 주1/1/105 | 제1종근 린생활시 설(소매점) | 96.75 | 106.21 | 538,000,000 | 2022.10.12 (2022.08.05) | 담보 |
| | | | | | (@5,560,723) | | |
| (2) | 신경리1593 주1/1/104 | 제1종근 린생활시 설(소매점) | 84.33 | 92.57 | 470,000,000 | 2022.09.01 (2022.08.05) | 담보 |
| | | | | | (@5,573,342) | | |
| (3) | 신경리942 주1/4/407 | 사무소 | 69.42 | 125.745 | 128,000,000 | 2022.03.18 (2017.10.11) | 공매(NPL) |
| | | | | | (@1,843,849) | | |

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

| 용도별 | 충남 홍성군 2024년 06월 ~ 2025년 05월 | | | | | |
|----------|------------------------------|---------------|------|-----|------|------|
| 구 분 | 낙찰가 | | | 낙찰건 | | |
| | 총감정가 | 총낙찰가 | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 오피스텔 | 421,000,000 | 225,000,000 | 53.4 | 3 | 1 | 33.3 |
| 근린상가 | 5,918,219,000 | 2,067,228,700 | 34.9 | 67 | 11 | 16.4 |
| 사무실 | 598,000,000 | 187,900,000 | 31.4 | 12 | 2 | 16.7 |
| 오피스텔(상가) | | | .0 | 4 | | .0 |

(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 | | | | 감정평가액(원) |
|------|-----------------|-----------------------|----------------------|-------------|
| | | 전유면적(m ²) | 대지권(m ²) | |
| (1) | 제주1동 제2층 제204A호 | 95.81 | 124.14 | 220,000,000 |
| 합계 | | 95.81 | 124.14 | 220,000,000 |

| | |
|------|--|
| 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 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 충청남도 홍성군 홍북읍 신경리 소재 "국립충남기상과학관" 북동측 인근에 위치하며, 본건 인근은 택지개발되어 정비된 토지로서 아파트, 사옥, 공장 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 시내버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 3층 건물로서,

외 벽: 돌붙임 마감 등
 내 벽: 시멘트 몰탈 등
 창 호: 새시 창호 등
 바 닥: 시멘트 몰탈

(4) 이용상태

본건은 지식산업센터로 이용중임. 현황 "공실"임.

(5) 설비내역

급 배수시설, 상 하수도시설, 엘리베이터, 소화전 등 시설 되어있음.

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) |
|---|--|---|---|

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 정방형 평지로서, 지식산업센터 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측 및 남측으로 2차선 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(2014-04-21), 준공업지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역(도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-03-04)<교육환경 보호에 관한 법률>, 도청이전신도시 개발예정지구(2014-04-21)<도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법>, 산업시설구역(2019-05-20)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 지역개발사업구역(2018-06-29)<지역개발 및 지원에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

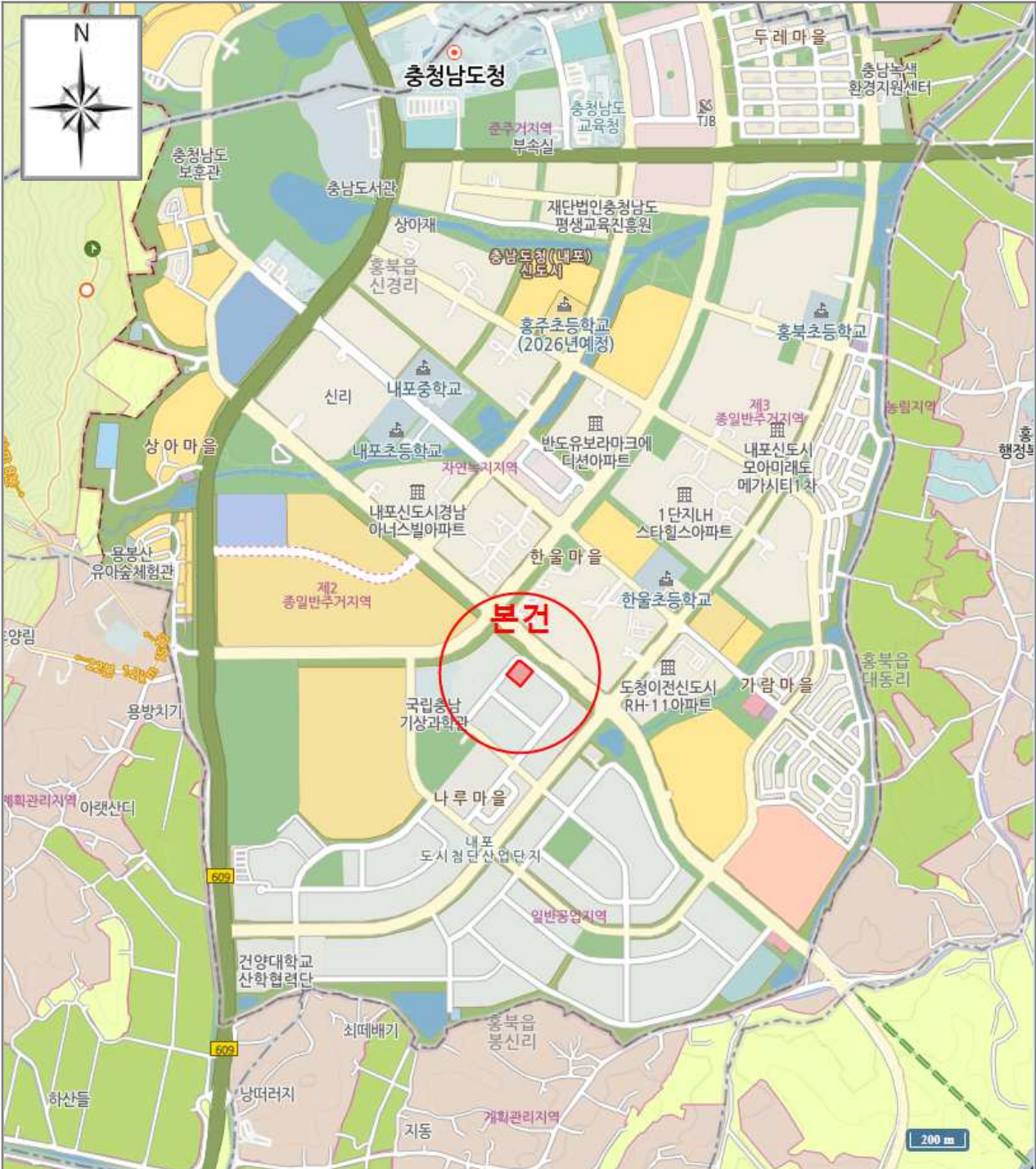
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

광역위치도

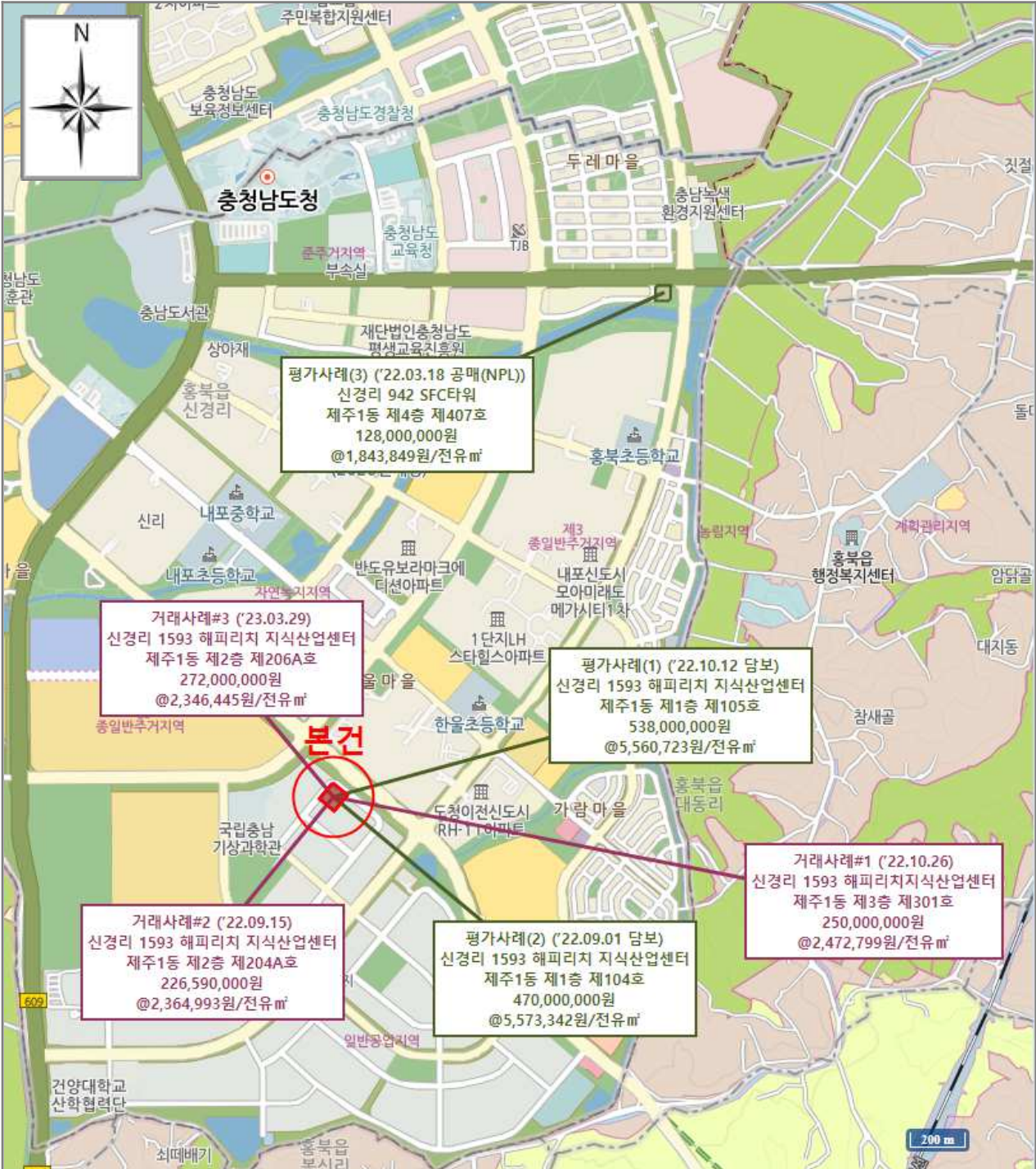
소재지 충청남도 홍성군 홍북읍 신경리 1593 해피리치 지식산업센터 제주1동 제2층 제204A호



[범례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

상세 위치도

| | |
|-----|---|
| 소재지 | 충청남도 홍성군 홍북읍 신경리 1593 해피리치 지식산업센터 제주1동 제2층 제204A호 |
|-----|---|



[범례]

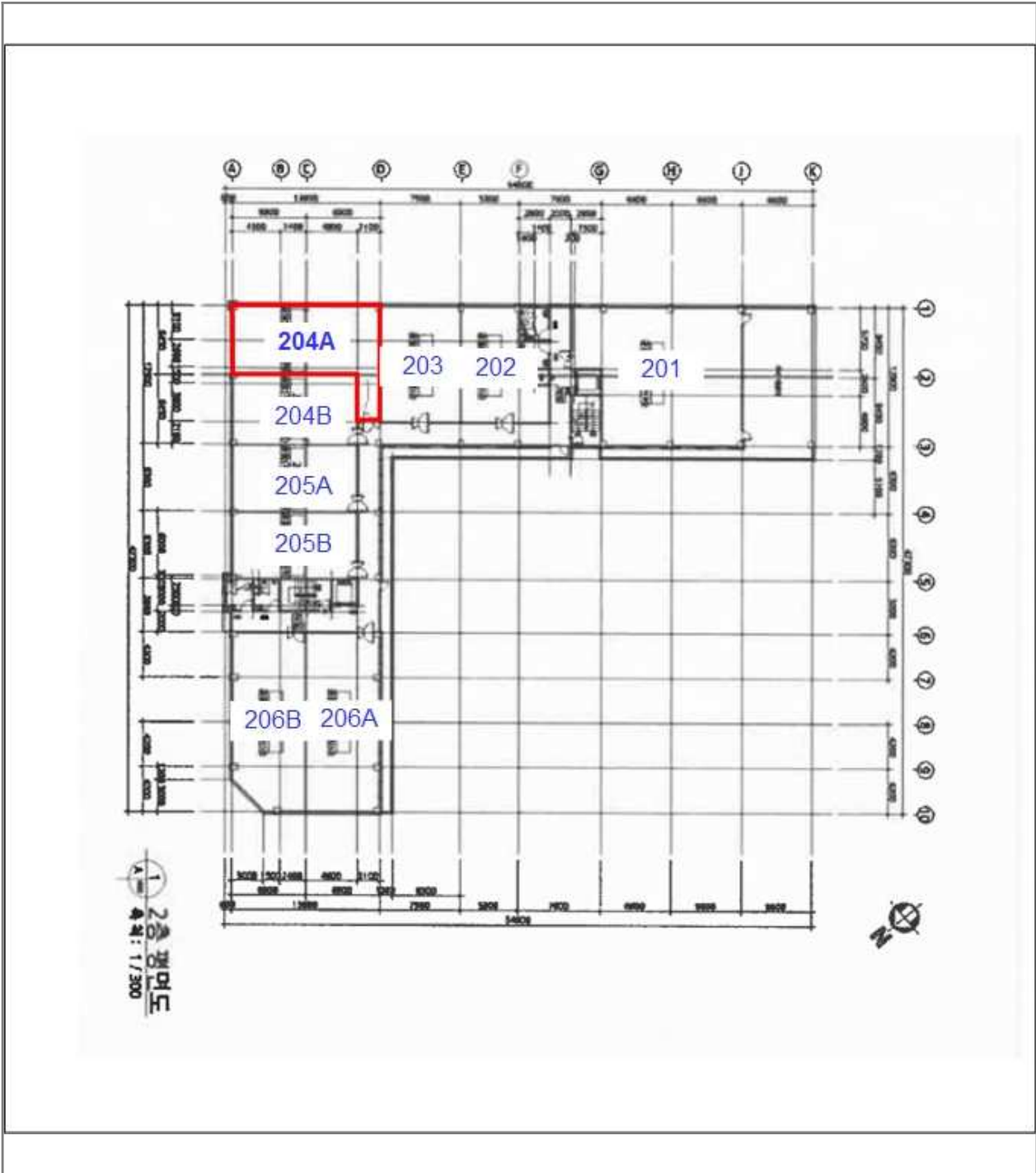
■ 본건

■ 평가사례

■ 거래사례

내 부 구조 도

| | |
|-----|---|
| 소재지 | 충청남도 홍성군 홍북읍 신경리 1593 해피리치 지식산업센터 제1동 제2층 제204A호 |
|-----|---|



사 진 용 지

소재지

충청남도 홍성군 홍북읍 신경리 1593



주위환경



본건전경



본건전경

사 진 용 지

소재지

충청남도 홍성군 홍북읍 신경리 1593



주위환경



내부전경



내부전경