

감정평가서

APPRAISAL REPORT

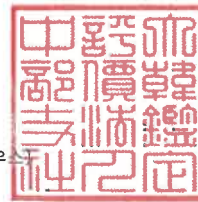
건명	주식회사포커스온 소유물(2025타경596)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보과관 조인수
감정평가서 번호	대한 제250409-13-0011호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

중부지사

경기도 수원시 팔달구 중부대로 223번길4, 307호(우만동, 블루하우스)
TEL : (031)223-8900 FAX : (031)223-8480



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김주원

김

주

원

(주)대한감정평가법인

중부지사장

김희중

(서명 또는 인)



감정평가액	오억팔천팔백만원정 (₩588,000,000.-)		
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보과관 조인수	감정평가목적	경매
채무자	-	제출처	수원지방법원 평택지원 (경매1계)
소유자 (대상업체명)	주식회사포커스온 (2025타경596)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간
		2025.04.11	2025.04.11
			작성일
			2025.04.14

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	588,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩588,000,000.-

심사확인

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

심사자 감정평가사

정

주

해



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 진위면 갈곶리 소재 'LG이노텍 평택공장' 남동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 수원지방법원 평택지원에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건	
소재지	경기도 평택시 진위면 갈곶리 737-2 (경기도 평택시 진위2산단로 140)
건물명 및 층·호수	더퍼스트타워 평택 제10층 제1013호
건물의 구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕
사용승인일자	2020.02.24
주 용 도	공장(공장(지식산업센터), 근린생활시설)



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대상상 용 도
가	더퍼스트타워 평택 /10층/1013	162	160.726	322.726	50.2	56.519	공장(지식산업센터)

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 11일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 04월 11일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 현황 평면도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가액을 한국감정평가사협회의 집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율에 관한 지침에 의거하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물명세표상에 기재하였으니 경매 진행시 참고 바랍니다.



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조

[토지와 건물의
일괄감정평가]

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
a	진위면 갈곶리 737-2	더퍼스트타워 평택 /6/○○○	102.5	2022.05.23	418,471,200	약 4,080,000	기타공장
				2020.02.24			
b	진위면 갈곶리 737-2	더퍼스트타워 평택 /9/○○○	50.02	2022.10.28	217,249,800	약 4,340,000	기타공장
				2020.02.24			
c	진위면 갈곶리 737-2	더퍼스트타워 평택 /8/○○○	49.2	2023.10.05	213,686,730	약 4,340,000	기타공장
				2020.02.24			
d	진위면 갈곶리 737-2	더퍼스트타워 평택/7/○○○	102.5	2022.09.15	360,000,000	약 3,510,000	기타공장

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
					사용승인일			
㉠	진위면 갈곶리 737-2	더퍼스트타워 평택 /4/000	102.5	경매	2024.09.13	406,000,000	약 3,960,000	기타공장
					2020.02.24			
㉡	진위면 갈곶리 737-2	더퍼스트타워 평택 /4/000	102.5	경매	2025.01.22	366,000,000	약 3,570,000	기타공장
					2020.02.24			
㉢	진위면 갈곶리 737-2	더퍼스트타워 평택 /6/000	87.74	경매	2025.03.10	318,000,000	약 3,620,000	기타공장
					2020.02.24			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
공장(지식산업센터)	전유면적당 단가: 3,600,000원/㎡ 내외 수준

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	경기/평택시 2024년 04월~2025년 03월					
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
공장	69,931,322,400원	47,944,926,009원	68.6%	222건	33건	14.9%
공장	57,276,647,400원	42,840,549,999원	74.8%	38건	13건	34.2%
아파트형공장	10,152,000,000원	3,991,434,910원	39.3%	178건	19건	10.7%

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상물건
				사용승인일			
d	진위면 갈곶리 737-2	더퍼스트타워 평택 더퍼스트타워 평택/7/000	102.5	2022.09.15	360,000,000	약 3,510,000	가
				2020.02.24			

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 상업용 부동산 분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정하였습니다.



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	기 간	자본수익률(%)	비고
가	d	2022년 3분기	0.63	2022년 3분기 수익률
		2022년 4분기	0.21	2022년 4분기 수익률
		2023년 1분기	0.15	2023년 1분기 수익률
		2023년 2분기	0.27	2023년 2분기 수익률
		2023년 3분기	0.03	2023년 3분기 수익률
		2023년 4분기	0.28	2023년 4분기 수익률
		2024년 1분기	0.86	2024년 1분기 수익률
		2024년 2분기	0.64	2024년 2분기 수익률
		2024년 3분기	0.55	2024년 3분기 수익률
		2024년 4분기	0.20	2024년 4분기 수익률

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가	d	경기 (오피스) 2022.09.15~2025.04.11	1.03573	$(1+0.0063 \times 16/92) \times (1+0.0021) \times (1+0.0015) \times (1+0.0027) \times (1+0.0003) \times (1+0.0028) \times (1+0.0086) \times (1+0.0064) \times (1+0.0055) \times (1+0.002) \times (1+0.002 \times 101/92) \approx 1.03573$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [공업용] 본건: 가 (사례기호: d)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	외부 진출입의 용이성 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등) 동력자원 및 노동력 확보의 용이성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 공급 및 처리시설의 상태	1.00	대체로 유사함.
단지내부요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성 단지내 주차의 편리성 유무 건물의 구조 및 마감상태 경과년수에 따른 노후도	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식 전유면적의 비율 향별 효용	1.00	대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			1.000



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	3,510,000	1.00	1.03573	1.000	3,635,412	162	588,936,744	588,000,000

IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 거래사례 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

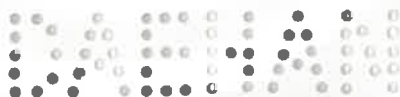
기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비교 (전유면적㎡당 단가)
가	경기도 평택시 진위면 갈곶리 737-2	더퍼스트타워 평택/10/1013	162	56.519	588,000,000	3,629,630
합 계					588,000,000	



구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-04-11>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고					
					공 부	사 청							
1 가	경기도 평택시 진위면 갈곶리 [도로명] 경기도 평택시 진위2산단로 140	737-2 위지상 더퍼스트 타워평택	공장 (지식산 업센터), 근린 생활시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 10층	지2층	774.78							
					지1층	9,197.17							
					1층	7,418.37							
					2층	6,106.65							
					3층	5,553.53							
					4층	5,549.63							
					5층	5,549.63							
					6층	5,549.63							
					7층	3,299.98							
					8층	3,542.78							
					9층	3,542.78							
					10층	3,542.78							
						동 소	737-2		공장용지	일반공업지역	10,442.6		
									(내)	철근콘크리트구조			
			제10층 제1013호		162	162	588,000,000	비준가액 (공용면적 160.726㎡ 포함)					
			소유권		56.519								
			1. ----			56.519							
			대지권		10,442.6								
							토지·건물	배분내역					
							토 지 :	176,400,000					
							건 물 :	411,600,000					
합 계					₩588,000,000.-								
					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 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 평택시 진위면 갈곶리 소재 'LG이노텍 평택공장' 남동측 인근에 위치하며, 주변 일대는 각 규모의 공장, 지식산업센터 등이 소재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 용이하며 인근에 소재하는 노선버스정류장과의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 대중교통여건은 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

가. 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하2층/지상10층 건내 제10층 제1013호로서,

- 외 벽 : 알루미늄 복합판넬 및 페어글라스 등 마감,
- 내 벽 : 인테리어 마감,
- 바 닷 : 타일 깔기 등 마감,
- 창 호 : 페어글라스창호 등으로 시공되었습니다.

(4) 이용상태

본건은 기준시점 현재 '공장(지식산업센터)'으로 이용 중입니다.

※ 자세한 이용상황은 후면 '건물내부구조도' 참조 바랍니다.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 소화전설비 및 승강기설비 등을 갖추고 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접필지 및 도로와 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 기준시점 현재 '지식산업센터 및 근린생활시설 건부지'로 이용 중입니다.



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 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태 등

본건은 남동측 및 북서측으로 노폭 약 35미터 및 15미터 내외의 아스팔트 포장도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건은 일반공업지역, 지구단위계획구역(진위2산단), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2017-10-17)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발 56m-140m미만 협의업무위탁 2016.9.9)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>입니다.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

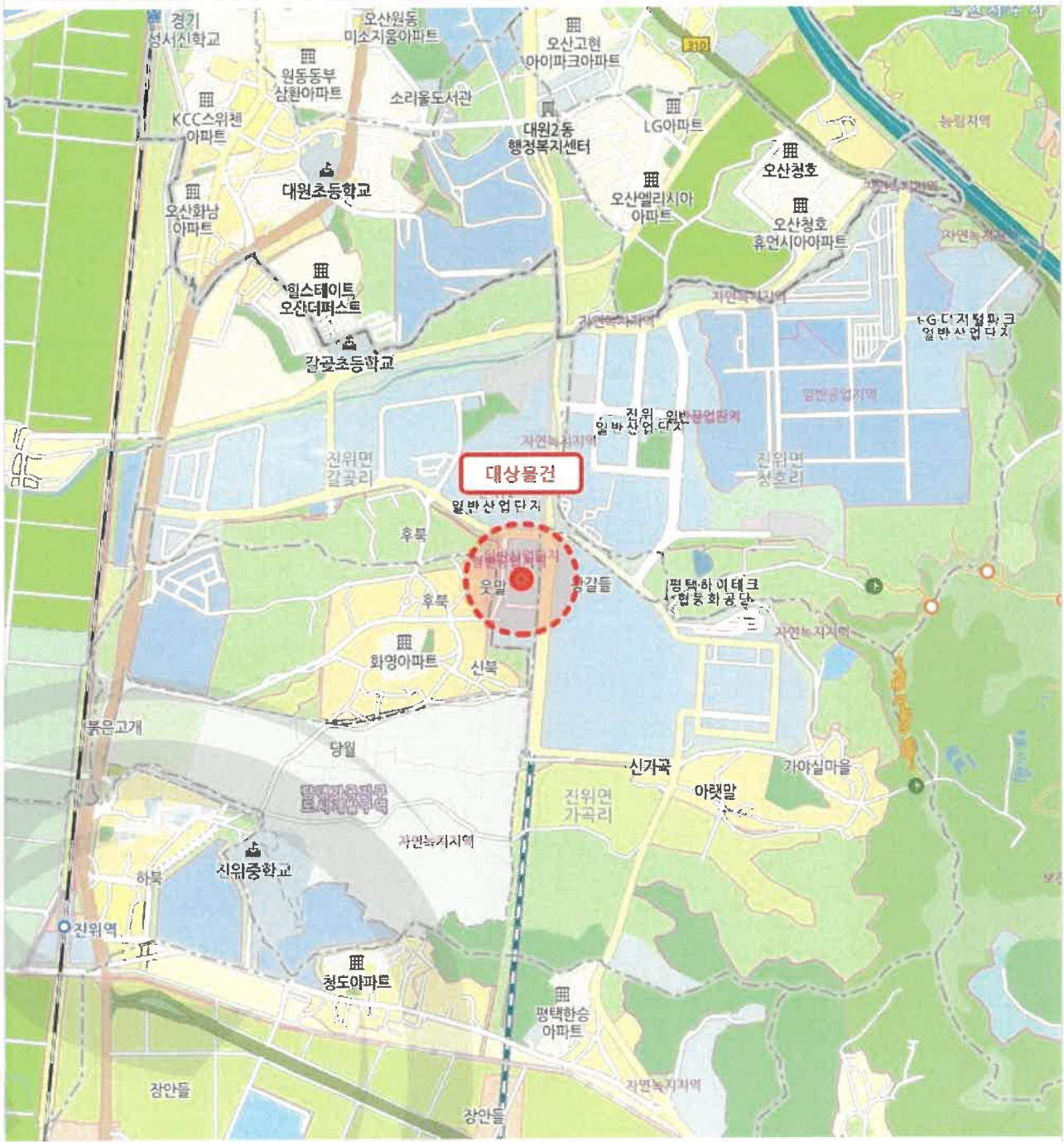
임대관계는 미상입니다.



광역위치도

소재지

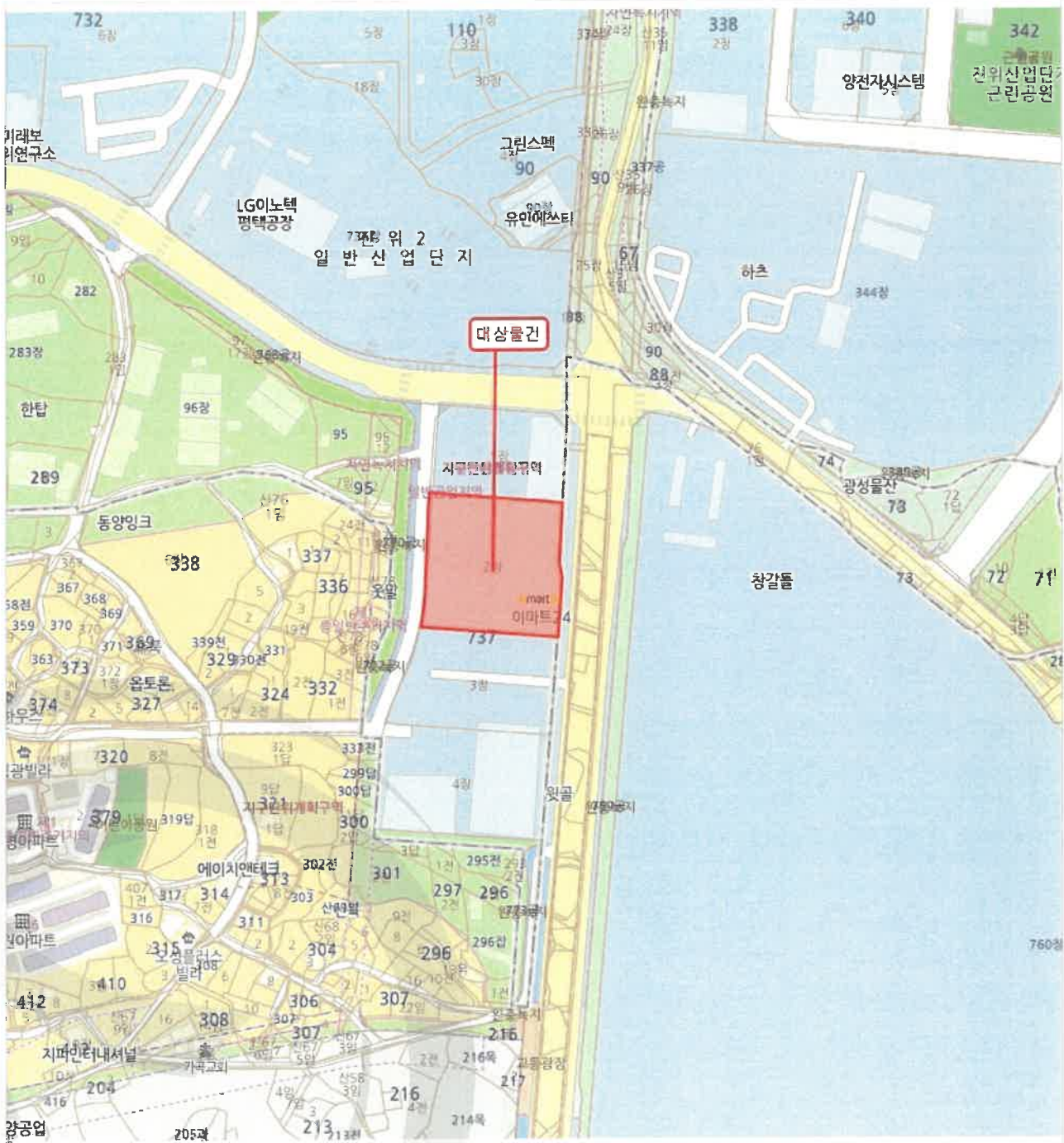
경기도 평택시 진위면 갈곶리 737-2 더퍼스트타워평택 10층 1013호



위 치 도

소재지

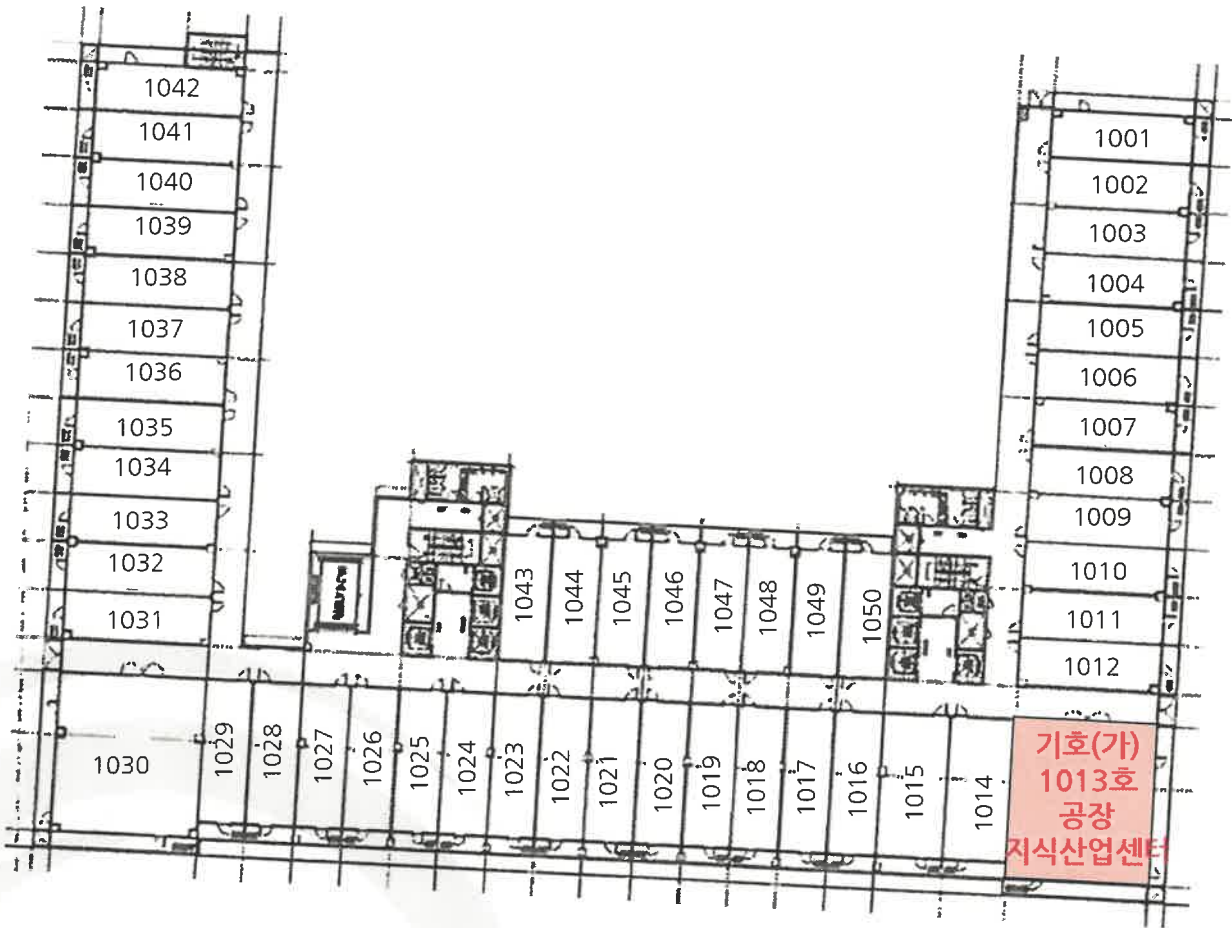
경기도 평택시 진위면 갈곶리 737-2 더퍼스트타워평택 10층 1013호



호별배치도 및 내부구조도

4 None Scale

[더퍼스트타워 평택]



<10층 호별배치도 및 내부구조도>



사 진 용 지



본건 전경(북동측 인근에서 촬영)



본건 전경(남서측 인근에서 촬영)



사 진 용 지



본건 전경



본건 내부전경

