

# 감정평가서

건명	지형호 소유물건(2024타경5309)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 노윤환
감정서번호	H-2024-1217-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

해오름감정평가사사무소



## (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
박상진

朴

相

珍



감정평가액	삼억사천삼백만원정 (₩343,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 노윤환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	지형호 (2024타경5309)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.21	2024.12.21	2024.12.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	- 백	343,000,000
	합계					₩343,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상 물건 개요

### 1. 평가대상 위치 및 평가 목적

본건은 경기도 평택시 고덕동 소재 소재'고덕동행정복지센터'북동측 인근에 위치하는 "에이스퍼스트고덕" 제9층 제981호, 제982호로서 수원지방법원 평택지원의 경매(2024타경5309) 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

소재지				경기도 평택시 고덕동 2048-2 [도로명주소:경기도 평택시 고덕중앙로290(고덕동)]				
건물명, 층, 호수				"에이스퍼스트고덕" 제9층 제981호, 제982호				
용도				공장(지식산업센터)			사용승인일	2020.10.29
기호	동	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	대지권(㎡)	비고
1	-	9	981	38.48	38.34	76.82	12.2	-
2	-	9	982	41.33	41.17	82.50	13.1	-

\* 공용면적은 주거공용면적임.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 21일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 2024년 12월 21일임.

## 5. 그 밖의 사항

(1)본건의 내부구조 확인은 현장조사에도 불구하고, 이해관계인의 부재 및 시건장치 등으로 인근주민 탐문, 외부관찰, 건축물현황도면, 평가전례자료 및 인근 동유형의 표준적 이용상황 등을 참고하여 평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

(2)구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(집합건물인 경우에는 건물 및 토지의 배분가액 표시)에 따라 토지가격과 건물가격을 감정평가협회에서 제공하는 토지·건물 배분비율 등을 참조하여 배분 후 명세표에 표시 하였으니 업무진행시 참조하시기 바람.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 평가하였음.

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가 방법

- 1) 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 2) 원가방식은 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 3) 비교방식은 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 4) 수익방식은 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

### 2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- 1) 본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 제반 감정평가 이론 등에 의거하여 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였음.
- 2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 이에 대한 가격결정은 부근지대의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 지상 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층, 향, 위치별 효용도 및 동유형 물건의 인근시세 등을 종합 참작하여 토지의 소유권·대지권 및 건물을 일체로 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하여 평가하되, 다른 방식으로 산출된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건이 비수익용 부동산이라는 점과 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는 바, 다른방식에 의한 합리성검토는 생략하였음.

## 4. 기타 참고 사항

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 산출과정

### 1. 인근 유사부동산의 거래사례

<인근 유사부동산의 거래사례>

기호	소재지	명칭/호수	거래 시점	전유면적(m <sup>2</sup> )	거래가액(원)	사용 승인일
				대지권면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	
거래사례 #1	고덕동 2045-*	에이스 S-TOWER 지식산업센터 92*호	2024- 03-11	36.28	148,807,746	2020. 12.16
				12.74	4,101,646	

(자료): 감정평가정보체계(KAIS) / 단가는 전유면적 기준임.

### 2. 비교사례의 선정

본건과 인근지역에 위치하고 제반 가치형성요인이 유사하며 비교가능성이 높은 사례로서, 그 거래사정이 정상적이라고 인정되는 <거래사례 #1>을 선정함.

### 3. 사정보정

위의 비교사례는 적정한 시세가 반영된 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 사정보정은 고려하지 않았음(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 시점수정

시점수정은 한국부동산원 발표 상업용-오피스(경기) 자본수익률을 적용하였음.

기 간	변동률	비 고
2024.03.11. ~2024.12.21	1.891% (1.01891)	오피스 지역 : 경기 (24.03.11~24.12.21)  2024년 01분기 : 0.86 2024년 02분기 : 0.64 2024년 03분기 : 0.55 2024년 04분기 : 0.55 (2024년 03분기 자료)
시점수정치	1.01891	$(1+0.0086*21/91)*(1+0.0064)*(1+0.0055)*(1+0.0055*82/92) \approx 1.01891$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인비교

<비교항목>

조 건	비 교 조 건
단지 외부요인	대중교통의 편리성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 생산자 서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 공급 및 처리시설의 상태 등
단지 내부요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등
호별요인	향별·층별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 주출입구와의 거리 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

<개별요인 비교>

기호	비교사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1, 2	거래사례 #1	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
	본건은 비교사례 대비 내부요인(건물의 규모 등)에서 우세함.					

## 6. 비준가격

### 6.1 단가산정

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	격차율	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
1, 2	4,101,647	1.000	1.01891	1.030	4,304,585	4,300,000

### 6.2 비준가격

기호	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산출가액	감정평가액(원)
1	38.48	4,300,000	165,464,000	165,000,000
2	41.33	4,300,000	177,719,000	178,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 참고가격 자료

### 1. 시세수준

구 분	시 세 수 준	비고
기호 1, 2	전유면적기준 : 4,300,000원/m <sup>2</sup> 내외 수준	-

### 2. 인근 평가전례

기호	소재지	명칭/호수	평가 목적	기준 시점	전유면적(m <sup>2</sup> )	평가금액(원)	사용 승인일
					대지권면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	
①	고덕동 2048-2	에이스퍼스트고덕 제8층 제87*	법원 경매	2024. 09.27	38.48	163,000,000	2020. 10.29
					12.20	4,240,000	
②	고덕동 2048-2	에이스퍼스트고덕 제10층 제104*	법원 경매	2024. 05.10	43.54	194,000,000	2020. 10.29
					13.8	4,460,000	
③	고덕동 2048-2	에이스퍼스트고덕 제6층 제62*	법원 경매	2024. 06.03	47.78	205,000,000	2020. 10.29
					15.15	4,290,000	

(자료) : 단가는 전유면적 기준임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### VI. 감정평가액 결정의견

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

기호	소재지	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
1	경기도 평택시 고덕동 2048-2 "에이스퍼스트고덕" 제9층 제981호	38.48	165,000,000	-
2	경기도 평택시 고덕동 2048-2 "에이스퍼스트고덕" 제9층 제982호	41.33	178,000,000	-
합 계			343,000,000	-



# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제982호	41.33	41.33	178,000,000	비준가액 공용면적 포함
				(1)소유권대지권	13.1 10,577.2x----	13.1		
					10,577.2			
합 계				이 하	여	백	배분내역 토 지 : 62,300,000 건 물 : 115,700,000	₩343,000,000.-

# 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 고덕동 소재 소재 ‘고덕동행정복지센터’ 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트형공장, 주상용 건물, 각종 근린생활시설, 다세대주택 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량 접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하는 등 제반 대중교통여건은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층건내 9층 981호,982호로서,  
외벽 : 강화유리 및 치장벽돌쌓기 등 마감  
내벽 : 인테리어 및 일부 타일붙임 등 마감  
창호 : 페어글라스 창호 등 마감임

## (4) 이용상태

공장(지식산업센터)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비 등 되어있음

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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)

인접필지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서 '공장(지식산업센터) 및 근린생활시설' 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북동측 및 남서측으로 중로, 남동으로 소로(보행자도로)의 포장도로에 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 소로2류(폭 8m~10m)(특수도로)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(반디유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(효명중고)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

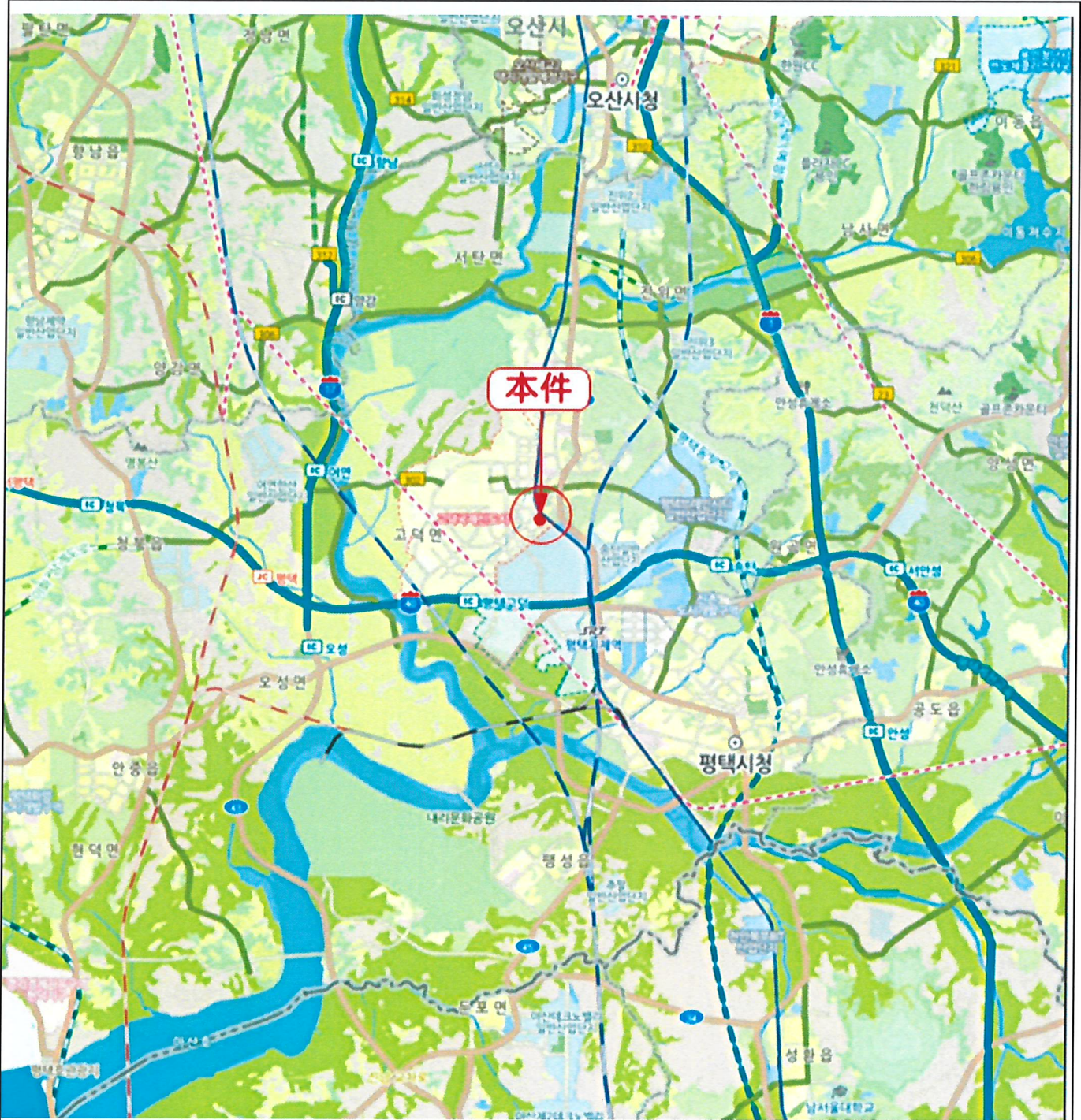
-.임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



소재지

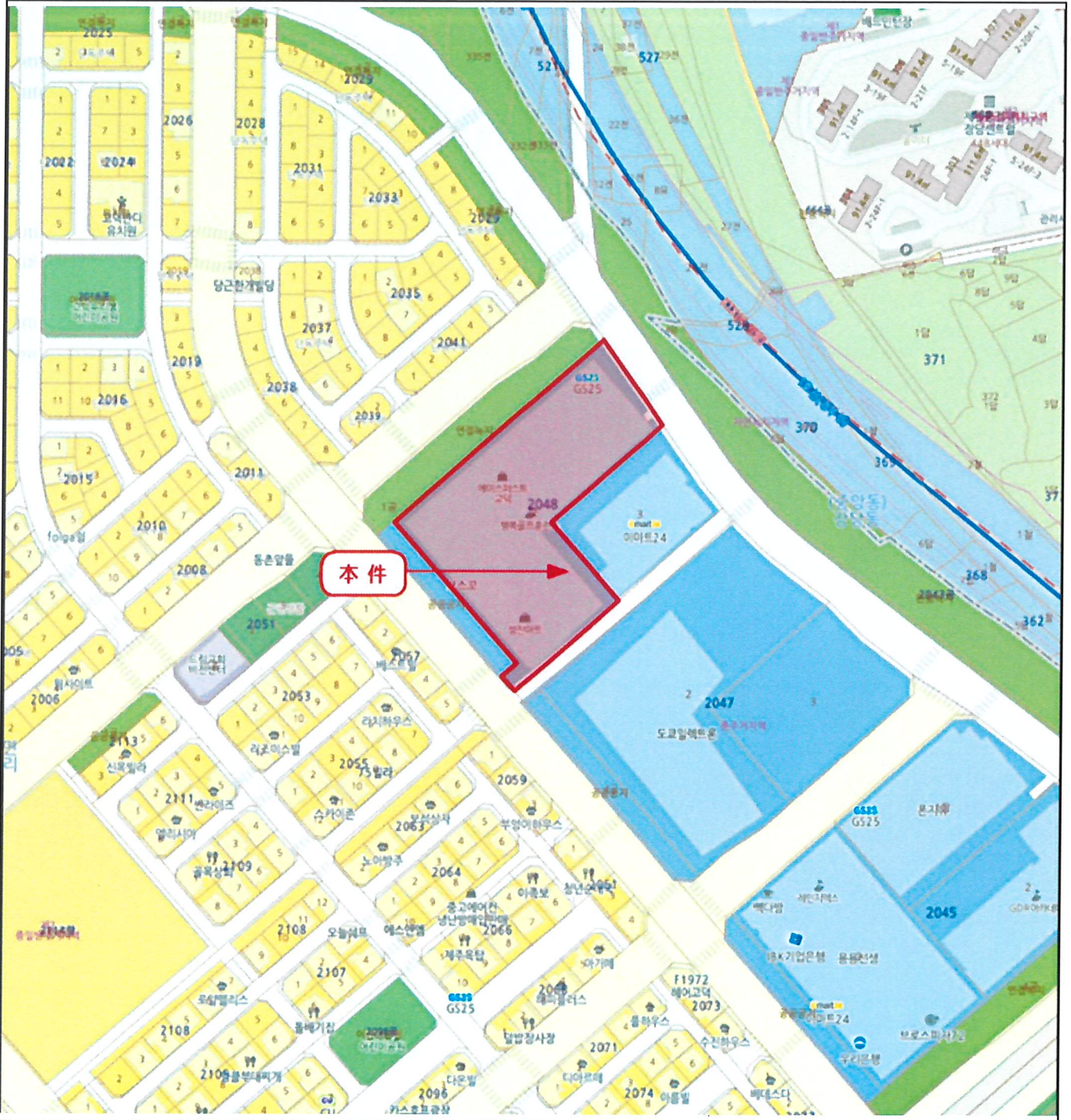
경기도 평택시 고덕동 2048-2 에이스퍼스트고덕 9층 981호외



# 위치도



소재지 경기도 평택시 고덕동 2048-2 에이스퍼스트고덕 9층 981호외

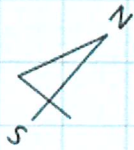


# 내부 구조도



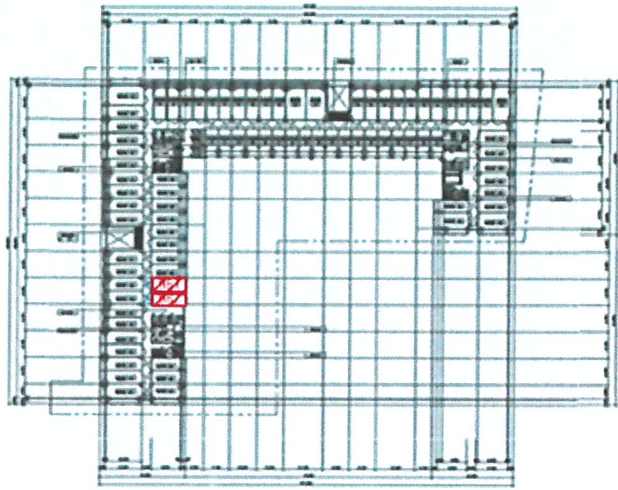
소재지

경기도 평택시 고덕동 2048-2 에이스퍼스트고덕 9층 981호외



[에이스퍼스트고덕 제9층 제981호, 제982호]

NO SCALE



<호별배치도>



<9층981호>



<9층982호>

# 사 진 용 지



본건 전경1



본건 전경2

# 사 진 용 지



본건 전경3



본건 전경4

# 사 진 용 지



본건 전경5



주변 전경1

# 사 진 용 지



주변 전경2



1층 로비

# 사 진 용 지



9층 복도



본건 출입문