

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김정국 소유물건(2024타경54387)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
정석훈

감정평가서번호: HS241111-1

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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.

해성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이영규

감정평가액	오억팔천팔백만원정 (₩588,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김정국 (2024타경54387)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.13	2024.11.11 ~ 2024.11.13	2024.11.13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	588,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩588,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 고덕면 해창리 소재 "한국지역난방공사 평택지사" 동측 인근에 위치하는 구분건물(공부상 "제2종근린생활시설") 1개호로서, 수원지방법원 평택지원의 경매목적에 의한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립할 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

『감정평가에 관한 규칙』 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료날짜인 2024년 11월 13일이고, 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사를 하여 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사, 확인하였음.

4. 감정평가방법

(1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 등과 감정평가 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 신뢰성이 담보된 임대사례 등의 포착이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준·평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

(1) 집합건물은 일반적으로 구분건물과 대지사용권이 일체로 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀 원 요청에 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 명세표에 기재하였음.

(2) 본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분건물로 등재되어 있으며, 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 점유부분 등에 의거하였음.

(3) 본건은 현황 벽체(경계표시) 등에 의한 구분 없이 107호와 일체로 이용중이니, 경매 취득시 유의하시기 바람.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

2. 대상물건 개요

- 대상물건이 소재한 건물의 개요

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

소재지	경기도 평택시 고덕면 해창리 1272-3 [도로명주소] 경기도 평택시 고덕면 도시지원1길 111		
건물명·규모	에스타워프라임/ 지하1층 지상10층	구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
대지면적/연면적 (㎡)	8,458.2/47,282.35	용도지역/지목	준주거지역/대
건물 주용도	공장	사용승인일	2021.09.10.

● 대상물건의 개요

본건 기호	층/호	면적(㎡)			대지권면적 (㎡)	공부상 용도
		전유	공용	합계		
1	1층 108호	40.53	40.5	81.03	14.5	제2종근린생활시설 (일반음식점)

3. 비교 거래사례의 선정

[국토교통부 · 한국부동산원 감정평가정보체계 등]

사례	소재지, 건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래가액 (천)	단가 (원/㎡)	거래시점 (사용승인일)
A	해창리 1272-3 에스타워프라임	1층/12*호	40.74	529,545,000	12,998,159	2022.06.15. (2021.09.10)
B	해창리 1274-3 고덕비즈타워	1층/11*호	36.65	551,356,520	15,043,834	2024.03.08. (2021.01.11)
C	해창리 1274-3 고덕비즈타워	1층/11*호	42.01	587,472,600	13,984,113	2024.02.20. (2021.01.11)
D	해창리 1274-3 고덕비즈타워	1층/12*호	51.29	748,118,800	14,586,056	2024.07.17. (2021.01.11)

▶ 상기 거래사례 중 본건과 물적사항의 비교가능성이 높고, 가장 최근에 거래된 사례인 <거래사례“D”>를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산의 자본수익율 중 "집합상가(경기도)" 의 분기별 자본수익율을 활용하여 산정함.

분기별	'24.1Q	'24.2Q	'24.3Q
자본수익율	0.36	0.43	0.32

- ▶ 비교사례 거래시점 : 2024.07.17.
- ▶ 본건 기준시점 : 2024.11.13
- ▶ 시점수정치 : $:(1+0.0032 \times 76/92) \times (1+0.0032 \times 44/92) \approx \mathbf{1.00418(0.418\%)}$

*)기준시점이 속한 기간('24.4Q)의 자본수익율은 미발표로 최근 발표된 2024년 3분기 자본수익율을 기준으로 일수 안분하여 연장적용함.

6. 가치형성요인비교

(1) 본건과 <거래사례"D">

조건		격차율		비고
요인	세부항목	사례	대상	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)	1.00	1.00	대체로 유사대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실율, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 노후도 등	1.00	1.00	대체로 유사대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.99	본건이 사례 대비 위치별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사대등함.
합계	-	1.000	0.990	-

7. 비준가격(시산가액)

(1) 본건 적용단가 산정

본건 기호	비교 거래사례	사례단가 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)
1	사례D	14,586,056	1.00	1.00418	0.990	14,500,555

(2) 본건 시산가액 산정

본건 기호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액 (원)	결정가액 (원)
1	1/108	40.53	14,500,555	587,707,494	588,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 인근 부동산 평가전례

【출처: 협회 감정평가정보】

평가 사례	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가액(원) (단가(원/㎡))	기준시점 (사용승인일)
ㄱ	해창리 1272-3	에스타워프라임	1/10*	43.42	경매	632,000,000 (14,555,504)	2024.08.09. (2021.09.10.)
ㄴ	해창리 1272-3	에스타워프라임	1/109	40.53	경매	580,000,000 (14,310,387)	2024.10.15. (2021.09.10.)

2. 인근 부동산 호가수준

본건이 소재하는 인근 지식산업센터내 1층 근린생활시설의 호가수준은 위치 등에 따라 다소 차이는 있으나, 전유면적당 대략 12,000,000원/㎡ ~ 15,000,000원/㎡ 수준으로 조사되었음.

IV. 감정평가액 결정의견

본건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 하되, 최근 인근 근린생활시설 호가 수준, 평가 목적 등을 종합 참작하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

본건 기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	해창리 1272-3	에스타워프라임	1/108	40.53	14,500,000	588,000,000

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	경기도 평택시 고덕면 해창리 1272-3 에스타워프라임 1층 108호
건 물 명	김정국 소유물건(2024타경54387)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	(1동의 건물의 표시) 경기도 평택시 고덕면 해창리 1272-3 (도로명주소) 경기도 평택시 고덕면 도시지원1길 111 철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 10층	공장 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층~10층 각	6,588.27 5,267.47 4,742.91 4,716.18 4,675.5 3,572.92 3,543.82			
	(전유부분의 건물의 표시) 구 조 : 철근콘크리트구조 면 적 : 1층 108호		40.53	40.53	588,000,000	비준가격
1	(대지권의 목적인 토지의 표시) 경기도 평택시 고덕면 해창리 1272-3 대지권의종류 : 1. 소유권 ----- 대지권 (토지건물 배분내역) 토지 : 117,600,000 건물 : 470,400,000	대	8,458.2 14.5 × ----- 8,458.2	14.5		

구분건물 감정평가명세표

소재지	경기도 평택시 고덕면 해창리 1272-3 에스타워프라임 1층 108호					
건물명	김정국 소유물건(2024타경54387)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	합 계	이	하	여	₩588,000,000.-	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 고덕면 해창리 소재 "한국지역난방공사 평택지사" 동측 인근에 위치하며, 주위는 공장(지식산업센터), 근린생활시설, 업무시설, 공원 등이 혼재하는 미성숙 상가 및 업무지대로서 제반 입지여건은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 용이하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건 내 1층 108호로서,
외벽 : 석재붙임 마감 등,
내벽 : 인테리어 마감 등,
창호 : 알루미늄 창호 등임.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 제2종근린생활시설(일반음식점)으로서, 현 인접한 107호와 함께 "이마트 24(편의점)" 으로 이용중임.

(5) 설비내역

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)

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 옥내소화전, 화재경보기, 지하주차장 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 대체로 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 공장(지식산업센터) 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 로폭 약 18m 내외, 북서측 및 북동측으로 로폭 약 12m 내외, 서측으로 로폭 약 6m 내외 도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 소로3류(폭 8m 미만)(특수도로)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 중로3류(폭 12m~15m)(접함), 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 평택시 고덕면 해창리 1272-3 에스타워프라임 1층 108호
-----	--



위치도



소재지	경기도 평택시 고덕면 해창리 1272-3 에스타워프라임 1층 108호
-----	--



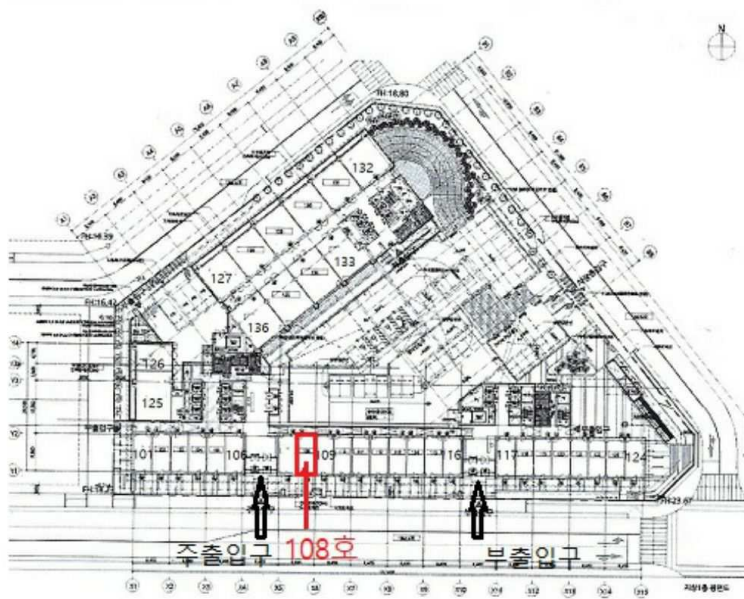
내부구조도



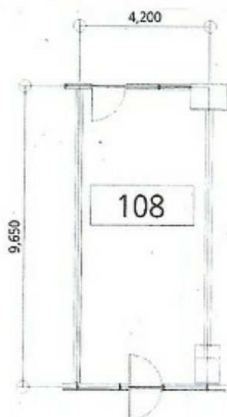
소재지

경기도 평택시 고덕면 해창리 1272-3 에스타워프라임 1층 108호

< No Scale >



- 1층 호별배치도 -



- 본 건 내부구조도 -



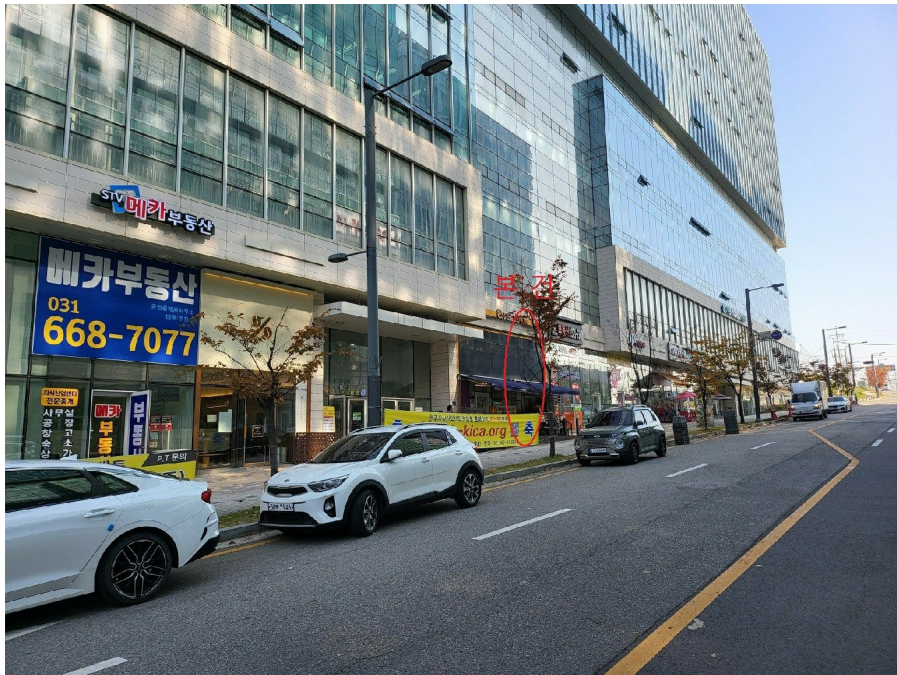
()



()



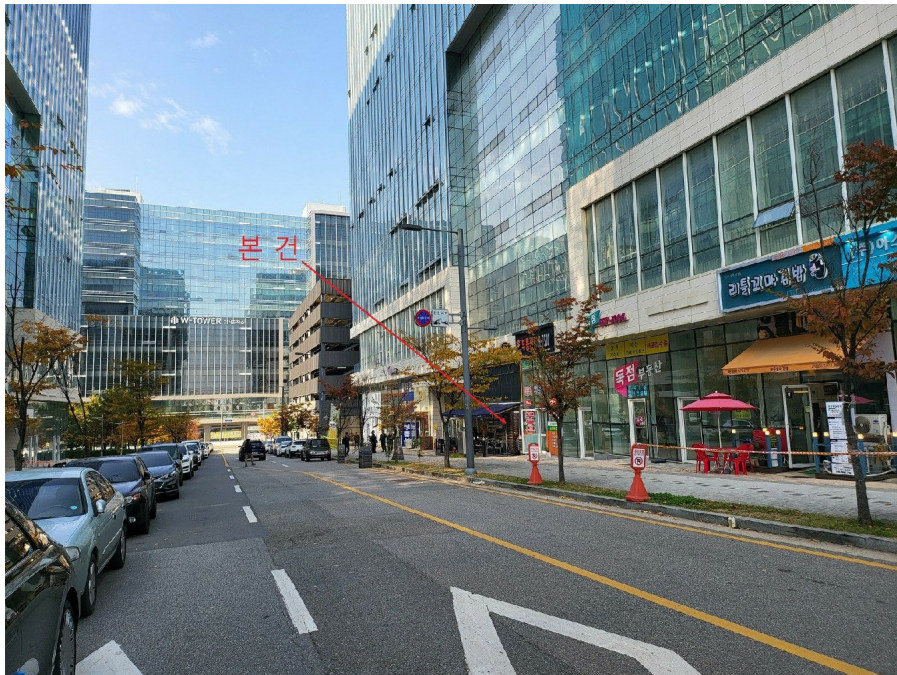
()



()



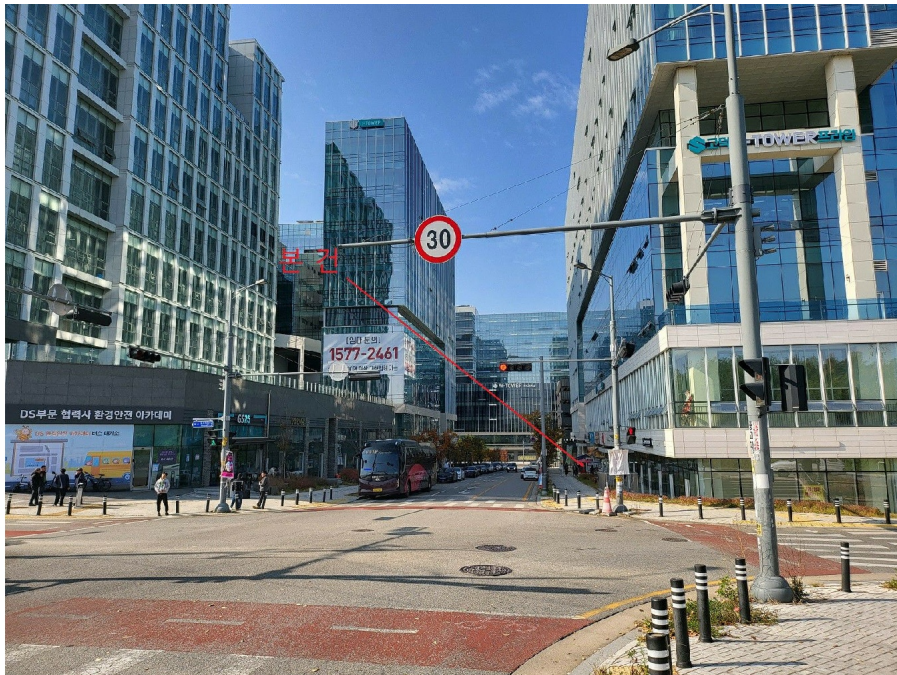
()



()



()



()