

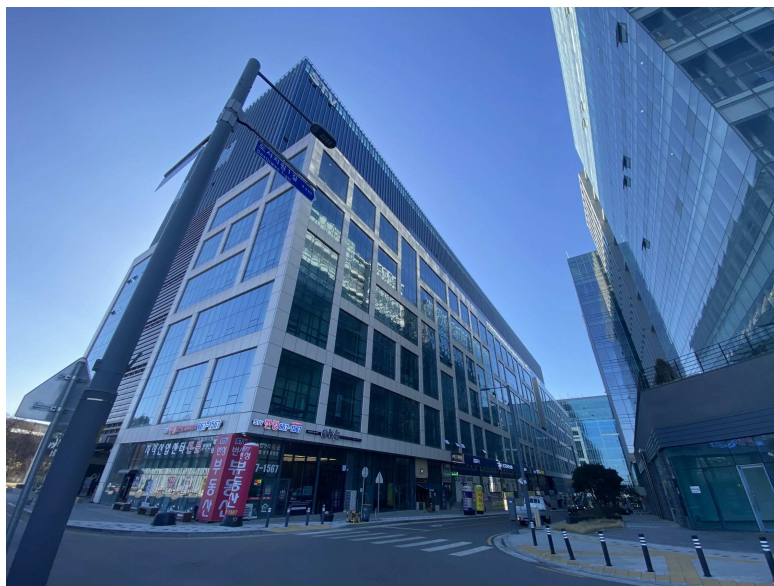
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이순희 소유물건(2024타경56628)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 노윤환

감정평가서번호: 나래-24-133



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.

나래감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
신혜경

감정평가액	사억칠천육백만원정 (₩476,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 노윤환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이순희 (2024타경56628)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.24	2025.01.15 ~ 2025.01.24	2025.01.31	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	- 백	476,000,000
	합계					₩476,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본 평가는 경기도 평택시 고덕면 해창리에 위치한 구분건물(지식산업센터) 고덕에스티브이지식산업센터 제8층 제854호 외 1개호에 대한 수원지방법원 평택지원 경매 목적의 평가입니다.

2. 감정평가의 근거 및 기준가치

본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정에 의거하여 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

3. 기준시점 및 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상 물건의 가격조사를 완료한 2025.01.24.입니다.

8

4. 감정평가의 조건

본건 감정평가와 관련한 별도 감정평가 조건은 없습니다.

II. 감정평가방법

1. 구분건물은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반 이론 등에 의거 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 구분건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

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, 평가목적에 고려하여 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

3. 본건 위치확인, 내부구조 및 이용현황 등은 건축물대장 현황도면, 외부관찰 등을 참조하였으며 업무진행시 내부현황 등은 재확인바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 평가물건 개요

1동의 건물	소재지		구조	층수	사용승인일
	경기도 평택시 고덕면 해창리 1277-1, 1277-2 [고덕에스티브이지식산업센터]		철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	지하2층/지상10층	2022.06.30.
본건	기호	층호수	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	용도
	1	8층 854호	52.06	14.7071	공장(지식산업센터)
	2	8층 855호	52.06	14.7071	공장(지식산업센터)

Ⅳ. 가격산출개요

1. 비교사례의 선정

본건과 지리적·물적 유사성이 있으며 비교적 최근에 거래된 매매사례[다]를 선정하였습니다.

기호	구분	소재지	용도	층수	사용승인일	전유면적(m ²)	금액(원)	단가(원/m ²)	시점
가	매매	해창리 1272-3	공장	3층	2021.09.	82.32	350,000,000	4,251,700	2024.03.
나	매매	해창리 1274-3	공장(지식산업센터)	4층	2021.01.	81.04	357,000,000	4,405,231	2024.04.
다	매매	해창리 1274-3	공장(지식산업센터)	6층	2021.01.	81.04	344,300,000	4,248,519	2024.06.
라	경매	해창리 1277-1외	공장(지식산업센터)	7층	2022.06.	52.06	237,000,000	4,552,439	2024.06.
마	경매	해창리 1277-1외	공장(지식산업센터)	8층	2022.06.	52.06	244,000,000	4,686,899	2024.11.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 사정보정

해당 거래사례는 거래당사자간에 특수한 사정이나 개별적 동기가 개제되어 있지 않은 정상적인 거래인 것으로 판단됩니다.[1.00]

3. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 집합건물 가격동향조사 중 본건에 적용가능한 경기 오피스 자본수익률을 적용하였습니다.

기간	산 식	시점수정치
거래시점~기준시점	$(1+0.0064*20/91) * 1.0055 * (1+0.0055*116/92)$	1.0139

-2024년 02분기 : 0.64

-2024년 03분기 및 2024년 04분기 이후 : 0.55

4. 가격형성요인비교

구분	항목	격차율	비고
외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 교육시설 등의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	대등합니다.
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 공용시설 규모, 구성, 상태 등	1.06	노후도, 규모 등 우세합니다.
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별, 향별 및 라인별), 부지에 대한 지분면적의 대소, 베란다의 유무 및 내부 평면방식(베이)	1.00	대등합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등합니다.
누계치			1.060

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 거래사례비교법에 의한 비준가격

기호	구분	거래단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	면적(m ²)	산정금액	결정금액(원)
1	8층 854호	4,248,519	1.00	1.0139	1.060	52.06	237,707,408	238,000,000
2	8층 855호	4,248,519	1.00	1.0139	1.060	52.06	237,707,408	238,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 평택시 고덕면 해창리 [도로명주소] 경기도 평택시 고덕면 도시지원1길 19	1277-1 외 1필지 고덕에스 티브이 지식산업 센터	공장(지식 산업센터) 및 지원 시설	철골철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층				
				지2층	5909.1998			
				지1층	9227.0512			
				1층	8436.8204			
				2층	8397.3435			
				3층	8394.1212			
				4층	8327.1612			
				5층	8,327.1612			
				6층	8,327.1612			
				7층	5,851.2209			
				8층	5,851.2209			
9층	5,851.2209							
10층	5,851.2209							
1	경기도 평택시 고덕면 해창리	1277-1	대	준주거지역	6,630			
2	동 소	1277-2	대	준주거지역	6,228.7			
[1]				(내) 철골철근 콘크리트구조 8층 854호	52.06	52.06	238,000,000	
				1,2. 소유권대지권	14.7071 12,858.7x----- 12,858.7	14.7071		
							토지·건물 토 지 : 71,400,000 건 물 : 166,600,000	배분내역

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
[2]				철골철근 콘크리트구조 8층 855호	52.06	52.06	238,000,000	
				1,2. 소유권대지권	14.7071 12,858.7x----- 12,858.7	14.7071		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 71,400,000 166,600,000	
				합 계			₩476,000,000.-	
				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 고덕면 해창리에 위치하며 부근은 공장(지식산업센터), 공원, 생활편의시설 등 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능함.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕로서
외벽 : 석재타일붙임 및 복합판넬마감 등
창호 : 새시창 등임.

(4) 이용상태

기호[1,2] 건축물대장상 공장(지식산업센터)임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 화재관련설비, 기타 관련 설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 대체로 장방형 토지로서 공장(지식산업센터) 및 지원시설 부지로 이용중임.

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 도로상태등

본건 토지 북측, 동측 및 서측으로 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 중로3류(폭 12m~15m)(접함), 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내-전 축종 제한), 가축사육제한구역(전부제한구역), 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내-전 축종 제한), 택지개발지구임.

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

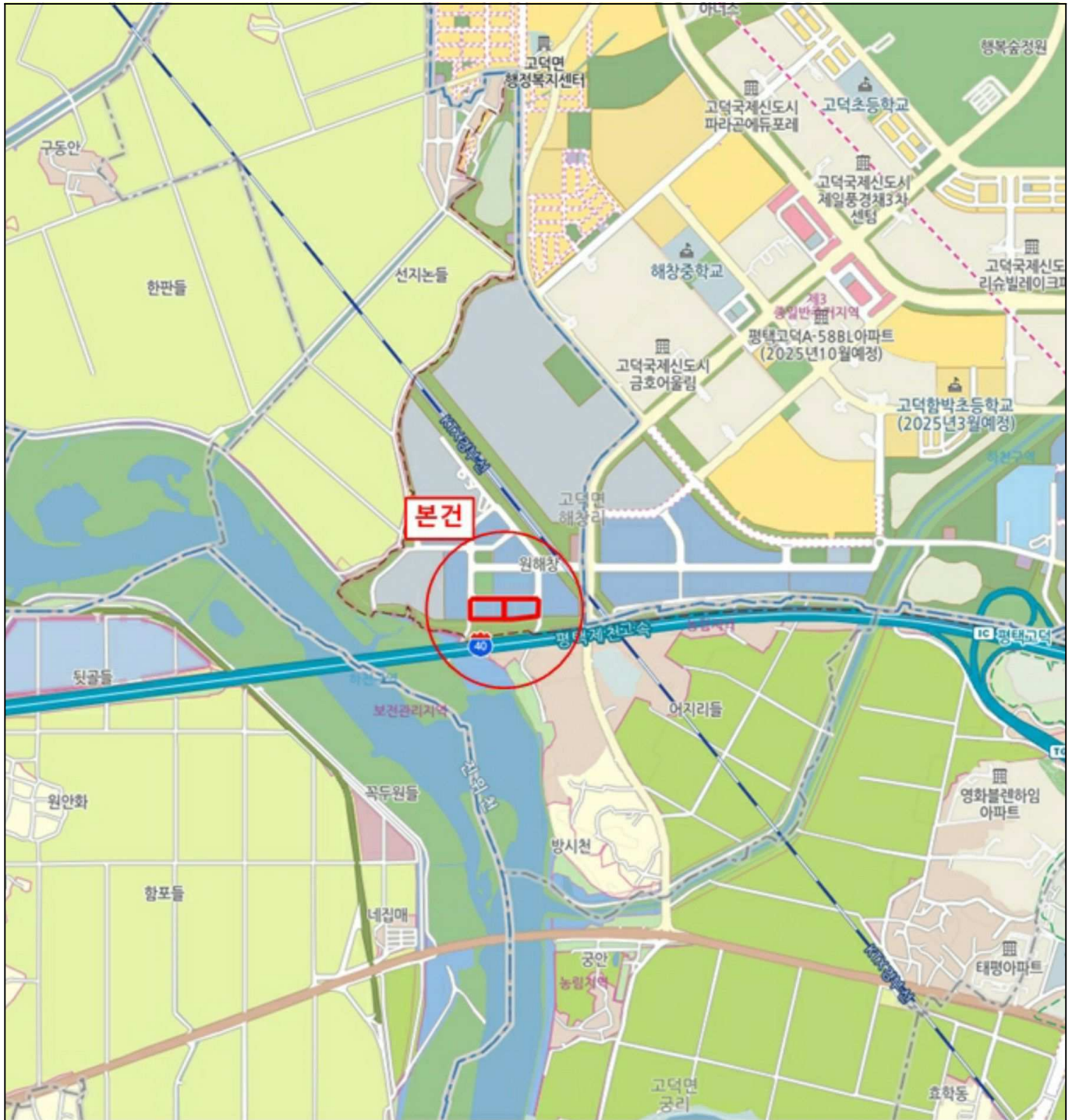
가. 임대관계는 미상임.

나. 본건 위치확인, 내부구조 등은 건축물대장 현황도면 및 외부관찰 등을 참조하였으며 업무진행시 내부현황 등은 재확인바람.

위 치 도



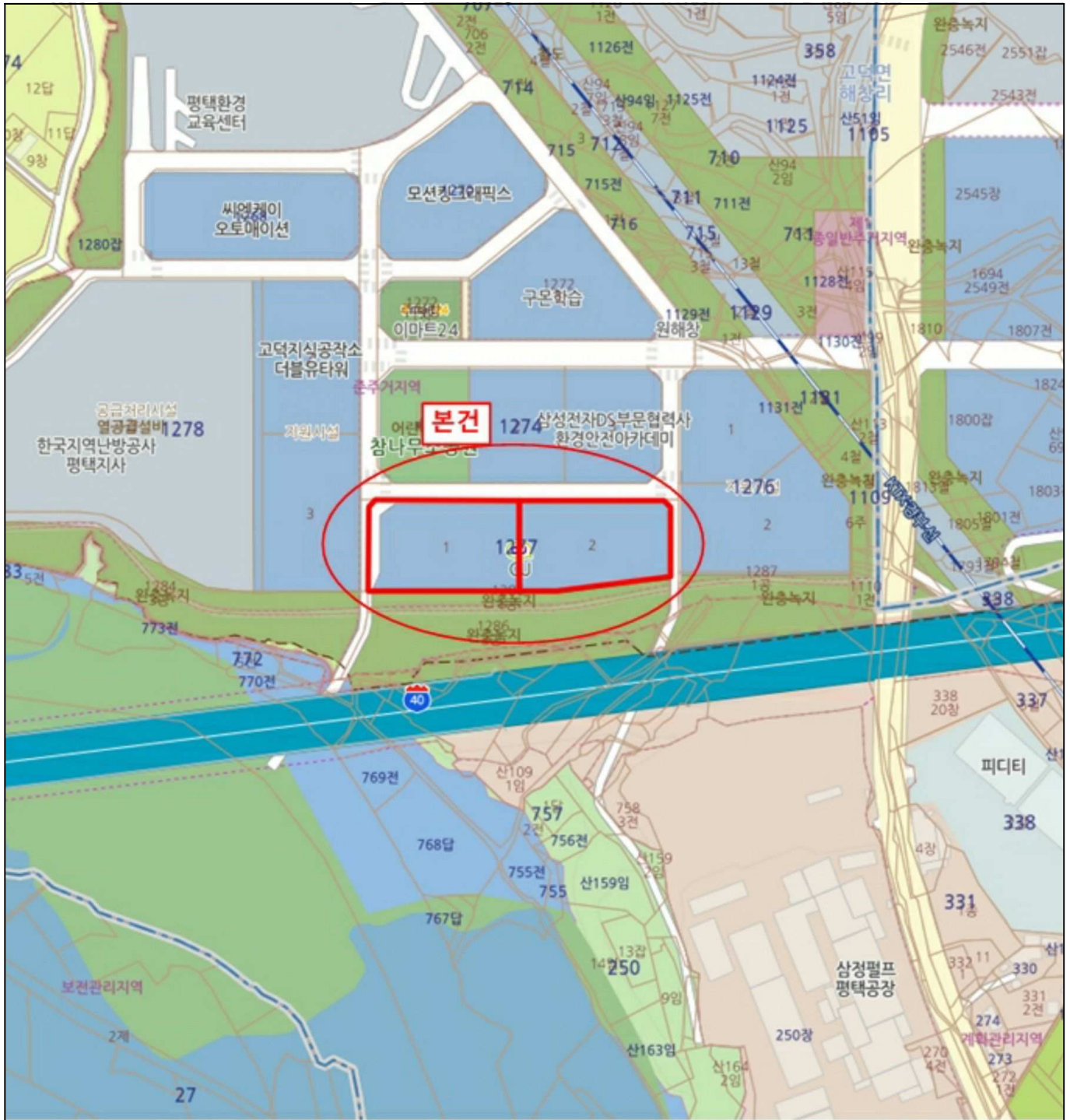
소재지	경기도 평택시 고덕면 해창리 1277-1 고덕에스티브이지식산업센터 8층 854호
-----	--



위치도



소재지	경기도 평택시 고덕면 해창리 1277-1 고덕에스티브이지식산업센터 8층 854호
-----	--

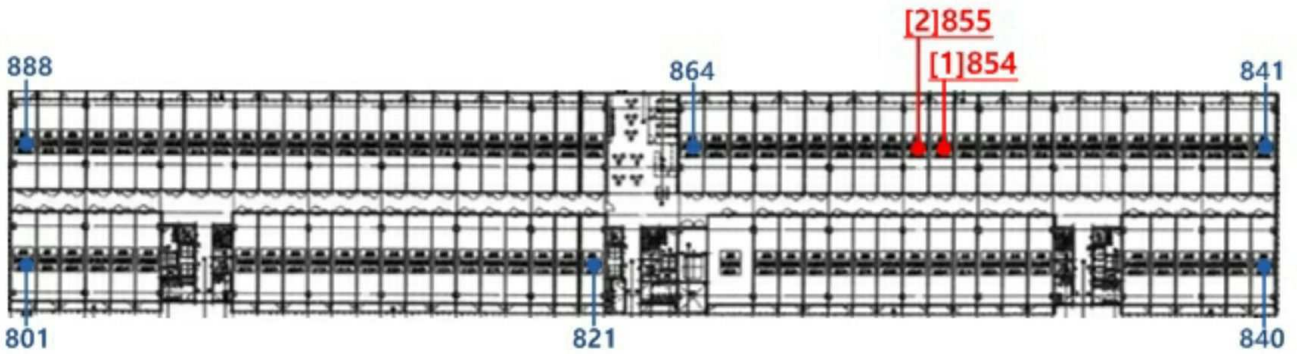


내부 구조도



소재지

경기도 평택시 고덕면 해창리 1277-1 고덕에스티브이지식산업센터 8층 854호



고덕에스티브이지식산업센터 8층 [1]854호 및 [2]855호

*본건 위치확인 및 내부구조 등은 건축물대장 현황도면 참조하였음.





[1] 854



[2] 855



8

