

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕
건명	망 이상운의 상속재산관리인 김형민 소유물건(2025타경41845)
감정서번호	덕산25-05032

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.

덕산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김용백

감정평가액	삼익팔천사백만원정 (₩384,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	망 이상운의 상속재산관리인 김형민 (2025타경41845)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.16	2025.05.15 ~ 2025.05.16	2025.05.19		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	384,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩384,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 진위면 갈곶리 소재 “갈곶초등학교” 남서측 인근에 위치하는 평택진위스마트큐브지식산업센터 5층 519호에 대한 수원지방법원 평택지원 법원경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가방법

“감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 거래사례비교법으로 시산가격을 산정하였습니다. 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 아파트형공장의 매매사례 및 인근 유사 아파트형공장의 가격수준등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 기준가치 및 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제5조에 따라 시장가치를 기준하여 평가하였으며, 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 05월 16일입니다.

4. 기타사항

- 1) 본건은 집합건축물로서 호수의 위치확인은 집합건축물대장상의 건축물현황도, 관리사무실에 비치된 도면 및 현황 점유사용부분에 의거 확인하였습니다.
- 2) 본건 건물 5층 519호는 장기간 폐문부재(관리사무소에 의하면 1년이상 폐문부재)로서 내부를 확인하지 못하였는바 업무에 참고바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 유사 아파트형공장의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 대상물건 개요

소재지		경기도 평택시 진위면 갈곶리 728-2 [도로명주소 : 경기도 평택시 진위면 진위2산단로 15-20(갈곶리)]		
용도		기타공장	사용승인일	2020.02.27
기호	건물명.층.호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권
1	평택진위스마트큐브 지식산업센터 5층 519호	129.39	124.8944	40.5292

3. 거래사례의 선정

본 평가대상 물건과 유사한 아파트형공장의 거래사례로서 대상물건과 물적유사성이 있고, 비교적 최근에 거래된 아래 사례 중에서 사례(#2)를 선정하였습니다.

사례 기호	소재지	건물명·동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	자료출처	거래시점
						단가(원/㎡)		사용승인일
#1	갈곶리 737-2	더퍼스트타워 지식산업센터	5/50X	98.40	34.33	290,000,000	감정평가 정보체계	2025.02.24
						@2,947,000		2020.02.24
#2	갈곶리 737-2	더퍼스트타워 지식산업센터	6/60X	100.04	34.902	308,664,000	감정평가 정보체계	2025.02.28
						@3,085,000		2020.02.24

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사정보정

상기 거래사례는 실거래신고된 사례로서 대상건물의 시세와 비교할 때 정상적인 거래로 판단됩니다. (1.00)

5. 시점수정

시점수정은 한국부동산원 발표 경기, 집합상가 자본수익률을 적용하여 시점수정치를 구하였습니다.

- 경기 집합상가 자본수익률 -

구분	2025년 1분기	2025년 2분기
변동율(%)	0.07	미발표 (0.07)

- 사례(#2) 시점수정치 산출 -

기간	시점수정치	비고(산출내역)
2025.02.28 ~ 2025.05.16	1.00061	$(1+0.0007 \times 32/90) \times (1+0.0007 \times 46/90) \approx 1.00061$

※ 2025년 2/4분기이후 수익률은 미고시되어 직전분기(25년 1분기) 수익률을 원용 하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

대상물건 : 경기도 평택시 진위면 갈곶리 728-2 평택진위스마트큐브 지식산업센터 5층 519호

사례물건 : 경기도 평택시 진위면 갈곶리 737-2 더퍼스트타워 지식산업센터6층 6XX호

구 분		격차율 (대상/사례)	비고
조 건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치,경관등)등	1.00	대등함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내면적구성(대형,중형,소형), 단지내통로 구조(복도식/계단식)등	1.00	대등함
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도등에 의한소음 등	1.00	대등함
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
격차율 누계		1.00	1.00×1.00×1.00×1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 인근 유사물건 거래사례

1) 인근 유사 구분건물 거래사례

차례 번호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	매매금액(원)		거래시점	비고
					매매금액(원)	거래단가(원/㎡)		
1	갈곳리 728-2	평택진위 스마트큐브	7/7XX	99.6975	331,920,000	@3,329,000	2022.06.22	매매
2	갈곳리 728-2	평택진위 스마트큐브	8/8XX	99.6975	361,211,000	@3,625,000	2022.08.30	매매
3	갈곳리 728-2	평택진위 스마트큐브	4/4XX	114.4806	293,000,000	@2,559,000	2024.09.03	매매

2) 인근 유사 구분건물 평가전례

차례 번호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)		거래시점	비고
					평가금액(원)	평가단가(원/㎡)		
4	갈곳리 728-2	평택진위 스마트큐브	5/516	222.97	800,000,000	@3,588,000	2024.08.30	담보
5	갈곳리 728-2	평택진위 스마트큐브	5/517	114.48	440,000,000	@3,843,000	2024.04.30	경매
6	갈곳리 728-2	평택진위 스마트큐브	5/519	129.39	436,000,000	@3,380,000	2021.01.06	담보 본건

3) 인근 유사 구분건물(아파트형공장) 유사평형 거래시세 (최근 다소 하락추세인 것으로 조사됨)

· 거래시세 수준 : @2,600,000원/㎡ ~ @3,200,000원/㎡(전유면적) 수준

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 시산가격 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	대상면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
1	3,085,000	1.00	1.00061	1.00	124.39	383,977,233	384,000,000

※ 십만단위에서 반올림하였음.

9. 평가대상 구분건물 감정가격 결정

상기 시산가격은 인근 유사 아파트형공장 평가사례 및 인근 유사 아파트형공장 시세등을 고려할 때 시산가격의 합리성이 인정되므로 상기 시산가격을 감정평가액으로 결정하였습니다.

기호	건물명 · 층 · 호수	평가금액(원)
1	평택진위스마트큐브 지식산업센터 5층 519호	384,000,000

구분건물감정평가명세표

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 진위면 갈곶리	728-2 평택진위 스마트 큐브 지식산업 센터	근린생활 시설 및 기타공장	1동의 건물의 표시 프리캐스트 콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 옥탑				
	[도로명주소] 경기도 평택시 진위면 진위2산단로 15-20 (갈곶리)			전유부분의 건물의표시 5층 519호 프리캐스트 콘크리트구조	129.39	129.39	384,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
	1. 동소	728-2	공장용지	대지권의목적인 토지의표시 일반공업지역 1. 소유권 ----- 1. 대지권	6,569 40.5292 ----- 6,569	40.5292		

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 115,200,000 268,800,000	
	합 계						₩384,000,000.-	
			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 "갈곶초등학교" 남서측 인근에 위치하며 주위는 지식산업센터, 근린생활시설 및 중.소규모공장 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본 빌딩까지 차량접근이 용이하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는등 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

프리캐스트콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 평택진위스마트큐브지식산업센터 내 5층 519호로서

- 외벽 : 석재 및 칼라 페어그라스 마감등
- 내벽 : 몰탈위 페인팅등
- 창호 : 새시 창호등임.

(4) 이용상태

공부상 기타공장(아파트형공장)으로 조사일 현재 폐문부재입니다.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급.배수설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 및 승강기설비 등이 구비되어 있습니다.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 가장형의 토지로서 근린생활시설 및 기타공장 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 15미터 내외의 포장도로에 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반공업지역, 지구단위계획구역(진위2산단), 종로1류(폭20m~25m)(2015-01-08)(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(031-8024-3432)<산업입지 및 개발에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 본건 5층 519호는 장기간(1년이상) 폐문부재로 조사됩니다.
관리사무소에 의하면 장기간 폐문부재로 관리비도 상당기간(1년이상) 연체된 것으로 조사되는바 이해관계인은 참고바랍니다

광역위치도



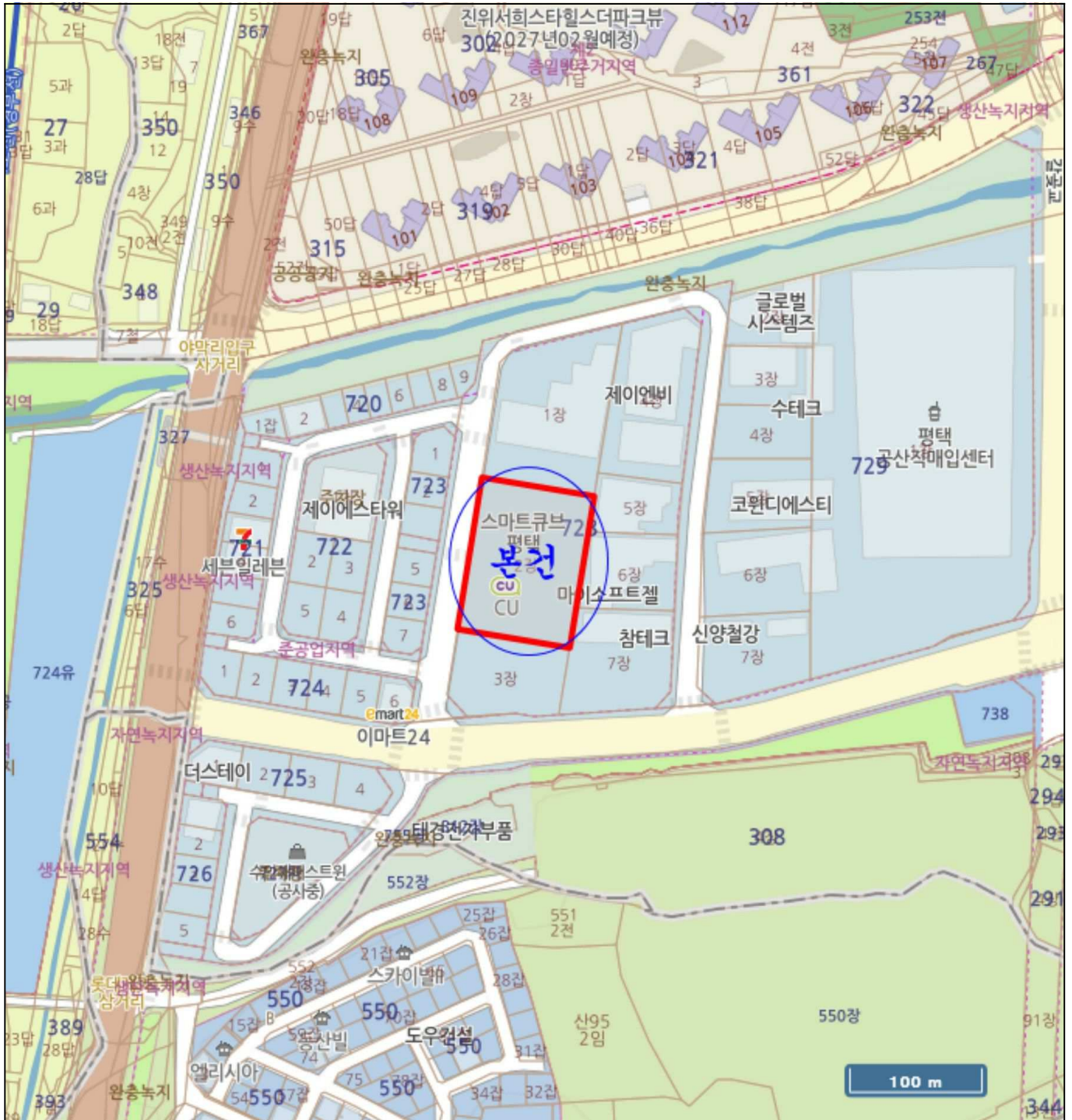
소재지 경기도 평택시 진위면 갈곶리 728-2 평택진위스마트큐브지식산업센터 5층 519호



상세위치도

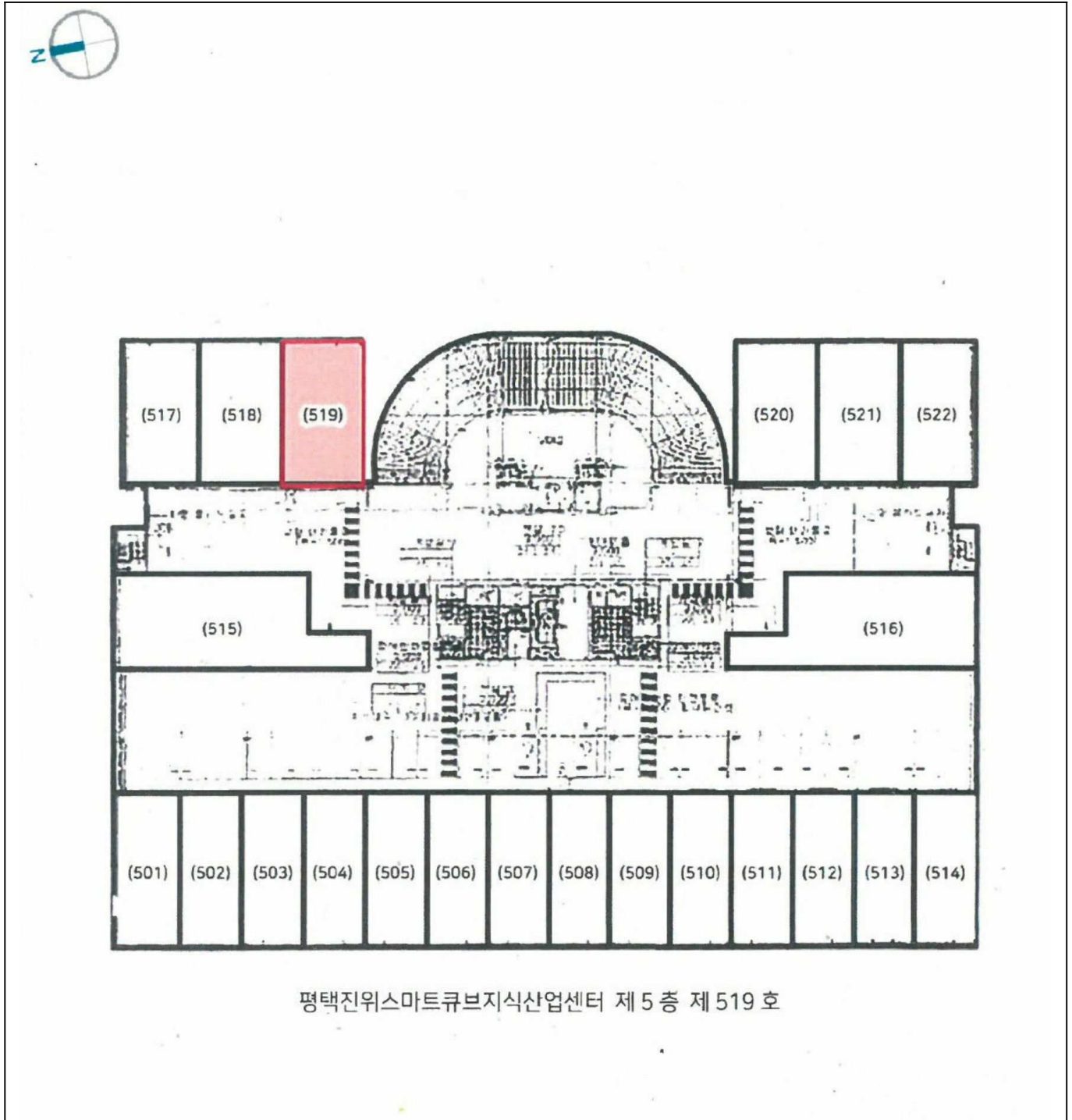


소재지	경기도 평택시 진위면 갈곶리 728-2 평택진위스마트큐브지식산업센터 5층 519호
-----	---



내부 구조도

소재지 경기도 평택시 진위면 갈곶리 728-2 평택진위스마트큐브지식산업센터 5층 519호



평택진위스마트큐브지식산업센터 제 5 층 제 519 호







5 519 5

