

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 황영숙 소유물건(2025타경41916)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
류재왕

감정평가서번호: C25052650-301

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.

센트럴감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
최 해 영

감정평가액	삼억칠천팔백만원정 (₩378,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	황영숙 (2025타경41916)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.06.02	2025.05.27 ~ 2025.06.02	2025.06.02	
감 정 평 가 내 용	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	-	378,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩378,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		에스타워프라임 제10층 제1014호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 평택시 고덕면 해창리 [도로명주소] 경기도 평택시 고덕면 도시지원1길 111 (1).상동	1272-3 에스타워 프라임	공장	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층				
					지1층	6,588.27		
					1층	5,267.47		
					2층	4,742.91		
					3층	4,716.18		
					4층	4,675.5		
					5층	3,572.92		
					6층 ~ 10층 각	3,543.82		
					대	8,458.2		
				철근콘크리트구조 제10층 제1014호	83.78	83.78	378,000,000	공용부분 포함
				소유권	29.97			
				1.x -----	8,458.2 x----	29.97		
				대지권	8,458.2			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 113,400,000 264,600,000
합 계							₩378,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 고덕면 해창리 소재 "한국지역난방공사 평택지사" 북동측 인근에 위치하는 부동산 (에스타워 프라임 제10층 제1014호)에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 6월 2일임.

3. 실지조사 및 가격조사 기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사 및 가격조사 기간은 2025년 5월 26일 ~ 2025년 6월 2일임.

4. 감정평가의 조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

5. 기타 참고사항

- 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부서류를 기준하였음.
- 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부 확인을 하지 못하였으며, 후첨 내부 구조도는 집합건축물대상상 “건축물현황도” 및 외부관찰 등을 기초하여 표시하였습니다. 또한 일반적인 구조 및 마감재, 표준적 이용상황을 기준으로 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 평택시 고덕면 해창리 1272-3 에스타워프라임 제10층 제1014호		
도로명주소	경기도 평택시 고덕면 도시지원1길 111		
	주용도	공장 414개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2021.09.10	
	건물규모	층수	지하 1층/ 지상 10층
		연면적	47,282.35 m ²
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	-/ 10/1014	공장(공장)	83.78	83.73	167.51	29.97	50.01
합계 (1개호)			83.78	83.73	167.51	29.97	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	해창리 1272-3	-/3/3**	공장(공장)	82.32	164.59	350,000,000 (@4,250,000)	2024.03.08 (2021.09.10)	-
#2	해창리 1274-3	고덕비즈타 위/6/6**	공장(지식 산업센터)	81.04	161.36	344,300,000 (@4,250,000)	2024.06.11 (2021.01.11)	-
#3	해창리 1274-3	고덕비즈타 위/4/4**	공장(지식 산업센터)	81.04	161.36	357,000,000 (@4,410,000)	2024.04.19 (2021.01.11)	-
#4	해창리 1277-1	고덕STV지 식산업센터/ 7/7**	공장(지식 산업센터)	52.06	101.4295	242,282,200 (@4,650,000)	2023.06.25 (2022.06.30)	-

(출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 등기된 최근 거래사례중 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의견	사정보정치
제3자의 판단에는 한계가 있으나, 인근 유사부동산의 가격수준 등을 검토할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경기 오피스	2.960% (1.02960)	거래시점 / 기준시점	2024.03.08/ 2025.06.02
		분기별 자본수익률	오피스지역 : 경기 2024년 01분기 : 0.86 2024년 02분기 : 0.64 2024년 03분기 : 0.55 2024년 04분기 : 0.2 2025년 01분기 : 0.77 2025년 02분기 : 0.77 (2025년 01분기 자료)
		산식	$(1+0.0086 \times 24 \div 91) \times (1+0.0064) \times (1+0.0055)$ $\times (1+0.002) \times (1+0.0077) \times (1+0.0077 \times 63 \div 90)$ ≈ 1.0296

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ [일련번호 (1) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(공업용)	격차율	비고
단지 외부요인	외부진출이 용이성, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	본건과 사례가 동일건물내에 위치하는바 외부요인이 대등함.
단지 내부요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	본건과 사례가 동일건물내에 위치하는바 내부요인이 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.03	본건은 사례대비 층별구조(차량접근)에서 열세이나 채광, 발코니 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.030	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	-/10/ 1014	83.78	#1	4,250,000	1.000	1.02960	1.030	4,510,000	377,847,800	378,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	해창리 1272-3 1/10/10**	공장(공장)	47.19	94.36	228,000,000 (@4,830,000)	2025.02.18 (2021.09.10)	법원경매
(2)	해창리 1272-3 1/9/9**	공장(공장)	42.42	84.82	197,000,000 (@4,640,000)	2025.01.03 (2021.09.10)	법원경매
(3)	해창리 1272-3 1/6/6**	공장(공장)	42.42	84.81	200,000,000 (@4,710,000)	2025.03.11 (2021.09.10)	법원경매
(4)	해창리 1272-3 1/9/9**	공장(공장)	42.42	84.83	180,000,000 (@4,240,000)	2025.05.26 (2021.09.10)	시가참고

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

2. 경매동향

용도별	경기 평택시 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린상가	75,957,121,960	37,349,016,632	49.2	324	41	12.7
아파트상가	914,000,000	399,223,800	43.7	46	5	10.9
오피스텔(상가)	603,000,000	239,100,000	39.7	43	2	4.7
점포	4,201,918,790	2,695,166,690	64.1	24	10	41.7
주상복합(상가)	2,840,000,000	919,710,000	32.4	29	4	13.8
공장	36,458,091,760	28,992,549,999	79.5	32	10	31.2
공장용지	2,502,675,000	1,112,941,100	44.5	5	1	20.0
아파트형공장	8,168,000,000	3,121,434,910	38.2	198	17	8.6

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

평가대상		평가대상		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
1	에스타워프라임 제10층 제1014호	83.78	29.97	378,000,000
합계		83.78	29.97	378,000,000

2. 감정평가액 결정 의견

거래사례, 평가사례, 인근 유사 부동산 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사
례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되며, 본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공
법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 감정평가액을 결정하였습니다.

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 평택시 고덕면 해창리 소재 '한국지역난방공사 평택지사' 동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 지식산업센터, 업무시설, 개발예정지 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건이 소재하는 건물로 차량 진출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 위치하며, 남동측으로 평택고덕IC 및 남서측으로 오성IC 가 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층건 내 10층 제1014호로서,

외벽 : 석재 및 페어글라스 마감 등,
창호 : 시스템 창호 등임.

(4) 이용상태

공부상 공장임.

※ 폐문부재 등으로 내부확인을 하지 못하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

(5) 설비내역

화재탐지설비, 스프링클러, 시스템에어컨설비, 화재경보 및 소화전설비, 위생설비, 급배수설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

대체로 사다리형 토지로서, 공장(지식산업센터) 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지는 남측으로 종로2류, 동측으로 종로3류, 서측으로 소로3류에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

해창리 1272-3 :준주거지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 소로3류(폭 8m 미만)(특수도로)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>임.

(9) 공부와의 차이

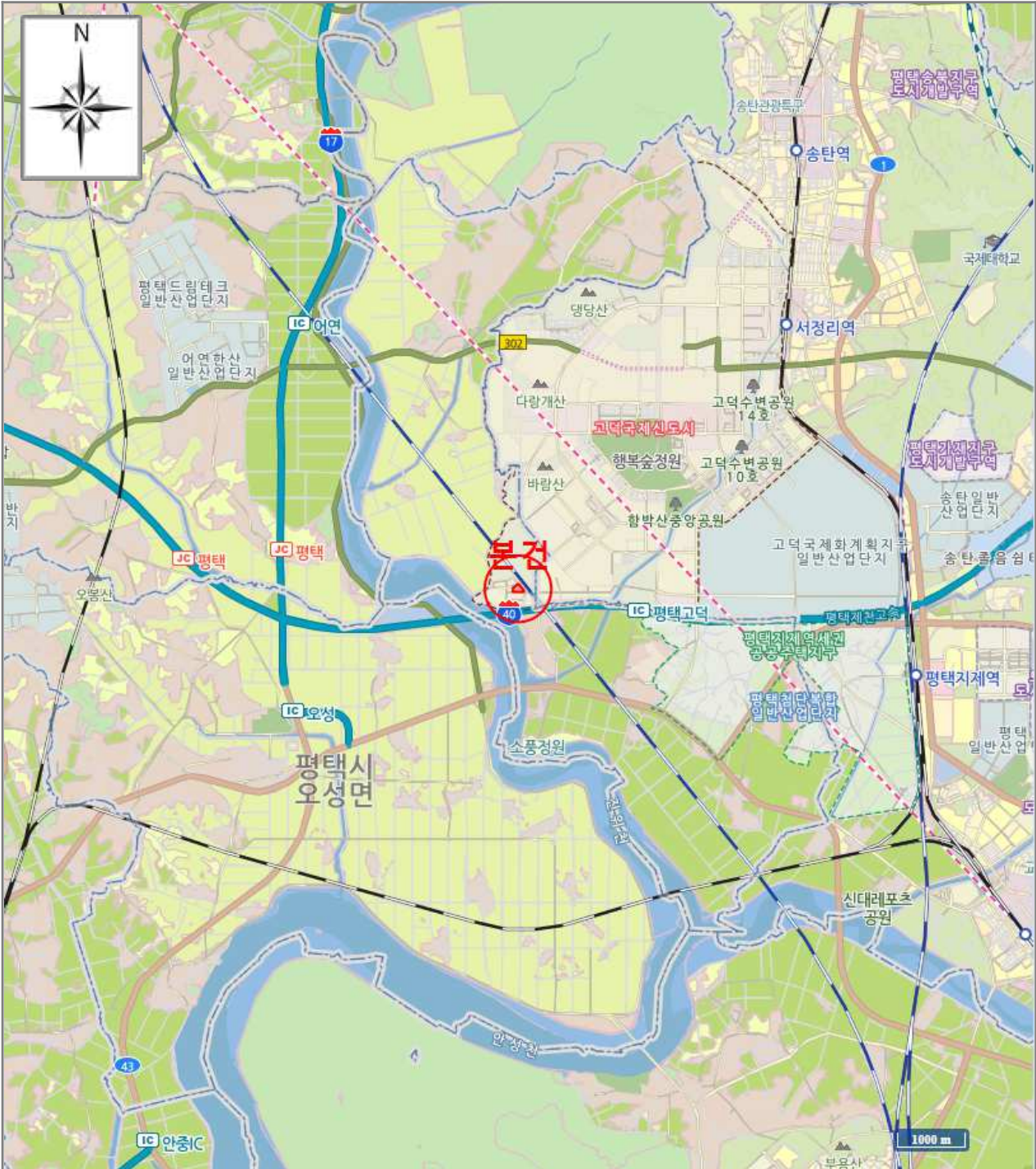
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도

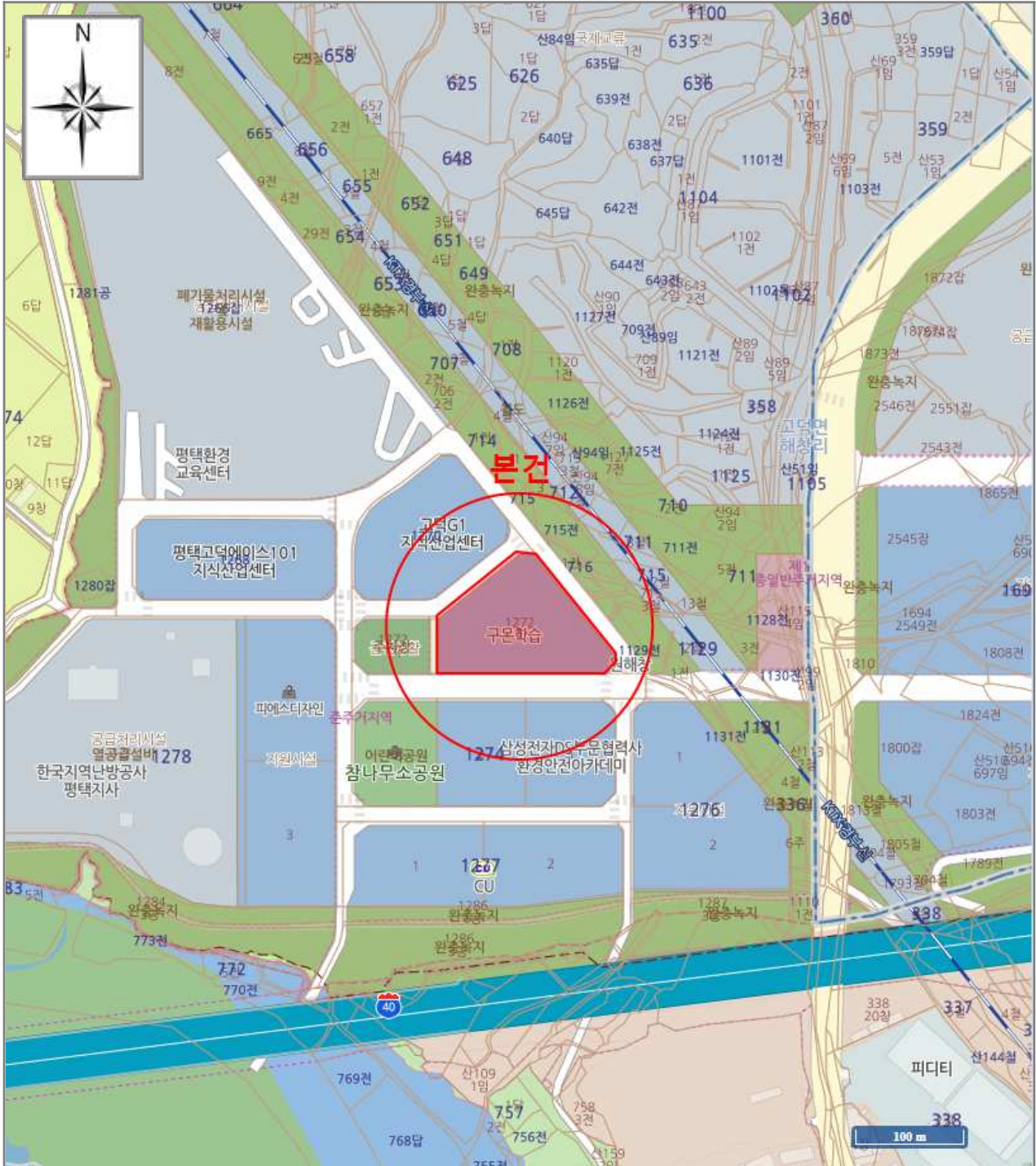
소재지	경기도 평택시 고덕면 해창리 1272-3 에스타워프라임 제10층 제1014호
-----	--



[범례]	■ 본 건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

상세 위치도

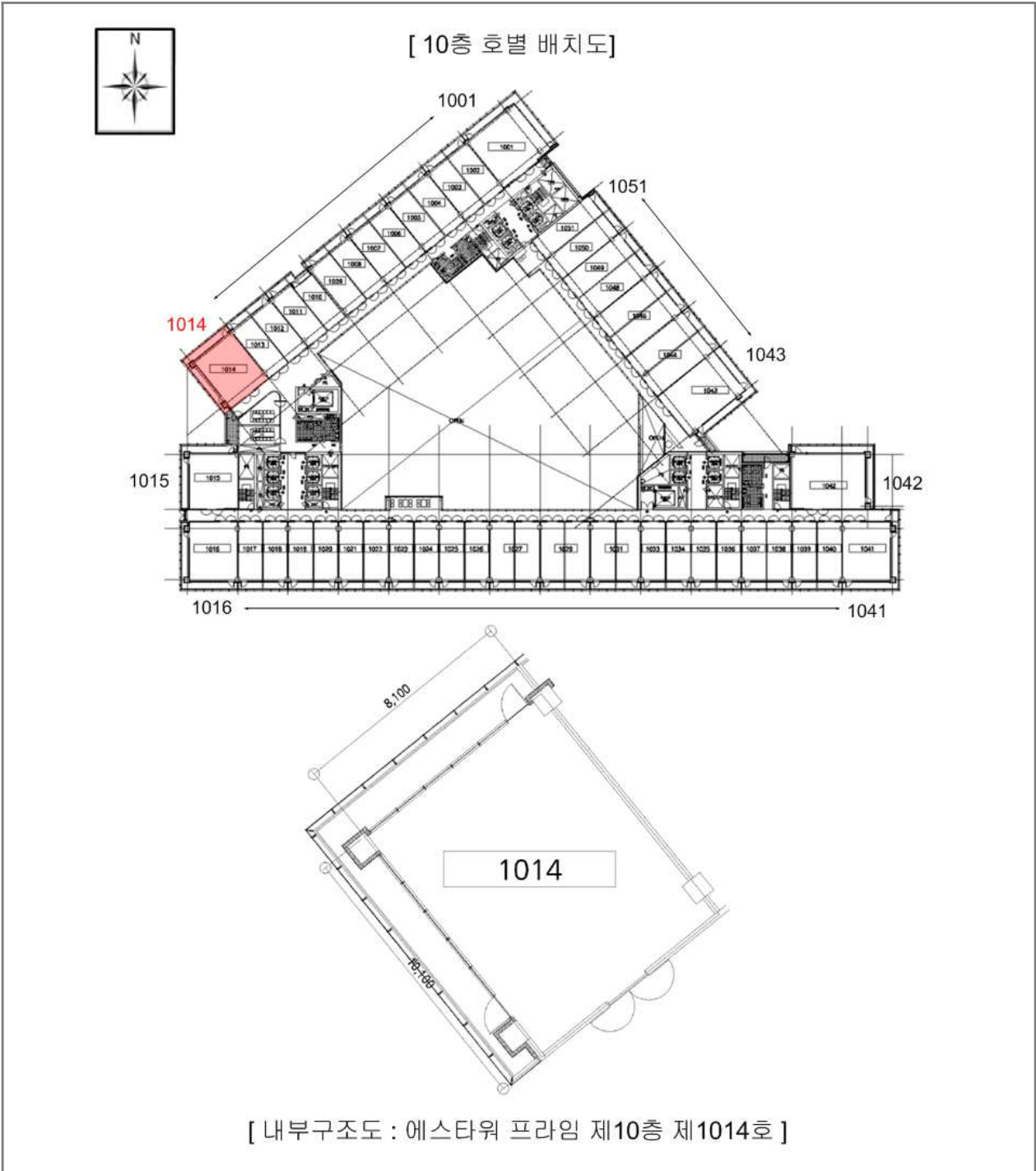
소재지	경기도 평택시 고덕면 해창리 1272-3 에스타워프라임 제10층 제1014호
-----	--



[범례]	■ 본 건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	--	---	--

호별배치도 및 내부구조도

소재지	경기도 평택시 고덕면 해창리 1272-3 에스타워프라임 제10층 제1014호
-----	--



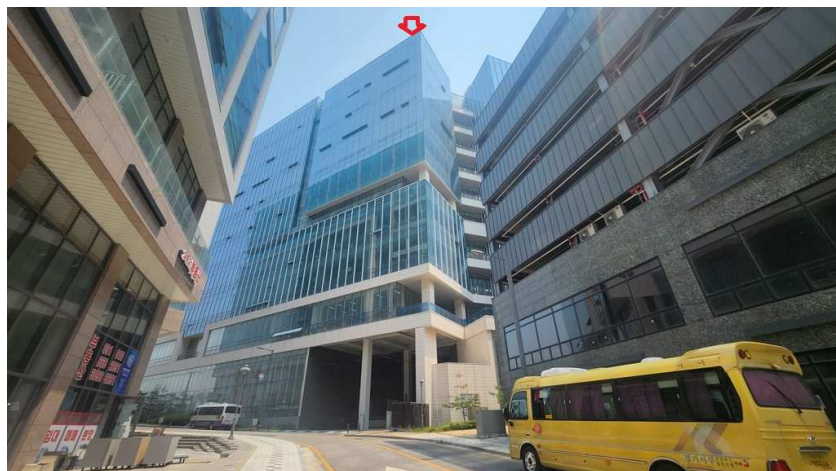
사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 고덕면 해창리 1272-3



본건 전경_남동측에서 촬영



본건 전경_북서측에서 촬영

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 고덕면 해창리 1272-3



1층 출입구



1층 내부 로비

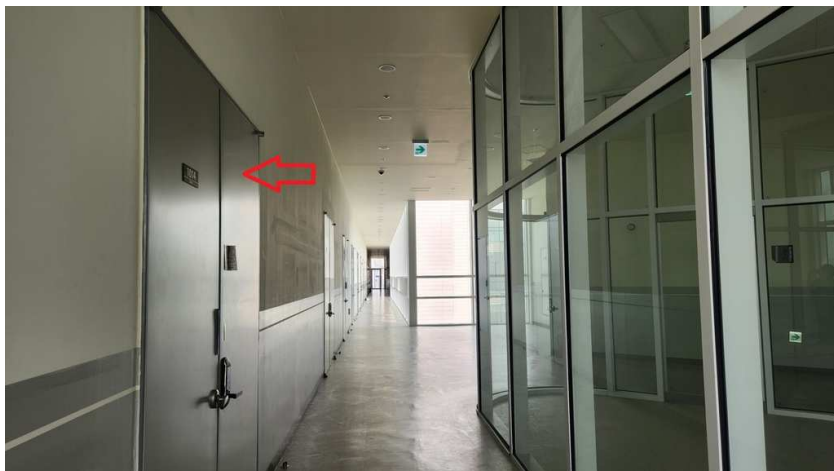
사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 고덕면 해창리 1272-3



10층 내부 E/V



10층 복도

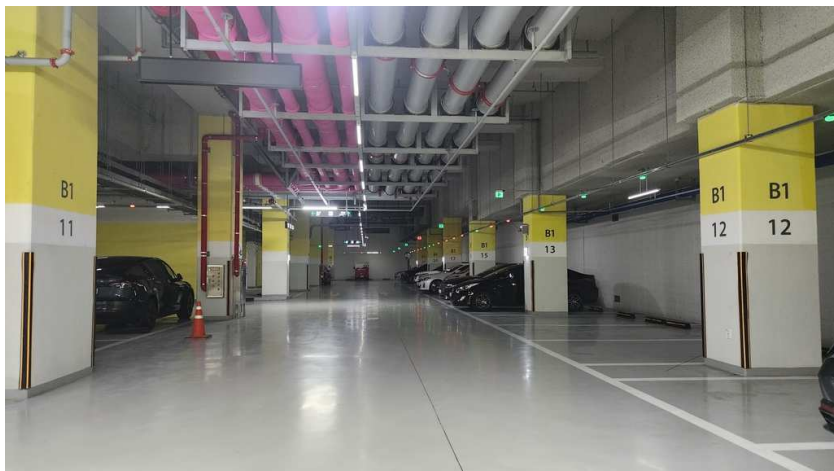
사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 고덕면 해창리 1272-3



본건 기호(1) 출입구



지하주차장

사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 고덕면 해창리 1272-3



주위 환경



주위 환경