

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕
건명	김희정 외 1명 소유물건(2025타경41933)
감정서번호	250529-401986-0001

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.

박근주감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
박근주

(인)

감정평가액	일십사억육천삼백만원정(₩1,463,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김희정 외 1명 (2025타경41933)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서外	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.05	2025.06.02 ~ 2025.06.04	2025.06.05		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2	구분건물	2	-	1,463,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩1,463,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 고덕동 소재 “고덕동 행정복지센터” 남서측 인근에 소재하는 부동산 (센텀프라자 제2층 제207호 및 제208호)에 대한 수원지방법원평택지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

나. 본건의 평가는 수요성, 환가성 및 감정평가목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하되, 건물의 구분소유권과 그 대지권을 일체로하여 일괄평가하였으며, 귀 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 일반적인 기준으로 배분하여 표기하였으므로 참고바랍니다.

다. 본건 평가의 기준시점은 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 06월 05일임.

3. 감정평가의 조건

-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 고덕동 2224-2 (도로명: 경기도 평택시 고덕여업7길 5) “센텀프라자” 제2층 제203호		
용도지역	근린상업지역		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상5층		
용도	근린생활시설		
구분(면적(m ²))	전유면적	공용면적	대지권
① 207호	68.60	41.599	22.98
② 208호	66.15	40.113	22.16
사용승인일	2021.10.12		

5. 기타 참고사항

가. 임대 및 기타사항

본건은 이해관계인의 부채로 임대 등 기타 상세사항은 미상이며, 건물의 내부 구조, 설비내역 및 이용상황 등은 평가전례, 건축물현황도 및 탐문조사 등으로 확인, 일반적인 이용상황 등을 상정하였으므로 유의하시기 바랍니다.

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

가. 평가방법

평가방법에는 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 원가방식이 있으며, 대상부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정등을 가하여 가격을 산정하는 비교방식, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 수익방식이 있음.

나. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 인근지역의 동류형 또는 유사형 구분건물의 거래시세와 위치,교통, 접근성, 이용상황 및 성숙도 등 입지조건, 토지의 상황, 건물의 구조, 규모, 시공상태, 부대설비, 관리상태, 층·향·위치별 효용도 등을 종합 참작하여 토지의 소유권·대지권과 건물을 일체로한 비교방식(거래사례비교법)으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 거래사례 등 참고가격자료

가. 인근지역 거래사례(감정평가정보체계)

구분	소재지	명칭 및 종별 층.호수	전유면적 (m ²)	시점	거래가액(원) (전유면적기준)	사용승인일
1	고덕동 2224-2	센텀프라자 2층 20*호	76.38	2023.05.15	816,640,000 (@10,691,804원/m ²)	2021.10.12

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2	고덕동 2224-2	센텀프라자 2층 20*호	76.38	2023.03.16	770,202,880 (@10,083,829원/㎡)	2021.10.12
3	고덕동 2224-2	센텀프라자 2층 20*호	68.6	2023.02.20	691,771,660 (@10,084,134원/㎡)	2021.10.12
4	고덕동 2224-2	센텀프라자 2층 20*호	106.44	2023.03.06	1,180,452,110 (@11,090,305원/㎡)	2021.10.12
5	고덕동 2224-2	센텀프라자 2층 20*호	68.6	2023.02.20	691,771,660 (@10,084,134원/㎡)	2021.10.12

나. 인근지역 평가사례 (감정평가정보체계)

구분	소재지	명칭 및 종별 층.호수	전유면적 (㎡)	시점	평가가액(원) (전유면적기준)	목적
1	고덕동 2224-2	센텀프라자 2층 20*호	76.38	2024.11.09	816,000,000 (@10,683,425원/㎡)	경매
2	고덕동 2224-2	센텀프라자 2층 20*호	106.44	2024.08.20	1,210,000,000 (@11,367,907원/㎡)	경매
3	고덕동 2224-2	센텀프라자 4층 40*호	68.60	2024.06.11	488,000,000 (@7,113,703원/㎡)	경매
4	고덕동 2224-2	센텀프라자 2층 208호	66.15	2024.03.15	633,000,000 (@9,569,161원/㎡)	본건 2
3	고덕동 2224-2	센텀프라자 2층 20*호	76.38	2023.03.17	736,000,000 (@9,636,030원/㎡)	담보
4	고덕동 2224-2	센텀프라자 2층 20*호	68.60	2023.02.28	606,904,000 (@8,846,997원/㎡)	담보

3. 거래사례비교법에 의한 시산가격

가. 비교사례의 선정

본건과 위치적·물적 유사성이 있고 사례의 거래시점과 본건의 기준시점 사이의 시점수정이 가능하여 가치형성요인에서 비교 가능성이 높다고 판단되는 인근 최근 거래사례 1)을 비교사례로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 사정보정

상기 사례만으로는 파악하기 곤란하나 가격수준과 관련자료 등을 고려하면 정상적인 거래사례로 판단됨.

다. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 증 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 지역의 자본수익률을 적용함.

① 경기도 집합상가 자본수익률(2023.05.15. .- 2025.06.05)

○ 2023년 01분기: -0.07

2023년 02분기: 0.01

2023년 03분기: -0.04

2023년 04분기: 0.22

2024년 01분기: 0.36

2024년 02분기: 0.43

2024년 03분기: 0.32

2024년 04분기: 0.15

2025년 01분기: 0.07

2025년 02분기: 0.07(2025년 01분기 자료)

시점수정치:

$$(1+0.0001*47/91)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015) \\ *(1+0.0007)*(1+0.0007*66/90)=1.01576$$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 지역요인 비교(가치형성요인 비교)

비교 거래사례는 본건과 인근지역내 소재하여 지역요인 대등함. (1.00)

마. 개별요인 비교(가치형성요인 비교)

구 분		격차율	비 고
요인구분	세부항목	대 상	
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	사례대비 본건 대등함.
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	사례대비 본건 대등함.
호별 요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 주 출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등	1.00	사례대비 본건 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	
누 계		1.00	

마. 가치형성요인의 결정

가치형성요인 결정의견	가치형성요인
본건은 거래사례 대비 대등함.	1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가격

구분	사례단가	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	면적	시산가격	감정평가액
1	10,691,804	1.00	1.01576	1.00	68.60	745,017,049	745,000,000
2	10,691,804	1.00	1.01576	1.00	66.15	718,409,297	718,000,000

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한, 인근의 가격수준, 평가선택 등을 종합적으로 참작하고 평가목적 및 시산가격의 합리성을 감안하여 감정평가액을 상기와 같이 결정 함.

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 "고덕동 행정복지센터" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 공장, 상가주택, 공동주택, 각종 근린생활시설 등이 혼재된 상업지대임,

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 출입이 자유로우며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상5층 건물 중 제2층 제207호 및 제208호로
외벽: 전면 석재붙임
내벽: 내부 인테리어
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

집합건축물대장 상 제2종근린생활시설(휴게음식점)로 등재되어있으나, 현황 공실임.

(5) 설비내역

위생 및 급.배수설비, 시스템에어컨, 승강기설비, 소화전설비, 주차장시설, 방송설비 등이 구비되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 평탄한 토지로 근린생활시설 건부지로 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

중로각지에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역 , 지구단위계획구역(고덕국제화지구) , 중로2류(폭 15m~20m)(접함)
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> ,
택지개발지구<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

없음.

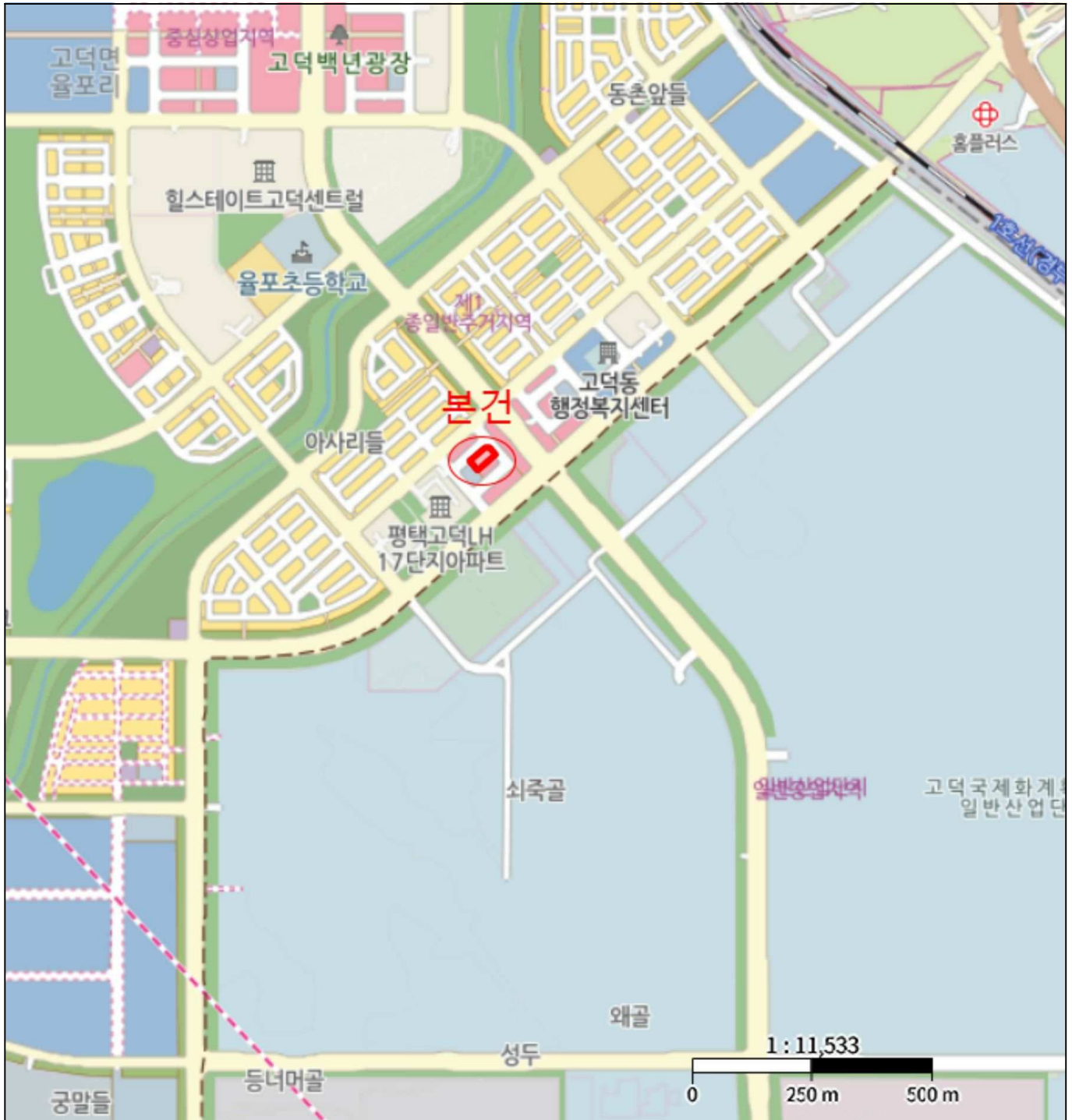
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 및 기타 상세사항은 미상임.

광역 위치도



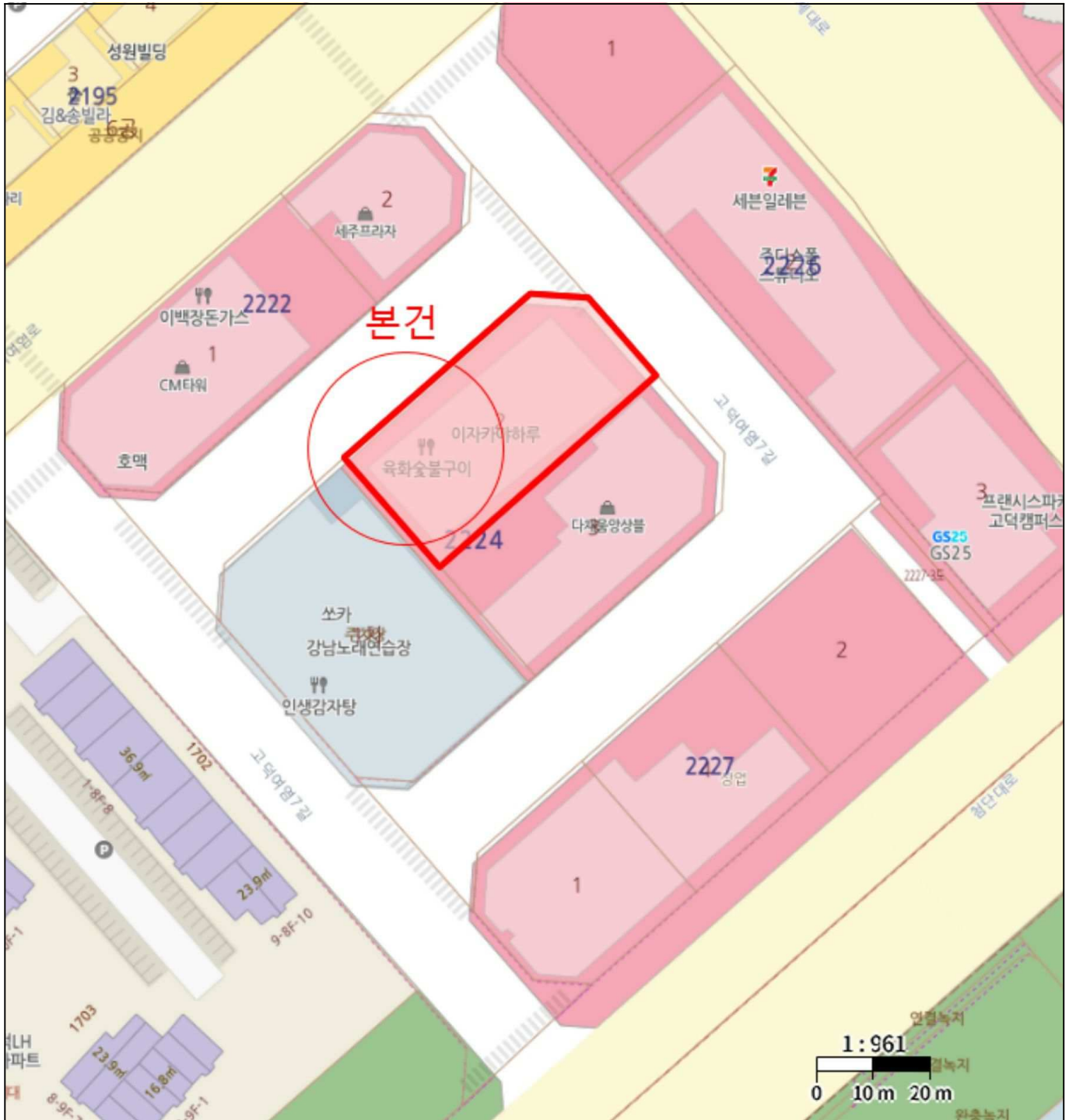
소재지	경기도 평택시 고덕동 2224-2 센텀프라자 2층 207호외
-----	-----------------------------------



위치도



소재지	경기도 평택시 고덕동 2224-2 센텀프라자 2층 207호외
------------	-----------------------------------

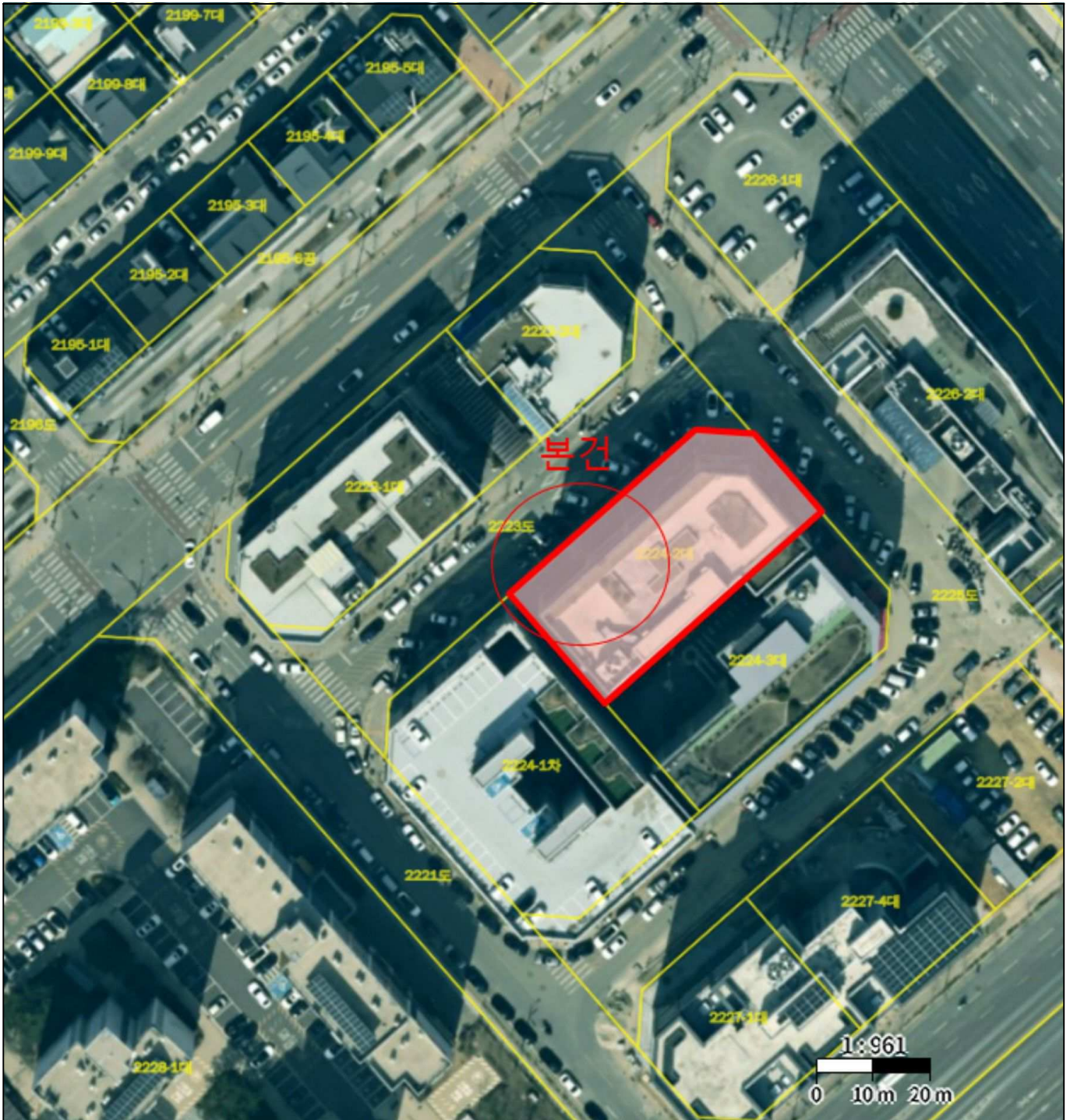


위 성 사 진



소재지

경기도 평택시 고덕동 2224-2 센텀프라자 2층 207호외

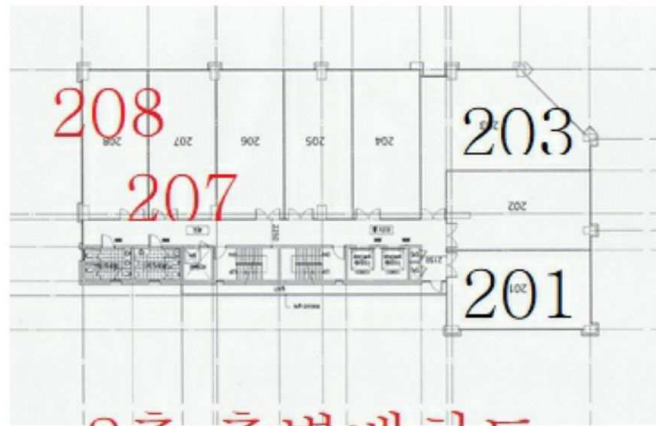


내 부 구 조 도



소 재 지

경기도 평택시 고덕동 2224-2 센텀프라자 2층 207호외



2층 층별배치도



207호, 208호 내부구조도



()



1 ()



207 208



207



208



207

208



207



()