

감정평가서

건명	파산자 경신가동보 주식회사의 파산관재인 김은주 소유물건(2025타경42300)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕
감정서번호	DS250803-1001

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.

대성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
성미영

성미영



감정평가액	팔억삼천삼백만원정 (₩833,000,000.-)		
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계
소유자 (대상업체명)	파산자 경신가동보 주식회사의 파산관재인 김은주 (2025타경42300)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간
		2025.08.12	2025.08.04 ~ 2025.08.12
		작성일	2025.08.13

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	833,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩833,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사
문주완

문주완



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 진위면 갈곶리 소재 "갈곶초등학교" 남서측 인근에 위치하는 "평택진위스마트 큐브지식산업센터" 제2층 제공201호에 대한 수원지방법원 평택지원 법원경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가 대상 구분소유건물 목록

물건소재지	경기도 평택시 진위면 갈곶리 728-2			층 수	지하1층/지상8층	
건물명칭	평택진위스마트큐브지식산업센터			연면적	41,214.6228	m ²
건물구조	프리캐스트콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			사용승인일	2020.02.27	
구분		면적사항 (m ²)			공부상용도	현황
기호	층호수	전유면적	공용면적 (주차장포함)	대지권면적		
1	제2층 제공201호	222.9775	215.2303	6569 × (69.8438/6569)	기타공장	기타공장

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 08월 12일을 기준시점으로 하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사기간은 2025년 08월 04일 부터 2025년 08월 12일 까지 이며 대상물건의 현황 등을 직접조사하고 인근가격수준, 가격자료등을 수집분석하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거하여 "시장가치"를 기준가치로

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

하였으며, 시장가치란 감정평가의 대상 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

2)의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 기타 참고사항 및 유의사항

1)본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적등은 귀 제시목록과 관련공부등에 의하였음.

2)본건의 위치확인은 집합건축물대장상의 건축물현황도면과 점유부분을 비교하여 확인하였음.

3)본건의 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부조사를 행하지 못하여 집합건축물대장상의 현황도면, 감정평가전례, 탐문조사내용등을 참고하여 감정평가하였으며 내부구조 및 상태등에 관하여는 재확인이 요구되오니 참고하시기 바랍니다.

4)구분건물 소유권은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 구분건물과 토지를 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 어려움이 있으나 귀 요청에 의거 대상부동산의 평가가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물 감정평가명세표"에 표기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

II. 감정평가 근거규정 및 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 근거규정

본건의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조의 제7호, 동 규칙 제16조의 규정 및 동 규칙 제12조의 규정, 기타 감정평가 일반이론 등에 근거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가방법 및 관련규정검토

가. 감정평가방법

- (1) 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법
- (2) 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법 및 공시지가기준법
- (3) 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법 등이 있음.

나. 구분소유건물의 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며,

거래사례비교법이라 함은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

3. 본건 감정평가시 적용평가방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하였으며 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근지역내 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 그 시산가액의 적정성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1) 거래사례의 선정

가) 인근지역내 유사부동산의 거래사례

(한국부동산원 실거래정보)

구분	소재지번	건물명칭	층호수	전유면적(㎡)	거래시점 (연/월/일)	거래가격
A	갈곶리 737-2	더퍼스트 타워평택	제6층 제61*호	100.04	25.02.28	308,664,000
B	갈곶리 737-2	더퍼스트 타워평택	제5층 제50*호	98.4	25.02.24	290,000,000
C	갈곶리 728-2	평택진위 스마트큐브 지식산업센터	제8층 제80*호	99.6975	22.08.30	361,361,000
D	갈곶리 728-2	평택진위 스마트큐브 지식산업센터	제2층 제공20*호	222.9775	21.10.12	832,682,000
E	갈곶리 728-2	평택진위 스마트큐브 지식산업센터	제4층 제41*호	222.9775	21.08.17	816,121,000

나) 거래사례의 선정사유

대상부동산과 위치, 물적유사성등 비교성이 있다고 인정되는 거래사례A를 비교사례로 선정하였음.

2) 사정보정

매도자와 매수자 간의 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 보정은 없음.

보정치	1.00
-----	------

3) 시점수정

- 한국부동산원에서 제공하는 경기도 집합상가 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 시점수정

집합상가

지역 : 경기 (25.02.28~25.08.12)

2025년 01분기 : 0.07

2025년 02분기 : 0

2025년 03분기 : 0 (2025년 02분기 자료)

$$(1+0.0007*32/90)*(1+0)*(1+0*43/91) \approx 1.00025$$

4) 가치형성요인비교

가) 가치형성요인 비교항목

구분	비 교 항 목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성 등
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물관리상태 및 각종설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별효용, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나) 가치형성요인 비교치

기호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계치
1	A	1.00	1.00	1.21	1.00	1.210

※기호1은 거래사례A 대비 호별요인(층별효용등) 우세함.

5) 거래사례비교법에 의한 시산가격

기호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교 (전유면적)			비준가격(원)
					본건	/	사례	
1	308,664,000	1.00	1.00025	1.210	222.9775	/	100.04	833,000,000

※감정가액은 십만원단위에서 반올림하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 참고가격 자료

1) 인근감정평가전례

구분	소재지	건물명칭	층호수	전유면적 (㎡)	기준시점	평가목적	평가금액	전유면적기준 단가(원/㎡)
a	갈곳리 728-2	평택진위 스마트큐브 지식산업센터	제5층 제50*호	99.6975	25.06.02	경매	308,000,000	3,089,000
b	갈곳리 728-2	평택진위 스마트큐브 지식산업센터	제6층 제61*호	129.39	25.02.21	경매	480,000,000	3,710,000
c	갈곳리 728-2	평택진위 스마트큐브 지식산업센터	제5층 제51*호	222.9775	24.07.02	경매	833,000,000	3,736,000
d	갈곳리 728-2	평택진위 스마트큐브 지식산업센터	제2층 제공20*호	129.39	23.09.12	담보	470,000,000	3,632,000

2) 본건 매매사례

구분	소재지	건물명칭	층호수	전유면적 (㎡)	거래시점	유형	거래금액	전유면적기준 단가(원/㎡)
e	갈곳리 728-2	평택진위 스마트큐브 지식산업센터	제2층 제공201호	222.9775	21.08.06	매매	832,682,000	3,734,000

3. 그 밖의 사항

본건의 임대관계는 이상임.

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건은 수원지방법원 평택지원 법원경매 목적의 감정평가로서, 제반 관련규정 및 기준가치에 부합하도록 적정하게 평가하였으며, 상기 참고가격자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 적정성이 인정되는 바, 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액

기호	층호수	전유면적 (㎡)	감정평가액	평가단가(원/㎡)	비고
1	제2층 제공201호	222.9775	833,000,000	3,736,000	-
감정평가액합계			₩833,000,000	-	-

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			
1	경기도 평택시 진위면 갈곶리 [도로명주소] 경기도 평택시 진위면 진위2산단로 15-20	728-2 평택진위 스마트 큐브 지식산업 센터	근린생활 시설 및 기타공장	프리캐스트 콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 8층 지1층 1층 2층 3층~7층(각층) 8층 옥탑					
	1. 동소	728-2	공장용지	일반공업지역 (내) 프리캐스트 콘크리트구조 제2층 제공201호 1소유권대지권	6,569				
					222.9775	222.9775	833,000,000	비준가격 (공용면적 포함)	
					69.8438	69.8438			
					----- 6,569				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 249,900,000 583,100,000		
	합 계							₩833,000,000.-	
				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 평택진위2일반산업단지내 중소규모의 공장, 지식산업센터등이 소재하는 공업지대로서 제반 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건동까지 차량접근가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통 시됨.

(3) 건물의 구조

프리캐스트콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지1층/지상8층 건물내 제2층 제공201호 로서, 외벽:석재붙임 및 칼라페어그라스마감등.
내벽:몰탈위페인팅마감등.
창호:샷시창호마감등임.

(4) 이용상태

기타공장으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생급배수설비, 승강기설비, 주차장시설등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

가장형의 평지로서 근린생활시설 및 기타공장 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 중로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반공업지역, 지구단위계획구역(진위2산단), 중로1류(폭 20m~25m)(2015-01-08)(접함), 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내), 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발56m-140m미만 협의업무위탁 2016.9.9), 일반산업단지(031-8024-3432)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1.임대관계는 미상임.

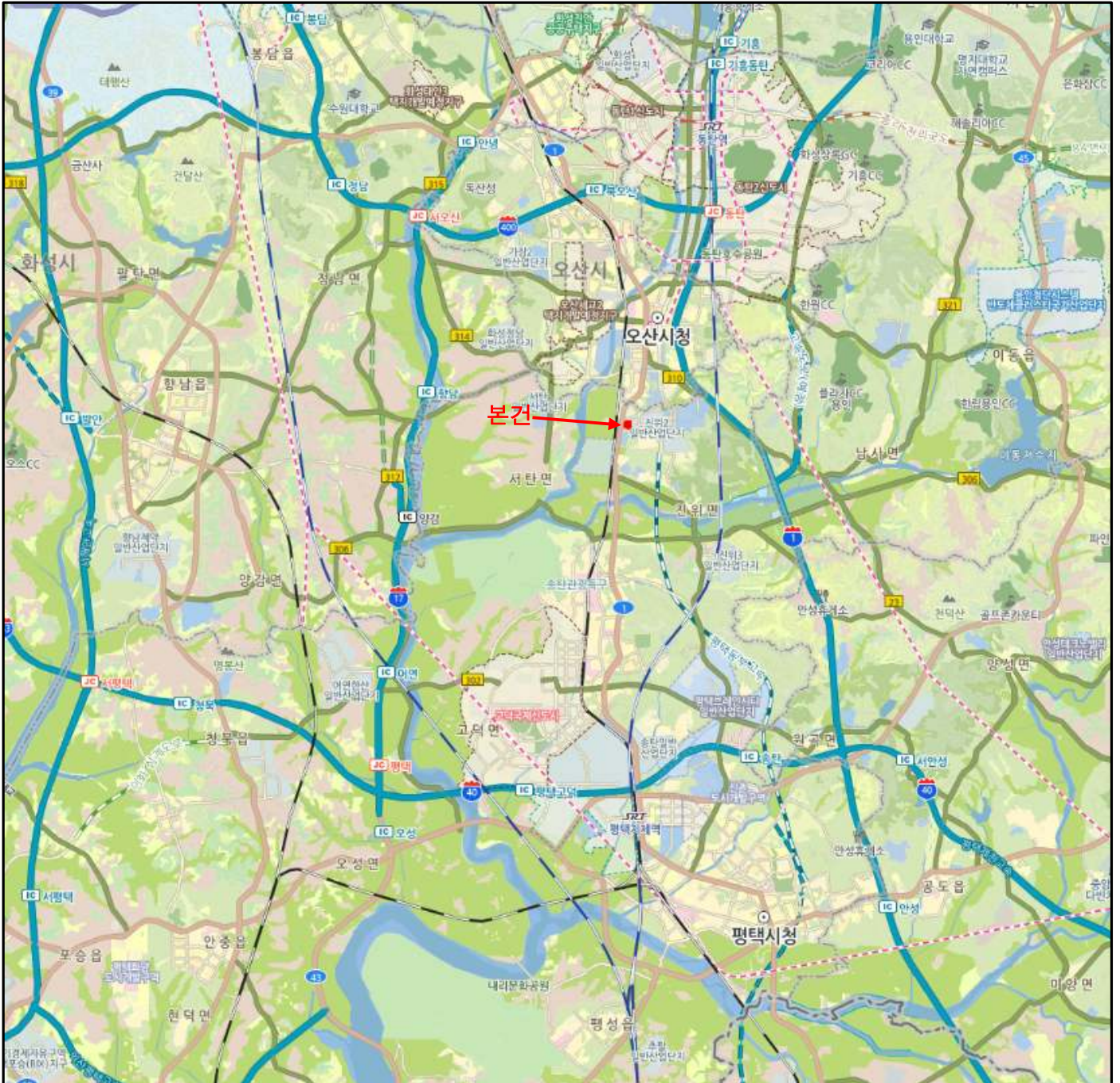
2."감정평가액의 산출근거 및 결정의견" 1-6 기타 참고사항 및 유의사항 참조.

광역 위치도



경기도 평택시 진위면 갈곶리 728-2
"평택진위스마트큐브지식산업센터" 제2층 제공201호

S = None Scale



상세위치도



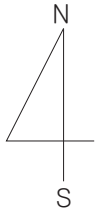
경기도 평택시 진위면 갈곶리 728-2
"평택진위스마트큐브지식산업센터" 제2층 제공201호

S = None Scale



호 별 배 치 도

S : None Scale

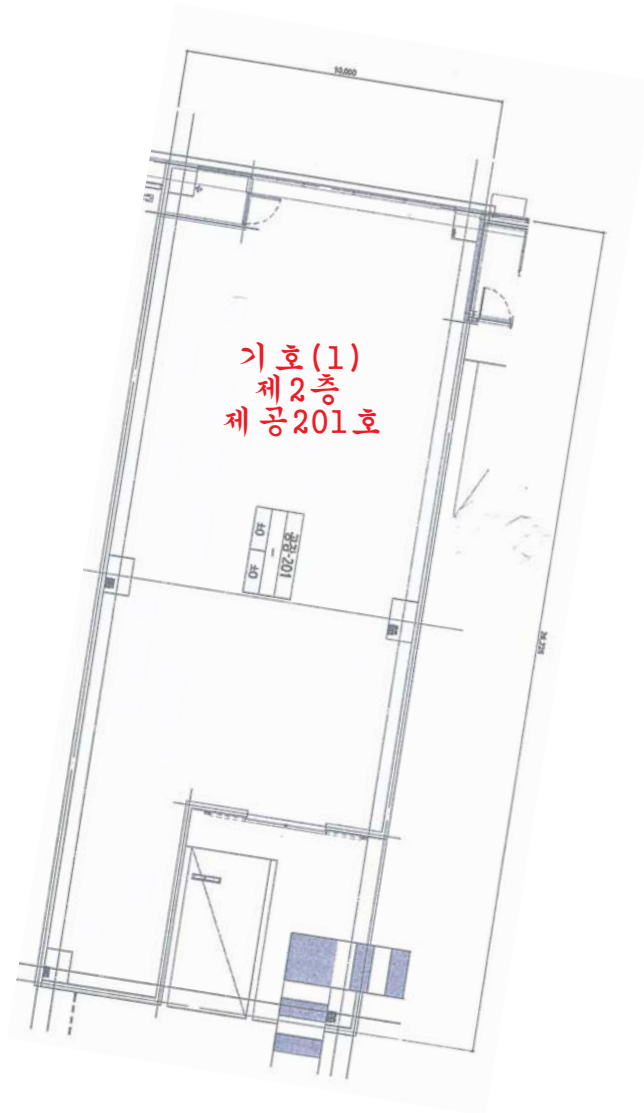
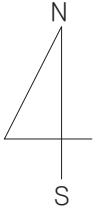


[경기도 평택시 진위면 갈곶리 728-2]

[“평택진위스마트큐브지식산업센터” 제2층 제공201호]

호 별 배 치 도

S : None Scale



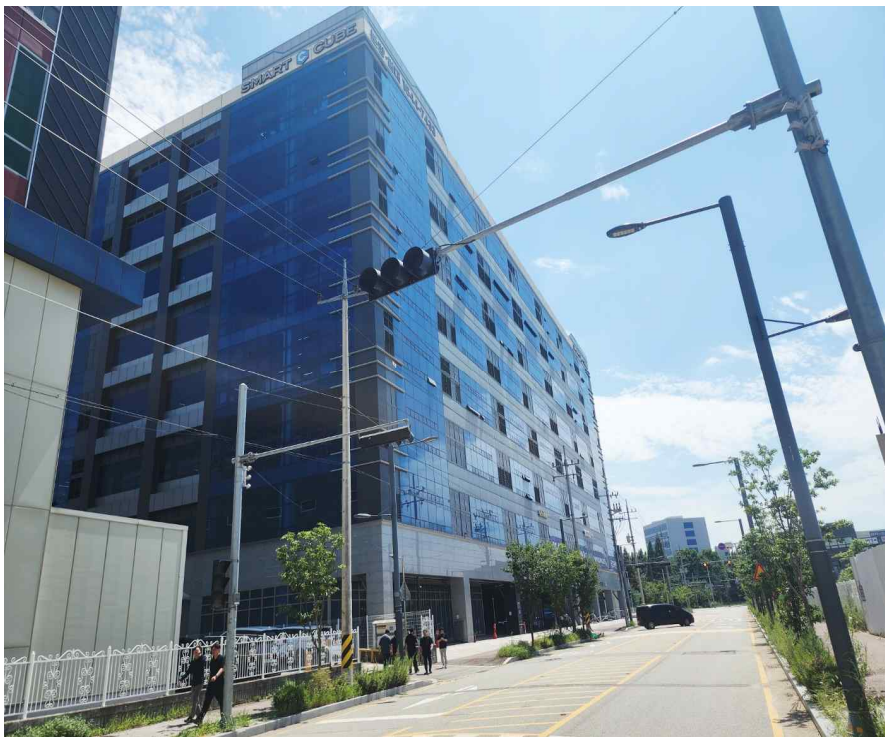
[경기도 평택시 진위면 갈곶리 728-2]

[“평택진위스마트큐브지식산업센터” 제2층 제공201호]

사 진 용 지



본건동 전경 (서측 인근에서 촬영)

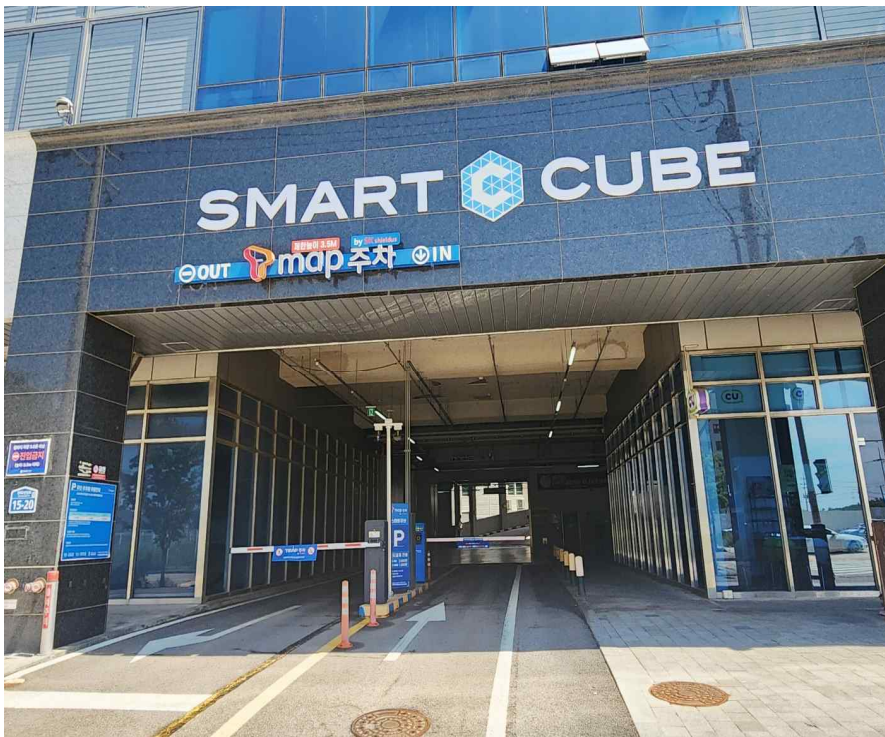


본건동 전경 (북서측에서 촬영)

사 진 용 지



본건동 전경 (남서측에서 촬영)



서측 1층 주차장 출입구 전경

사 진 용 지

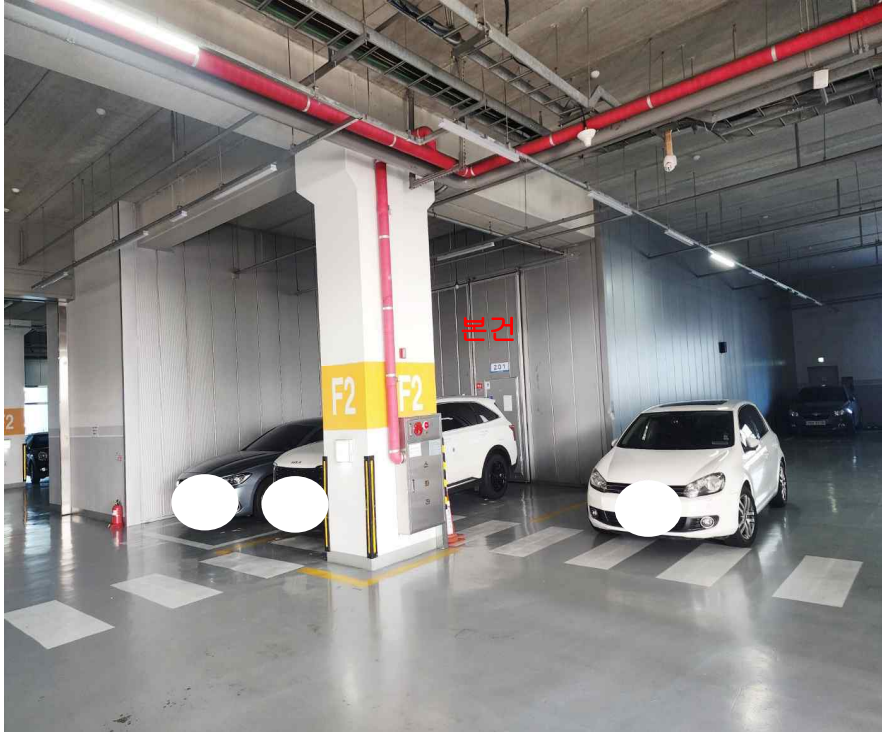


2층 공동 출입구 전경

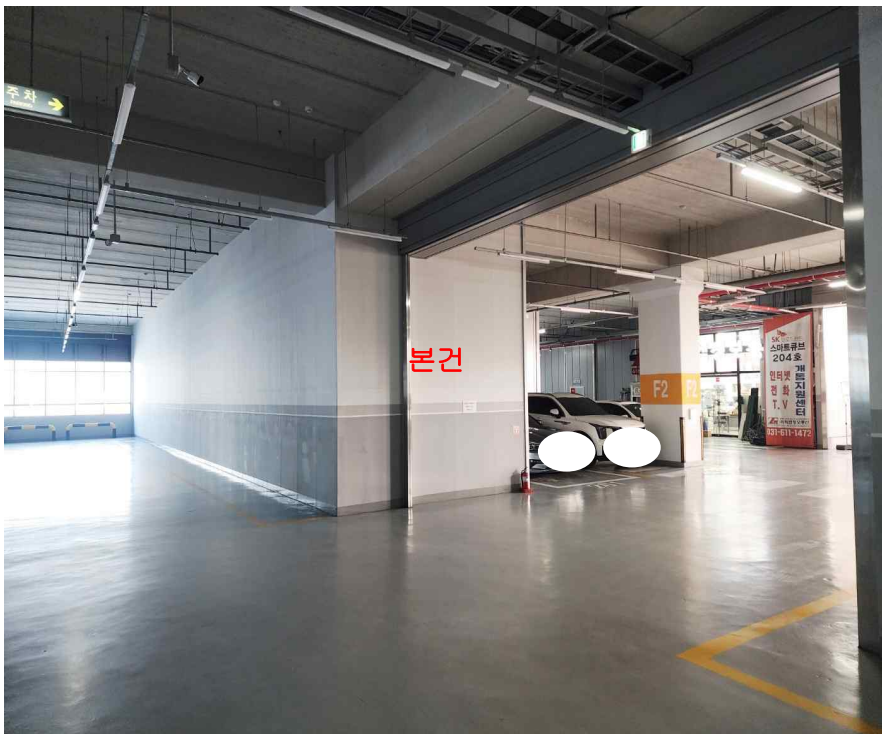


2층 화물용 승강기 전경

사 진 용 지



본건 전경1

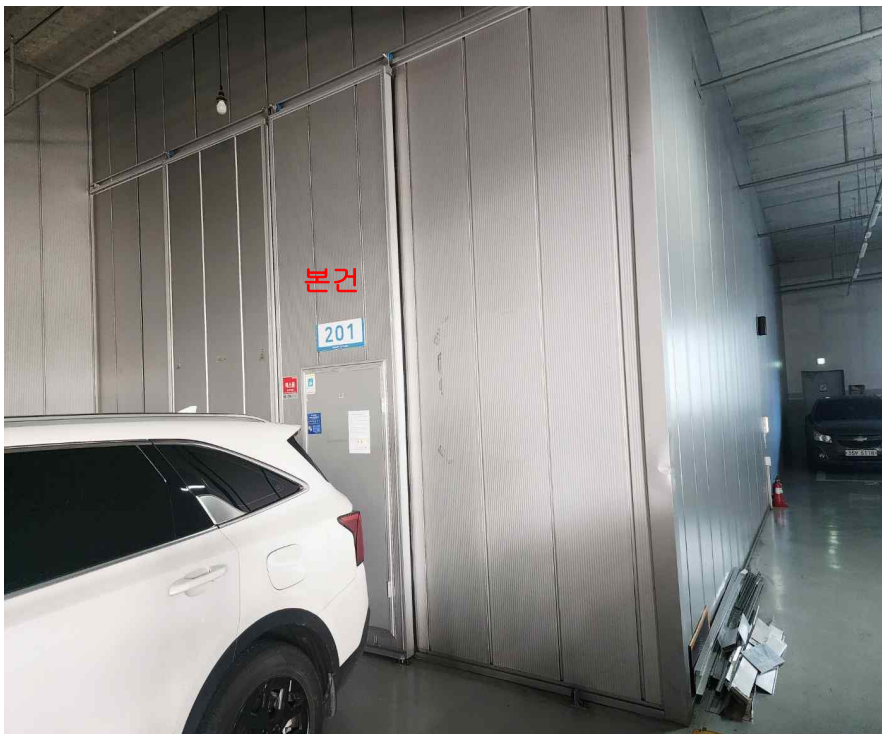


본건 전경2

사 진 용 지



본건 전경3



본건 전경4