

감정평가서

건명	안성훈 소유물건(2024타경3532)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈
감정서번호	25-240812-201

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.

(주)감정평가법인 태백 경기중앙지사

우)17851 경기도 평택시 비전2로 79, 503호(비전동, 필그린타워)

TEL. 031-652-8008 FAX. 031-652-8028

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
정돈철

(인)

(주)감정평가법인 태백 경기중앙지사 지사장 곽상학

(서명또는인)

감정평가액	일억칠천일백만원정(₩171,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	안성훈 (2024타경3532)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
채무자	-		2024.08.13	2024.08.13	2024.08.14	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	171,000,000
	합계		이하	여백		₩171,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 평택시 고덕면 해창리 소재 '한국지역난방공사 평택지사' 북동측 인근에 위치하는 'G1 지식산업센터' 제10층 제1028호로서, 「수원지방법원 평택지원」에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 근거 법령

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 『감정평가에 관한 규칙』

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고, 수익환원법에 의한 시산가액은 수익과 비용 및 환원이율의 변동 가능성 또는 불확실성에 따른 편차가 발생할 수 있고, 유사한 임대사례의 포착이 어려워 적용이 곤란함. 따라서 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 기준시점 등

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 08월 13일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2024년 08월 13일)를 통하여 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 확정

소재지	경기도 평택시 고덕면 해창리 1270 (경기도 평택시 고덕면 도시지원1길 116)								
건물명 및 층·호수	G1 지식산업센터 제10층 제1028호								
건물의 개 황	지목	용도지역		대지면적(m ²)		연면적(m ²)		층수(지하/지상)	
	대	준주거		8,793.1		54,458.739		-1/10	
	주구조		주용도			사용승인일		단지규모	
	철근콘크리트구조		공장(지식산업센터),지원시설 (근린생활시설)			2023.07.20		동수	세대/호
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비	
	-	-	○	○	○	○	-	-	

일련번호	층/호수	면적(m ²)			소유권 대지권 (m ²)	용도
		전유	공용	합계		
1)	10/1028	36	34.931	70.931	11.453	공장 (지식산업센터)
합 계		36	34.931	70.931	11.453	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

가. 물적 동일성 등 종합 의견

물적 동일성	제반 현황으로 판단할 때 물적 동일성 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 판단할 때 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시됨.

나. 기타 참고사항

- 대상물건의 위치확인은 출입구 표시부분으로 확인하였음.
- 대상물건의 임대내역확인은 관계인의 부재로 미상으로 처리하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (m ²)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적m ²)
㉠	해창리 1270	4/407	60	공장 (지식산업 센터)	경매	2024.07.08	296,000,000
						2023.07.20	(약 4,930,000)
㉡	해창리 1270	8/851	58	공장 (지식산업 센터)	시가참고	2023.09.08	252,000,000
						2023.07.20	(약 4,340,000)
㉢	해창리 1270	10/1051	58	공장 (지식산업 센터)	공매	2024.03.20	279,000,000
						2023.07.20	(약 4,810,000)
㉣	해창리 1270	10/1029	36	공장 (지식산업 센터)	담보	2023.09.19	171,000,000
						2023.07.20	(약 4,750,000)

2) 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (m ²)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적m ²)	
㉠	해창리 1270	10/1040	36	공장 (지식산업 센터)	2023.08.16	170,650,000	-
					2023.07.20	(약 4,740,000)	
㉡	해창리 1270	8/810	60	공장 (지식산업 센터)	2023.09.05	281,540,000	-
					2023.07.20	(약 4,690,000)	
㉢	해창리 1270	10/1022	36	공장 (지식산업 센터)	2023.08.22	170,650,000	-
					2023.07.20	(약 4,740,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
공장(지식산업센터)	전유면적당: 4,700,000원/㎡ ~ 4,900,000원/㎡ 수준	인근 부동산

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어)

지역통계	경기			평택시			고덕면		
	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수
1년간 평균	64.86%	63.91%	205	47.64%	47.69%	3	0%	0%	0
6개월 평균	63.37%	63.05%	123	47.64%	47.69%	3	0%	0%	0
3개월 평균	59.92%	62.10%	63	0%	0%	0	0%	0%	0

4) 비교사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 층별 효용도·위치별 효용도 등 제반 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적절하다고 판단되는 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	해창리 1270	8/810	60	공장 (지식산업 센터)	2023.09.05	281,540,000	-
					2023.07.20	(약 4,690,000)	

나. 사정보정

결정 의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

■ 일련번호 1)/비교사례 ㉔

대상물건은 구분건물(아파트형공장)로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 '상업용 부동산 지역별 자본수익률표(경기, 오피스)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 자본수익률 산정 (2023.09.05~2024.08.13)

가) 자본수익률

년 도	분 기	자 본 수 익 률
2023	3	0.03
2023	4	0.28
2024	1	0.86
2024	2	0.64
2024	3	-

나) 산정

$$(1+0.0003*26/92)*(1+0.0028)*(1+0.0086)*(1+0.0064)*(1+0.0064*44/91) \approx 1.02113$$

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2024년 2분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.02113).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

■ 공업용

조 건	항 목	비교 사례㉔	일련번호 1)	비 고
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	1.00	유사함.
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	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.00	0.99	본건이 전유면적에서 다소 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.990	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
1)	4,690,000	1.000	1.02113	0.990	4,741,209	4,740,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	적용단가 (원/전유㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1)	10/1028	36	11.453	4,740,000	170,640,000	171,000,000
합 계		36	11.453	-	-	171,000,000

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

감정평가액(원)	171,000,000원
----------	--------------

2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례, 경매시장 추이 등)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액을 결정 하였음.

끝.

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 고덕면 해창리 [도로명주소] 경기도 평택시 고덕면 도시지원1길 116	1270 지1 지식산업 센터	공장(지식 산업센터), 지원시설 (근린생활 시설)	철근콘크리트구조					
				평지붕					
				10층					
				지1층	6,278.309				
				1층	5,560.298				
				2층	5,714.798				
				3층	5,714.798				
				4층	5,714.798				
				5층	5,714.798				
				6층	3,952.188				
				7층	3,952.188				
				8층	3,952.188				
				9층	3,952.188				
				10층	3,952.188				
					"	1270	대	준주거	8,793.1
	"		(내)						
			철근콘크리트구조		36	36	171,000,000	비준가격 공용부분 포함	
			제10층 제1028호						
			소유권대지권	11.453		11.453			
					8,793.1				
							토지·건물		
							토 지 :	배분내역	
							건 물 :	58,140,000	
								112,860,000	
	합 계							₩171,000,000.-	
			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 해창리 소재 "한국지역난방공사 평택지사" 북동측 인근에 위치하며, 인근은 공장 및 상업, 업무용건물 등이 혼재하는 지역으로서, 제반입지 여건은 대체로 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는등 대중교통 이용여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 평지붕 10층건 내 제10층 제1028호로서,
외 벽:석재붙임 마감.
내 벽:몰탈위 페인팅 마감.
창 호:알루미늄 샷시임.

(4) 이용상태

현황 "공장(지식산업센터)"로 이용중임.

(5) 설비내역

공동 위생설비 및 급·배수 설비, 승강기 설비, 화재탐지설비 등이 구비되어 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) | |

사다리 평지의 토지로서 현황 "공장(지식산업센터) 및 지원시설(근린생활시설) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

동,사,남,북으로 각각 로폭 12m 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역 , 지구단위계획구역(고덕국제화지구) , 종로3류(폭 12m~15m)(접합),
가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
택지개발지구<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

-

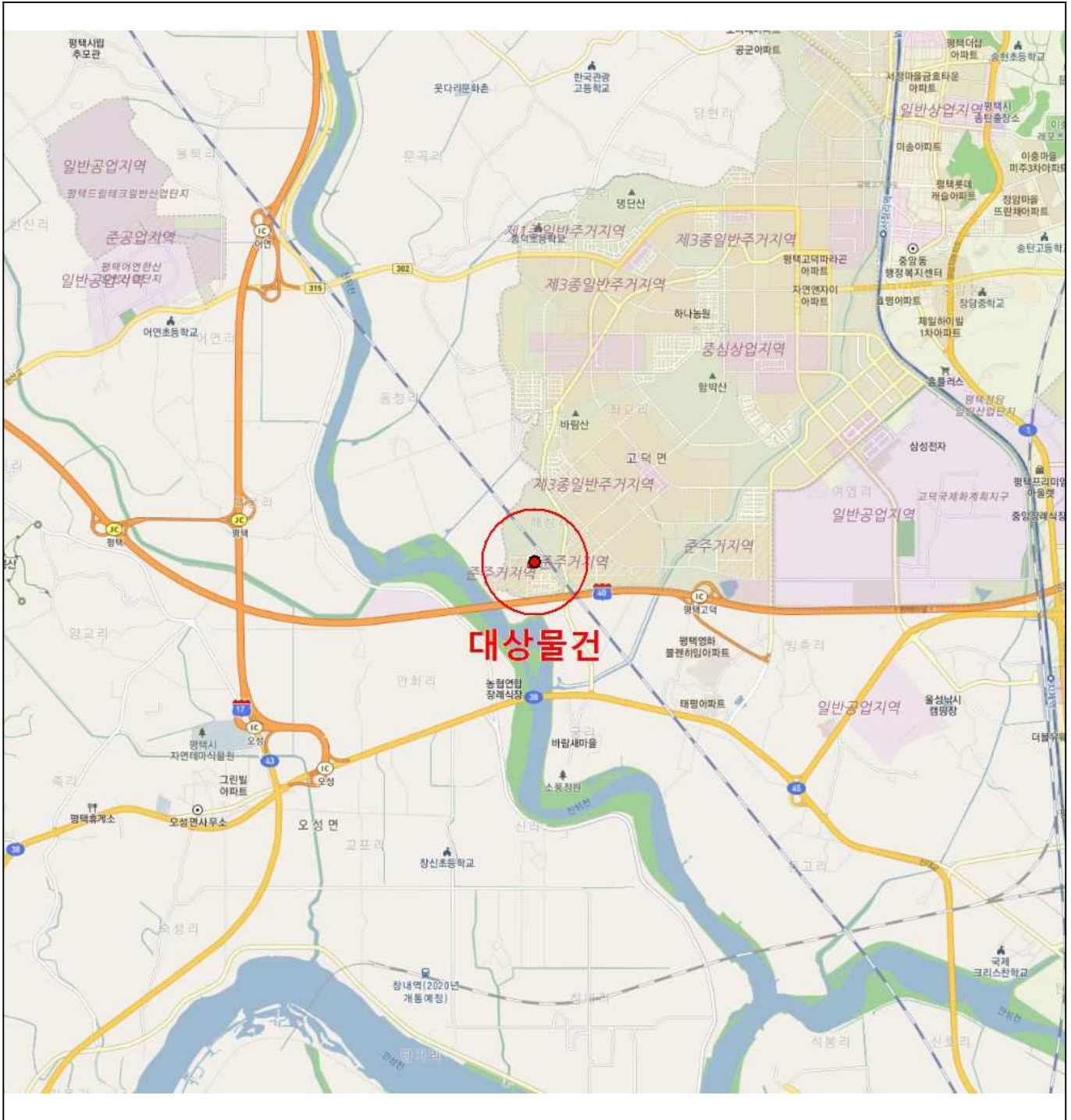
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 평택시 고덕면 해창리 1270 지1지식산업센터 10층 1028호
------------	---

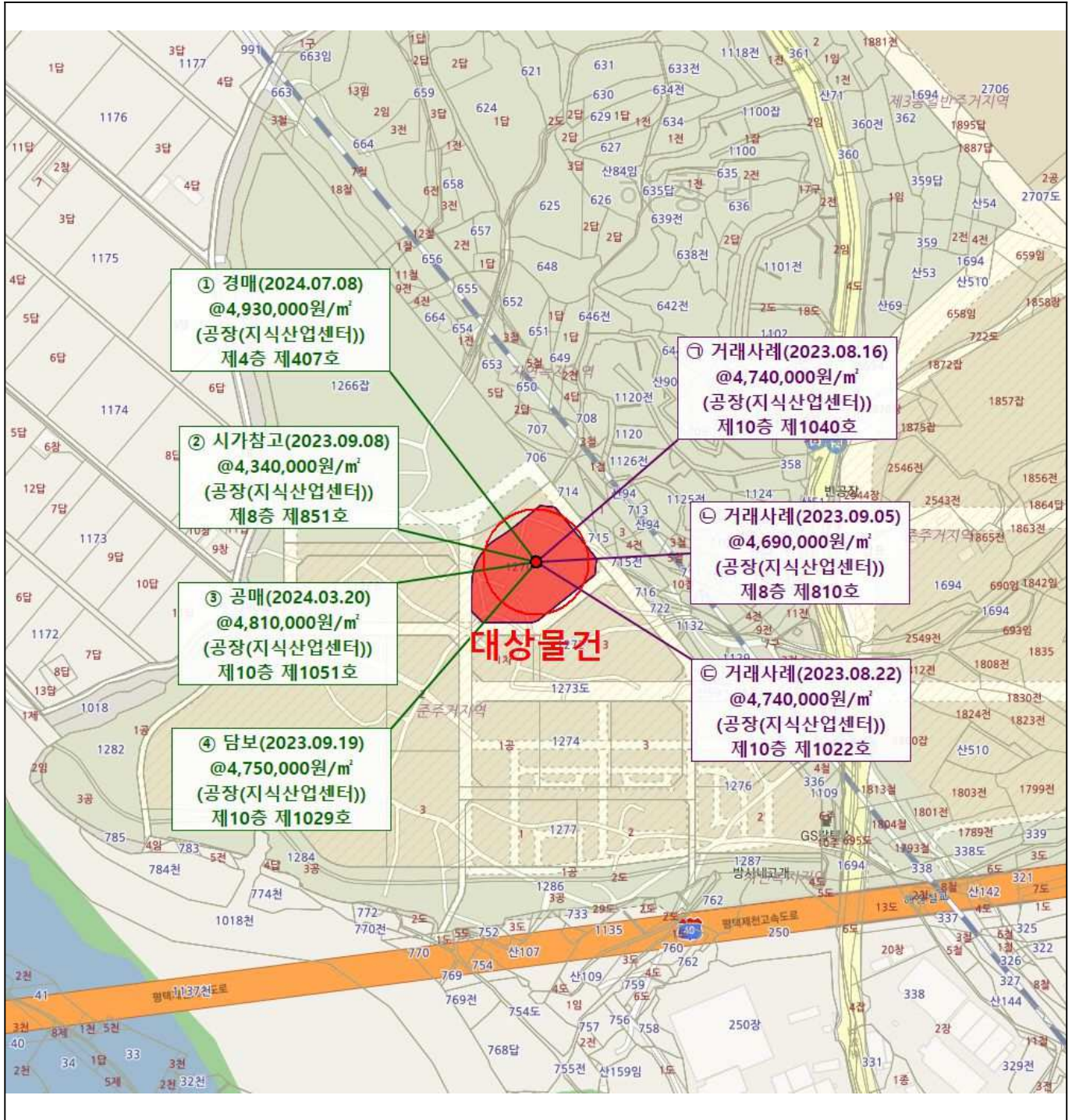


지역 위치도

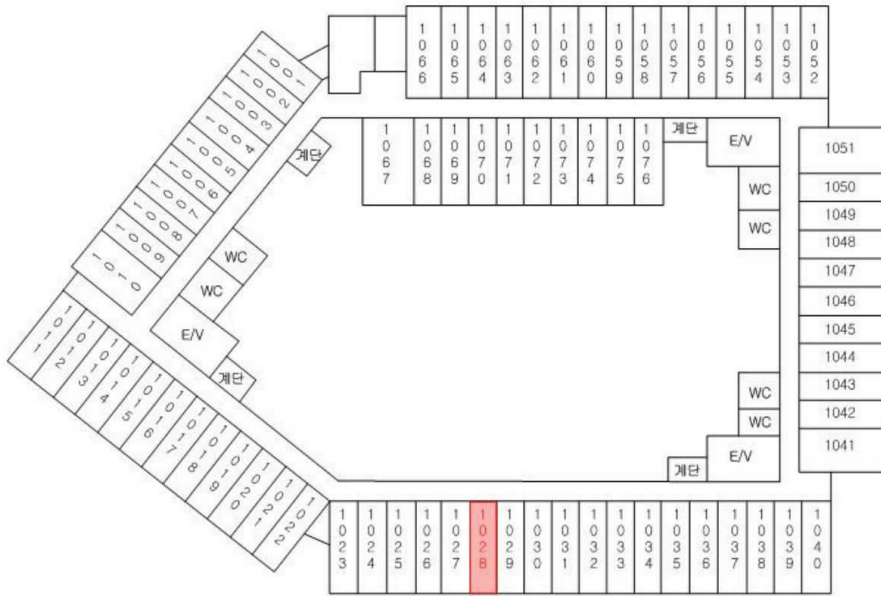


소재지

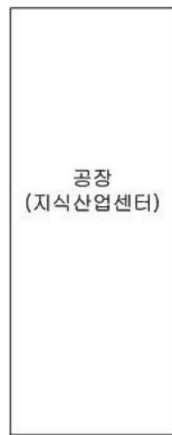
경기도 평택시 고덕면 해창리 1270 지1지식산업센터 10층 1028호



건물개황도



< 호 별 배 치 도 >



< 내 부 이 용 도 >

