

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박남희 소유물건(2024타경5446)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 정석훈

감정평가서번호: 2024-a-71

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

서건감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
방 병 국

(인)

감정평가액	삼억일천삼백만원정 (₩313,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박남희 (2024타경5446)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.01.06	2025.01.02 ~ 2025.01.06	2025.01.07		
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 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	313,000,000
	합 계					₩313,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 평택시 청북면 어연리 소재 ‘평택어연한산일반산업단지’ 남측 인근에 위치하는 구분건물(평택스마트팩토리 제2층 제251호)에 대한 수원지방법원 평택지원의 ‘경매’ 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 근거

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 및 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

본건은 구분건물로서 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 제규정 및 거래관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 한국부동산연구원에서 제시한 『주거용/비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표』 상의 배분비율을 참고하여 대상 부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으며, 해당 배분가격은 본건 평가 목적 이외의 용도로 사용할 수 없음을 알려드립니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.01.06.을 기준시점으로 함.

5. 기타

본건은 수차례의 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 부득이 내부이용상황은 평가전례, 외부관찰 및 건축물대장 등을 기준으로 작성하였으니 경매진행시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 청북읍 어연리 906 [도로명주소] 경기도 평택시 청북읍 백봉길3				
건물명 및 층·호수	평택스마트팩토리 제2층 제251호				
용도	공장(지식산업센터)	사용승인		2020.11.25	
면적 (㎡)	전유	공용	합계	대지권	전용률
기호(1)	84.00	79.63	163.63	49.758	약 51.3%

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례¹⁾

기호	소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	사용승인	거래시점	거래가액(원) (전유면적 ㎡당단가)
A	어연리 900	400호	계획관리	84.6	50.114	2020.11.25	2024.07.15	354,219,200 (약@4,186,988)

1) 거래단가 = 거래금액/전유부분, 자료출처 한국부동산원KAIS 및 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	사용승인	거래시점	거래가액(원) (전유면적 ㎡당단가)
B	어연리 900	240호	계획 관리	84.0	49.758	2020.11.25	2022.08.17	367,776,800 (약@4,378,295)
C	어연리 900	250호	계획 관리	84.0	49.758	2020.11.25	2022.05.31	367,776,800 (약@4,378,295)
D	어연리 900	240호	계획 관리	84.0	49.758	2020.11.25	2022.02.14	367,776,800 (약@4,378,295)

2) 비교사례의 선정

상기 사례는 본건과 동일건물 내에 소재하며, 거래시점, 규모, 향 등이 유사하여 비교성이 높다고 판단되며, 그 중 비교성이 가장 높다고 판단되는 상기 **사례A**를 비교 거래사례로 선정하였음.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨 (1.00).

5. 시점수정치의 산정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표하는 유형별 매매가격지수 중 “경기도 오피스 분기별 자본수익률”을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

2) 시점수정치의 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

오피스

지역 : 경기(24.07.15~ 25.01.06)

2024년 03분기 : 0.55

2024년 04분기 이후 : 0.55 (2024년 03분기 자료)

$(1+0.0055*78/92)*(1+0.0055*98/92) \approx 1.01055$

6. 개별요인 비교치의 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지에 소재하고 있어 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 외부요인은 대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지에 소재하는 부동산으로 시공업체, 구조, 마감, 신축연도 등 제반 내부요인 대등함
	단지 내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)			
	주차의 편의성			
개별적 요인	층별 효용	1.00	0.88	사례 대비 본건은 층별 효용에서는 우세하나 차량진입이 난이한 복도 끝에 위치하는 등 위치별 효용에서는 열세하여 전반적으로는 열세함
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(Bay)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누계		1.000	0.880	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	비교 거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	비준가격 단가(원/㎡)
기호(1)	4,186,988	1.00	1.01055	0.880	3,723,421

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	적용단가(원/㎡) (전유면적㎡당 단가)	시산가액(원)
1	청북읍 어연리 906	평택스마트팩토리 제2층 제251호	84.00	49.758	3,723,421	312,767,364

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은 3,700,000원/㎡ 내외(전유면적기준)임.

2. 인근 평가선례²⁾

기호	소재지	건물명및 동·호수	용도 지역	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	사용승인	기준시점	거래가액(원) (전유면적 ㎡당단가)	평가 목적
E	어연리 900	350호	계획 관리	84.0	49.76	2020. 11.25	2024. 12.06	355,000,000 (약@4,226,190)	법원 경매
F	어연리 900	240호	계획 관리	84.0	49.76	2020. 11.25	2024. 11.13	384,000,000 (약@4,571,429)	법원 경매
G	어연리 900	220호	계획 관리	87.5	51.83	2020. 11.25	2024. 09.20	400,000,000 (약@4,571,429)	법원 경매
H	어연리 900	250호	계획 관리	84.0	49.76	2020. 11.25	2022. 06.23	368,000,000 (약@4,380,952)	담보

2) 한국감정평가사협회 전례전산시스템 발췌

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기 호	소재지	건물명 및 등·호수	면 적(㎡)		감정평가액 (원)	비 고
			전 유	대지권		
1	청북읍 어연리 906	평택스마트팩토리 제2층 제251호	84.00	49.758	313,000,000	
감 정 평 가 액					₩313,000,000	

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	(1동의 경기도 평택시 청북읍 어연리 [도로명주소] 경기도 평택시 청북읍 백봉길 3	건물의 906 평택 스마트 팩토리	표시) 공장 (지식산 업센터), 업무시설, 근린생 활시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트 평스라브지붕 4층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층					
	(전유부분의	건물의	표시)	(내) 철근콘크리트구조 제2층 제251호	84.00	84.00	313,000,000	비준가격	
	(대지권의 1.경기도 평택시 청북읍 어연리	목적인 906	토지의 공장용지	표시) 계획관리구역	13,532.4				
				대지권 1. -----	49.758 13,532.4x-----	49.758			
				소유권	13,532.4				
				배분내역	토지 :	63,000,000			
					건물 :	250,000,000			
	합 계							₩313,000,000.-	
				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 청북읍 어연리 소재 '평택어연한산일반산업단지' 남측 인근에 위치하며, 주변은 공장 및 근린생활시설을 위주로 형성된 지방도변 주상지대로서, 제반여건은 보통임.

(2) 교통상황

본건 주변까지 차량접근이 가능(본건은 폭 2m미만의 복도 끝부분에 위치하며 차량 접근이 난이함)하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반교통사정은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

2020.11.25.자로 사용승인된 철근콘크리트구조 철근콘크리트 평스라브지붕 지하2층/지상4층 건내 제2층 제251호로서,

외벽 : 화강석 붙임 및 강화유리 등 마감

내벽 : 몰탈 위 페인팅 등 마감

창호 : 칼라알루미늄새시 창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 공장(지식산업센터)임.

(5) 설비내역

공동 위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지및경보설비, 실내소화전설비, 방송설

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)

비, CCTV, 주차장, 태양열발전설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

북하향 완경사지내 평탄하게 조성한 부정형의 토지로서, 상업용 및 공업용 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건동 차량진출입구는 서측으로 왕복2차선의 아스콘포장도로에 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 주거개발진흥지구(주거지), 지구단위계획구역(어연), 소로2류(폭8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(어연초)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

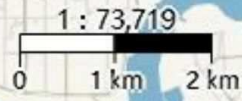
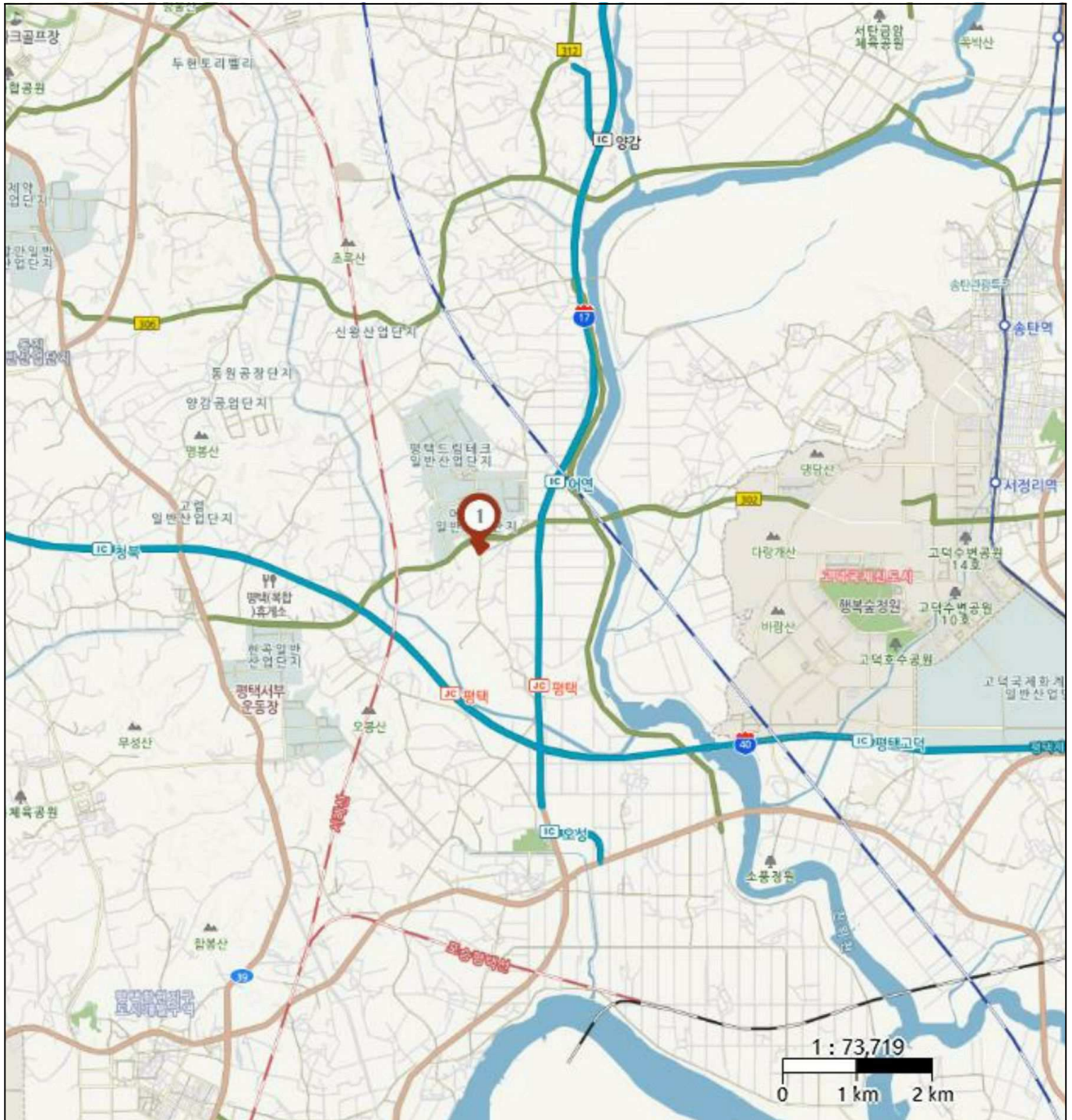
임대관계는 미상임.

위치도



소재지

경기도 평택시 청북읍 어연리 906 평택스마트팩토리 2층 251호



위치도



소재지	경기도 평택시 청북읍 어연리 906 평택스마트팩토리 2층 251호
-----	--------------------------------------



위치도

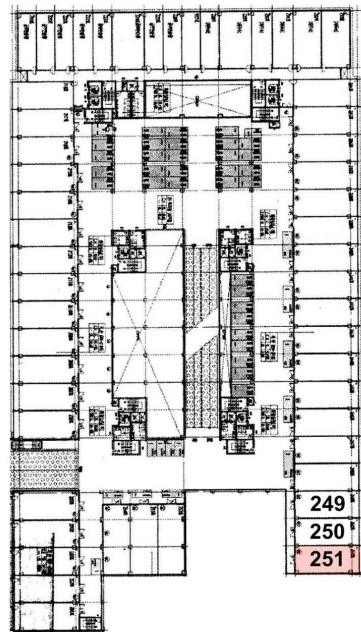


소재지	경기도 평택시 청북읍 어연리 906 평택스마트팩토리 2층 251호
------------	--------------------------------------



건물개황도

호별배치도



본건(평택스마트팩토리 제2층 제251호)

내부구조도

