

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김귀순 소유물건(2024타경1130)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
조인수

감정평가서번호: 20240313-200117

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.

씨티감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
류윤표

(인)

감정평가액	사역사천만원정 (₩440,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가 목적	법원경매(임의)		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김귀순 (2024타경1130)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.03.20	2024.03.19 ~ 2024.03.20	2024.03.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	440,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩440,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 평택시 고덕면 해창리 소재 "한국지역난방공사평택지사" 북동측 인근에 위치하는 에스타워프라임(공장(지식산업센터)) 5층 513호에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매(임의) 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 3월 20일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건 내역

1동의 건물	소재지	주용도	층수	사용승인일
	해창리 1272-3	공장	지하1층 지상10층	2021.9.10.
본건	호수	전유면적	공유면적	대지지분
	5층 513호	97.29㎡	97.23㎡	34.8㎡

6. 그 밖의 사항

--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가방법의 종류

구분소유부동산의 평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 평가방법을 적용하고 있음.

- 1)구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정.비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 “거래사례비교법”
- 2)1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로 평가하고, 건물은 원가법으로 평가한 후 대상 구분소유권에 배분하는 “원가법”
- 3)수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적절한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 “수익환원법”

2. 감정평가방법의 적용 및 검토

본건 집합건물은 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근의 상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별/향별/위치별 효용성 등 제반 가격형성 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권.대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용 하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함을 규정하고 있는 바 대상 및 인근 유사부동산의 수익성 및 원가성을 참작하되 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정 평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하므로 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 비교사례의 선정

같은건물 내의 비교사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근의 거래사례인 <사례 #1>을 선정함.

[거래사례]

(출처:등기사항전부증명서 및 한국부동산원KAIS)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
#1	해창리 1272-3	○○○	4/○○	85.26	30.49	388,290	22.4.15
							21.9.10
#2	해창리 1272-3	○○○	4/○○	122.5	43.8	565,987	22.4.12
							21.9.10
#3	해창리 1272-3	○○○	5/○○	43.47	15.54	201,455	22.3.18
							21.9.10

[평가전례]

(출처:감정평가정보체계)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가목적	평가시점
								사용승인일
#4	해창리 1272-3	○○○	10/○○	103.87	37.15	472,000	경매	24.1.3
								21.9.10
#5	해창리 1272-3	○○○	3/○○	82.32	29.45	360,000	시가	23.7.7
								21.9.10
#6	해창리 1272-3	○○○	6/○○	79.04	28.27	361,000	담보	23.4.5
								21.9.10

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

3. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 자본수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “분기별 경기도 집합상가 자본수익률” 를 활용하여 산정함.

- 시점 수정치 산출(2022.4.15.~2024.3.20.)

▶ 자본수익률 : 2022년 02분기 : 0.46 2022년 03분기 : 0.47
 2022년 04분기 : 0.15 2023년 01분기 : -0.07
 2023년 02분기 : 0.01 2023년 03분기 : -0.04
 2023년 04분기 : 0.22
 2024년 01분기 : 0.22 (2023년 04분기 자료)

▶ 시점수정치 : $(1+0.0046*77/91)*(1+0.0047)*(1+0.0015)*(1-0.0007)*(1+0.0001)$
 $* (1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0022*80/92) \approx 1.01327$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	같은건물 내에 소재하는 바 외부요인은 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	제반 건물요인은 대체로 유사함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.98	비교사례보다 위치별요인 등에서 약2% 열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		0.98		1.00 x 1.00 x 0.98

5. 비준가격

기호	비교사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
1	388,290,000	1.00	1.01327	0.98	97.29/ 85.26	440,000,000

구분건물감정평가명세표

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 에스타워 프라임 [도로명주소] 경기도 평택시 고덕면 도시지원1길 111 1. 동소	1272-3	공장	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층~10층(각)							
						6,588.27					
						5,267.47					
						4,742.91					
						4,716.18					
						4,675.5					
						3,572.92					
						3,543.82					
		1272-3			대	(내)					
						철근콘크리트구조					
	5층 513호	97.29	97.29	440,000,000		비준가격					
		1. 소유권	34.8								
		대지권	-----	34.8							
			8,458.2								
					토지·건물	배분내역					
					토 지 :	132,000,000					
					건 물 :	308,000,000					
합 계							₩440,000,000.-				
			이	하	여	백					

구분건물감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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

평택시 고덕면 해창리 소재 "한국지역난방공사평택지사" 북동측 인근에 위치하는 에스타워프라임(공장(지식산업센터)) 내에 소재하며, 인근일대는 공업 및 상업용 부동산, 나지 등이 혼재하는 개발이 진행중인 지역으로서 북동측 근거리에 고덕신도시가 위치함.

(2) 교통상황

본 건물까지 차량출입 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하나 노선은 적은 편이며, 차량으로 약8~9분 정도 거리에 평택제천간고속도로 평택고덕I.C 진출입로가 위치함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층건 내 5층 513호로서
외벽 : 복합판넬, 그라스 커튼월 등 마감.
내벽 : 페인팅 등 마감.
창호 : 알루미늄샷시창호 등.

(4) 이용상태

공장(지식산업센터)으로 이용중인 것으로 조사됨.

(5) 설비내역

엘리베이터설비, 공용위생설비, 화재경보설비, 소화설비 등 되어있음.

구분건물감정평가요항표

- (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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

제형에 유사한 토지로서 공업(지식산업센터)용 구분소유건물 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 폭15미터, 북동측 및 북서측으로 각각 폭12미터, 서측으로 폭6미터(보행자전용) 정도의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 소로3류(폭 8m 미만)(특수도로)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 중로3류(폭 12m~15m)(접함), 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

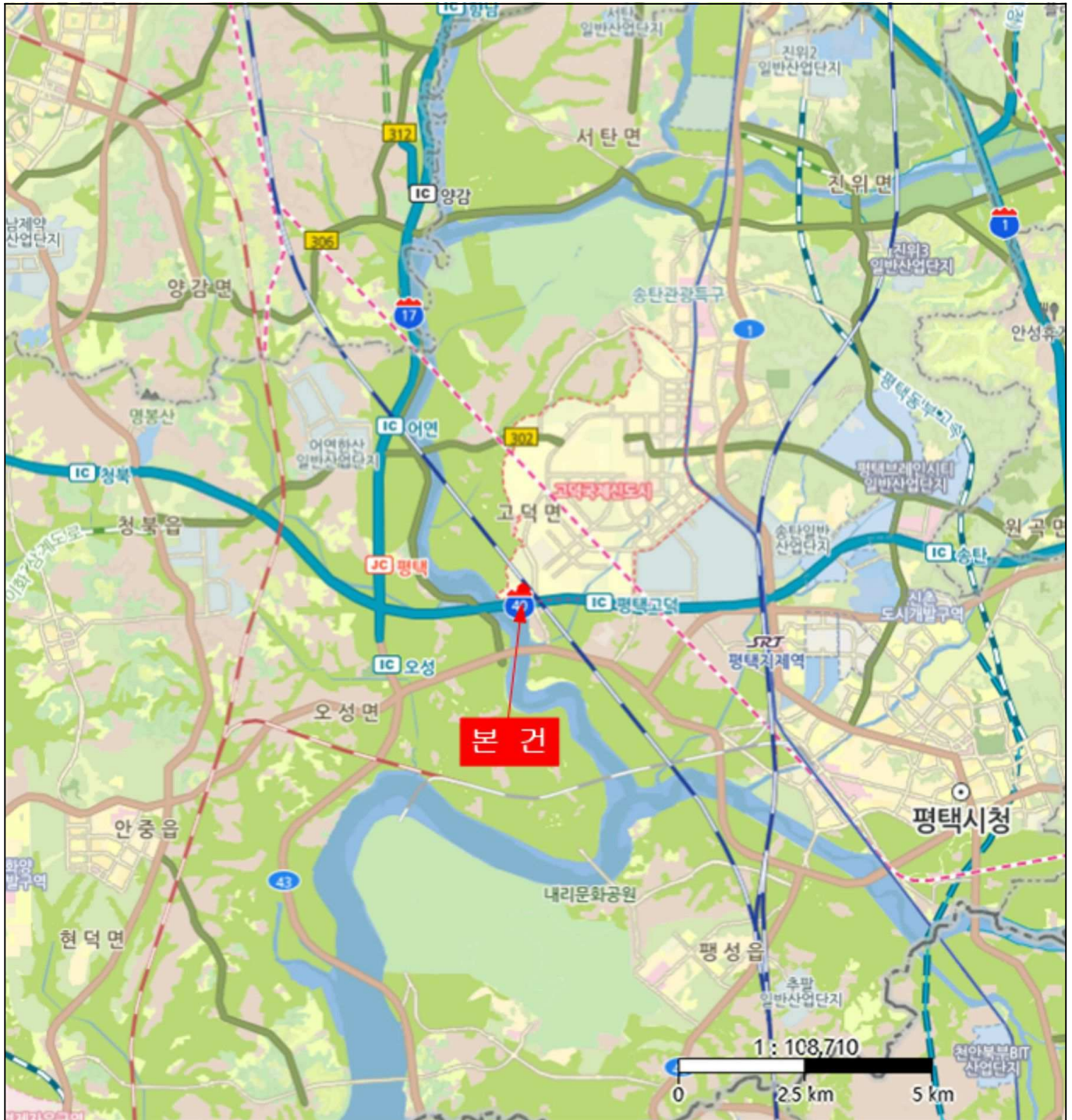
임대관계 : 미 상 임.

기 타 : 본건 내부이용상태는 관계인 부재로 인하여 건축물현황도 및 탐문조사에 의거 하였으며, 동 유형 구분건물의 일반적인 설비상황을 기준하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

광역 위치도



소재지	경기도 평택시 고덕면 해창리 1272-3 에스타워프라임 5층 513호
-----	--



위치도

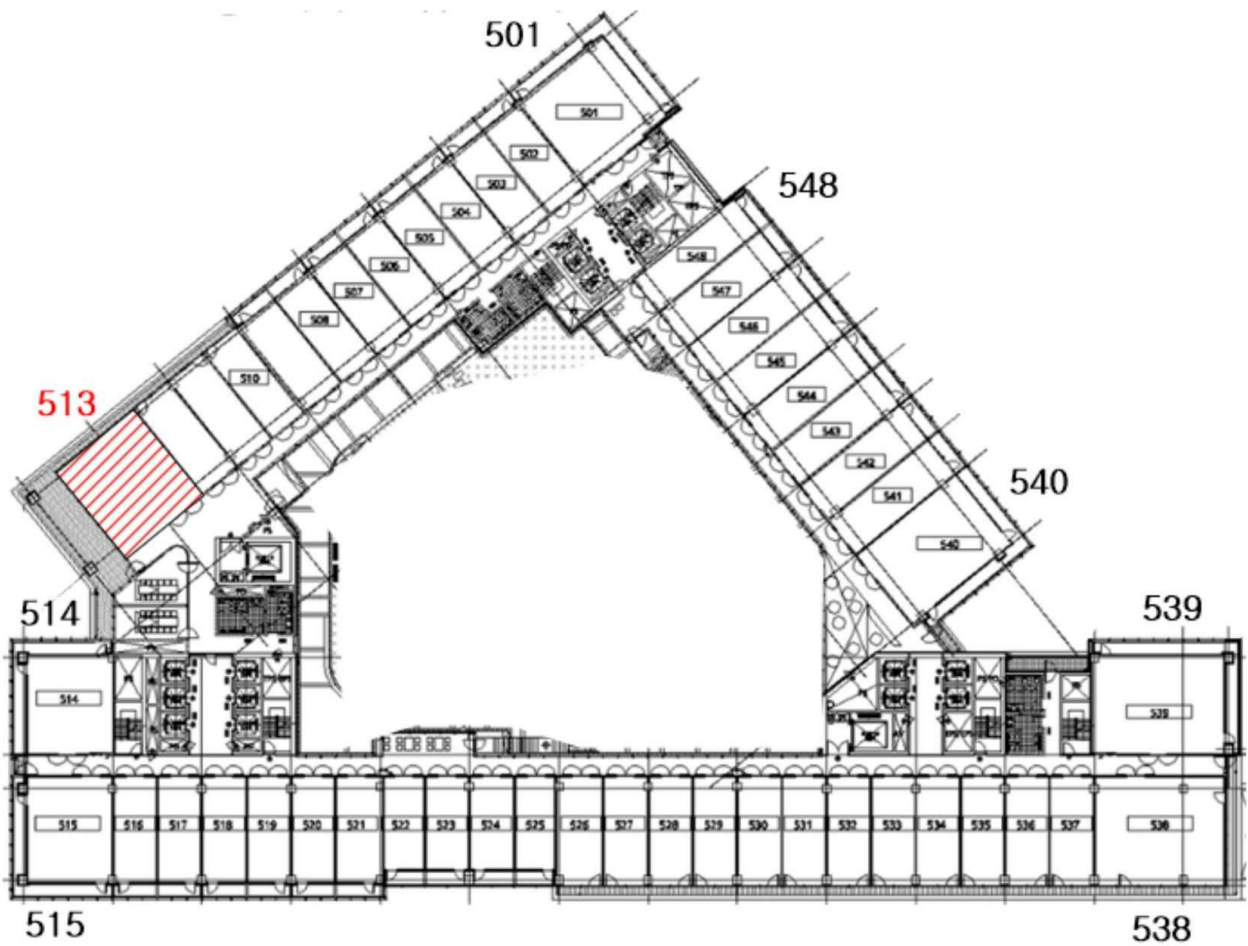


소재지	경기도 평택시 고덕면 해창리 1272-3 에스타워프라임 5층 513호
------------	--



건물개황도

5층 호별배치도



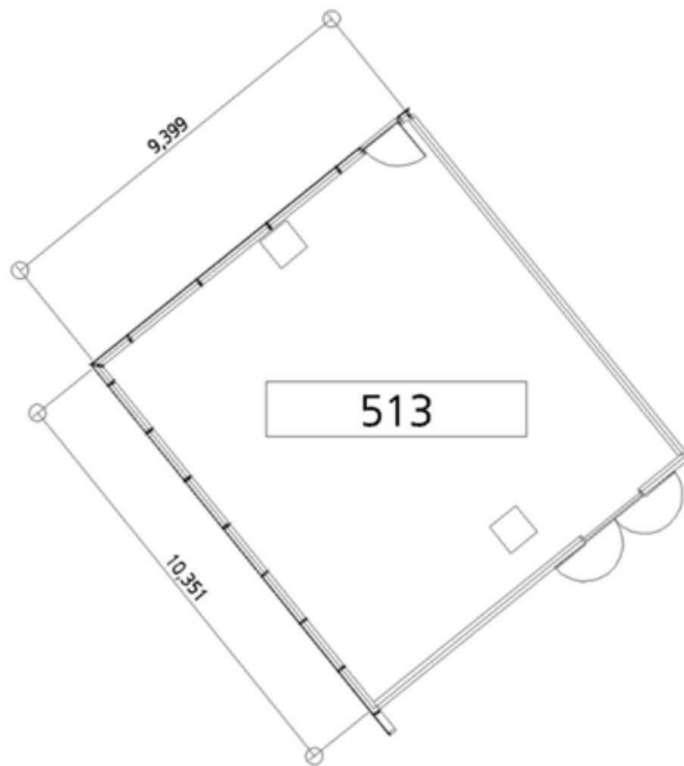
내부구조도



소재지

경기도 평택시 고덕면 해창리 1272-3 에스타워프라임 5층 513호

513호 내부구조도



항공 사진

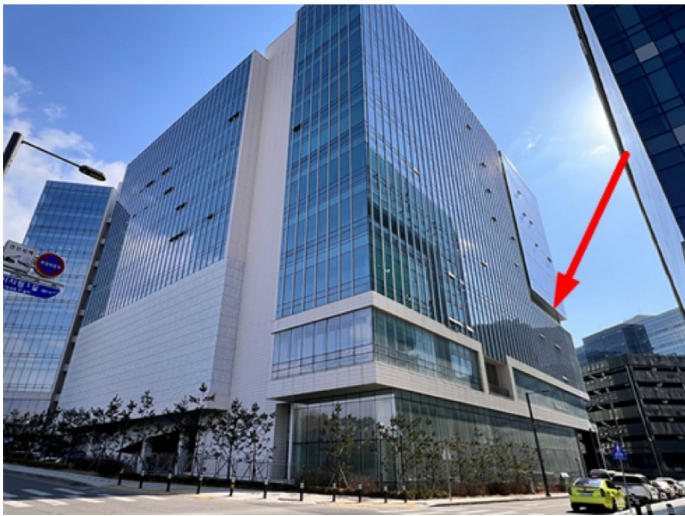
NONE SCALE





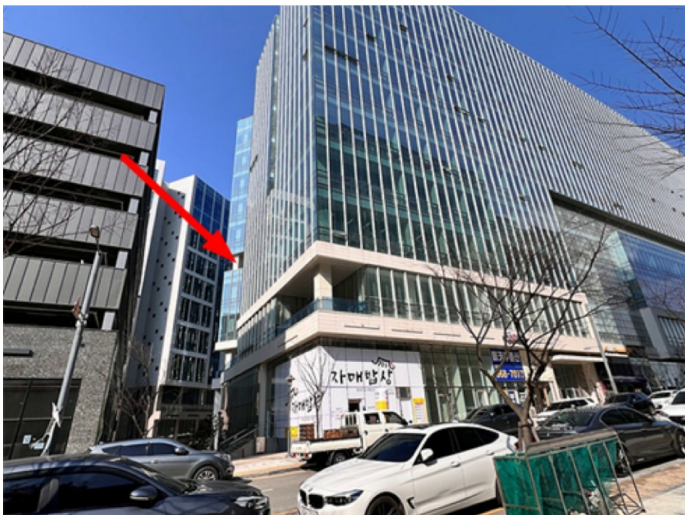
<

>



<

>



<

>



<

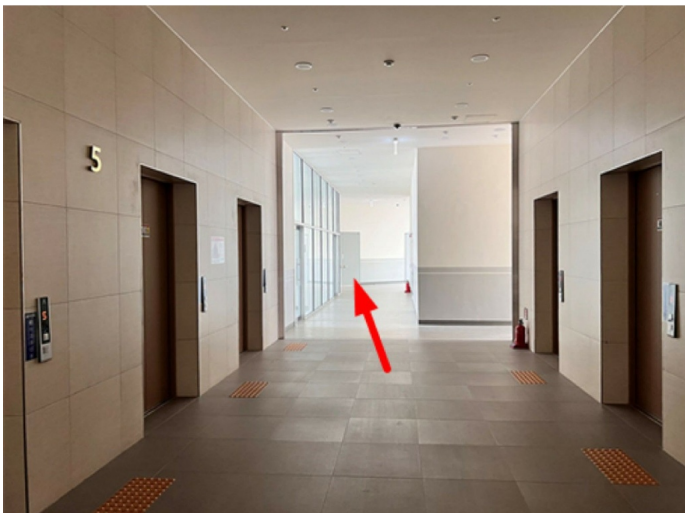
>



본 건물

<

>



<

>



<

>



<

>



<

>