

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조한준 소유물건(2024타경4702)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 조인수

감정평가서번호: 수도권24-10116



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.

수도감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
조 기 설

감정평가액	삼억이천칠백만원정 (₩327,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조 한 준 (2024타경4702)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024.11.01	2024.10.31 ~ 2024.11.01	2024.11.04		
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	-	327,000,000 백
	합 계					₩327,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 고덕면 해창리 소재 “고덕행정 복지센터” 남측 근거리에 위치하는 고덕에스티브이지식산업센터 6층 653호로서 수원지방법원 평택지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 평가조건

본건은 감정평가에 관한 규칙 제5조제1항의 "시장가치"를 기준으로 평가하였음.

3. 감정평가방법

『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 및 참고자료 등을 활용하여 감정평가가액을 결정하였음.

4. 그 밖의 사항

본건은 집합건축물로서 호수의 위치 확인은 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 건물에 부착된 호수표시로 확인하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 고덕면 해창리 1277-1, 1277-2 [도로명주소 : 경기도 평택시 고덕면 도시지원1길 19]		
건물명	고덕에스티브이지식산업센터		
용도	공장(지식산업센터)	사용승인일	2022.06.30
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
6층 653호	72.6	68.8481	20.5098

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

(자료출처: 한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	명칭	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						단가: 원/㎡	
A	해창리 1277-1외	고덕에스티브이 지식산업센터	6층 64*호	68.97	19.4843	302,508,000	2023.08.18
						4,386,081	
B	해창리 1277-1외	고덕에스티브이 지식산업센터	6층 65*호	68.97	19.4843	302,508,000	2022.08.23
						4,386,081	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

거래사례(A)는 본건 인근에 위치하여 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 가장 최근에 거래된 사례로 비교대상 물건으로 선정하였음.

4. 사정보정

거래사례(A)는 거래시점 당시에 매도자와 매수자 사이의 정상 거래사례로 보여 사정보정요인은 없음.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 집합상가 자본수익율 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “경기도 오피스 자본수익율” 추세를 활용하여 산정하였음.

※ 시점 수정치 산출

- ▶ 사례(A)의 거래시점 : 2023.08.18
- ▶ 본건 기준시점 : 2024.11.01
- ▶ 시점 수정치

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2023년	0.15	0.27	0.03	0.28
2024년	0.86	0.64	0.55	-
시점수정치	$(1+0.0003*44/92)*(1+0.0028)*(1+0.0086)*(1+0.0064)$ $*(1+0.0055)*(1+0.0055*32/92) \approx 1.0256$			

※ 2024년 4분기 이후 자본수익률은 미발표인 바 직전 분기인 2024년 3분기의 자본수익률을 연장 적용하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가격형성요인 비교

1) 비교항목

요인구분	세부항목
외부요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성 등.
내부요인	주차의 편리성 공실을 및 관리상태, 설비의 유무, 임대료수준 및 임대비율 면적, 구조, 마감상태 등.
호별요인	층별·향별·위치별 차이, 주 출입구와의 거리, E/C, E/V와의 거리 전유부분의 면적, 대지사영권의 크기.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 비교요인 결정 (평가대상/거래사례A)

평가대상	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	비교치누계
6층 653호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 사례 대비 제 비교조건은 대등함.					

7. 비준가격

구분	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
6층 653호	4,386,081	1.00	1.0256	1.000	72.6	326,581,275	327,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

- 가격수준 : 본건과 유사한 물건은 전유면적 기준 4,500,000원/㎡ 전후 호가함.

2. 거래사례

(자료출처: 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	명칭	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	사례가격(원)	기준시점
						단가:원/㎡	
#1	해창리 1277-1외	고덕에스티브이 지식산업센터	6층 65*호	68.97	19.4843	280,880,000	2023.09.18
						4,072,495	
#2	해창리 1277-1외	고덕에스티브이 지식산업센터	4층 42*호	68.97	19.4843	305,631,000	2022.08.02
						4,431,361	

3. 평가사례

(출처: 감정평가사협회)

기호	소재지	명칭	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	감정평가액(원)	평가목적
						단가:원/㎡	가격시점
#1	해창리 1277-1외	고덕에스티브이 지식산업센터	5층 53*호	68.97	19.4843	323,000,000	경매
						4,683,196	2024.10.22
#2	해창리 1277-1외	고덕에스티브이 지식산업센터	4층 41*호	68.83	19.1622	319,000,000	경매
						4,702,934	2024.08.05

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

평가 대상	소재지	건물명 층,호수	전유면적 (원/㎡)	대지권면적 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호1	경기도 평택시 고덕면 해창리 1277-1외	고덕에스티브이 지식산업센터 6층 653호	72.6	20.5098	327,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가선례 등)에 의해 거래 사례법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	경기도 평택시 고덕면 해창리 1277-1외 고덕에스티브이지식산업센터 6층 653호
건 물 명	조한준 소유물건(2024타경4702)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	(전유부분의 건물의 표시) 6층 653호 철골철근콘크리트구조		72.6	72.6	327,000,000	비준가격
	대지권 (1,2. 소유권)		20.5098 ----- 12,858.7	20.5098		
	합 계				배분내역 토 지 : 98,100,000 건 물 : 228,900,000 ₩327,000,000.-	백
		이	하	여		

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 "고덕행정복지센터" 남측 근거리에 위치하며 주위는 지식산업센터, 공장, 지역난방공사, 농경지 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건은 차량 접근이 용이하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하여 대중교통 사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 중 6층 653호로서,
외벽: 몰탈위 페인팅, 석재 및 칼라 페어그라스 등 마감,
내벽: 판넬 및 몰탈위 페인팅 마감,
창호: 새시창 등임.

(4) 이용상태

본건은 공장(지식산업센터)로 이용중임.

(5) 설비내역

본건에 전기설비 및 본 건물에 공용 위생설비, 소화설비, 승강기설비, 에스컬레이터설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단지 장방형 완경사의 토지로서 공장(지식산업센터) 및 지원시설 건물 부지임.

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

본건은 북측으로 종로3류, 서측 및 동측으로 소로3류와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

*기호1 : 준주거지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 종로 3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한 300m 이내 - 전축종 제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>.

*기호2 : 준주거지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 종로 3류(폭 12m~15m)(접합) 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

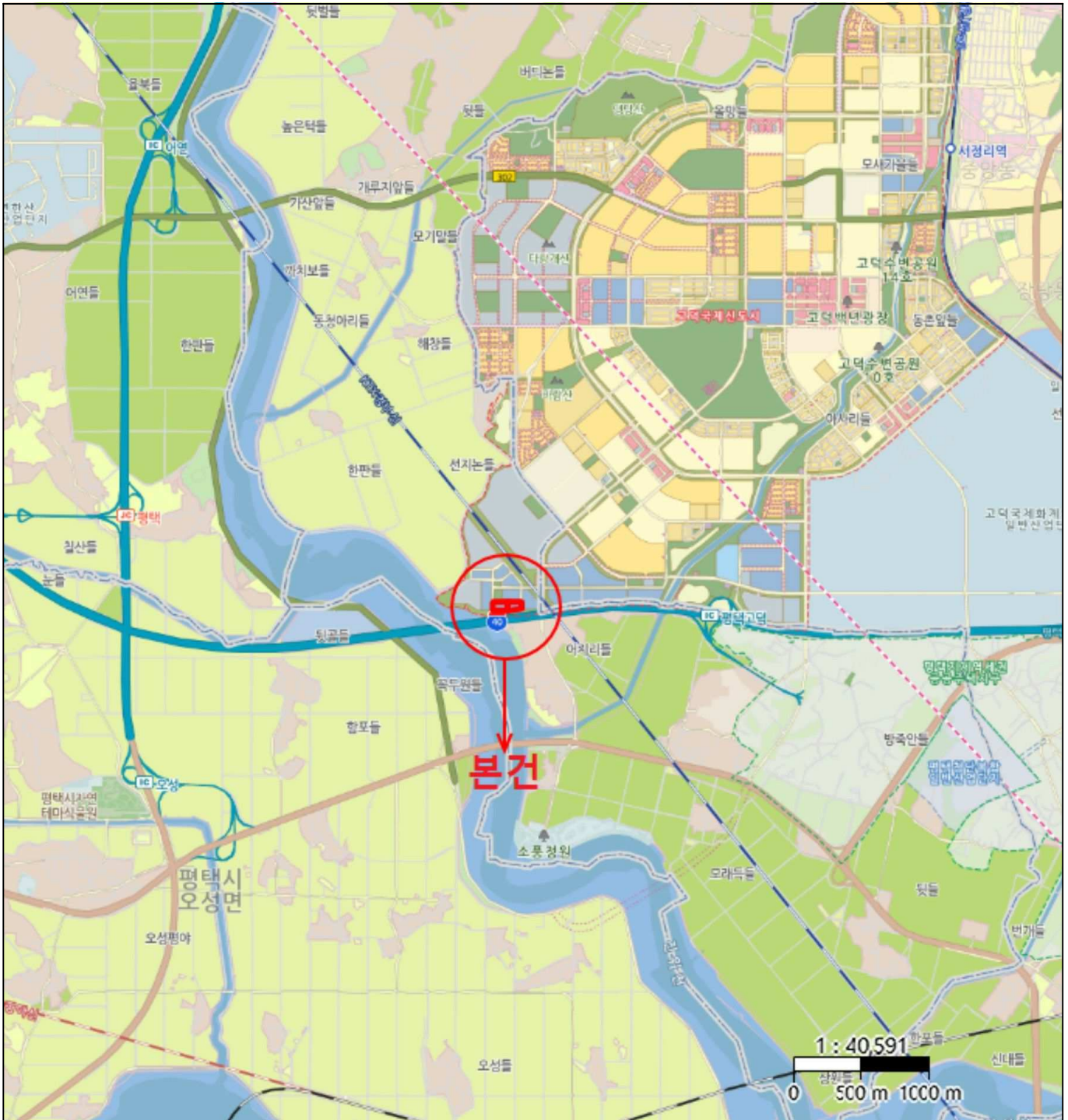
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



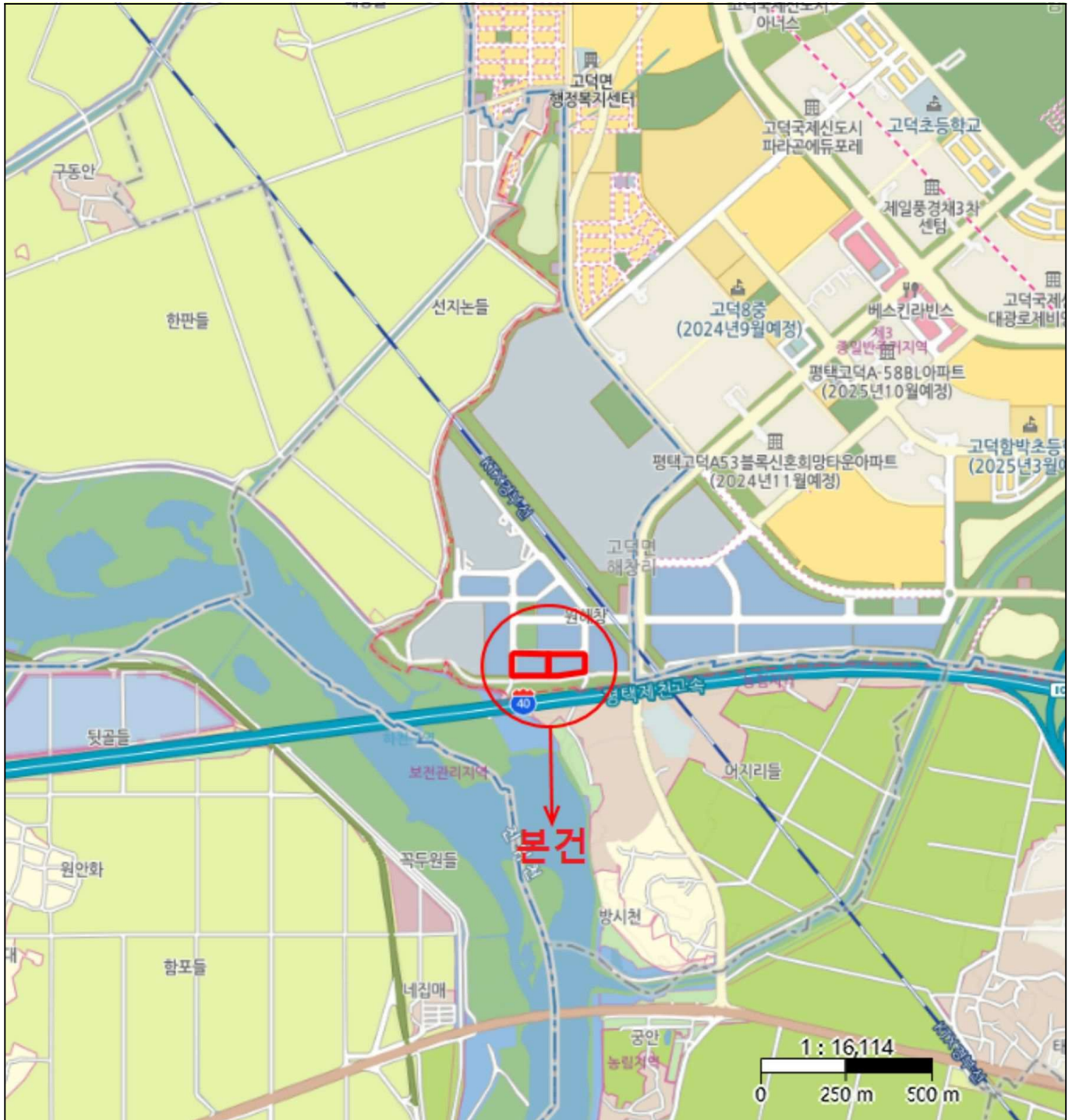
소재지	경기도 평택시 고덕면 해창리 1277-1외 고덕에스티브이지식산업센터 6층 653호
-----	---



위치도



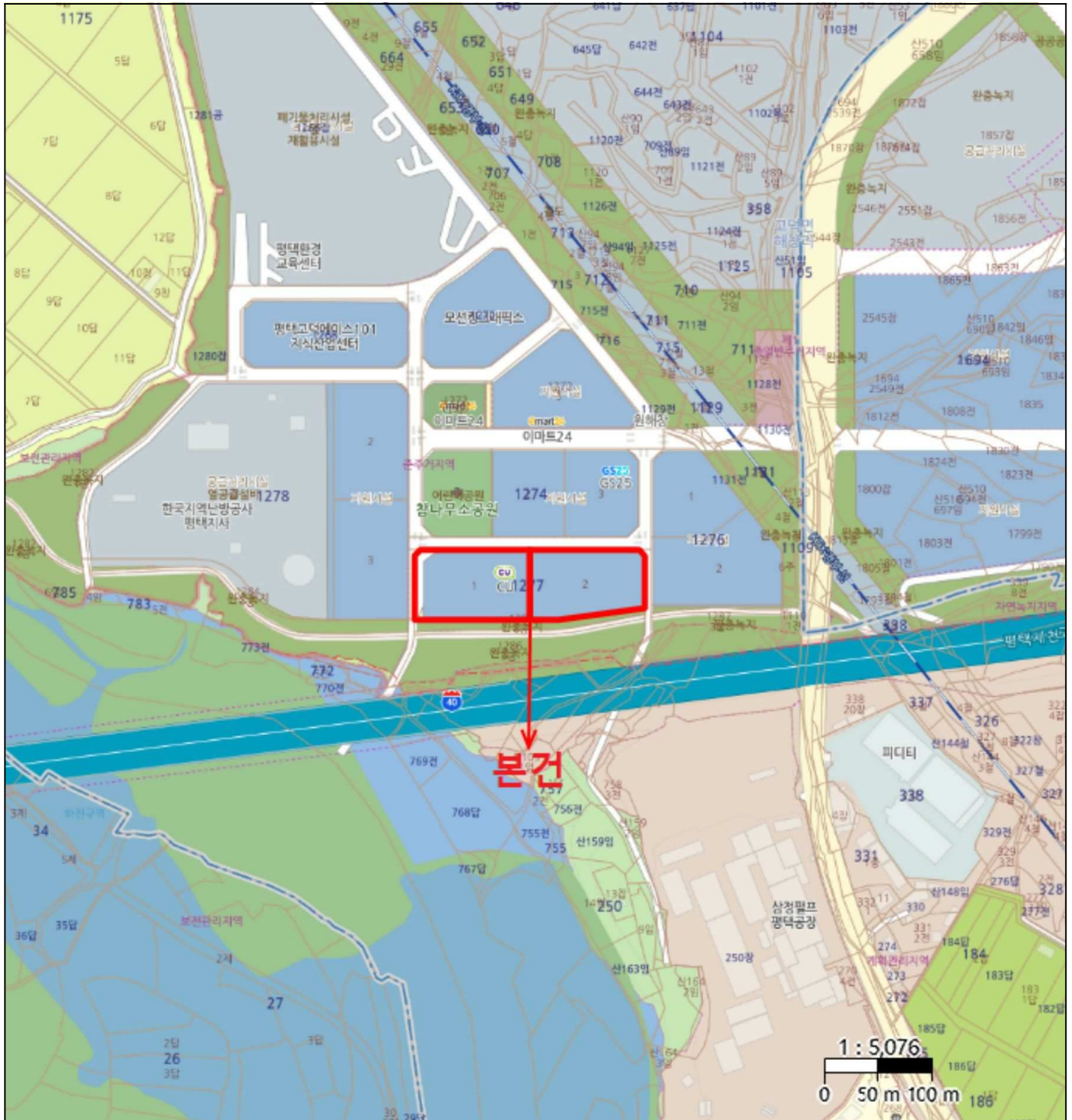
소재지	경기도 평택시 고덕면 해창리 1277-1외 고덕에스티브이지식산업센터 6층 653호
------------	---



위치도



소재지	경기도 평택시 고덕면 해창리 1277-1 고덕에스티브이지식산업센터 6층 653호
-----	--



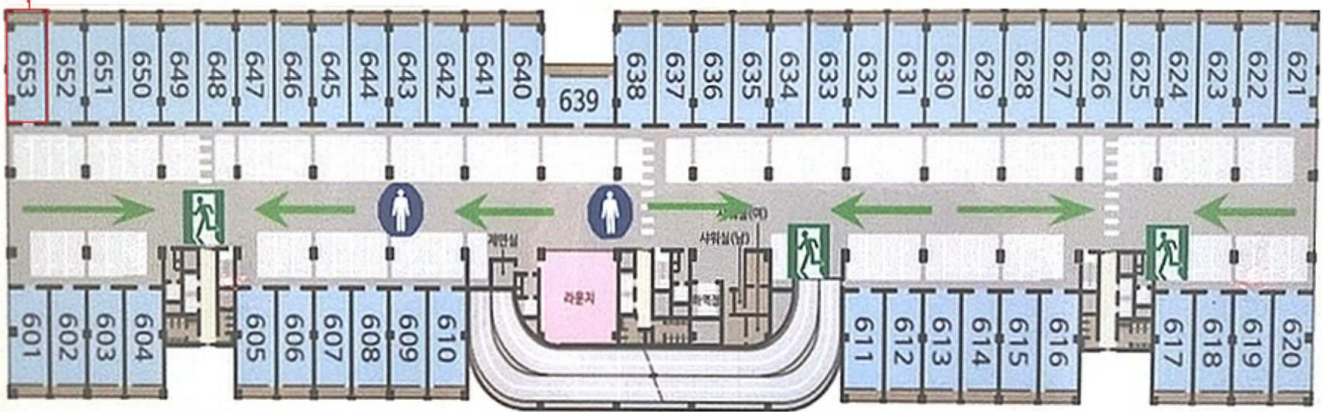
건축물현황도



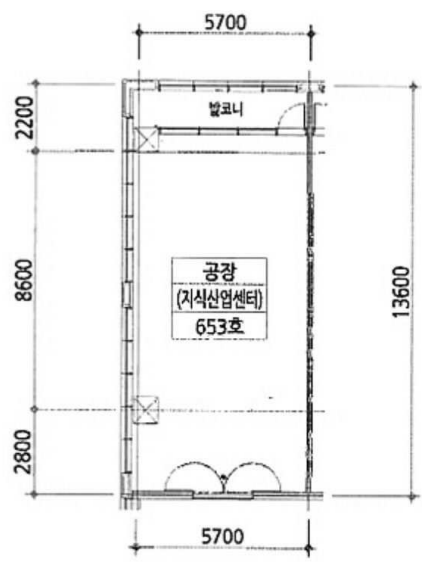
소재지 경기도 평택시 고덕면 해창리 1277-1외 고덕에스티브이지식산업센터 6층 653호

본건

No Scale



<6층 호별배치도>



<6층 653호 평면도>





()

