

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최희량 소유물건
(2024타경54394)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 조인수

감정평가서번호: 세연241119-04

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.

세연감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사
정세연

(인)

감정평가액	육억구천칠백만원정 (₩697,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	최희량 (2024타경54394)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.22	2024.11.21 ~ 2024.11.22	2024. 11. 25	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	697,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩697,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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	1동의 경기도 평택시 고덕면 해창리 [도로명주소] 경기도 평택시 고덕면 도시지원1길 111	건물의 1272-3 에스타워 프라임	표시 공장	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층								
					지1층	6,588.27						
					1층	5,267.47						
					2층	4,742.91						
					3층	4,716.18						
					4층	4,675.5						
					5층	3,572.92						
					6층~10층 각	3,543.82						
					1.경기도 평택시 고덕면 해창리	1272-3	대	준주거지역	8,458.2			
								(내) 철근콘크리트구조 6층 643호	103.87	103.87	468,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				37.15								
		1. 소유권/대지권		8,458.2x-----	37.15							
				8,458.2								
						토지·건물	배분내역					
						토 지 :	140,400,000					
						건 물 :	327,600,000					
2				(내) 철근콘크리트구조 6층 644호								
						50.82	50.82	229,000,000	비준가격 (공용면적 포함)			
						18.18						
					1. 소유권/대지권	8,458.2x-----	18.18					
						8,458.2						
						토지·건물	배분내역					
						토 지 :	68,700,000					
						건 물 :	160,300,000					
합 계							₩697,000,000.-					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 고덕면 해창리 소재 "한국지역난방공사 평택지사" 동측 인근에 소재하는 구분건물 공장(6층 643호 외 1개호)에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매(임의) 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방법

- (1) 본건 구분건물은 「감정평가에관한규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- (2) 구분소유 건물은 「집합건물의소유및관리에관한법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀원의 명령 및 평가목적(경매)을 고려하여 구분건물의 가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 참조하시기 바람.

4. 기준시점

「감정평가에관한규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 22일을 기준시점으로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에관한규칙」 제10조 제1항에 따라 본건의 조사 기간은 2024년 11월 21일부터 2024년 11월 22일까지이며, 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

6. 그 밖의 사항

현장 조사 시 각 구분건물 공장의 출입문이 잠겨 있어 내부를 확인 할 수 없었으나, 인근 평가 사례, 현장 조사사항 등을 참작하여 평가하였으므로 경매 과정 시 이해관계인은 이를 고려하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 구분건물 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 평택시 고덕면 해창리 1272-3 [도로명주소] 경기도 평택시 고덕면 도시지원1길 111				
이용상황	공장 (지식산업센터)	사용승인일자	2021.09.10.		
건물의 구조 및 층수/시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상10층/ 보통	단지규모	1개동 (414호; 건축물대장기준)		
용도지역	준주거지역	기타	-		
대지면적	8,458.2㎡	연면적	47,282.35㎡		
		용적률 산정용 연면적	33,791.53㎡		
건폐율	68.57%	용적률	399.51%		
기호	구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지지분(㎡)	비고
(1)	제6층 제643호	103.87	103.81	37.15	
(2)	제6층 제644호	50.82	50.78	18.18	

*공용면적은 집합건축물대장 공용부분 "주"면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례
(경기도 평택시)

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지	건물명	층호수	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
				대지권(㎡)	단가(원/㎡)	사용승인일	
#1	고덕면 해창리 1272-3	에스타워 프라임	3층 300호	82.32	350,000,000	2024.03.08	
				29.45	4,251,700	2021.09.10	
#2	고덕면 해창리 1272-3	에스타워 프라임	10층 1000호	50.82	237,145,000	2022.02.07	
				18.17	4,666,371	2021.09.10	
#3	고덕면 해창리 1272-3	에스타워 프라임	6층 600호	83.77	382,700,000	2022.02.17	
				29.96	4,568,461	2021.09.10	
#4	고덕면 해창리 1274-2	고덕지식 공작소 아이타워	6층 600호	39.9	190,836,000	2024.01.29	
				13.97	4,782,857	2023.07.19	

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 본건과 물적 유사성이 있어 비교성이 높다고 판단되는 사례(#1)을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

별도의 사정 보정이 필요 없는 것으로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률(집합상가)을 활용하여 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익율을 기준으로 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[상업용 부동산 지역별 자본수익률표(집합상가 : 경기도 전체)]

지역 : 경기 (24.03.08~24.11.22)

2024년 01분기 : 0.36

2024년 02분기 : 0.43

2024년 03분기 : 0.32

2024년 04분기 : 0.32 (2024년 03분기 자료)

$(1+0.0036*24/91)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0032*53/92) \approx 1.01033$

6. 가치형성요인 비교

(1) 가치형성요인

단지외부요인: 고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성 등.

단지내부요인: 단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등.

호 별 요 인: 층별, 향별, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기 등.

기 타 요 인: 기타 가치에 영향을 미치는 요인.

(2) 가치형성요인 비교치

기호(1): 본건은 사례보다 호별요인(층별 요인 등) 우세함.

기호(2): 본건은 사례보다 호별요인(층별 요인 등) 우세함.

기호	거래 사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	누계
(1)643호	#1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
(2)644호	#1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

산식 = 사례가액 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교 × 면적비교								
기호	거래 사례	거래가액 (원)	사정 보정	시점 수정	제요인 비교	면적 비교	산정가액 (원)	비고
(1)643호	#1	350,000,000	1.00	1.01033	1.050	103.87 / 82.32	468,495,433	
(2)644호	#1	350,000,000	1.00	1.01033	1.050	50.82 / 82.32	229,218,618	

8. 참고가격자료

(1)인근 탐문조사(인근 부동산외)

본건 유사 물건의 가격수준(호가)

전유면적 기준 4,100,000원/㎡ ~ 4,600,000원/㎡ 수준이며 위치 및 배후지,

주차 편리성, 노후도, 수요도 등에 따라 가격 편차가 있음.

(2)인근 평가사례

(경기도 평택시)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

목적	소재지	건물명	층호수	전유 면적 (㎡)	평가금액(원)	기준시점	비고
					전유면적단가 (원/㎡)	사용승인일	
경매	고덕면 해창리 1272-3	에스타워 프라임	9층 900호	50.82	234,000,000	2024.10.18	
					4,604,486	2021.09.10	
경매	고덕면 해창리 1272-3	에스타워 프라임	10층 1000호	101.64	477,000,000	2024.03.21	
					4,693,034	2021.09.10	
경매	고덕면 해창리 1272-3	에스타워 프라임	5층 500호	97.29	440,000,000	2024.03.20	
					4,522,561	2021.09.10	
경매	고덕면 해창리 1272-3	에스타워 프라임	10층 1000호	103.87	472,000,000	2024.01.03	
					4,544,141	2021.09.10	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

9. 구분건물 감정평가액 결정

상기의 참고가격자료(인근 유사 물건의 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

기호	소재지	동호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1)	평택시 고덕면 해창리 1272-3	에스타워프라임 6층 643호	103.87	468,000,000	전유면적단가 4,505,632(원/㎡)
(2)	평택시 고덕면 해창리 1272-3	에스타워프라임 6층 644호	50.82	229,000,000	전유면적단가 4,506,099(원/㎡)
합 계(1~2; 2개호)				697,000,000	

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" 동측 인근에 위치하며, 주위는 지식산업센터, 업무용빌딩, 점포, 농경지 등이 혼재하는 지역으로 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하나, 일반 대중교통 이용편은 보통이며, 남서측 원거리에 평택제천간고속도로 평택고덕I.C 진출입로가 위치함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건물 내 6층 643호, 644호로서
(사용승인일:2021.9.10)
외 벽:석재 및 페어글라스 등 마감.
내 부:석고 판넬위 페인팅 마감.
창 호:새시 페어그라스 창호로 본 건물의 현상 보통임.

(4) 이용상태

본건 공부상 용도는 공장이며, 기호(1)은 임대중이고, 기호(2)는 공실임.

(5) 설비내역

기본적인 전기설비, 시스템 냉난방 설비, 공용 위생설비, 소화설비, 화재탐지설비, 승강기 설비 등이 갖추어져 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접도로 대비 평탄한 사다리형의 토지로서, 집합건축물(공장및근린생활시설;지식산업센터) 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측 및 북서측, 북동측으로 종로 및 소로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 소로3류(폭 8m 미만)(특수도로)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2022-01-26)

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) | |

(전부제한구역), 택지개발지구.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

①임대관계

-.

②기 타

-본건 집합건축물대장 명칭 "에스타워 프라임 1"임.

-현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 직접 내부확인을 못하였으나 건축물대장 현황 도면 및 평가사례, 현장 조사사항 등을 참작하여 평가하였으므로 참고하시기 바랍니다.

광역위치도



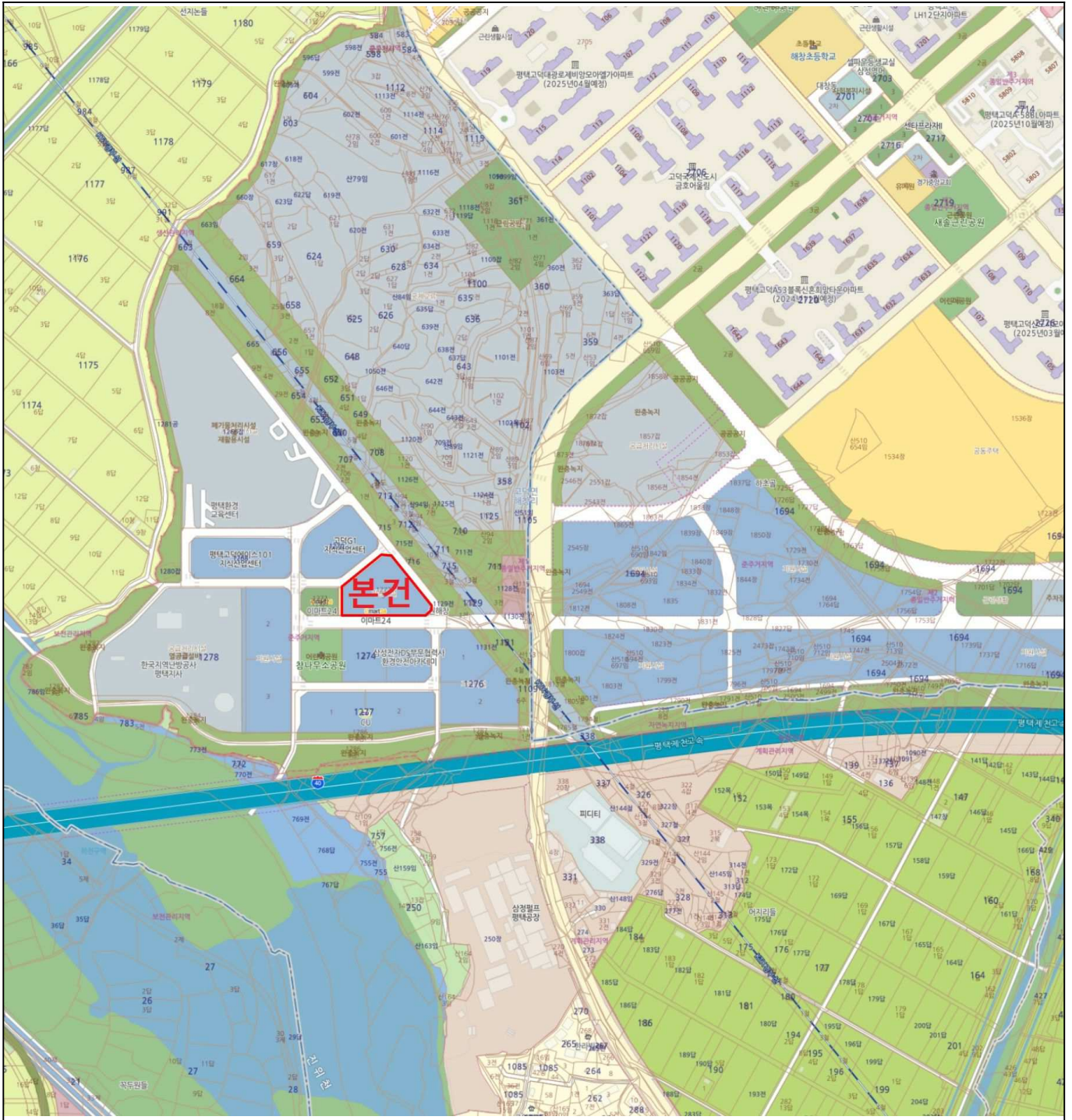
소재지	경기도 평택시 고덕면 해창리 1272-3 에스타워프라임 6층 643호외
-----	---



위치도



소재지 경기도 평택시 고덕면 해창리 1272-3 에스타워프라임 6층 643호외



내부구조도

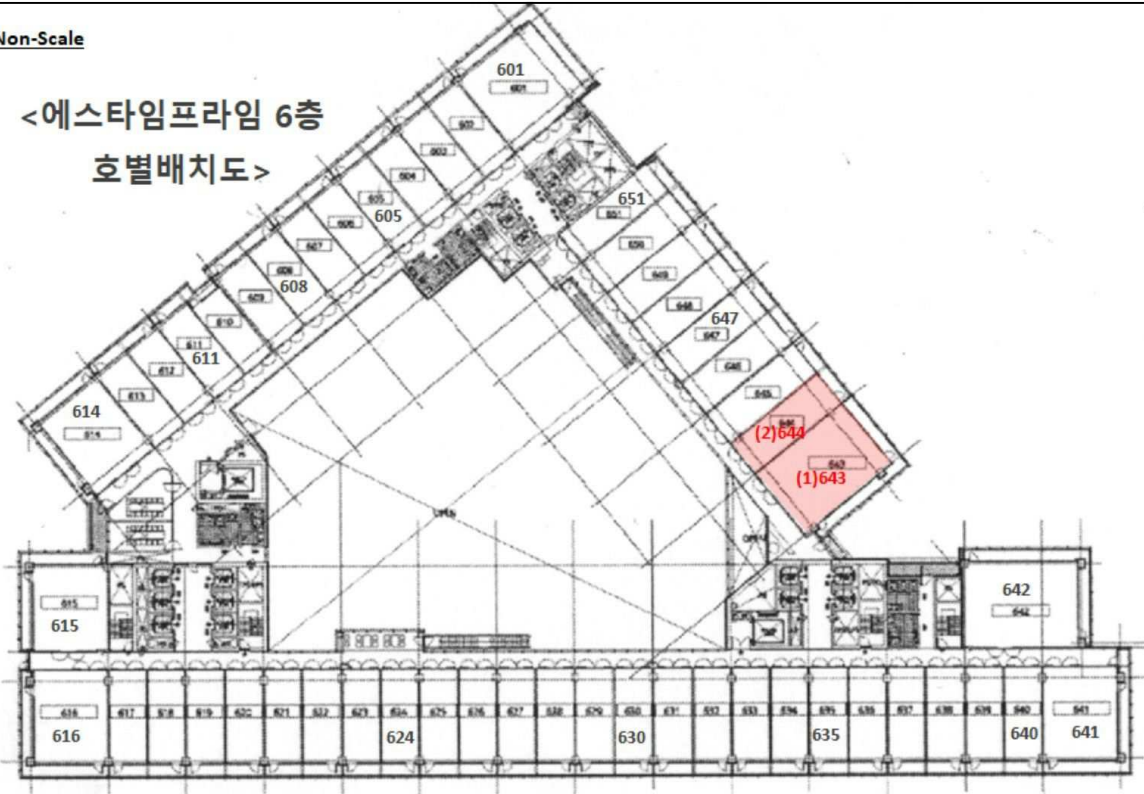


소재지

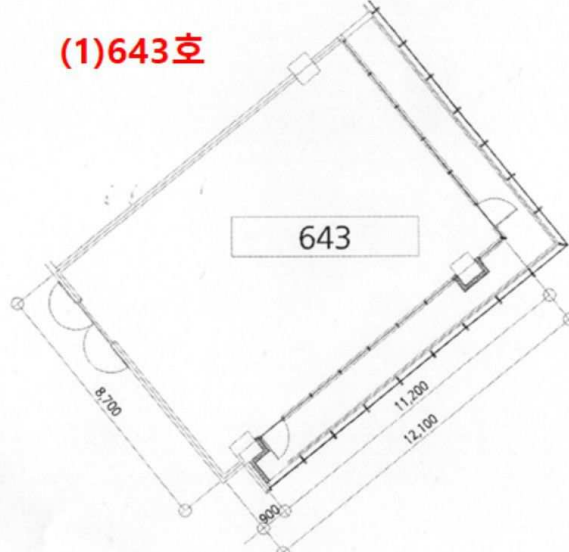
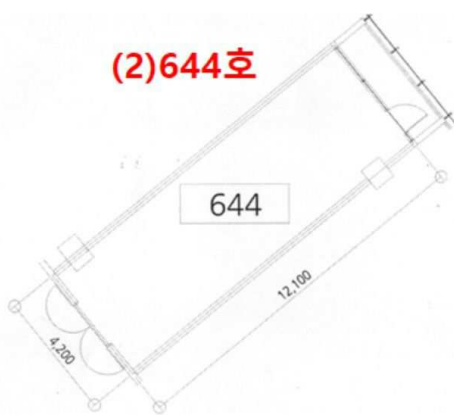
경기도 평택시 고덕면 해창리 1272-3 에스타워프라임 6층 643호외

Non-Scale

<에스타임프라임 6층
호별배치도>



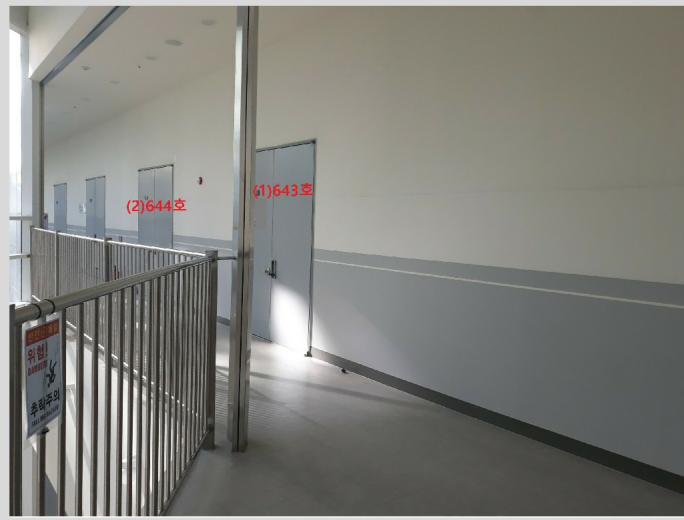
<내부구조 참고도>





(1)





(1)



(2)