

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 농업회사법인축산누리주식회사
소유물건(2024타경55342)

의뢰인 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
조인수

감정평가서 번호 : 2024-1203-A01

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.

비단길감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

강주희

| | | | | | | |
|----------------------------|---------------------------------|-------------|------------|-------------------------|----------------|---------------|
| 감정평가액 | 삼십일억원정(₩3,100,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 수원지방법원 평택지원 경매1계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 농업회사법인축산누리주식회사 (2024타경55342) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024.12.06 | 2024.12.04 ~ 2024.12.06 | 2024.12.06 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 2개호 | 구분건물 | 2개호 | - | 3,100,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| 합계 | | | | | ₩3,100,000,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 평택시 고덕동 소재 “고덕국제화계획지구 일반산업단지” 북측 인근에 위치하는 구분건물(근린생활시설)에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매목적의 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성의 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 06일을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

본건은 호별위치 및 이용상황은 집합건축물대장의 건축물현황도를 참조하고, 외부관찰 및 현장탐문을 통하여 확인하였으며 경매 진행시 유의 및 별도확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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 적용함.

2. 대상물건의 개요

| | | | | |
|-----|---------|--|-----------------------|------------------------|
| 소재지 | | 경기도 평택시 고덕동 2045-1 [도로명 주소] 경기도 평택시 고덕면 고덕중앙로 320 | | |
| 건물명 | | 프리미엄원희캐슬고덕신도시 | | |
| 용도 | | 근린생활시설 | 사용승인일 | 2020.06.16. |
| 기호 | 호수 | 전유면적(m ²) | 공용면적(m ²) | 대지권면적(m ²) |
| 1 | 1층 116호 | 50.4 | 48.6587 | 15.3062 |
| 2 | 1층 117호 | 79.84 | 77.0832 | 24.2469 |

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

| 기호 | 소재지 | 층,호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액 | 거래시점 |
|----|---------------|------------|-------------|------------|---------------|-------------|
| | | | | | | 사용승인일 |
| A | 고덕동 2045-1 | 1층 1**호 | 49.31 | 14.9752 | 1,089,838,800 | 2024.01.26. |
| | | | | | | 2020.06.16. |
| B | 고덕동 2045-1 | 1층 1**호 | 74.1 | 22.5037 | 1,775,752,600 | 2024.03.19. |
| | | | | | | 2020.06.16. |

(2) 비교사례의 선정

| 본건 | 기호(1) | 기호(2) |
|------|-------|-------|
| 거래사례 | A | B |

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적인 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실 거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래사례로 판단 됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정치의 산정

(1) 한국감정원이 조사 발표하는 집합건물 시점수정 중 "경기도 집합상가 자본수익률"를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태에서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

(2) 시점수정치 산정

| 구분 | 기 간 | 가격지수 |
|-----------|---------------------------|--|
| 기호 (1) | 24.01.26 ~ 24.12.06 | 2024년 01분기 : 0.36 2024년 02분기 : 0.43 2024년 03분기 : 0.32 2024년 04분기 : 0.32 (2024년 03분기 자료) $(1+0.0036*66/91)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0032*67/92)$ ≈ 1.01250 |
| 기호 (2) | 24.03.19 ~ 24.12.06 | 2024년 01분기 : 0.36 2024년 02분기 : 0.43 2024년 03분기 : 0.32 2024년 04분기 : 0.32 (2024년 03분기 자료) $(1+0.0036*13/91)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0032*67/92)$ ≈ 1.01038 |

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인

■ 본건 기호(1)/거래사례A

| 구 분 | | 비교치 | 비 고 |
|------------|--|-------|--|
| 조 건 | 세부항목 | | |
| 단지 외부요인 | 고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 (지하철·버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭·구조등)등. | 1.00 | 본건과 비교사례는 동일 건물내에 소재하며 제반 단지 외부요인 동일함. |
| 단지 내부요인 | 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등 | 1.00 | 본건과 비교사례는 동일 건물내에 소재하며 제반 단지 내부요인 동일함. |
| 개별적 요인 | 층별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등 | 1.00 | 본건과 비교사례는 제반 개별적요인이 유사함. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | - |
| 비교치계 | | 1.000 | |

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 본건 기호(2)/거래사례B

| 구 분 | | 비교치 | 비 고 |
|-------------|---|--------------|--|
| 조 건 | 세부항목 | | |
| 단지 외부요인 | 고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 (지하철·버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로로의 폭·구조등)등. | 1.00 | 본건과 비교사례는 동일 건물내에 소재하며 제반 단지 외부요인 동일함. |
| 단지 내부요인 | 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등 | 1.00 | 본건과 비교사례는 동일 건물내에 소재하며 제반 단지 내부요인 동일함. |
| 개별적 요인 | 층별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등 | 1.02 | 본건은 비교사례 대비 전유부분의 형상등이 열세하나 위치별 효용이 우세함. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | - |
| 비교치계 | | 1.020 | |

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)

| 구분 | 기호(1) | 기호(2) |
|-----------------------|---------------|---------------|
| 거래사례(원) | 1,089,838,800 | 1,775,752,600 |
| 사정보정 | 1.000 | 1.000 |
| 시점수정 | 1.01250 | 1.01038 |
| 가치형성요인비교 | 1.000 | 1.020 |
| 면적비교(m ²) | 50.4/49.31 | 79.84/74.1 |
| 산출가격(원) | 1,127,853,862 | 1,971,831,009 |
| 비준가격(원) | 1,128,000,000 | 1,972,000,000 |

Ⅲ. 인근지역 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

| 소재지 | 층, 호수 | 전유면적(m ²) | 거래금액 | 매매시점 | 구분 |
|------------|---------|-----------------------|---------------|-------------|----|
| 고덕동 2045-* | 1층 1**호 | 43.2 | 727,906,500 | 2024.06.18. | 매매 |
| 고덕동 2045-* | 1층 1**호 | 67.2 | 1,098,465,300 | 2024.07.08. | 매매 |
| 고덕동 2045-* | 1층 1**호 | 50.4 | 1,044,428,300 | 2023.11.27. | 매매 |
| 고덕동 2045-* | 1층 1**호 | 47.46 | 902,277,600 | 2023.06.28. | 매매 |
| 고덕동 2045-* | 1층 1**호 | 60.01 | 1,454,060,800 | 2022.08.11. | 매매 |
| 고덕동 2045-* | 1층 1**호 | 53.34 | 1,105,339,200 | 2022.08.23. | 매매 |

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 소재지 | 층, 호수 | 전유면적(m ²) | 거래금액 | 매매시점 | 구분 |
|------------|---------|-----------------------|---------------|-------------|----|
| 고덕동 2045-* | 1층 1**호 | 50.4 | 1,089,838,800 | 2024.02.16. | 매매 |
| 고덕동 2045-* | 1층 1**호 | 79.84 | 1,964,899,800 | 2024.02.16. | 매매 |

IV. 인근지역 평가전례

(출처 : 감정평가정보체계)

| 소재지 | 층, 호수 | 전유면적(m ²) | 평가금액 | 기준시점 | 구분 |
|------------|---------|-----------------------|---------------|-------------|----|
| 고덕동 2045-* | 1층 1**호 | 47.46 | 923,000,000 | 2024.11.06. | 경매 |
| 고덕동 2045-* | 1층 1**호 | 63.28 | 1,230,000,000 | | |
| 고덕동 2048-* | 1층 1**호 | 43.33 | 885,000,000 | 2024.08.16. | 경매 |
| 고덕동 2048-* | 1층 1**호 | 62.1 | 1,317,000,000 | 2024.06.10. | 경매 |
| 고덕동 2048-* | 1층 1**호 | 46.57 | 1,010,000,000 | 2024.05.13. | 경매 |

V. 감정평가액의 결정

상기의 참고가격자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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 | | |
| 2 | | | | 철근콘크리트구조 1층 117호 | 79.84 | 79.84 | 1,972,000,000 | |
| | | | | 1.소유권대지권 | 24.2469 | 24.2469 | | |
| | | | | ----- 5,619.3 | | | | |
| 합 계 | | | | | | | 토지·건물 토 지 : 197,200,000 건 물 : 1,774,800,000 ₩3,100,000,000.- | |
| | | | 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 고덕동 "고덕국제화계획지구 일반산업단지" 북측 인근에 소재하며 주위는 지식산업센터, 근린생활시설, 상가주택, 업무시설등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건 건물까지 차량의 진출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 및 지상10층 건물 중 1층 116호 및 117호로서
외벽 : 복합판넬 마감등
내벽 : 몰탈위 페인팅 마감등
천장 : 텍스마감등
창호 : 패어글라스창호등임.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 용도는 "제1종근린생활시설"임.

(5) 설비내역

(공동)위생 및 급·배수설비, 시스템에어컨설비, 승강기설비 및 주차장설비등이 구비되어 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형의 평지로서 공장(지식산업센터) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 노폭 약 20m내외 및 북동측으로 노폭 약 15m내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 없음.

광역위치도



소재지

경기도 평택시 고덕동 2045-1 프리미엄원희캐슬고덕신도시 1층 116호



위 치 도



| | |
|-----|--|
| 소재지 | 경기도 평택시 고덕동 2045-1 프리미엄원희캐슬고덕신도시 1층 116호 |
|-----|--|



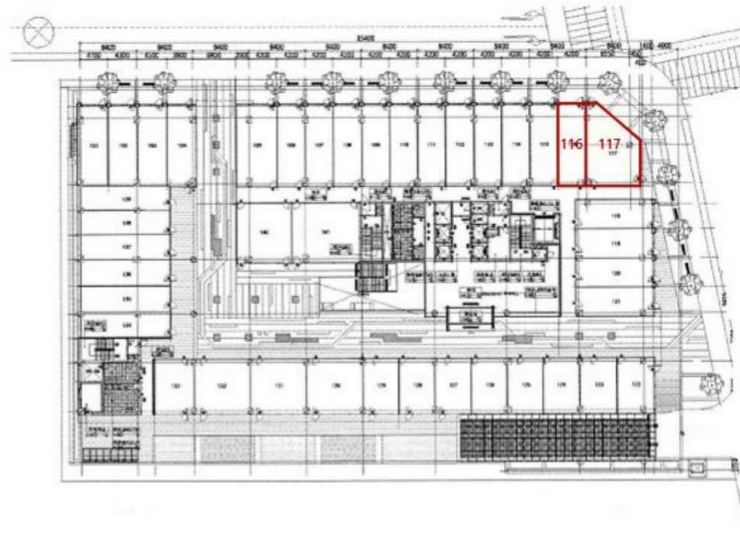
내부구조도



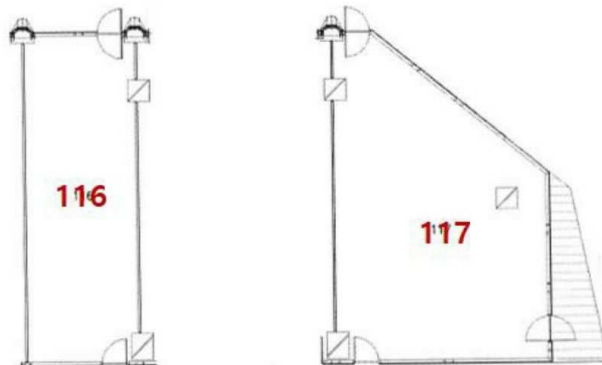
소재지

경기도 평택시 고덕동 2045-1 프리미엄원희캐슬고덕신도시 1층 116호

< 호별배치도 >



< 내부구조도 >







116



117



116



117



116



117