

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수
건명	이정임 소유물건 (2024타경56673)
감정서번호	우진24-12078

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

우진감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 우 진

감정평가액	삼익사천만원정 (₩340,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가목적	법원경매			
채무자	-	제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계			
소유자 (대상업체명)	이 정 임 (2024타경56673)	기준가치	시장가치			
		감정평가 조건	-			
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2024.12.30	2024.12.27 ~ 2024.12.30	2025.01.06		
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	2개호	구분건물	2개호	-	340,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩340,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 고덕면 해창리의 한국지역난방공사 평택지사 동북측에 위치하는 지1지식산업센터 8층837호(전유면적:36.00㎡), 8층838호(전유면적:36.00㎡)로서 수원 지방법원 평택지원의 경매목적 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호에 따라 “시장가치”를 기준하며 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 12월 30일을 기준시점으로 하였습니다.

4. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 평가사례, 실거래자료 및 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 그 밖의 사항

(1)본건은 호별로 벽체로 구획되었으며 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도를 기준하여 출입문에 부착된 건물호수 확인방법에 의하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 구분건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”에 의거 대지사용권(대지권)은 건물의 전유부분과 일체성을 가지며, 거래관행 또한 대지권을 포함하는 것이 일반적이거나, 귀 촉탁명령에 따라 대지권과 건물을 일체로 평가한 후 “집합건물 구분평가의 토지·건물 배분비율에 관한 지침 “과 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인을 고려하여 이를 배분표기하였습니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 고덕면 해창리 1270			
도로명주소	경기도 평택시 도시지원1길116			
건물명, 동, 층, 호수	지1지식산업센터 8층 837호, 8층 838호			
용도	공장 (지식산업센터)	사용승인일	2023.07.20	
면적 (집합건축물대장 기준)	기호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	1	36.00	34.931	11.453
	2	36.00	34.931	11.453

*공용면적:주차장면적 포함

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례

(1) 같은건물내 유사부동산의 거래사례

< 자료출처 : KAIS 등 >

사례	소재지	건물명·동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						거래단가(원/㎡)	사용승인일
㉠	해창리 1270	지1 지식산업센터	8/81*	60.00	19.088	281,540,000	2023.09.05
						4,692,330	2023.07.20
㉡	해창리 1270	지1 지식산업센터	10/104*	36.00	11.453	170,650,000	2023.08.16
						4,740,270	2023.07.20
㉢	해창리 1270	지1 지식산업센터	10/102*	36.00	11.453	170,650,000	2023.08.22
						4,740,270	2023.07.20

※ 거래단가는 전유면적기준임.

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례중 같은 층에 위치하며 거래시점 등으로 보아 가장 비교성이 있는 것으로 판단되는 <사례㉠>을 선정하였습니다.

4. 사정보정

거래사례, 평가사례 및 가격수준 등으로 보아 정상적인 거래사례로 보여지므로 사정보정치는 필요가 없는 것으로 판단됩니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

한국부동산원에서 매분기마다 조사, 발표하는 “상업용부동산수익률정보(자본수익률: 분기/연간)의 지역별(경기도 평균), 건물유형별(오피스텔)의 수익률을 적용하였습니다.

(1) 분기별 자본수익률

< 단위(%) >

구분(년도별)	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	0.77	0.71	0.63	0.21
2023년	0.15	0.27	0.03	0.28
2024년	0.86	0.64	0.55	-

(2) 시점수정치 산정

■ 대 상 : 본건 기호(1,2)

■ 거래사례 : 기호㉠

- 거래시점 : 2023.09.05일

- 기준시점 : 2024.12.30일

■ 산정 :

$$(1+0.0003 \times 26/92) \times (1+0.0028) \times (1+0.0086) \times (1+0.0064) \times (1+0.0055) \times (1+0.0055 \times 91/92) \approx \underline{1.02915}$$

※ 2024.4분기의 자본수익률은 미발표로 3분기 수익률을 연장적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

- ◆대상:본건 기호(1,2)
- ◆사례:거래사례 (㉠)

구 분		격차율 (대상/사례)	비 고
조 건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	동일함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)등	1.00	동일함.
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대등한 편임.
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	0.98	공급과다, 수요부진에 따른 공실증가.
격차율 누계		0.98	상승식 연산

7. 시산가액(비준가격) 산정

본건 기호	사례 기호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산정가격 (원)	비준가격 (원)
1	㉠	4,692,330	1.00	1.02915	0.98	36.00	170,371,050	170,000,000
2	㉠	4,692,330	1.00	1.02915	0.98	36.00	170,371,050	170,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 시산가액의 검토

1. 유사부동산의 평가사례

<자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보>

기호	소재지	건물명·동	층/호수	전유면적(㎡)	평가액(원)	기준시점
				대지권(㎡)	평가목적	사용승인일
#1	해창리 1270	지1 지식산업센터	10/102*	36.00	171,000,000	2024.08.13
				11.453	법원경매	2023.07.20
#2	해창리 1270	지1 지식산업센터	7/70*	36.00	171,000,000	2024.03.20
				11.453	공매	2023.07.20
#3	해창리 1270	지1 지식산업센터	9/92*	36.00	169,000,000	2024.12.31
				11.453	법원경매	2023.07.20

2. 가격수준

대략 4,500,000 ~ 5,000,000원(전용면적기준)내외 정도의 호가수준이나 매기는 없는 실정입니다.

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 인근유사부동산의 평가사례와 가격수준 등 가격참고자료 등을 검토하면 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액결정 : 기호(1) 170,000,000원
기호(2) 170,000,000원

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2	경기도 평택시 고덕면 해창리 [도로명주소] 경기도 평택시 도시지원1길 116	1270 지1지식 산업센터	공장 (지식산업 센터), 지원시설 (근린생활 시설)	1동의건물의표시				
				철근콘크리트구조 평지붕 10층				
				지1층	6,278.309			
				1층	5,560.298			
				2층	5,714.798			
				3층	5,714.798			
				4층	5,714.798			
				5층	5,714.798			
				6층	3,952.188			
				7층	3,952.188			
			전유부분의 건물의표시					
		8층 838호	철근콘크리트구조	36.00	36.00	170,000,000	비준가격	
			대지권의목적인 토지의 표시					
	1. 경기도 평택시 고덕면 해창리	1270	대	준주거지역	8,793.1			
			1. 소유권	11.453				
			-----	-----	11.453			
			1. 대지권	8,793.1				
						토지·건물 토 지 : 51,000,000 건 물 : 119,000,000	배분내역	
	합 계					₩340,000,000.-		

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 "한국지역난방공사 평택지사" 동북측에 위치하며 부근은 지식산업센터 등의 지원시설이 소재하는외 단지외곽은 유보지로 대부분 농경지 상태임.

(2) 교통상황

차량의 출입 등은 자유로우며 인근에 버스정류장이 있으나 고덕신도시와의 연계성 등 대중교통이용 편의성은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조, 평지붕 10층규모의 공장(지식산업센터), 지원시설(근린생활시설)용 건물임.

- 외벽:석재, 복합판넬 및 강화유리 등 마감
- 내벽:몰탈위 페인팅, 타일 등 마감
- 창호:샷시창

(4) 이용상태

공실(현관에 임대문의 전단지 부착되어 있음).

(5) 설비내역

급배수, 위생설비, 시스템에어컨설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 소화설비 및 지하주차장 시설 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) | |

대체로 부정형의 평탄한 지식산업센터(공장) 및 지원시설건부지임.

(7) 인접 도로상태등

사방으로 종로1류의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역,
지구단위계획구역(고덕국제화지구),
종로3류(폭 12m~15m)(접합),
가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
택지개발지구<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계:미상

위 치 도



소재지	경기도 평택시 고덕면 해창리 1270 지1지식산업센터 8층 837호외
------------	--





< (G1) >



< (G1) >



< 8 >



< (1) 837 >



< (2) 838 >



< >