

감정평가서

건명	주식회사무궁화신탁 소유물건 (2025타경40422)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수
감정서번호	KJW1-2501-003

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.

김종욱감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 종 욱

감정평가액	오억오천구백만원정 (₩559,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사무궁화신탁 (2025타경40422)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.01.21	2025.01.16 ~ 2025.01.21	2025.01.21		
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	-	559,000,000 백
	합 계					₩559,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 대상 물건의 개요

(1) 감정평가 목적

본건은 경기도 평택시 죽백동 소재 '배다리중학교' 북서측 인근에 위치하는 평택소사해링턴코트 근린생활시설동 1층 108호에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매 목적 감정평가임.

(2) 대상물건의 현황

소재지	경기도 평택시 죽백동 766 평택소사해링턴코트		
이용상황	근린생활시설	사용승인일자	2019.11.27.
동,호수	근린생활시설동 1층 108호		
건물의 구조 및 층수	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1층	배후지의 상태 및 규모(단지규모)	-
용도지역	제2종전용주거지역	기타(공동주택가격)	-

일련 번호	구 분	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	공급면적(m ²)	대지지분(m ²)
1 (가)	1층 108호	57.9313	37.3367	95.268	88.7991

(3) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 01월 21일임.

(4) 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 01월 16일 ~ 2025년 01월 21일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 **시장가치**를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

(3) 기타

본건의 위치확인 등은 집합건축물대장상 도면 등을 기준으로 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감정평가액 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

(가) 구분소유권의 평가방법은 ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가치를 구하는 거래사례비교법, ② 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상 구분소유권에 배분하는 원가법, ③ 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상 부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

(나) 본 감정평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여, 구분소유권의 감정평가는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

(다) 대상물건과 같은 부동산은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 또한 수익용 자료의 부족으로 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

(라) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 감정평가목적에 따라 대상 부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가액 산출과정(거래사례비교법에 의한 평가)

(가) 감정평가개요

대상 물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권 . 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가 하였음.

(나) 감정평가액 결정에 참고한 자료

1) 유사 물건의 거래사례

(경기도 평택시)

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

구 분	거래사례 1	거래사례 2
소재지 . 건물명칭	죽백동 770-1 세전프라자	죽백동 721 평택소사벌 증흥에스클래스에코시티
용도지역	준주거지역	제3종일반주거지역
동. 층. 호수	1층 〇〇〇호	상가동 1층 〇〇〇호
사용승인일	2014.10.15.	2017.07.10.
전유면적(m ²)	17.07	38.295
거래가액	175,000,000	430,000,000
전유면적 기준단가(원/m ²)	10,251,904	11,228,620
거래시점	2024.09.11.	2022.10.29.
비 고	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 유사 물건의 평가선례

(경기도 평택시)

(자료출처 : 한국감정평가협회 및 등기사항전부증명서)

구 분	평가선례 1	평가선례 2
소재지 . 건물명칭	죽백동 766 평택소사해링턴코트	죽백동 766 평택소사해링턴코트
용도지역	제2종전용주거지역	제2종전용주거지역
동. 층. 호수	근린생활시설동 1층 〇〇〇호	근린생활시설동 1층 〇〇〇호
사용승인일	2019.11.27.	2019.11.27.
전유면적(m ²)	56.5935	25.7918
평가금액	544,000,000	248,000,000
전유면적 기준단가(원/m ²)	9,612,411	9,615,459
기준시점	2023.06.23.	2023.06.23.
평가목적	경매	경매

3) 경기도 평택시 죽백동 경매통계분석

(자료출처 : 부동산태인)

용도	총낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	비고
죽백동 근린	-	-	-	최근 1년간
평택시 근린	52.70	42.41	78	최근 1년간

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 감정평가액 산출근거

1) 비교 거래사례 선정

상기의 참고자료 중 대상물건과 동일 단지 내의 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 "거래사례 1"을 선정함.

(경기도 평택시)

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

구 분	거래사례 1
소재지 . 건물명칭	죽백동 770-1 세전프라자
용도지역	준주거지역
동. 층. 호수	1층 ○○○호
사용승인일	2014.10.15.
전유면적(m ²)	17.07
거래가액	175,000,000
전유면적 기준단가(원/m ²)	10,251,904
거래시점	2024.09.11.
비 고	-

2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

- ① 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- ② 본건은 근린생활시설으로 한국부동산원이 발표하는 "상업용부동산 자본수익률(경기도, 소규모상가)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

③ 시점수정치

기 간	자본수익률 (%)	비 고
2024.07.01. ~ 2024.09.30.	0.44	2024년 3분기
시점추정치 (2024.09.11. ~ 2025.01.21.)	0.637	$(1+0.0044*20/92)*(1+0.0044*113/92)$ ≈ 1.00637

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 제요인 비교

구 분	조 건	비 고	격차율
외부 요인	외부진출의 용이성, 차량이용의 편리성(가로, 폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	외부진출의 용이성, 대중교통의 편의성 등 제반 외부요인에서 열세임.	0.90
건물 요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	건물의 관리상태, 경과연수에 따른 노후도 등 제반 건물요인에서 우세함.	1.04
개별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	본건과 사례는 위치별 효용, 전유부분의 면적 등에서 대등함.	1.00
격차율 계			0.936

5) 감정평가액 결정

① 단가결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인비교								
일련 번호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	제요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1 (가)	1층 108호	10,251,904	1.00	1.00637	0.936	9,656,907	9,657,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 감정평가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
일련 번호	구 분	면적(m ²)	단가(원/m ²)	산정가액(원)	감정평가액(원)	비고
1 (가)	1층 108호	57.9313	9,657,000	559,442,564	559,000,000	-

③ 토지 및 건물 배분내역

일련 번호	구 분	감정평가액(원)	토지가격(원)	건물가격(원)	비고
1(가)	1층 108호	559,000,000	167,700,000	391,300,000	-

(3) 그 밖의 사항 : 없 음

라. 감정평가액 결정 의견

본건 집합건물(근린생활시설)의 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 및 관계법령 등에 의거 적정하게 산정하였음.

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		
1 (가)	경기도 평택시 죽백동 [도로명주소] 경기도 평택시 죽백8길 37	766 평택소사 해링턴 코트 근린생활 시설동	근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1층 지1층 1층				
						83.5172		
						617.3674		
	1. 동소	766	대	제2종전용 주거지역 내) 철근콘크리트구조 1층 108호 1. 소유권 ----- 대지권	59,848.4			
					57.9313	57.9313	559,000,000	비준가액
					88.7991	88.7991		
59,848.4								
합 계						₩559,000,000.-		
			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 죽백동 소재 "배다리중학교" 북서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지, 근린생활시설, 다가구주택 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경은 보통 수준임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입은 가능하며, 인근 버스정류장까지의 거리 등으로 보아 대중 교통 사정은 보통 수준임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1층 중 1층 108호로서,

외 벽 : 석재붙임 및 페인팅 등 마감,
창 호 : 샷시 페어글라스창호임.

(4) 이용상태

근린생활시설(세븐일레븐)으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 급배수설비 및 위생설비 등이 되어 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

인접지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 연립주택 및 근린생활시설 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 종로와 접하며, 지하주차장을 갖추고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상

제2종전용주거지역, 지구단위계획구역(소사별택지지구), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(가내초등학교), 상대보호구역(배다리중학교), 상대보호구역(택1고)<교육 환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

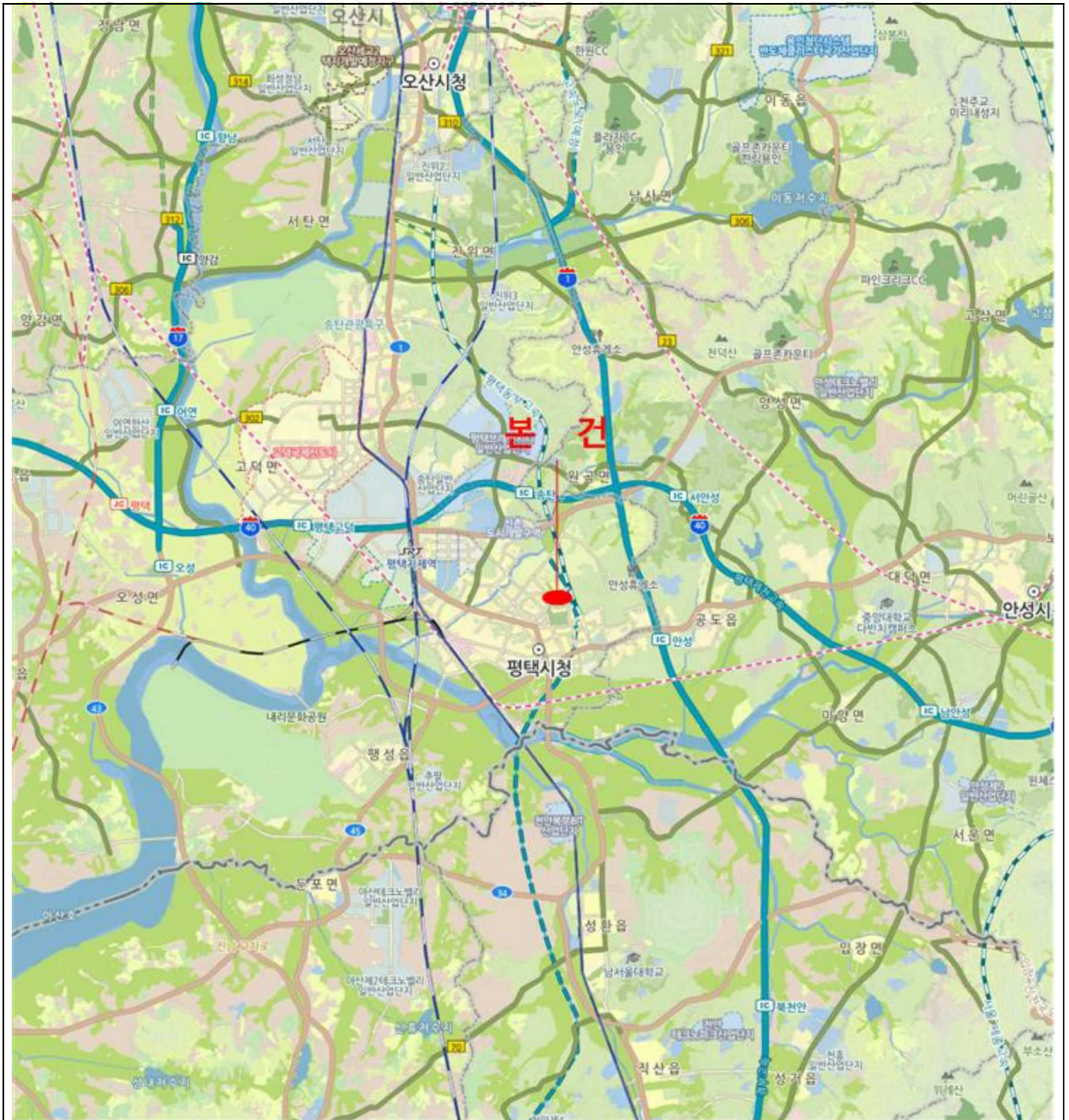
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 평택시 죽백동 766 평택소사해링턴코트 근린생활시설동 1층 108호
-----	---



위 치 도



소재지

경기도 평택시 죽백동 766 평택소사해링턴코트 근린생활시설동 1층 108호



내부구조도

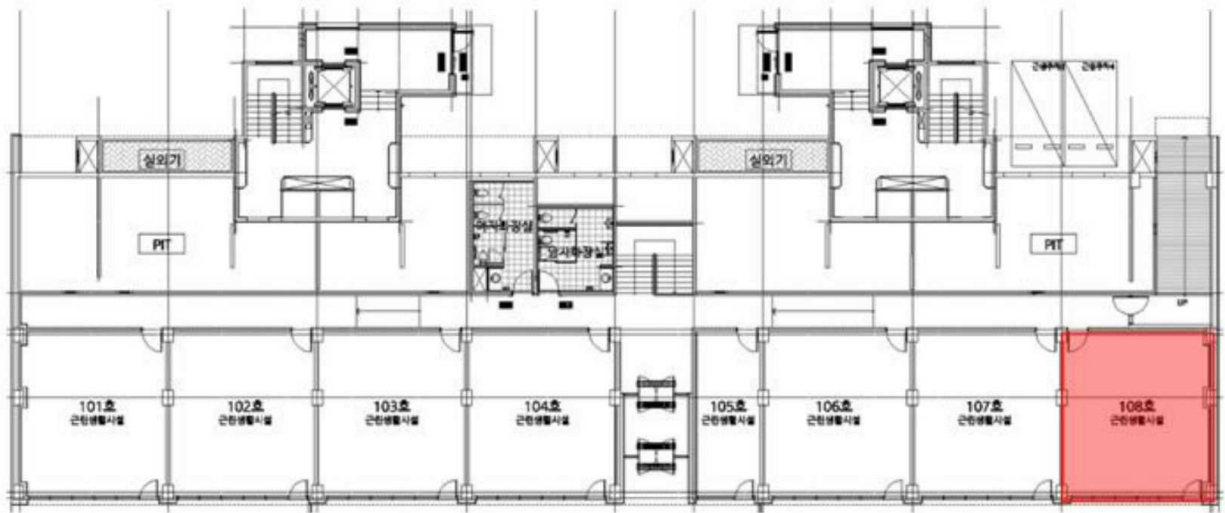


소재지

경기도 평택시 죽백동 766 평택소사해링턴코트 근린생활시설동 1층 108호

<축척 없음>

<호별배치도 : 1층>



<내부구조도 : 108호>

