

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 뉴한양개발주식회사
소유물건(2025타경41814)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 조인수

감정평가서번호: 2504-7

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.

삼도감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
장 대 희

감정평가액	사십사억일천사백만원정(₩4,414,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	뉴한양개발주식회사 (2025타경41814)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제 시 목 록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.07	2025.05.01 ~ 2025.05.07	2025.05.08		
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	4개호 이	구분건물	4개호 하 여	- 백	4,414,000,000
	합 계					₩4,414,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 서정동 소재 '서정리초등학교' 남동측 인근에 위치하는 '고덕시티' 제1층 제 101호외 3개호수로서, 수원지방법원 평택지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일은 2025년 5월 7일임.

2) 대상물건에 대하여 2025년 5월 1일~5월 7일에 현장을 방문하여 실지 조사를 실시하였으며, 대상물건의 존재여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황과의 부합여부, 대상물건의 소유권 및 소유권 이외의 권리관계의 확인 및 기타 대상 물건의 가격에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 대상물권의 개요

소재지	경기도 평택시 이충동 457-21 [도로명주소] 경기도 평택시 정암로 35 (이충동)					
건물명	고덕시티	사용승인일	2020.01.22			
건물의 구조 및 층수	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층수	지하5층/지상17층			
용도지역	일반상업지역	연면적(㎡)	25,081.42			
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	공부상 용도	현황
기호	호수					
(1)	101	137.08	186.3661	28.8052	일반음식점	공실
(2)	203	120.00	163.1451	25.2163	의원	공실
(3)	202	125.00	169.9428	26.2659	의원	공실
(4)	201	120.00	163.1451	25.2163	의원	공실

(※집합건축물대장 기준)

5. 그 밖의 사항

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성) 및 제 20조(전유부분과 대지사용권의 일체성), 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거하여 구분소유권의 대상이 되는 건물의 전유부분과 공용 부분 및 그 대지사용권을 일체로 평가하였으며, 귀 법원의 요청으로 토지와 건물의 가격을 배분하였으니, 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1) 구분소유권의 평가방법은

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

2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의하여 대상 물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있으며 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용 하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있는 바, 본건 평가에서는 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건(구분건물)의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근지역내 거래사례 및 평가전례 등 참고가격자료를 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가액

1) 거래사례의 선정

경기도 평택시 서정동 소재 '서정리초등학교' 남동측에 소재하는 집합건물(상가)에 대한 거래사례로서 본건과 물적유사성이 있는 아래의 거래사례#1를 선정함.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	평택시 이충동 457-**	고덕 시티	1/1**	131.0	2,676,224,100 (VAT제외)	20,429,000	2023.07.07
							2020.01.22

(출처: 등기사항전부증명서, 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

2) 사정보정

매수자와 매도자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

3) 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 지역별 자본수익률(집합 상가, 경기)를 활용하여 산정함.
- 분기별 경기지역 집합 상가 자본수익률(%)

구분	2023년 3분기	2023년 4분기	2024년 1분기	2024년 2분기	2024년 3분기	2024년 3분기	2025년 1분기
자본수익률(%)	-0.04	0.22	0.36	0.43	0.32	0.15	0.07

※2025년 2분기의 자본수익률은 미고시로 2025년 1분기의 자본수익률로 유추적용함.

- 시점수정치 계산(2023.07.07 ~ 2025.05.07):

$$(1-0.0004*86/92)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*$$

$$(1+0.0007)*(1+0.0007*37/90) \approx 1.01551$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인비교

① 비교항목

조 건	항 목
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 중심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
내부요인	전용률, 단지내 주차의 편의성, 건물전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
개별적요인	층별, 위치별 차이, 점포의 유형, 층별 고객의 출입과 흐름의 계통, 층별설계의 양부, 출입구의 양부, 조망, 개방감 등의 위치별 효용, 상가의 전문화와 집단화, 변화성 정도 등
기타요인	기타 가치형성요인에 영향을 미치는 요인

② 비교치 결정

기호	사례	외부요인	내부요인	개별적요인	기타요인	비교치
(1)	#1	1.00	1.00	0.70	1.00	0.700
	본건은 위치별 차이, 고객의 출입과 흐름의 계통 등에서 열세함.					
(2)~(4)	#1	1.00	1.00	0.32	1.00	0.320
	본건은 층별 및 위치별 차이, 고객의 출입과 흐름의 계통 등에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 적용단가 산정

기호	거래사례 단가(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)
(1)	20,429,000	1.00	1.01551	0.700	14,522,000
(2)~(4)	20,429,000	1.00	1.01551	0.320	6,639,000

6) 비준가격

기호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가격(원)
(1)	14,522,000	137.08	1,990,000,000
(2)	6,639,000	120.00	797,000,000
(3)	6,639,000	125.00	830,000,000
(4)	6,639,000	120.00	797,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원)	평가 목적	기준시점
평택시 이충동 457-**	고덕 시티	1/1**	131.0	2,320,000,000	17,710,000	경매	2024.11.26
평택시 이충동 457-**	고덕 시티	1/1**	104.5	1,970,000,000	18,852,000	경매	2024.06.26
평택시 이충동 457-**	고덕 시티	1/1**	182.0	2,600,000,000	14,286,000	담보	2023.09.22
평택시 이충동 457-**	고덕 시티	2/2**	99.20	650,000,000	6,552,000	경매	2025.04.29

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

2. 인근 거래사례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
						사용승인일
평택시 이충동 457-**	고덕 시티	1/1**	104.5	2,092,200,000 (VAT제외)	20,021,000	2023.05.19
						2020.01.22
평택시 이충동 457-**	고덕 시티	1/1**	182.0	2,891,680,000	15,888,000	2023.10.04
						2020.01.22
평택시 서정동 84-**	화신 노블레스 4차	1/1**	33.54	565,600,000	16,863,000	2023.03.17
						2016.04.21

(※ 출처: 등기사항전부증명서, 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정 의견

본건 부동산의 가격은 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 적용하여 평가하되, 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교는 생략하였으며, 본건 인근지역내 거래사례 및 평가전례 등 참고가격자료를 종합적으로 검토하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)
(1)	경기도 평택시 이충동 457-21	고덕 시티	1/101	137.08	28.8052	1,990,000,000
(2)	경기도 평택시 이충동 457-21	고덕 시티	2/203	120.00	25.2163	797,000,000
(3)	경기도 평택시 이충동 457-21	고덕 시티	2/202	125.00	26.2659	830,000,000
(4)	경기도 평택시 이충동 457-21	고덕 시티	2/201	120.00	25.2163	797,000,000
합 계						4,414,000,000

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)	경기도 평택시 이충동 [도로명주소] 경기도 평택시 정암로 35	457-21	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층				
				지5층	1,440.75			
				지4층	1,561.5			
				지3층	1,561.5			
				지2층	1,561.5			
				지1층	1,561.5			
				1층	1,237.3			
				2층	1,561.5			
				3층~5층 각	1,090.13			
				6층	991.98			
	7층~16층 각	939.48						
	17층	938.7						
	1. 동 소	457-21	대	일반상업지역	2,121			
				내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	137.08	137.08	1,990,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				1. 소유권	28.8052			
				-----	-----	28.8052		
				대지권	2,121			
토지 · 건물						배분내역		
토 지 :						597,000,000		
건 물 :				1,393,000,000				
(2)			내) 철근콘크리트구조 제2층 203호	120.00	120.00	797,000,000	비준가격 (공용면적 포함)	
			1. 소유권	25.2163				
			-----	-----	25.2163			
			대지권	2,121				
			토지 · 건물					배분내역
			토 지 :					239,100,000
			건 물 :					557,900,000

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		
(3)				내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	125.00	125.00	830,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				1. 소유권	26.2659			
				----- 대지권	2,121	26.2659		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		249,000,000	
					건 물 :		581,000,000	
(4)				내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	120.00	120.00	797,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				1. 소유권	25.2163			
				----- 대지권	2,121	25.2163		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		239,100,000	
					건 물 :		557,900,000	
합 계							₩4,414,000,000.-	
				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 서정동 소재 '서정리초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 근린생활시설, 학교, 업무용건물 등이 혼재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입이 가능하며, 서측인근에 1호선 '서정리역' 이 위치하며, 인근에 소재하는 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등 제반 교통여건은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하5층/지상17층으로서
 외벽 : 시멘몰탈위 페인팅 마감 및 일부 석재붙임
 내벽 : 페인팅 마감
 창호 : 샷시 창호임

(4) 이용상태

- 기호(1): 집합건축물대장상 용도는 일반음식점(현황 공실)임.
- 기호(2)~(4): 집합건축물대장상 용도는 의원(현황 공실)임.

(5) 설비내역

위생급배수설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 지하주차장 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

부정형으로서, 근린생활시설 및 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 중로, 북측으로 소로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역), 상대보호구역(서정리초교), 절대보호구역(서정리초교), 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발56m-140m미만 협의업무위탁 2016.9.9)

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

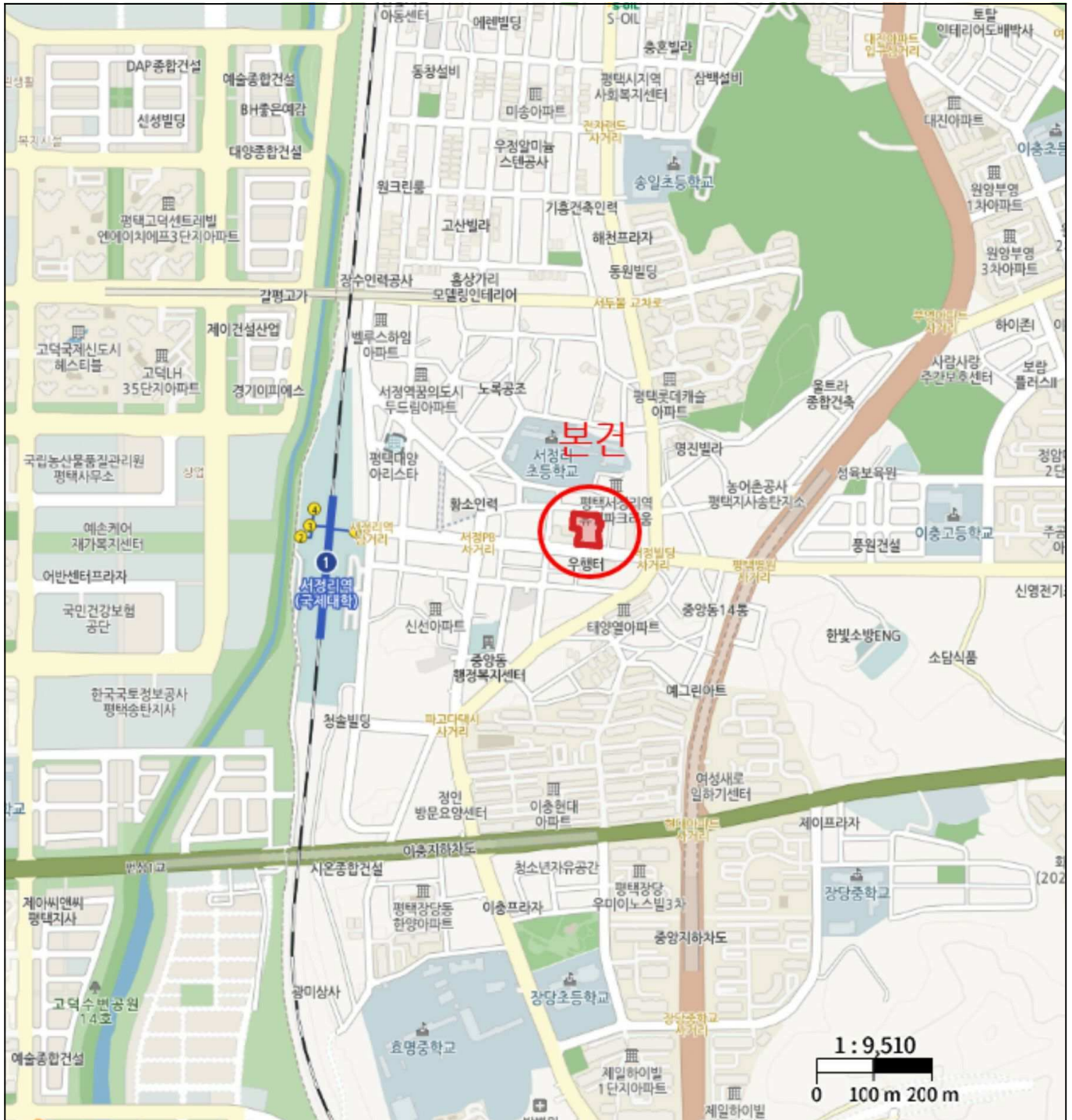
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



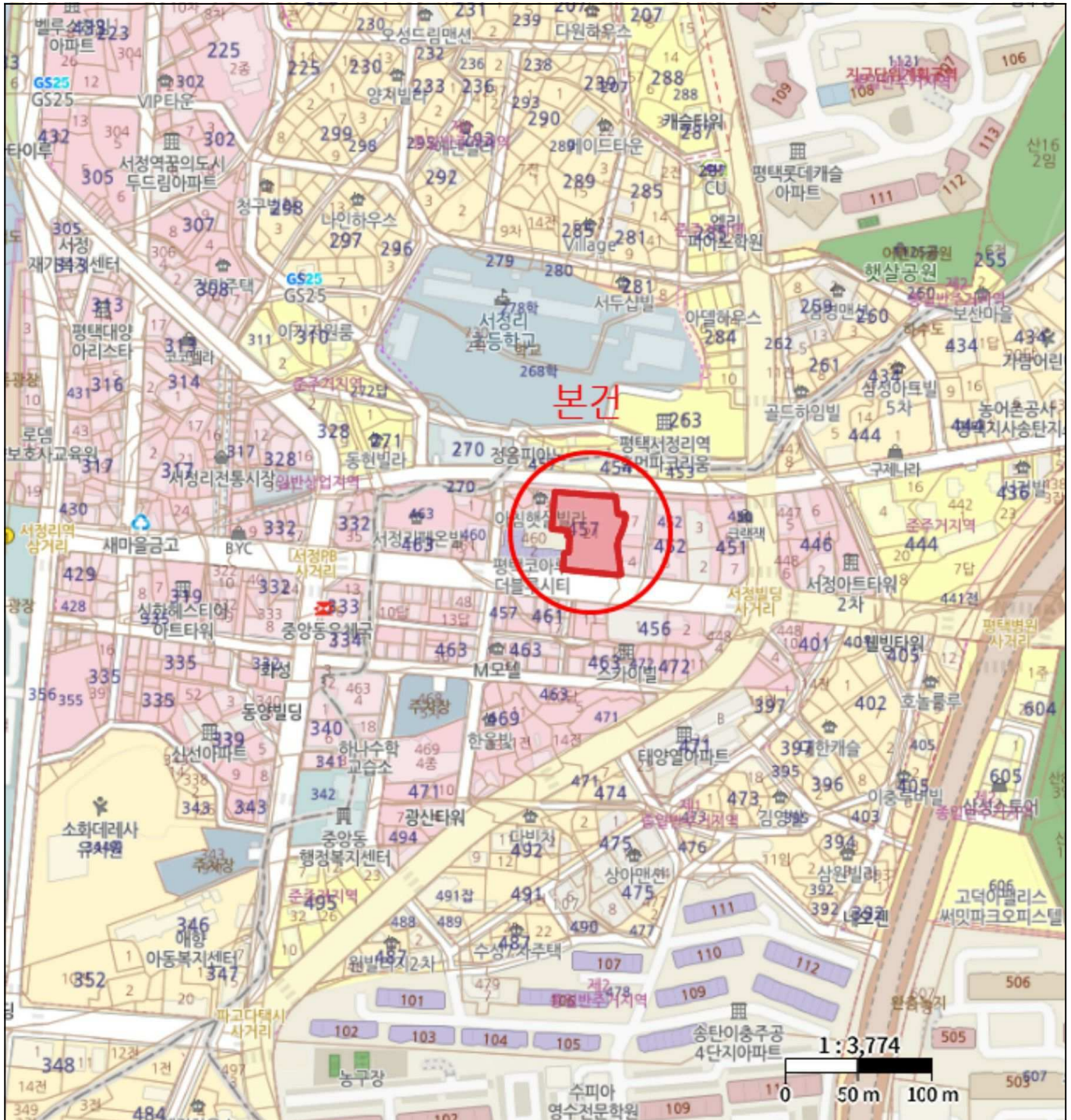
소재지	경기도 평택시 이충동 457-21 고덕시티 1층 101호외
-----	----------------------------------



위치도



소재지 경기도 평택시 이충동 457-21 고덕시티 1층 101호외



내부 구조도

소재지 경기도 평택시 이충동 457-21 고덕시티 1층 101호외

<고덕시티 1층 호별배치도>



<고덕시티 2층 호별배치도>



내부 구조도

소재지 경기도 평택시 이충동 457-21 고덕시티 1층 101호외



<기호(1):101호>



<기호(2):203호>



<기호(3):202호>



<기호(4):201호>

사 진 용 지



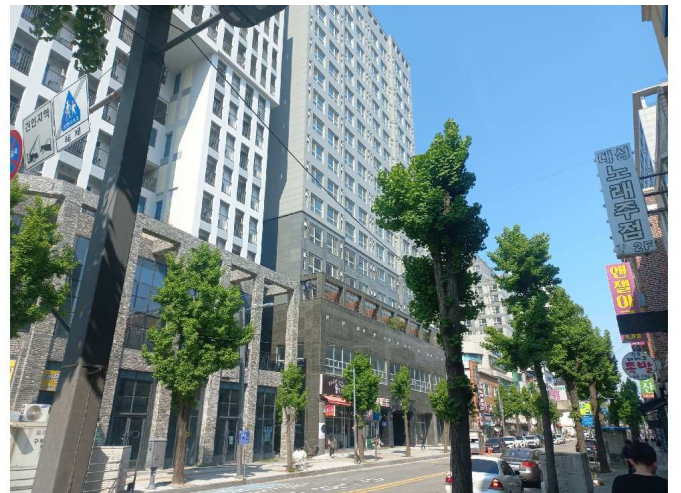
본건물 전경



본건물 남측 도로변



본건물(북측) 1층, 2층 전경



본건물 남측 전경

사 진 용 지



기호(1) 전경



기호(1) 전경



기호(1) 내부



기호(2) 전경

사 진 용 지



기호(2) 내부



기호(3) 전경



기호(3) 내부

사 진 용 지



기호(4) 전경



기호(4) 내부