

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 주식회사 이음플러스(변경전:모두컴퍼니 주식회사)
소유물건(2025타경537)

의뢰인 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈

감정서번호 : SAN03-2503-04

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 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.

산들감정평가사사무소

TEL. 031-692-4701

FAX. 031-692-3701

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

박 성 은

(인)

| | | | | | | |
|--------------------|-------------------------------|-------------|---------------------------|-------------|-------|--------------|
| 감정평가액 | 육억원정(₩600,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈 | 감정평가목적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 수원지방법원 평택지원 경매5계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 주식회사 이음플러스(변경전:모두컴퍼니 주식회사) | 감정평가조건 | - | | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| 기타 참고사항 | - | 2025.03.20 | 2025.03.20 ~2025.03.21 | 2025.03.25 | | |
| 감정평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 2개호 | 구분건물 | 2개호 | - | 600,000,000 |
| | 합계 | | | | | ₩600,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건 기호(1),(2)는 경기도 평택시 고덕면 해창리 소재 “한국지역난방공사 평택지사” 동측 인근에 위치하는 ‘고덕에스티브이 지식산업센터’ 제2층 제225호, 제226호로서, 수원지방법원 평택지원의 부동산 임의경매 진행을 목적으로 하는 감정평가 건임.

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 완료일인 2025년 03월 21일임.

2) 대상물건의 확인을 위하여 2025년 03월 20일 ~ 2025년 03월 21일에 대상물건의 현황, 주변환경 및 가격수준 등을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 대상물건의 개요

| | | | | | |
|----------|---|-----------|-------------|-------------|------------|
| 소재지 | 경기도 평택시 해창리 1277-1 외 1필지 [도로명주소] 경기도 평택시 도시지원1길 19 | | | | |
| 건물명/동/호수 | 고덕에스티브이 지식산업센터 / - / 제2층 제225호 외 1건 | | | | |
| 용도 | 공장(지식산업센터) | 사용승인일 | 2022.06.30 | | |
| 면적 | 구분 | 층호수 | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 대지권 (㎡) |
| | 기호 (1) | 제2층 제225호 | 68.9700 | 65.4057 | 19.4843 |
| | 기호 (2) | 제2층 제226호 | 68.9700 | 65.4057 | 19.4843 |

5. 그 밖의 사항

본건의 내부구조도 및 이용상황 등은 폐문부재로 부득이하게 건축물대장 등 공적서류와 유사 평가전례, 외부관찰, 탐문조사 및 현지조사사항을 참조하여 작성하였으며, 표준적인 상황을 기준 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가 방식

- 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 시점수정 및 요인 비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 산정한 후 대상 구분소유권에 배분하는 원가법,
- 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고, 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상 부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

본건 구분건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의하여 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있으며 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있는 바, 본건 평가에서는 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건(구분건물)의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동유형 구분건물의 시세 등 참고가격자료를 시산가격의 합리성을 검토하여 평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 토지, 건물 가격배분

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성) 및 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성), 「감정평가에 관한규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거하여 구분소유권의 대상이 되는 건물의 전유부분과 공용부분 및 그 대지사용권을 일체로 평가하였으며, 귀원의 요청에 의거 한국부동산연구원이 발표한 구분건물의 토지, 건물 배분비율표에 의거하여 토지와 건물의 가격을 배분하였음.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 거래사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 **거래사례#1**를 선정함.

| 사례 | 소재지 | 건물명 | 동/층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액 (원) | 거래시점 |
|----|----------------------|-------------------|---------|----------|---------|-------------|------------|
| | | | | | | | 사용승인일 |
| #1 | 평택시 해창리 1277-1 | 고덕에스티브이 지식산업센터 | -/6/6** | 68.97 | 19.4843 | 280,880,000 | 2023.09.18 |
| | | | | | | | 2022.06.30 |

※ 출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)

(2) 사정보정

매수자와 매도자 사이의 정상적으로 거래된 것으로서 사정보정이 필요 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

○ 한국부동산원이 발표하는 월간 ‘상업용부동산 임대동향조사의 지역별 자본수익률’(오피스, 경기도)를 활용하여 산정함. 현재 2025년 1분기 자본수익률은 미고시된바, 직전 고시된 2024년 4분기 자본수익률을 연장적용하였음.

○ 시점 수정치 산출

오피스

지역 : 경기 (23.09.18~25.03.21)

2023년 03분기 : 0.03

2023년 04분기 : 0.28

2024년 01분기 : 0.86

2024년 02분기 : 0.64

2024년 03분기 : 0.55

2024년 04분기 : 0.2

2025년 01분기 : 0.2 (2024년 04분기 자료)

$(1+0.0003*13/92)*(1+0.0028)*(1+0.0086)*(1+0.0064)*(1+0.0055)*(1+0.002)*(1+0.002*80/92) \approx 1.02737$

(4) 가치형성요인비교

① 비교항목

| 조 건 | 항 목 |
|----------|--|
| 단 지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 |
| 단 지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식 / 계단식) 등 |
| 개별적요인 | 층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 비교치 결정

| 조건 | 구 분 세 항 목 | 격차율 | | 비고 |
|------------|----------------------|-----------------------------------|------------|---------------------|
| | | 사례 #1 | 기호 (1),(2) | |
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성 | 100 | 100 | 사례와 비교시 대등함. |
| | 교육시설 등의 배치 | | | |
| | 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성 | | | |
| | 차량이용의 편리성 | | | |
| | 공공시설 및 편익시설과의 배치 | | | |
| | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) | | | |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드 | 100 | 100 | 사례와 비교시 대등함. |
| | 단지내 총세대수 및 최고층수 | | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | | |
| | 경과년수에 따른 노후도 | | | |
| | 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) | | | |
| | 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | | | |
| 호별요인 | 층별효용 | 100 | 104 | 사례 대비 층별효용 등에서 우세함. |
| | 향별효용 | | | |
| | 위치별효용(동별 및 라인별) | | | |
| | 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 | | | |
| | 내부평면방식(베이) | | | |
| | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | | | |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 100 | 100 | 사례와 비교시 대등함. |
| 누 계 치 | | 1.00 x 1.00 x 1.04 x 1.00 = 1.040 | | |

(5) 비준가격

| 기호 | 거래사례 (원) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교 | 비준가액 (원) |
|-----|-------------|------|---------|--------------|---------------|-------------|
| (1) | 280,880,000 | 1.00 | 1.02737 | 1.040 | 68.97 / 68.97 | 300,000,000 |
| (2) | 280,880,000 | 1.00 | 1.02737 | 1.040 | 68.97 / 68.97 | 300,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 부동산 정보제공업체 동일 지식산업센터(오피스), 동일규모의 시세

- 전유면적당 : 약 4,000,000 ~ 4,500,000원/㎡
- 층별, 위치별 효용 및 내부 수리정도 등에 따라 개별가격 차이 있음.

2. 평가전례

| 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 평가금액 (원) | 평가목적 | 기준시점 |
|----------------------|-------------------|-------|----------|---------|-------------|------|-------------|
| 고덕면 해창리 1277-1 | 고덕에스티브이 지식산업센터 | 1/1** | 71.4 | - | 326,000,000 | 경매 | 2024.07.11. |
| 고덕면 해창리 1277-1 | 고덕에스티브이 지식산업센터 | 7/7** | 56.17 | - | 256,000,000 | 경매 | 2024.06.25. |
| 고덕면 해창리 1277-1 | 고덕에스티브이 지식산업센터 | 2/2** | 68.97 | - | 310,000,000 | 경매 | 2024.01.26. |

IV. 감정평가액의 결정

본건 기호(1),(2) 부동산의 가격은 인근지역내 거래사례 및 평가전례, 유사 지식산업센터의 가격수준 등을 종합적으로 검토한 바, 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 기호(1),(2)의 감정평가액을 각각 300,000,000원으로 결정하였음.

(구분건물) 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|----------|--|--|------------------------------|--|-------------------|-------|-------------|----------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| (1) | [1동의 건물의 경기도 평택시 고덕면 해창리 [도로명주소] 경기도 평택시 고덕면 도시지원1길 19 | 표시] 1277-1 1277-2 고덕에스 티브이 지식산업 센터 | 공장 (지식산업 센터) 및 지원시설 | 철골철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층~6층 각 7층~10층 각 | | | | |
| | 전유부분의 건물의 표시 | | | 내) 철골철근 콘크리트구조 2층 225호 | 68.97 | 68.97 | 300,000,000 | 비준가액 (공용면적 포함) |
| | 대지권의 목적인 토지의 표시 | | | | | | | |
| | 1. 동 소 | 1277-1 | 대 | 준주거지역 | 6,630 | | | |
| | 2. 동 소 | 1277-2 | 대 | 준주거지역 | 6,228.7 | | | |
| | | | | 1,2. 소유권 | 19.4843 | | | |
| | | | | ----- 대지권 | ----- 12,858.7 | | 19.4843 | |

(구분건물) 감정평가명세서

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|------------|--|----------------------------------|------------------------|---|----------|---------|--|----------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| (2) | 전유부분의 건물의 표시 대지권의 목적인 토지의 표시 1. 동 소 2. 동 소 | 1277-1 1277-2 | 대 대 | 내) 철골철근 콘크리트구조 2층 226호 준주거지역 준주거지역 1,2. 소유권 ----- 대지권 | 68.97 | 68.97 | 배분내역 토 지 : 90,000,000 건 물 : 210,000,000 300,000,000 | 비준가액 (공용면적 포함) |
| | | | | | 6,630 | | | |
| | | | | | 6,228.7 | | | |
| | | | | | 19.4843 | | | |
| | | | | | ----- | | | |
| | | | | | 12,858.7 | 19.4843 | | |
| 합 계 | | | | | | | ₩600,000,000.- | |
| | | | 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 고덕면 해창리 소재 '한국지역난방공사 평택지사' 동측 인근에 위치하며, 주위는 지식산업센터(공장), 근린생활시설, 농경지 등이 혼재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입이 가능하며, 인근에 소재하는 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 중 2층으로서,
 외벽 : 페어글라스 및 일부 판넬붙임 마감
 내벽 : 몰탈위 페인팅 마감

(4) 이용상태

기호(1)~(2)는 집합건축물대장상 용도는 공장(지식산업센터)임.

(5) 설비내역

공동의 위생급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 시스템에어컨, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단의 토지로서, 가장형의 평지상태로 공장(지식산업센터) 및 지원시설부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 소로에 접하며, 서측 및 동측으로 세로(가)에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1277-1, 1277-2 공히 준주거지역 , 지구단위계획구역(고덕국제화지구) , 소로3류(폭 8m 미만)(접합) , 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 택지개발지구(택지개발촉진법)임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

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) | |

광역 위치도



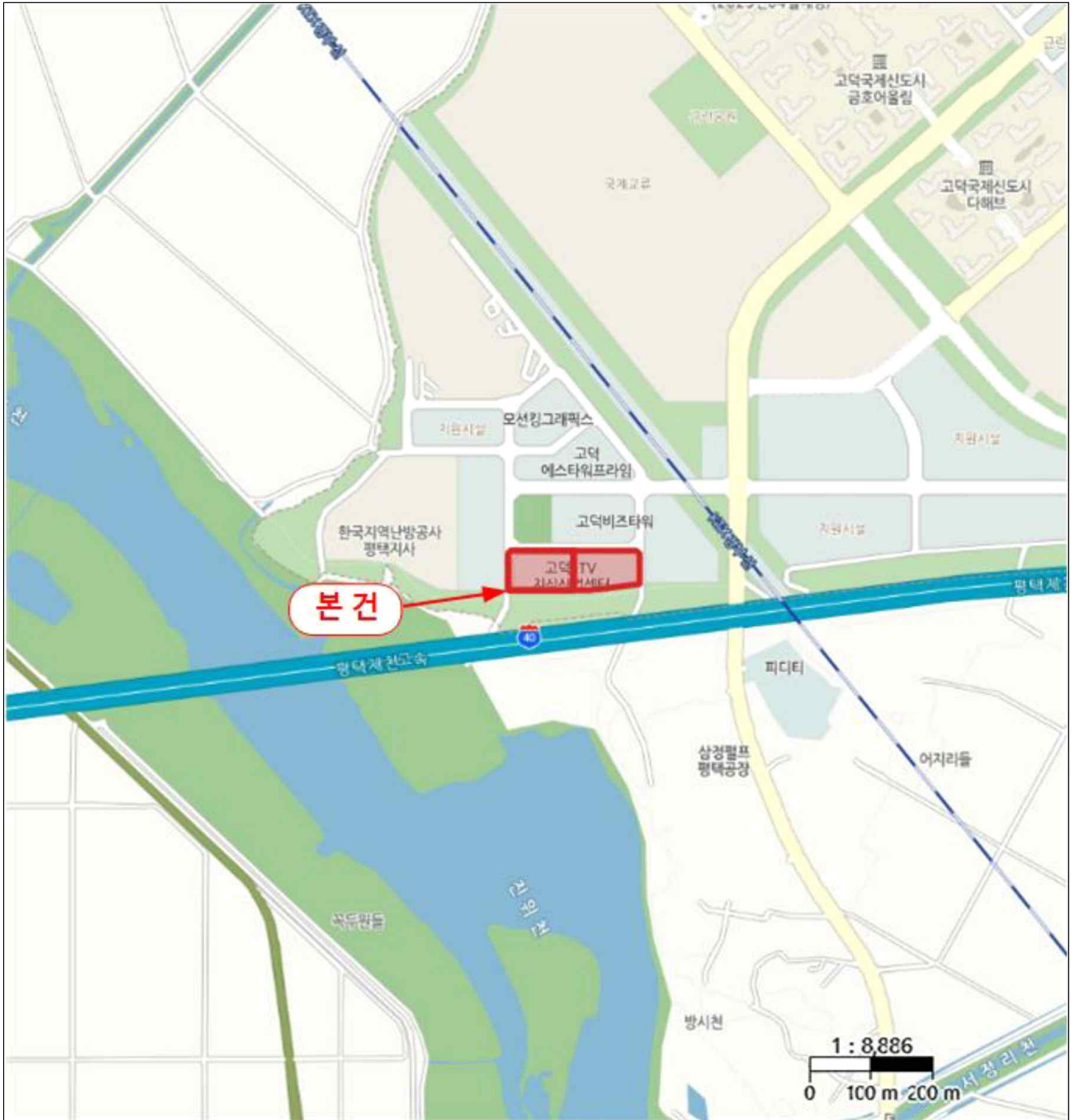
| | |
|------------|---|
| 소재지 | 경기도 평택시 고덕면 해창리 1277-1외 1필지 고덕에스티브이지식산업센터 2층 225호 외 |
|------------|---|



위 치 도



| | |
|-----|---|
| 소재지 | 경기도 평택시 고덕면 해창리 1277-1외 1필지 고덕에스티브이지식산업센터 2층 225호 외 |
|-----|---|



내 부 구조 도

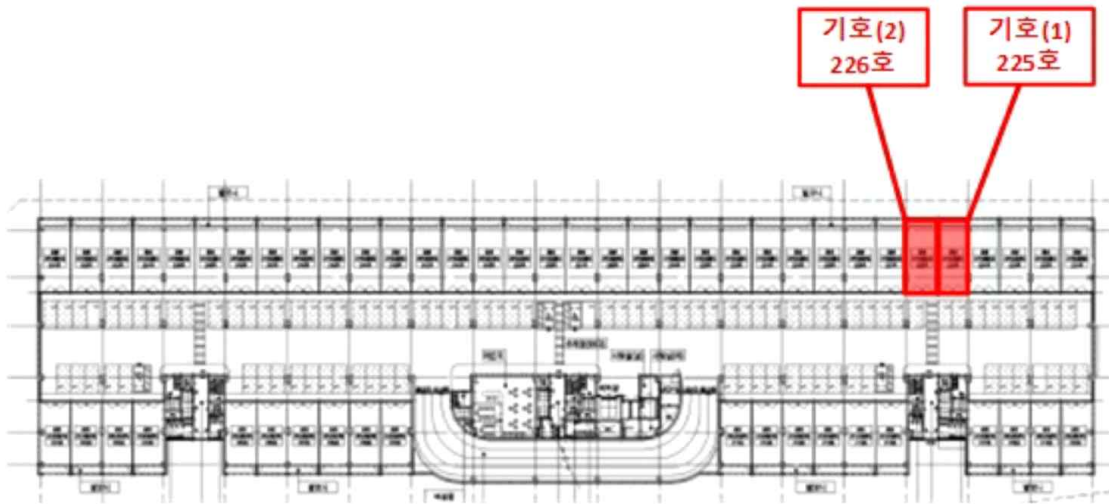


소재지

경기도 평택시 고덕면 해창리 1277-1외 1필지 고덕에스티브이지식산업센터 2층 225호 외

No scale

<호별배치도>



고덕sTV지식산업센터 제2층

내 부 구조 도

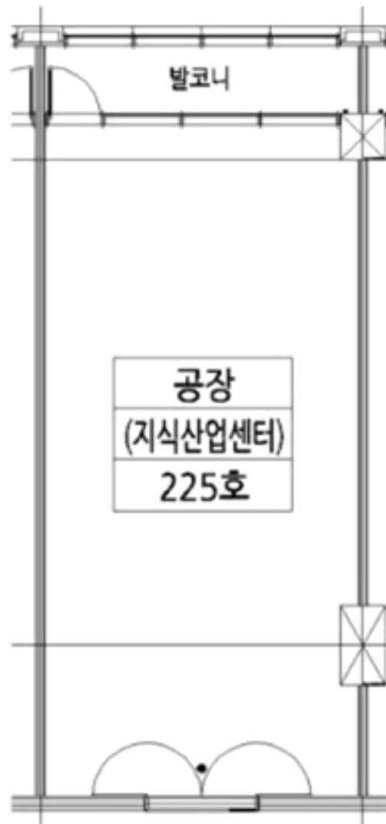


소재지

경기도 평택시 고덕면 해창리 1277-1 고덕에스티브이지식산업센터 2층 225호

No scale

<내부구조도>



기호(1) 225호

내 부 구조 도



소재지

경기도 평택시 고덕면 해창리 1277-1 고덕에스티브이지식산업센터 2층 225호

No scale

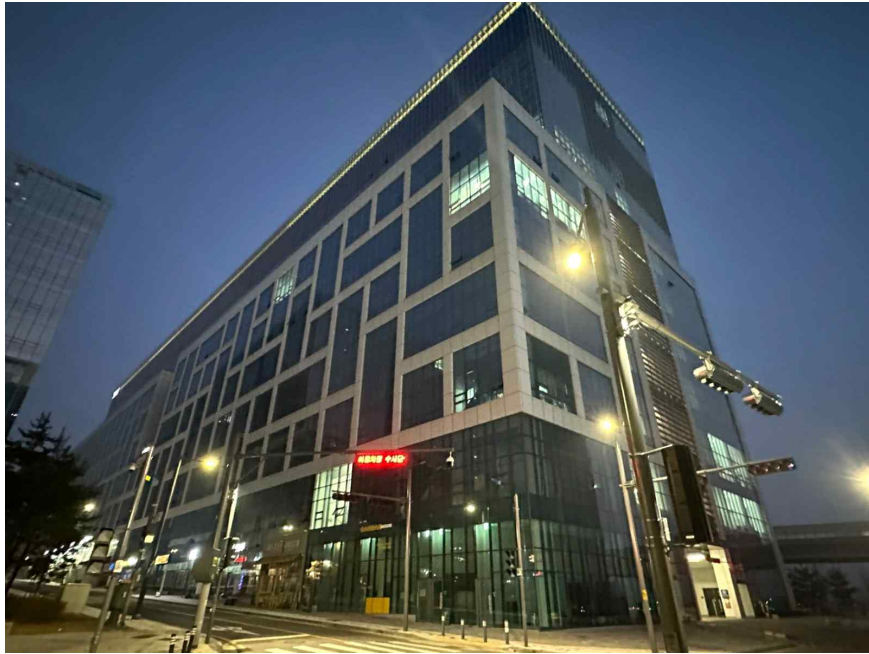


<내부구조도>



기호(2) 226호

사 진 용 지



북서측 전경

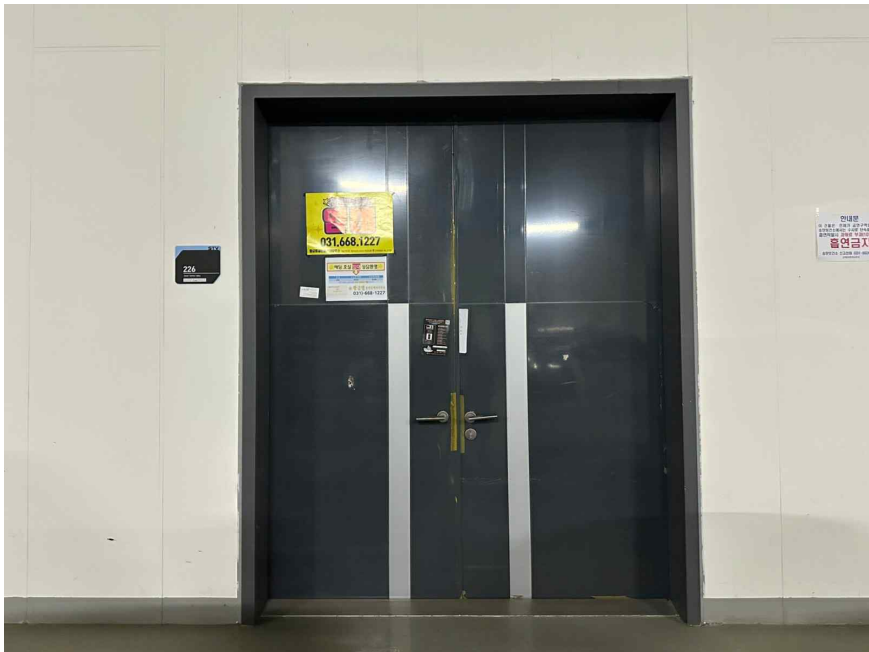


현관 주출입구

사 진 용 지

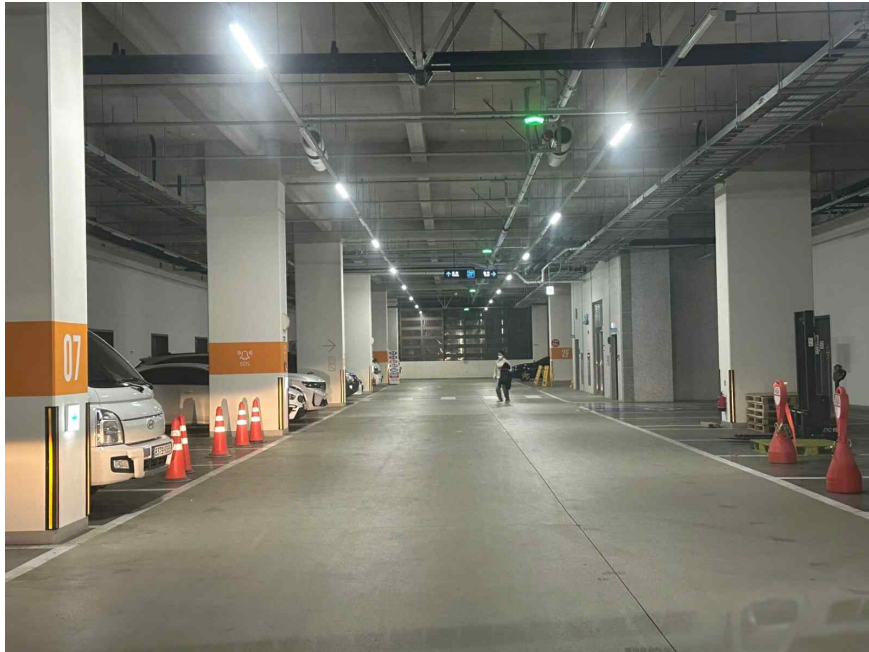


기호(1) 225호 현관출입문

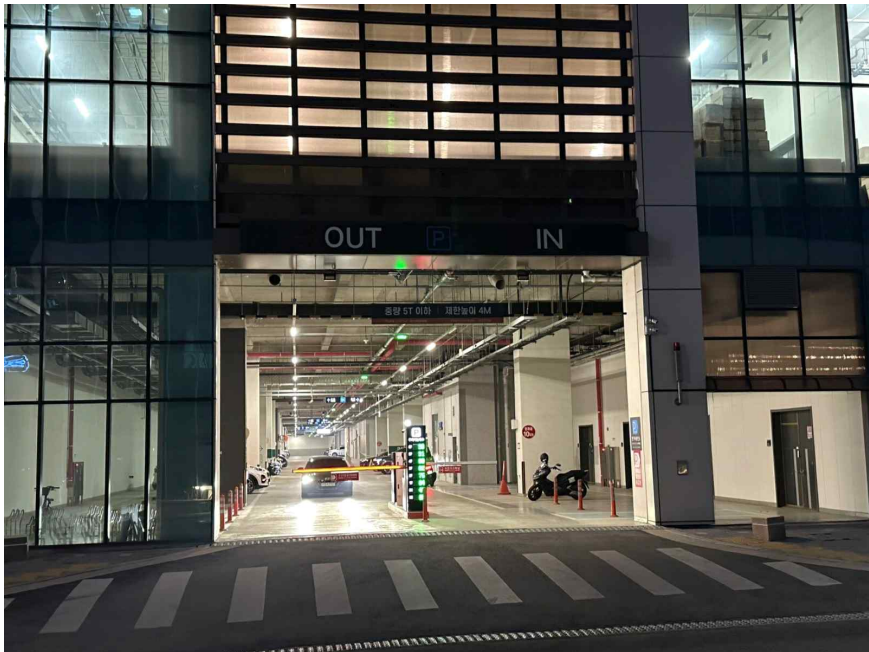


기호(2) 226호 현관출입문

사 진 용 지



2층 복도 및 주차장



서측 주차장 진출입구