

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 임양선 소유물건(2024타경2164)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관  
김치상

감정평가서번호: C240527-301

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.

센트럴감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

최 해 영

감정평가액	이십구억일천만원정(₩2,910,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 김치상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	임양선 (2024타경2164)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.03	2024.05.27 ~ 2024.06.03	2024.06.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	3개호  이	구분건물	3개호  하  여	-  백	2,910,000,000
	합계					₩2,910,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						



## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		다채움앙상블 제1층 제101호 외 2개호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	34.2	34.2	930,000,000	공용부분포함	
				소유권	15.6954				
				1.-----	1,227.9 x-----	15.6954			
				대지권	1,227.9				
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	186,200,000		
						건 물 :	744,800,000		
	합 계						₩2,910,000,000.-		
				이 하	여	백			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 고덕동 소재 '삼성반도체평택캠퍼스' 북서측 인근에 위치하는 부동산('다채움양상블' 제1층 제101호 외 2개 호수)에 대한 수원지방법원 평택지원 경매5계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 6월 3일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 5월 28일에 실시하였으며, 가격조사기간은 2024년 5월 27일 ~ 2024년 6월 3일임.

### 4. 감정평가의 조건

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## 5. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의거하였습니다.
- ② 본건은 현장조사시 폐문부재 상태로, 외부관찰 및 "건축물현황도", 탐문조사 등을 준하여 본건을 확인하고 표시하였으니 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.
- ③ 본건 기호(1) ~ 기호(3)은 벽체구분 없이 하나의 점포(상호명 : NATBAM)로 이용 중이며, 가격조사 일 현재 영업을 하고 있지 않은 것으로 탐문조사되었습니다. 본건은 관련 도면 등을 기준으로 개별 호수로 복원이 가능할 것으로 보이나, 경매진행시 재확인 하시기 바랍니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 평택시 고덕동 2224-3 다채움양상블 제1층 제101호 외 2개호		
도로명주소	경기도 평택시 고덕여염7길 27		
	주용도	제2종근린생활시설 53개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2019.06.24	
	건물규모	층수	지하 2층/ 지상 5층
		연면적	5,546.554 m <sup>2</sup>
비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	-/ 1/101	휴게음식점	39.89	42.8044	82.6944	18.3067	48.24
2	-/ 1/102	휴게음식점	34.2	36.6979	70.8979	15.6954	48.24
3	-/ 1/103	일반음식점	34.2	36.6979	70.8979	15.6954	48.24
합계 (3개호)			108.29	116.2002	224.4902	49.6975	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	고덕동 2224-3	1/101 외 2개호	휴게음식 점	108.29	151.0944	2,891,970,000 (@26,700,000)	2023.08.03 (2019.06.24)	본건
#2	고덕동 2224-*	1/1** 외 1개호	소매점	74.1	113.8562	2,090,700,000 (@28,200,000)	2022.09.07 (2019.06.24)	-
#3	고덕동 2224-*	주건축물 제1/ 1/1**	소매점	47.16	53.2277	657,000,000 (@13,900,000)	2024.05.08 (2022.11.11)	-
#4	고덕동 2224-*	주건축물 제1/ 1/1**	소매점	37.98	42.8666	810,144,000 (@21,300,000)	2022.09.05 (2022.11.11)	-
#5	고덕동 2222-*	고덕CM타 워/ 1/1**	소매점	39.14	76.731	1,007,940,000 (@25,800,000)	2024.02.05 (2019.10.28)	-
#6	고덕동 2224-*	1/1**	제1종근린 생활시설( 소매점)	44.65	71.725	998,200,000 (@22,400,000)	2023.05.15 (2021.10.12)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #5 > : 일련번호 1 ~ 3

## (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### (가) 개요

감정평가실무기준」 3.3.1.4 에서는 “① 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에는 거래사례의 가격을 기준시점의 가수준으로 시점수정하여야 한다. ② 시점수정은 사례물건의 가격 변동률로 한다. 다만, 사례물건의 가격 변동률을 구할 수 없거나 사례물건의 가격 변동률로 시점수정하는 것이 적절하지 않은 경우에는 자가변동률·건축비지수·임대료지수·생산자물가지수·주택가격동향지수 등을 고려하여 가격 변동률을 구할 수 있다.”고 규정하고 있음.

### ■ 비교 거래사례 #5

한국부동산원이 조사·발표하는 “상업용부동산 자본수익률(집합상가)”을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
		거래시점 / 기준시점	
경기 (매장:집합)	0.475% (1.00475)	거래시점 / 기준시점	2024.02.05/ 2024.06.03
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 경기 2024년 01분기 : 0.36 2024년 02분기 : 0.36 (2024년 01분기 자료)
		산식	$(1+0.0036 \times 56 \div 91) \times (1+0.0036 \times 64 \div 91) \approx 1.00475$

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 1 / 비교사례 #5]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.05	본건은 사례대비 고객 유동성과의 적합성 등 외부요인에서 우세함.
단지 내부요인	단지 내 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 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.97	본건은 사례대비 내부 구조 등 호별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.019	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업용[일련번호 2, 3 / 비교사례 #5]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.05	본건은 사례대비 고객 유동성과의 적합성 등 외부요인에서 우세함.
단지 내부요인	단지 내 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 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.050	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
1	1/101	39.89	#5	25,800,000	1.000	1.00475	1.019	26,415,078	1,053,697,461	1,050,000,000
2	1/102	34.2	#5	25,800,000	1.000	1.00475	1.050	27,218,677	930,878,753	930,000,000
3	1/103	34.2	#5	25,800,000	1.000	1.00475	1.050	27,218,677	930,878,753	930,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	고덕동 2224-* 1/1**	휴게음식 점	39.89	82.6944	1,050,000,000 (@26,300,000)	2023.07.31	담보
(2)	고덕동2224-* 1/1**	소매점	37.05	76.8062	1,040,000,000 (@28,100,000)	2024.01.08	법원경매
(3)	고덕동2222-* 고덕CM타워/1/1**	소매점	39.14	76.731	959,000,000 (@24,500,000)	2024.02.14	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 2. 인근 임대료 호가 수준

일련 번호	소재지 층	용도	전유면적 (m <sup>2</sup> )	보증금(원)	월세(원)	비고
(4)	고덕동 2224-1 1층	상가	37	30,000,000	2,400,000	인근 건물
(5)	고덕동 2226-3 1층	상가	26	20,000,000	2,000,000	인근 건물
(6)	고덕동 2224-2 1층	상가	44	30,000,000	3,500,000	인근 건물
(7)	고덕동 2222-1 1층	상가	21	10,000,000	950,000	인근 건물

(출처: 시장매물자료)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 3. 경매동향

용도별	경기 평택시 2023년 06월 ~ 2024년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	18,624,813,380	12,790,932,500	68.7	164	20	12.2
근린상가	15,197,723,380	10,494,777,500	69.1	113	14	12.4
점포	2,050,090,000	1,535,063,000	74.9	7	1	14.3
주상복합(상가)	1,377,000,000	761,092,000	55.3	19	5	26.3

(출처: 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## VI. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액 결정

평가대상	감정평가액(원)		
	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
1 제1층 제101호	39.89	18.3067	1,050,000,000
2 제1층 제102호	34.2	15.6954	930,000,000
3 제1층 제103호	34.2	15.6954	930,000,000
합계	108.29	49.6975	2,910,000,000

### 2. 감정평가액 결정 의견

거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되며, 본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태
---	--	---	----------

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 평택시 고덕동 소재 "삼성반도체평택캠퍼스" 북서측 근거리에 위치하며, 인근은 주로 상업용부동산이 소재하며 주위로 단독 및 다세대주택, 아파트단지, 산업단지 등이 소재함.

### (2) 교통상황

본건 건물까지 차량 진출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 무난함.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상5층건내 제1층 제101호로서,  
외벽 : 석재붙임 마감 등,  
내벽 : 인테리어마감 등,  
창호 : 강화유리 마감 등임.

### (4) 이용상태

기호 (1) ~ (3)은 벽체구분없이 하나의 점포(NATBAM)로 이용되었으며 현재는 수개월간 영업을 하지 않는 것으로 탐문조사 되었음.

### (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 시스템 냉난방설비, 화재탐지설비, 화재경보설비, 스프링클러, 승강기설비, 지하주차장시설 등이 갖추어져 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

## 구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

인접지와 등고평탄한 가장형 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

남동측 및 북동측으로 각 종로2류(약 17미터 내외) 도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

고덕동 2224-3 :근린상업지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 종로2류(폭 15m~20m)(접합),  
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
택지개발지구<택지개발촉진법>

### (9) 공부와의 차이

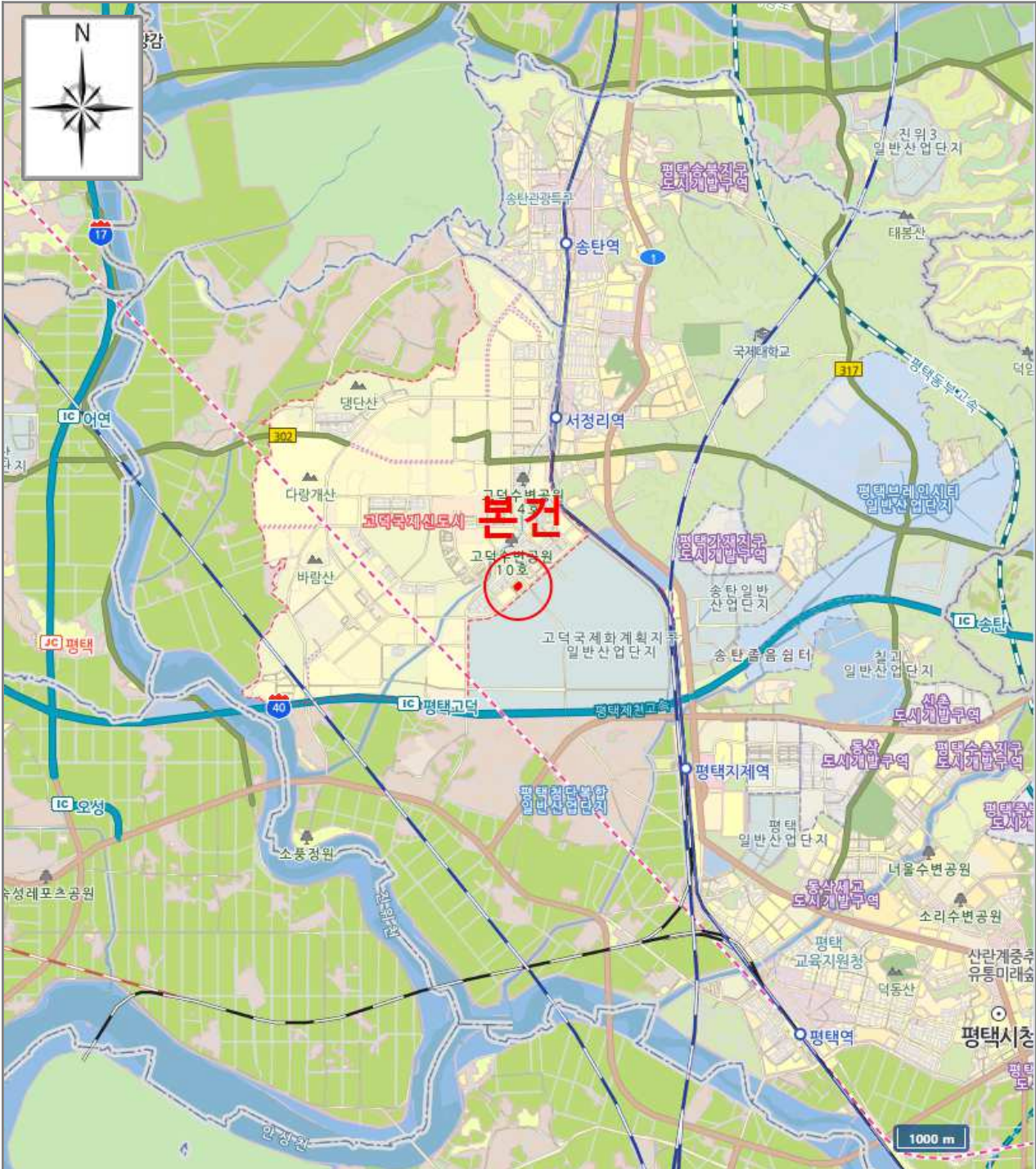
-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도

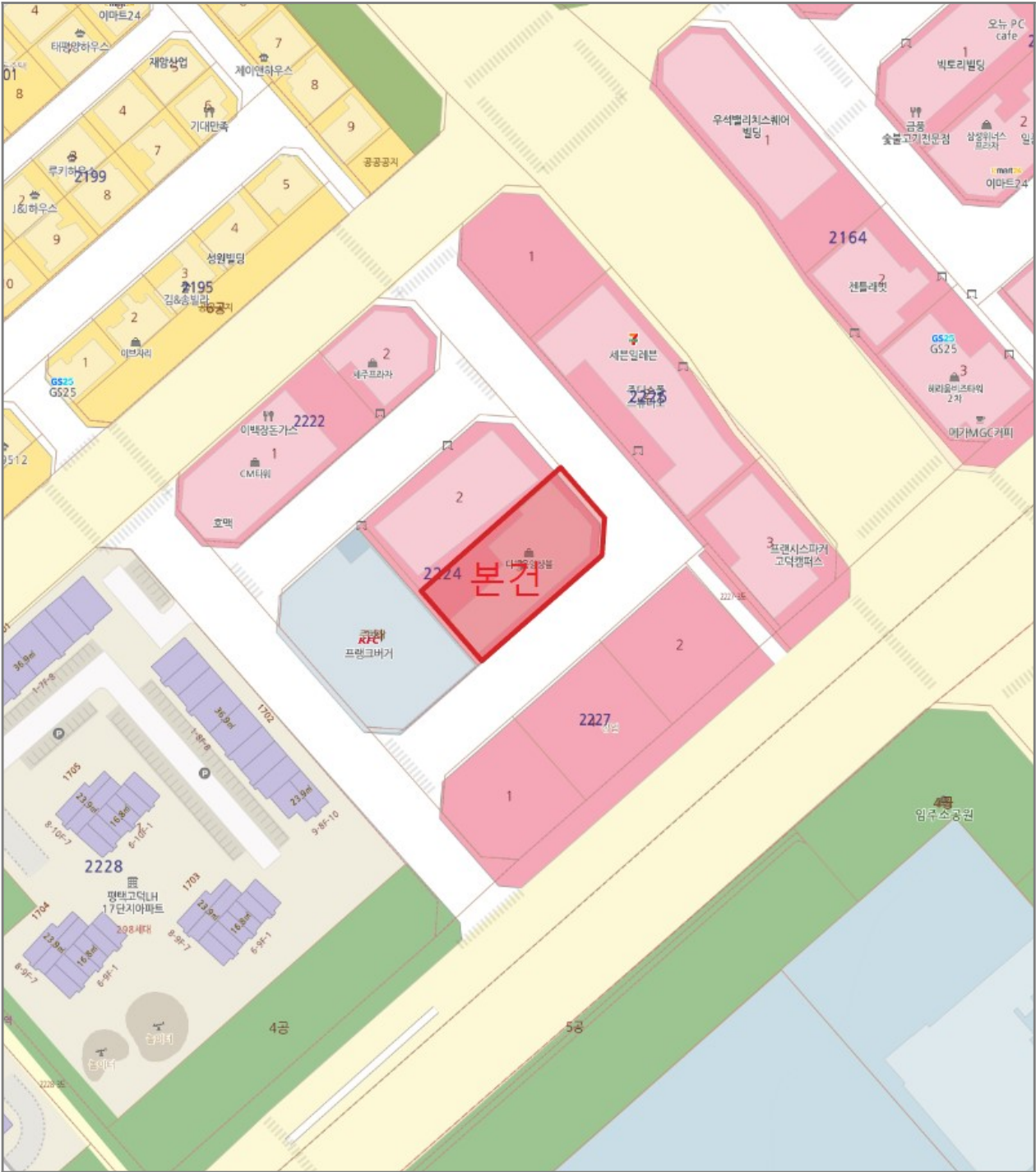
소재지	경기도 평택시 고덕동 2224-3 다채움양상블 1층 101호 외 2개호
-----	---



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

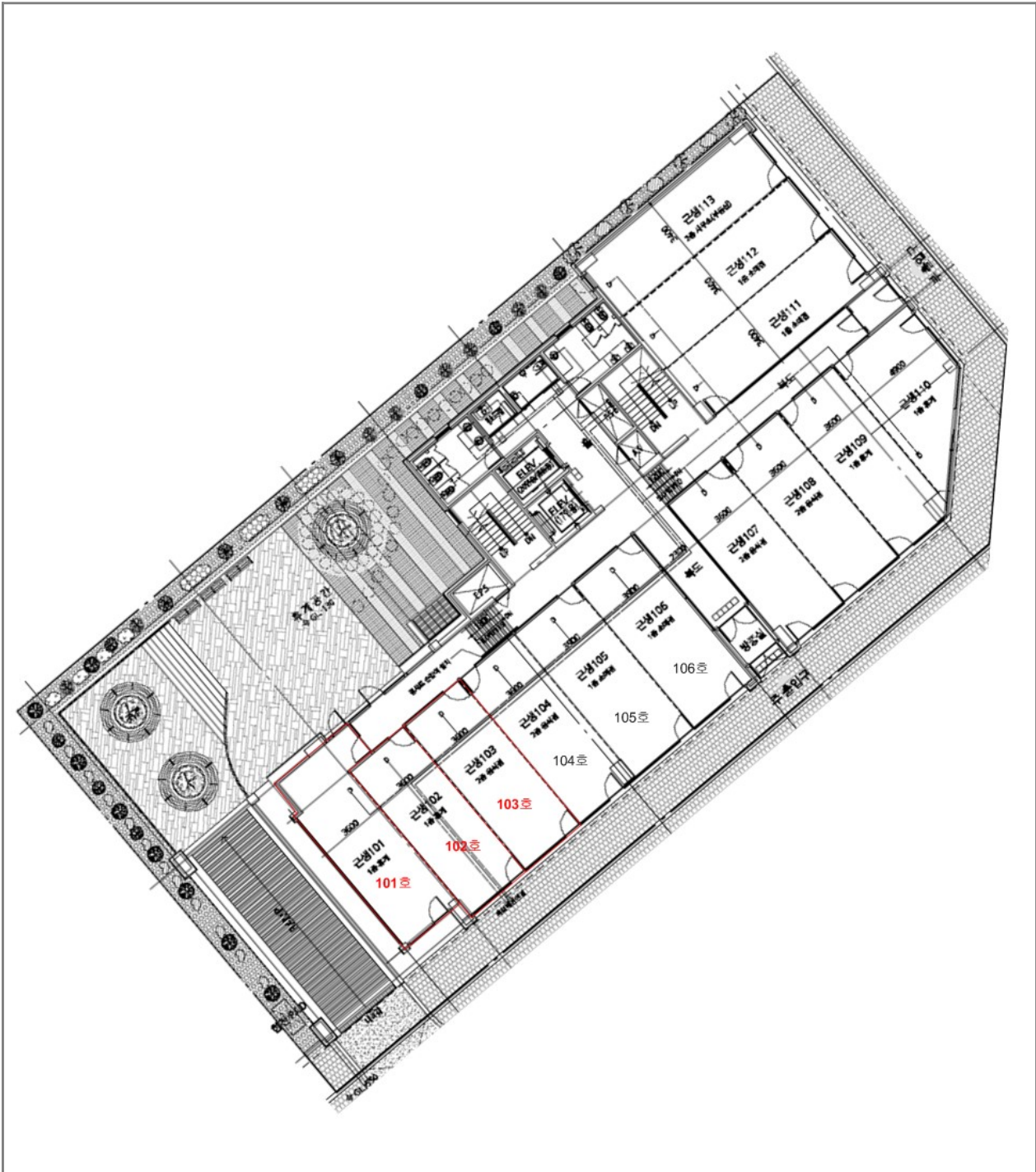
# 상세 위치도

소재지	경기도 평택시 고덕동 2224-3 다채움양상블 1층 101호 외 2개호
-----	---



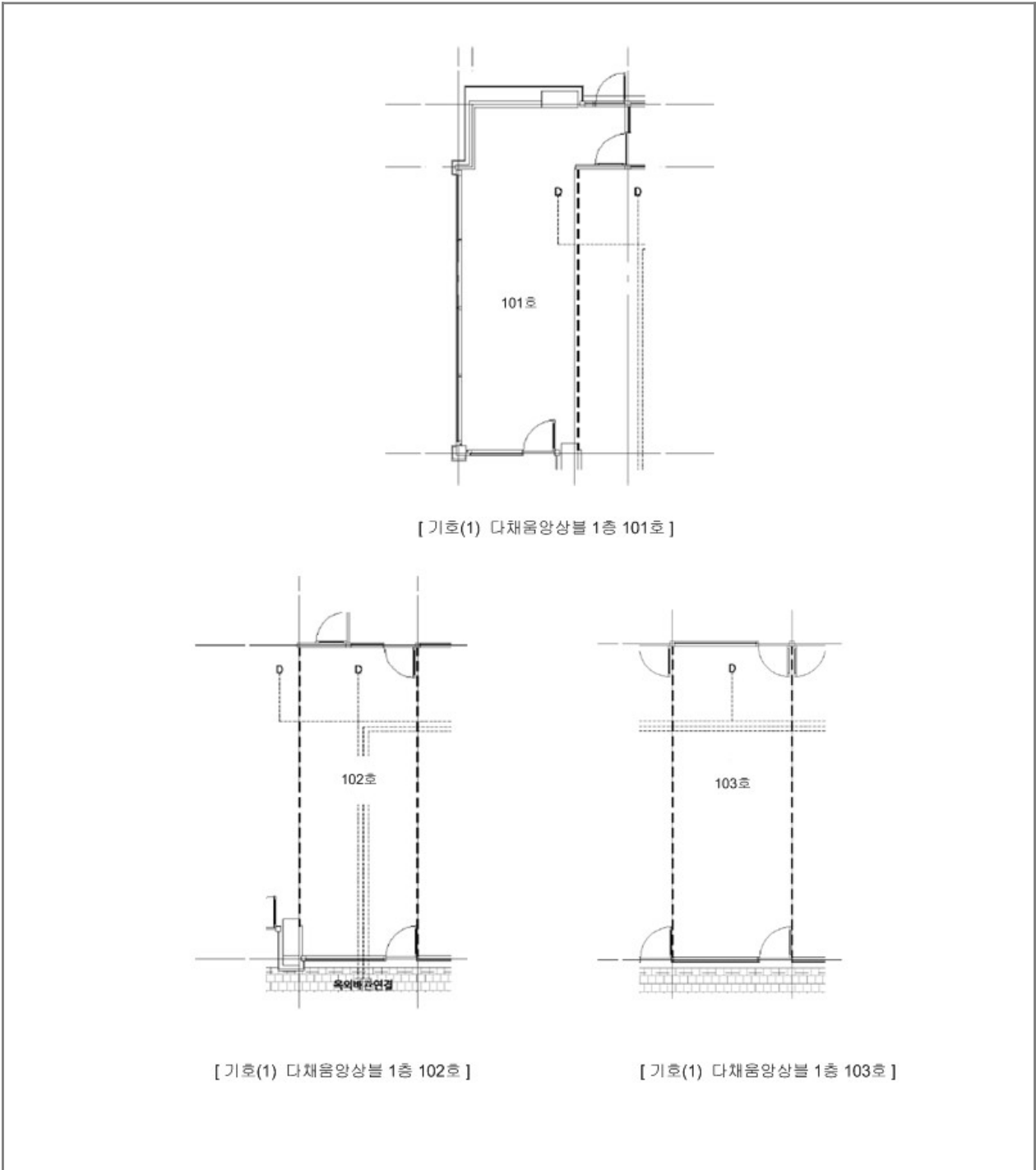
# 호 별 배 치 도

소재지	경기도 평택시 고덕동 2224-3 다채움양상블 1층 101호 외 2개호
-----	---



# 내부 구조도

소재지	경기도 평택시 고덕동 2224-3 다채움양상블 1층 101호
-----	-----------------------------------



# 사 진 용 지

소재지	경기도 평택시 고덕동 2224-3 다채움양상블 1층 101호외 2개호
-----	--



본건 전경



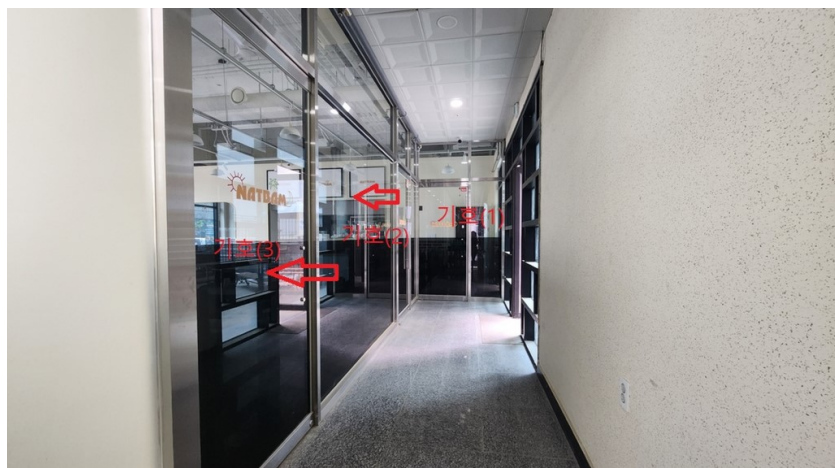
본건 전경

# 사 진 용 지

소재지	경기도 평택시 고덕동 2224-3 다채움양상블 1층 101호외 2개호
-----	---



기호(1) ~ (3)



본건 후면

# 사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 고덕동 2224-3 다채움양상블 1층 101호외  
2개호



기호(1) 101호 내부



기호(2) 102호 내부

# 사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 고덕동 2224-3 다채움양상블 1층 101호외  
2개호



기호(3) 103호 내부



본건 건물 후면

# 사 진 용 지

소재지	경기도 평택시 고덕동 2224-3 다채움양상블 1층 101호외 2개호
-----	---



1층 E/V



지하주차장

# 사 진 용 지

소재지	경기도 평택시 고덕동 2224-3 다채움양상블 1층 101호외 2개호
-----	---



본건 및 주위환경



주위 환경