

# APPRAISAL REPORT

: (2024 3396)

:

: 2409-1

)

, ( ), ( ) (

( )

							( )
							(\813,000,000 -)
		-					5
( )	(2024 3396)					-	
				2024.09.13	2024.09.10 ~ 2024.09.13		2024.09.19
	( ) ( )						
		3		3	-		813,000,000
							\813,000,000
							" "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 고덕면 해창리 소재 '한국지역난방공사 평택지사' 동측 인근에 위치하는 '고덕 에스티브이지식산업센터' 제1층 제비130호외 2개호로서, 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 2024년 9월 13일임.

2) 대상물건에 대하여 2024년 9월 10일~9월 13일에 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 고덕면 해창리 1277-1외 1필지 [도로명주소] 경기도 평택시 고덕면 도시지원1길 19			
이용상황	공장 (지식산업센터)	사용승인일	2022.06.30	
건물의 구조 및 층수	철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	배후지의 상태 및 규모	양 호	
용도지역	준주거지역	시공 및 관리상태	양 호	
면 적	구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)
	비130호	75.525	71.622	12,858.7분의 21.3361
	비131호	75.525	71.622	12,858.7분의 21.3361
	210호	71.4	67.7101	12,858.7분의 20.1708

(※집합건축물대장 기준)

## 5. 그 밖의 사항

1) 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 후면 내부구조도 및 이용상황은 집합건축물대장 건축물현황도 및 본건 건물에 대한 평가전례 등을 참작하였는바 경매진행시 참고 바람.

2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성) 및 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성), 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정가)에 의거하여 구분소유권의 대상이 되는 건물의 전유부분과 공용 부분 및 그 대지사용권을 일체로 평가하였으며, 귀 법원의 요청으로 한국부동산연구원이 발표한 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표에 의거하여 토지와 건물의 가격을 배분하였음.

# 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 고덕면 해창리 소재 '한국지역난방공사 평택지사' 동측에 인근에 소재하는 공장(지식 산업센터)에 대한 거래사례로서 본건과 물적유사성이 있는 아래의 거래사례를 선정함.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	고덕면 해창리 1277-1외	고덕 에스티브이 지식산업센터	6/6**	68.97	280,880,000	4,072,495	2023.09.18 2022.06.30

(출처: 등기사항전부증명서)

### 2) 사정보정

매수자와 매도자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

### 3) 시점수정

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

구분	2023년 3분기	2023년 4분기	2024년 1분기	2024년 2분기
자본수익률(%)	0.03	0.28	0.86	0.64

※2024년 3분기의 자본수익률은 미고시로 2024년 2분기의 자본수익률로 유추적용함.

- 시점수정치 계산(2023.09.18 ~ 2024.09.13):

$$(1+0.0003 \times 13/92) \times (1+0.0028) \times (1+0.0086) \times (1+0.0064) \times (1+0.0064 \times 75/91) \approx 1.02331$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 가치형성요인비교

① 기호(1),(2)와 거래사례

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등함.
	중심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)			
내부요인	전용률, 단지내 주차의 편의성	1.00	1.00	대등함.
	건물전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이, 점포의 유형	1.00	0.80	본건은 층별차이 등에서 열세함.
	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	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.800		$1.00 \times 1.00 \times 0.80 \times 1.00 = 0.800$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 기호(3)와 거래사례

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등함.
	중심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)			
내부요인	전용률, 단지내 주차의 편의성	1.00	1.00	대등함.
	건물전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이, 점포의 유형	1.00	1.04	본건은 층별차이 등에서 우세함.
	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	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.040	$1.00 \times 1.00 \times 1.04 \times 1.00 = 1.040$	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 비준가격

기호	거래사례 단가(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	비준가격 (원)
(1)	4,072,495	1.00	1.02331	0.800	75.525	252,000,000
(2)	4,072,495	1.00	1.02331	0.800	75.525	252,000,000
(2)	4,072,495	1.00	1.02331	1.040	71.4	309,000,000

### Ⅲ. 참고가격자료

#### 1. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원)	평가 목적	기준시점
고덕면 해창리 1277-1외	에스티브이 지식산업 센터	1/1**	71.4	326,000,000	4,565,826	경매	2024.07.11
고덕면 해창리 1277-1외	에스티브이 지식산업 센터	7/7**	56.17	256,000,000	4,557,593	경매	2024.06.25
고덕면 해창리 1277-1외	에스티브이 지식산업 센터	2/2**	68.97	310,000,000	4,494,708	경매	2024.01.26

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

#### 2. 인근 거래사례

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
						사용승인일
고덕면 해창리 1277-1외	에스티브이 지식산업 센터	5/5**	67.83	309,358,000	4,560,784	2023.09.22
						2022.06.30

(※ 출처: 등기사항전부증명서)

### 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 고덕면 해창리 1277-1외	고덕에스티브이 지식산업센터	지1/비130	75.525	21.3361	252,000,000
(2)	경기도 평택시 고덕면 해창리 1277-1외	고덕에스티브이 지식산업센터	지1/비131	75.525	21.3361	252,000,000
(3)	경기도 평택시 고덕면 해창리 1277-1외	고덕에스티브이 지식산업센터	2/210	71.4	20.1708	309,000,000
<b>합 계</b>						<b>813,000,000</b>

					( )				
(1)	[ ]	1277-1, 1277-2	( )	( )	10				
					2	5,909.1998			
					1	9,227.0512			
					1	8,436.8204			
					2	8,397.3435			
					3	8,394.1212			
					4 6	8,327.1612			
					7 10	5,851.2209			
					1.	1277-1	6,630		
					2	1277-2	6,228.7		
						)	75.525	75.525	252,000,000
						1 130			( )
						1,2	21.3361		
						-----	-----	21.3361	
							12,858.7		
				75,600,000					
				176,400,000					

					( )			
(2)				)	75.525	75.525	252,000,000	( )
				1 131				
				1, 2	21.3361	21.3361		
				-----	-----			
					12,858.7			
						.		
						:	75,600,000	
						:	176,400,000	
(3)				)	71.4	71.4	309,000,000	( )
				2 210				
				1, 2	20.1708	20.1708		
				-----	-----			
					12,858.7			
						.		
						:	92,700,000	
						:	216,300,000	
							1813,000,000 -	

(1) (5) (8)	(2) (6) (9)	(3)  (10)	(4) (7) ( )
(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 10층중 지1층, 2층으로서 외 벽: 페어글라스 및 일부 판넬볼임 마감 내 벽: 몰탈위 페인팅 마감			
(4) 이용상태			
기호(1)~(3)은 집합건축물대장상 용도는 공장(지식산업센터)이나 현황은 공실상태임.			
(5) 설비내역			
공동의 위생급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 시스템에어컨, 승강기설비 등이 되어 있음.			
(6) 토지의 형상 및 이용상태			
2필지 일단의 토지로서, 가장형의 평지상태로서 공장(지식산업센터) 및 지원시설부지로 이용중임.			

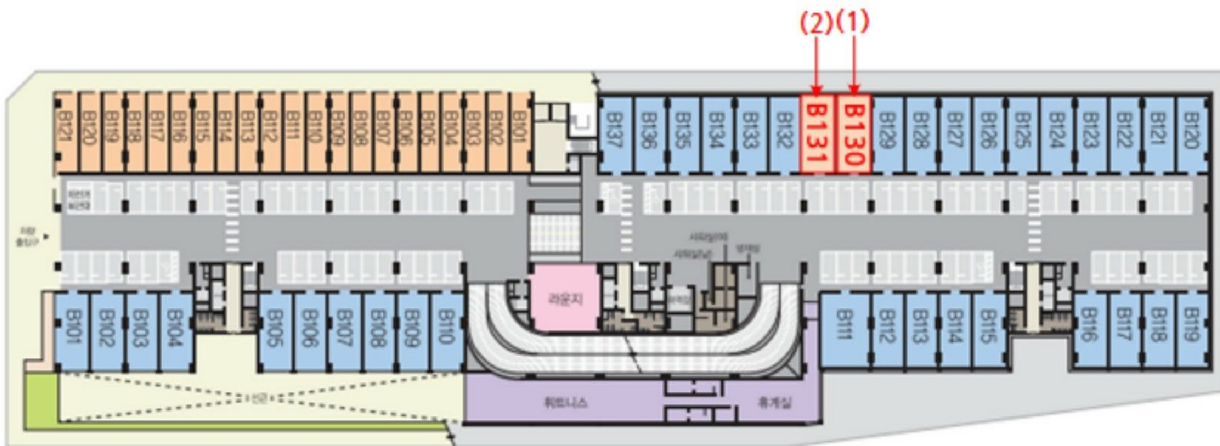
(1) (5) (8)	(2) (6) (9)	(3)  (10)	(4) (7) ( )
(7) 인접 도로상태등			
본건 북측으로 소로에 접하며, 서측 및 동측으로 세로(가)에 접함.			
(8) 토지이용계획 및 제한상태			
-1277-1번지: 준주거지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한), 가축사육제한구역(전부제한구역), 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한), 택지개발지구			
-1277-2번지: 준주거지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한), 가축사육제한구역(전부제한구역), 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한), , 택지개발지구			
(9) 공부와의 차이			
해당사항 없음.			
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)			
임대관계는 미상임.			



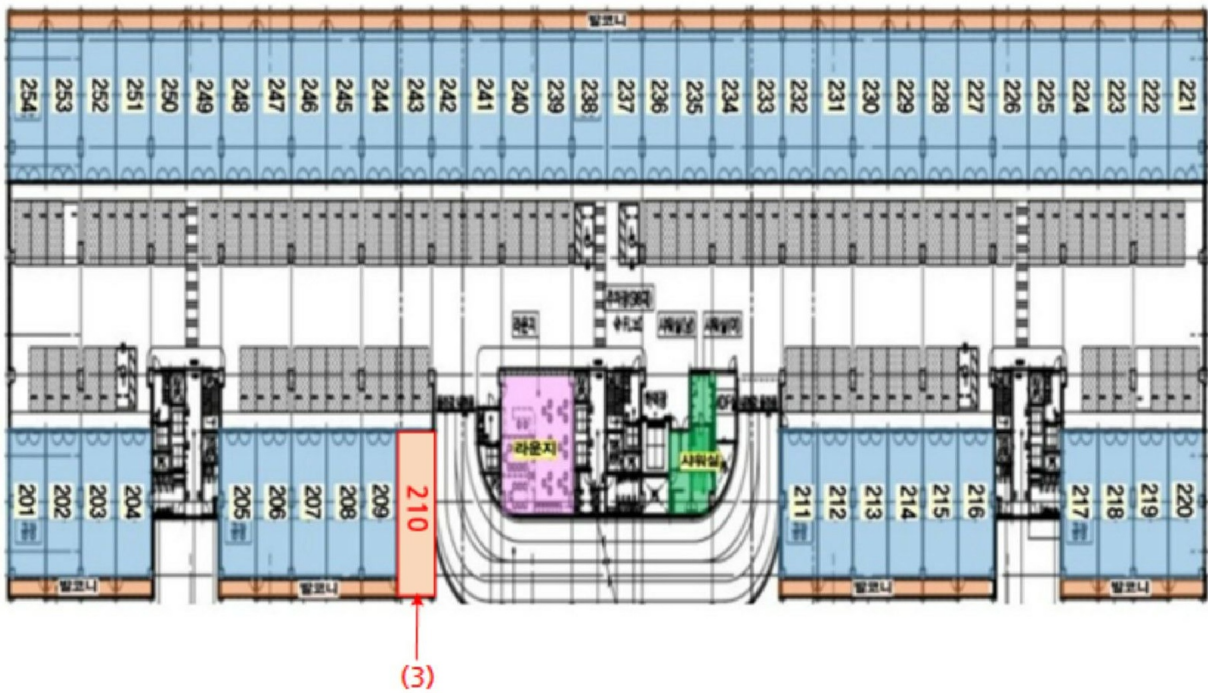
	130	1277-1	1
--	-----	--------	---



	1277-1	1
--	--------	---



〈고덕에스티브이지식산업센터 지1층〉



〈고덕에스티브이지식산업센터 2층〉



(1)



(1)



(2)



(2)



(1), (2)



(3)



2

