

# 감정평가서

건명	허창 소유물건(2024타경4696)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈
감정서번호	TNB-2410-3-0505

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.

(주)티앤비감정평가법인 경기지사

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

최현희

(인)

(주)티앤비감정평가법인 경기지사 지사장  
권기현

(인)

감정평가액	일십사억이천사백만원정(₩1,424,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 평택지원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	허창 (2024타경4696)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.13	2024.11.05 ~ 2024.11.13	2024. 11. 13	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	1,424,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,424,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사 권기현			(인)		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 평택시 고덕동 소재 "울포초등학교" 북동측 인근에 위치하는 해모수가온타워주건축물 제1동 제3층 제306호, 제307호에 대한 수원지방법원 평택지원 임의경매 목적을 위한 감정평가임

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1항에 의거 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제1항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024년 11월 13일을 기준시점으로 함.

### 5. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 11월 5일부터 2024년 11월 13일이며, 실지조사 내용은 대상물건의 요항표 및 사진용지 등을 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 그 밖의 사항

- 1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의해서 대상부동산의 평가가액을 한국감정평가사협회에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 토지와 건물의 가액을 "구분건물 감정평가 명세표"에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 2) 본건의 이용상황 및 내부구조도는 이해관계인의 폐문 및 건물 전체의 출입이 통제되어 정확한 내부 확인이 불가능하여 외부관찰, 건축물대장상 현황도면 등에 의거 작성되어 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는바 경매 참여시 재확인하시기 바람.
- 3) 본건 건물 외부 및 유리벽등에는 첨부된 사진과 같이 '유치권 행사중' 및 '소유권 이전등기 청구 소송중' 등 경고문이 부착되어 있으니, 경매진행시 본건이 유치권 행사의 대상인지 여부 등 재확인하시기 바람.(사진 참고)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건의 개요

소재지 [도로명 주소]		경기도 평택시 고덕동 1979-1 외 [ 경기도 평택시 고덕중앙2로 77-5 ]		
건물명, 동, 호수		해모수가온타워주건축물제1동 제3층 제306호		
용도		제1종근린생활시설(의원)	사용승인일자	2022.12.16
면적	기호 1	전유면적(m <sup>2</sup> )	[집합건축물대장상] 공용면적(m <sup>2</sup> ) *1)	대지권(m <sup>2</sup> )
		67.2	67.4	24.2363

※ 상기 \*1)공용면적은 집합건축물대장 전유부상의 "주"부분만을 기재하였음.

소재지 [도로명 주소]		경기도 평택시 고덕동 1979-1 외 [ 경기도 평택시 고덕중앙2로 77-5 ]		
건물명, 동, 호수		해모수가온타워주건축물제1동 제3층 제307호		
용도		제1종근린생활시설(의원)	사용승인일자	2022.12.16
면적	기호 2	전유면적(m <sup>2</sup> )	[집합건축물대장상] 공용면적(m <sup>2</sup> ) *1)	대지권(m <sup>2</sup> )
		67.2	67.4	24.2363

※ 상기 \*1)공용면적은 집합건축물대장 전유부상의 "주"부분만을 기재하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 거래사례의 선정

1) 인근유사 부동산의 거래사례

[경기도 평택시]

자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	고덕동 1***.* 외	수아주	제2층	71.40	18.24	765,770,000	10,725,070	2024.08.06
			/제2**호					2023.03.14
#2	고덕동 1***.* 외	고덕리치타 워2	제3층	49.56	16.73	460,950,000	9,300,847	2022.08.02
			/제3**호					2022.11.07
#3	고덕동 1***.*	고덕리치 타워2	제3층	41.86	14.13	363,300,000	8,678,930	2022.06.02
			/제3**호					2022.11.07
#4	고덕동 2***.*	엠타워	제3층	65.43	26.50	632,765,900	9,670,883	2023.04.20
			/제3**호					2023.03.23

※ 비교사례의 선정시 등기사항전부증명서상 등재되지 않은 실거래가는 고려하지 않음.

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

2) 비교거래사례 선정

본건과 인근지역내에 소재하는 유사부동산의 거래사례중 대상물건과 물적 유사성이 높아 비교가능성이 가장 크고 최근 거래사례인 <사례 #4>을 거래사례로 선정함.

## 4. 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 시점수정

- 한국부동산원의 상업용 부동산 임대동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 <경기도 집합상가용 지역별 자본수익률>를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 자본수익률이 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 자본수익률을 연장적용 하였음.

- 시점 수정치 산출 (경기도 자본수익률, 집합상가용)

(※출처 : 한국부동산원 부동산통계)

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2023년	-0.07	0.01	-0.04	0.22
2024년	0.36	0.43	0.32	0.32 (2024년 3분기 자료)

구분	시점수정치	비 고
거래사례 #4 2023.04.20 ~ 2024.11.13	1.01459	$(1+0.0001*72/91)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0032*44/92) \approx 1.01459$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 개별요인 비교치의 산정

본건 기호		1,2	거래사례 기호	#4
조 건	세 항 목	비교치	비 고	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.08	본건은 거래사례 인근교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성 등에서 우세함.	
	교육시설 등의 배치			
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경 (조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.	
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 통로구조 (복도식/계단식)			
	주차의 편리성			
개별적 요인	층별 효용	1.00	대등함.	
	향별 효용			
	위치별 효용 (동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식 (베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.	
비교치계	1.08 × 1.00 × 1.00 × 1.00	1.080		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 (비준가격)

기호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격(원)
1,2	632,765,900	1.000	1.01459	1.080	$\frac{67.20}{65.43}$	712,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

유사부동산 가격수준은 전유면적 기준하여 10,402,000원/m<sup>2</sup> ~10,699,000원/m<sup>2</sup>내외임.

### 2. 인근 평가전례

[경기도 평택시]

(※출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	평가 목적	평가금액 (원)	기준시점
								사용승인일
A	고덕동 1***.* 외	리치타워 주건축물	제2층 /제2**호	88.80	29.20	담보	872,000,000	2023.06.26
								2021.06.15
B	고덕동 1***.*	수아주	제3층 /제3**호	71.40	18.24	담보	523,000,000	2023.09.22
								2023.03.14
C	고덕동 1***.*	수아주	제3층 /제3**호	83.30	21.28	담보	629,000,000	2023.09.22
								2023.03.14
D	고덕동 1***.* 외	해모수가온 타워	제3층 /제3**호	73.44	26.49	법원 경매	853,000,000	2024.10.31
								2022.12.16
E	고덕동 1***.* 외	해모수가온 타워	제3층 /제3**호	73.44	26.48	담보	771,000,000	2023.02.22
								2022.12.16
F	고덕동 1***.* 외	해모수가온 타워	제3층 /제3**호	67.20	24.23	담보	705,000,000	2023.02.16
								2022.12.16
G	고덕동 1***.* 외	해모수가온 타워	제3층 /제3**호	67.20	24.23	담보 (본건)	705,000,000	2023.02.16
								2022.12.16
H	고덕동 1***.* 외	해모수가온 타워	제3층 /제3**호	67.20	24.23	담보 (본건)	705,000,000	2023.02.22
								2022.12.16

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료 (유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액 (비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액 : 1,424,000,000 원

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)
1	경기도 평택시 고덕동 1979-1, 1979-2	해모수가온 타워 주건축물	제3층 제306호	67.20	24.2363	712,000,000
2	경기도 평택시 고덕동 1979-1, 1979-2	해모수가온 타워 주건축물	제3층 제307호	67.20	24.2363	712,000,000

[ 이 하 여 백 ]





# 구분건물 감정평가 요항표

- (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 고덕동 소재 “율포초등학교” 북동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 오피스텔, 근린생활시설, 숙박업소 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통 이용상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트슬래브지붕 6층 근린생활시설 건물 내 제3층 제306호, 제307호로서,

외벽 : 석재붙임 마감 등.  
창호 : 새시 창호 등 임.

## (4) 이용상태

본건 공부상 용도는 제1종근린생활시설(의원)이며, 현황은 공실임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어있음.

# 구분건물 감정평가 요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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

등고 평탄한 2필의 일단지 장방형의 토지로서, 근린생활시설 건부지 등으로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 소재 부지 남측으로 폭 약 15미터 내외, 서측으로 폭 약8미터 내외의 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

1979-1: 중심상업지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 소로2류(폭 8m~10m)(특수도로) (접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

1979-2: 중심상업지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 중로2류(폭 15m~20m)(접합)가축 사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발 촉진법>

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

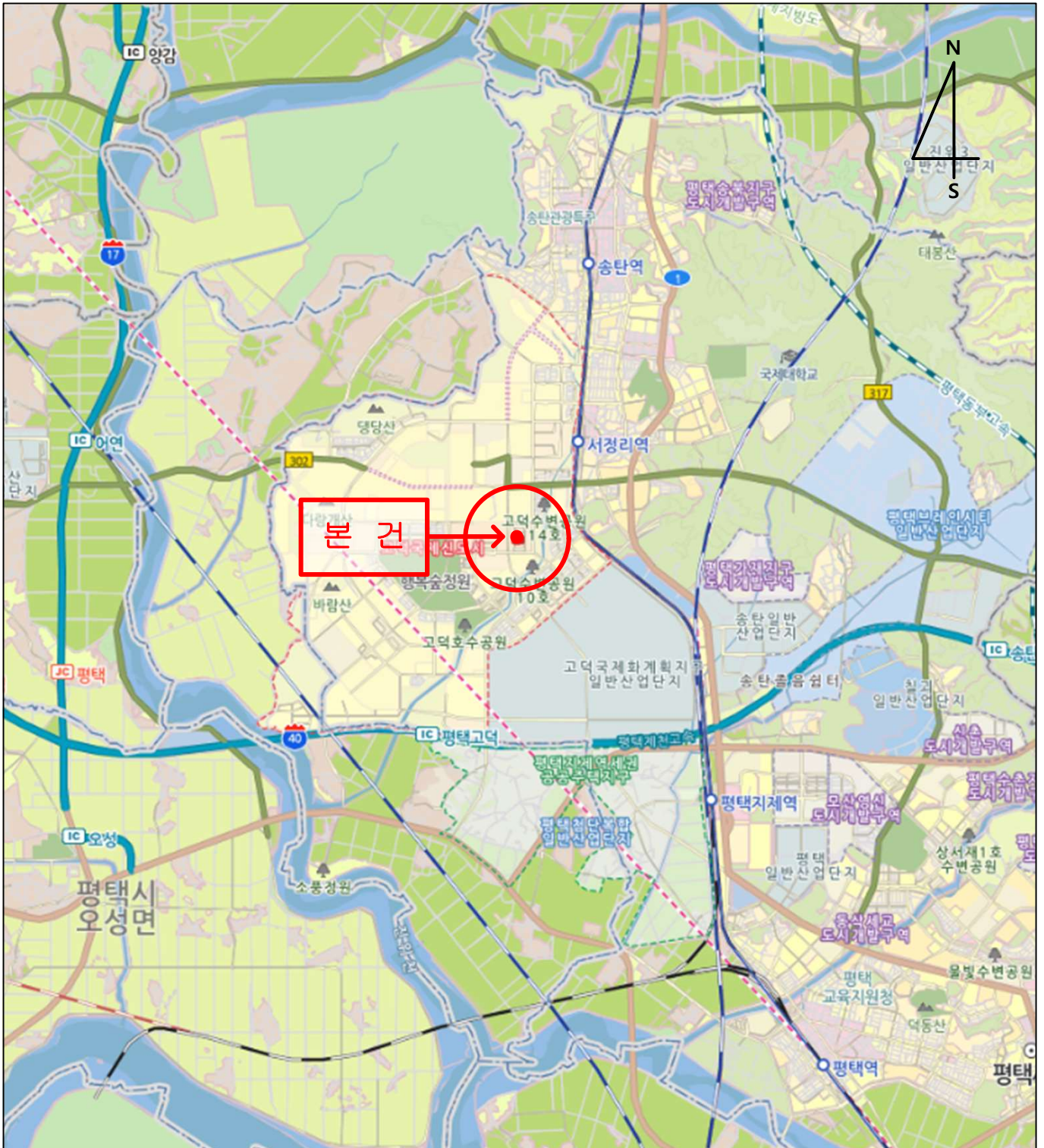
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계는 미상임.

# 광역위치도

소재지

경기도 평택시 고덕동 1979-1외  
해모수가온타워주건축물제1동 제3층 제306호 외



# 상세 위치도

소재지	경기도 평택시 고덕동 1979-1외 해모수가온타워주건축물제1동 제3층 제306호 외
-----	---

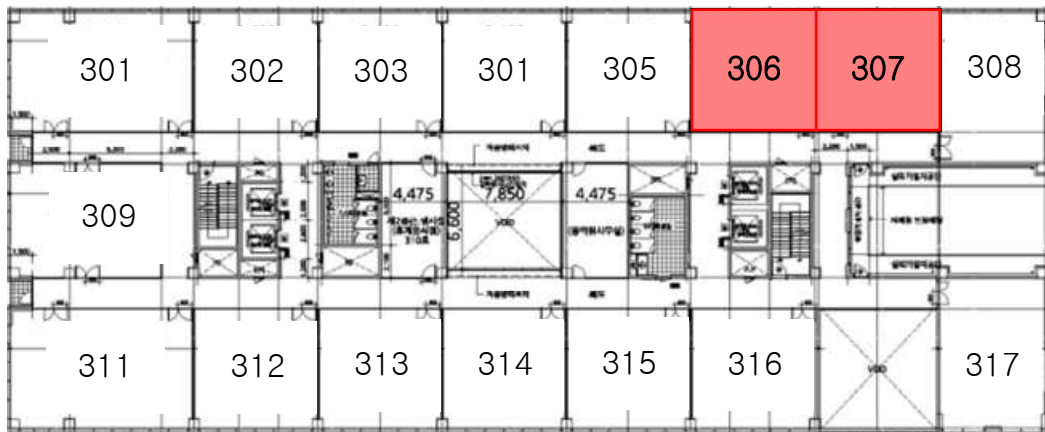


# 호별배치도 및 내부구조도

소재지

경기도 평택시 고덕동 1979-1외  
해모수가온타워주거건축물제1동 제3층 제306호 외

NO SCALE



< 제1동 제3층 >



**본 건(1)**  
제1동 제3층 제306호



**본 건(2)**  
제1동 제3층 제307호

본건의 이용상황 및 내부구조도는 이해관계인의 폐문 및 건물 전체의 출입이 통제되어 정확한 내부 확인이 불가능하여 외부관찰, 건축물대장상 현황도면 등에 의거 작성되어 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는바 경매 참여시 재확인하시기 바람.

# 사 진 용 지

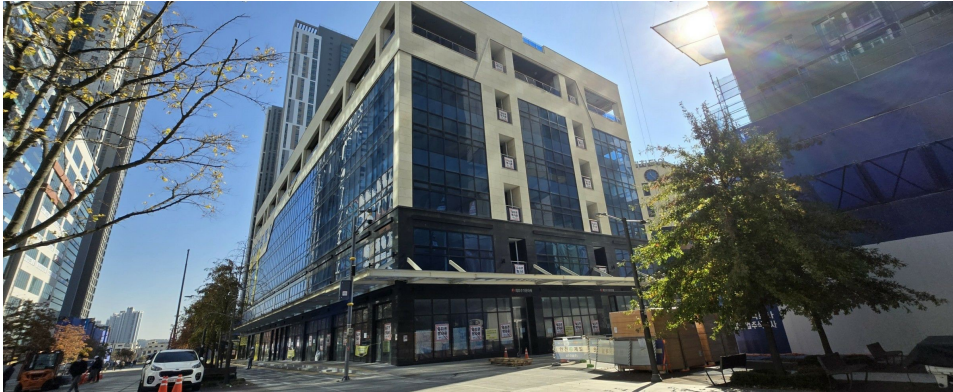


본건 전경

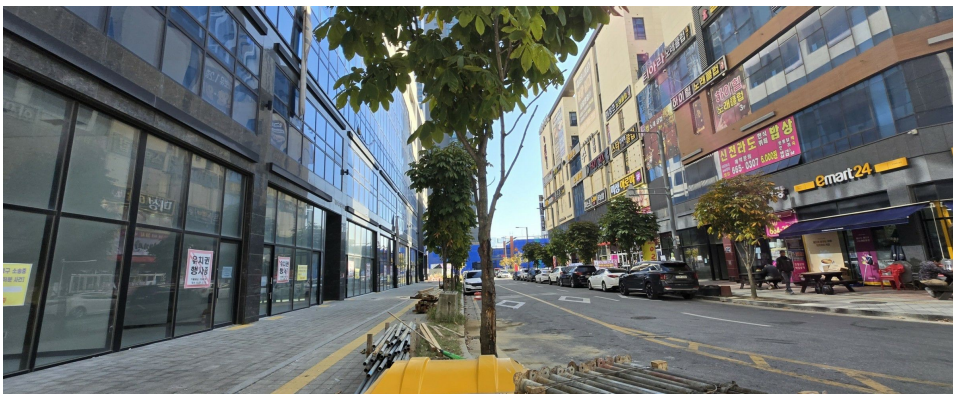


본건 주위전경

# 사 진 용 지



본건 주위전경



본건 주위전경

# 사 진 용 지



본건 주위전경



본건 주위전경

# 사 진 용 지



경고문

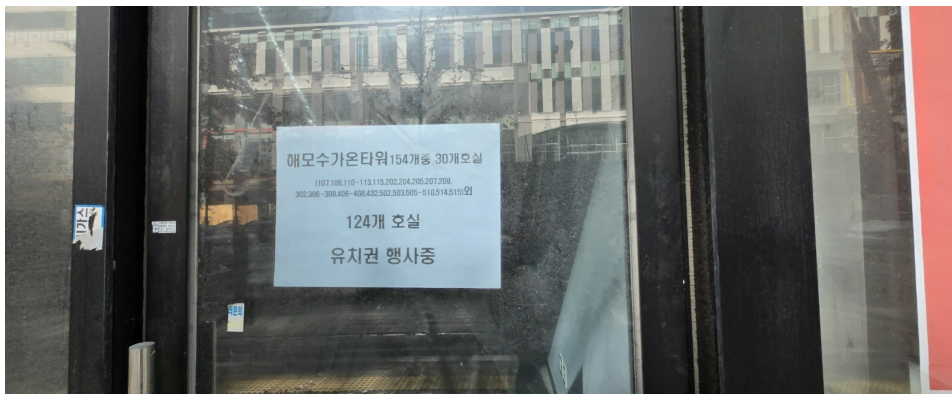


경고문

# 사 진 용 지



경고문



경고문