

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 김치상
건명	손미화 소유물건 (2024타경45987)
감정서번호	덕산24-05024

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.

덕산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김용백

감정평가액	삼익팔천팔백만원정 (₩388,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 김치상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	손미화 (2024타경45987)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.10	2024.05.09 ~ 2024.05.10	2024.05.13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	388,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩388,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 고덕동 소재 “고덕동행정복지센터” 북동측 인근에 위치하는 에이 스피스트고덕 10층 1043호 및 1044호에 대한 수원지방법원 평택지원 법원경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가방법

“감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 거래사례비교법으로 시산가격을 산정하였습니다. 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 구분소유건물의 매매사례 및 인근 유사 구분소유건물의 가격수준등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 기준가치 및 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제5조에 따라 시장가치를 기준하여 평가하였으며, 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 05월 10일입니다.

4. 기타사항

본건은 집합건축물로서 호수의 위치확인은 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 현황 점유사용부분에 의거 확인하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 유사 구분소유건물의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 대상물건 개요

소재지		경기도 평택시 고덕동 2048-2 [도로명주소 : 경기도 평택시 고덕중앙로 290(고덕동)]		
용도		근린생활시설	사용승인일	2020.10.29
기호	건물명.층.호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권
1	에이스퍼스트고덕 10층 1043호	43.54	43.38	13.8
2	에이스퍼스트고덕 10층 1044호	43.54	43.38	13.8

3. 거래사례의 선정

본 평가대상 물건과 유사 구분건물의 거래사례로서 대상물건과 물적유사성이 있고, 비교적 최근에 거래된 아래 사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
						단가(원/㎡)		사용승인일
A	고덕동 2048-2	에이스 퍼스트고덕	10/102X	46.78	14.83	205,000,000	등기사항 전부증명서	2022.05.13
						@4,382,214		2020.10.29

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사정보정

상기 거래사례는 실거래신고된 사례로서 인근 단지내 상가 시세와 비교할 때 정상적인 거래로 판단됩니다. (1.00)

5. 시점수정

시점수정은 한국부동산원 발표 경기, 집합상가 변동율을 적용하여 시점수정치를 구하였습니다.

- 경기 집합상가 변동율 -

구분	2022년 2분기	2022년 3분기	2022년 4분기	2023년 1분기	2023년 2분기	2023년 3분기	2023년 4분기	2024년 1분기	2024년 2분기
변동율(%)	0.46	0.47	0.15	-0.07	0.01	-0.04	0.22	0.36	0.36 (전분기)

- 시점수정치 산출 -

기간	시점수정치	비고(산출내역)
2022.05.13 ~ 2024.05.10	1.01515	$(1+0.0046 \times 49/91) \times (1+0.0047) \times (1+0.0015) \times$ $(1-0.0007) \times (1+0.0001) \times (1-0.0004) \times$ $(1+0.0022) \times (1+0.0036) \times (1+0.0036 \times 40/91) \approx$ 1.01515

※ 2024년 2/4분기이후 집합상가변동율 미고시되어 직전분기(24년 1/4분기) 집합상가변동율을 원용 하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

대상물건(1,2) : 경기도 평택시 고덕동 2048-2 에이스퍼스트고덕 10층 1043호, 1044호

사례물건(A) : 경기도 평택시 고덕동 2048-2 에이스퍼스트고덕 10층 102X호

구 분		격차율 (대상/사례)	비고
조 건	세부항목		
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업.업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조등)	1.00	유사함
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	1.00	유사함
호별요인	층별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기	1.00	유사함
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함
격차율 누계		1.00	1.00×1.00×1.00×1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 인근 유사물건 평가사례 및 거래사례

1) 인근 유사 구분건물 평가사례

차례 번호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	감정금액(원)		평가시점	비고
					단가(원/㎡)			
1	고덕동 2048-2	에이스 퍼스트고덕	10/1042	43.54	181,000,000	@4,157,097	2023.11.08	경매
2	고덕동 2048-2	에이스 퍼스트고덕	10/1042	43.54	197,000,000	@4,254,575	2022.10.18	공매
3	고덕동 2048-2	에이스 퍼스트고덕	10/1020	46.78	202,000,000	@4,318,085	2022.06.15	담보

2) 인근 유사 구분건물 거래사례

차례 번호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	매매금액(원)		평가시점	비고
					거래단가(원/㎡)			
1	고덕동 2048-2	에이스 퍼스트고덕	10/101X	46.78	205,000,000	@4,382,214	2022.05.13	매매
2	고덕동 2048-2	에이스 퍼스트고덕	10/101X	42.73	195,000,000	@4,563,538	2022.05.13	매매
3	고덕동 2048-2	에이스 퍼스트고덕	9/91X	42.73	185,000,000	@4,329,510	2022.05.27	매매

3) 인근 유사 상가 유사평형 거래시세

· 거래시세 수준 : @4,100,000원/㎡ ~ @4,600,000원/㎡(전유면적) 수준

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 시산가격 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	대상면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
1	@4,382,214	1.00	1.01515	1.00	43.54	193,692,242	194,000,000
2	@4,382,214	1.00	1.01515	1.00	43.54	193,692,242	194,000,000

※ 백만단위에서 반올림하였음.

9. 평가대상 구분건물 감정가격 결정

상기 시산가격, 인근 유사 구분소유건물의 평가사례 및 인근 구분소유건물시세등을 고려할 때 시산가격의 합리성이 인정되므로 상기 시산가격을 감정평가액으로 결정하였습니다.

기호	건물명 · 층 · 호수	감정금액(원)
1	에이스퍼스트고덕 10층 1043호	194,000,000
2	에이스퍼스트고덕 10층 1044호	194,000,000
합 계		₩388,000,000

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 고덕동 소재 "고덕동행정복지센터" 북동측 인근에 위치하며 주변 일대는 아파트단지, 주거용, 상업용 및 공업용 부동산등이 혼재하는 지대로서 제반 주위 환경은 보통시됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 용이하며 인근에 소재하는 노선버스정류장과의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 대중교통여건은 보통시됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상10층건내 10층 1043호, 1044호로
 외벽 : 강화유리, 석재타일붙임, 적연와치장쌓기등 마감
 내벽 : 몰탈위 페인팅등 마감
 바닥 : 아스타일깔기등 마감
 창호 : 알루미늄샤시창호 등임.

(4) 이용상태

현재 (주)에이치유-satety 간판임.

(5) 설비내역

위생 및 급.배수설비, 승강기설비, 소방.소화설비등을 갖추고 있습니다.

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

본건은 인접필지 및 도로대비 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서 "공장 및 근린생활시설 건부지"로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건은 남서측 및 북동측으로 왕복4차선 아스팔트 포장도로와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 소로2류(폭8m~10m)(특수도로)(접합), 중로 1류(폭20m~25m)(접합), 중로2류(폭15m~20m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(반디유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(효명중고)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

위 치 도



소재지	경기도 평택시 고덕동 2048-2 에이스퍼스트고덕 10층 1043호외
-----	--



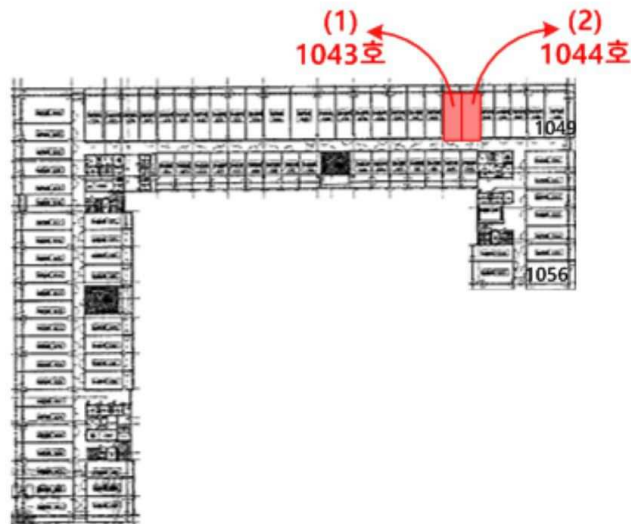
내부구조도



소재지

경기도 평택시 고덕동 2048-2 에이스퍼스트고덕 10층 1043호외

호별배치도



내부구조도





< () >



< - () >



< >



< (1) >



< (2) >



< >