

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 신창희 소유물건(2024타경48795)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원  
사법보좌관 조인수

감정평가서번호: 수도권-07067



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.

수도감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
조기설

감정평가액	이억육천사백만원정 (₩264,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	신창희 (2024타경48795)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.07.18	2024.07.17 ~ 2024.07.18	2024.07.19		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	264,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩264,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 비전동 소재 “비전고등학교” 남동측 근거리에 위치하는 평택가로수 길센트럴돔 1층 1221호로서 수원지방법원 평택지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 평가조건

본건은 감정평가에 관한 규칙 제5조제1항의 "시장가치"를 기준으로 평가하였음.

### 3. 감정평가방법

『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 및 참고자료 등을 활용하여 감정평가가액을 결정하였음.

### 4. 그 밖의 사항

본건은 집합건축물로서 호수의 위치 확인은 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 건물에 부착된 호수표시로 확인하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 비전동 1104 [도로명주소 : 경기도 평택시 비전5로 10]		
건물명	평택가로수길센트럴동		
용도	제2종근린생활시설 (휴게음식점)	사용승인일	2019.05.07
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1층 1221호	9.00	10.87	6.52

### 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

(자료출처: 한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	명칭	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						단가:원/㎡	
A	비전동 1104	평택가로수길 센트럴동	1층 121*호	31.94	2.12	594,000,000	2023.03.02
						18,597,370	
B	비전동 1104	평택가로수길 센트럴동	1층 121*호	37.8	27.36	691,000,000	2022.07.27
						18,280,423	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 비교사례의 선정

거래사례(A)는 본건 인근에 위치하여 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 가장 최근에 거래된 사례로 비교대상 물건으로 선정하였음.

## 4. 사정보정

거래사례(A)는 거래시점 당시에 매도자와 매수자 사이의 정상 거래사례로 보여 사정보정요인은 없음.(1.00)

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 집합상가 자본수익율 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “경기도 집합상가 자본수익율” 추세를 활용하여 산정하였음.

### ※ 시점 수정치 산출

- ▶ 사례(A)의 거래시점 : 2023.03.02
- ▶ 본건 기준시점 : 2024.07.18
- ▶ 시점 수정치

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2023년	-0.07	0.01	-0.04	0.22
2024년	0.36	-	-	-
시점수정치	$(1-0.0007*30/90)*(1+0.0001)*(1-0.0004)*(1+0.0022)$ $*(1+0.0036)*(1+0.0036*109/91) \approx 1.00961$			

※ 2024년 2분기 이후 자본수익률은 미발표인 바 직전 분기인 2024년 1분기의 자본수익률을 연장 적용하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가격형성요인 비교

### 1) 비교항목

요인구분	세부항목
외부요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성 등.
내부요인	주차의 편리성 공실을 및 관리상태, 설비의 유무, 임대료수준 및 임대비율 면적, 구조, 마감상태 등.
호별요인	층별·향별·위치별 차이, 주 출입구와의 거리, E/C, E/V와의 거리 전유부분의 면적, 대지사영권의 크기.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### 2) 비교요인 결정 (평가대상/거래사례A)

평가대상	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	비교치누계
1층 1221호	1.00	1.20	1.30	1.00	1.560
본건은 사례 대비 면적, 위치별 차이에서 우세함.					

## 7. 비준가격

구분	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
1층 1221호	18,597,370	1.00	1.00961	1.560	9.00	263,616,314	264,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

- 가격수준 : 본건과 유사한 물건은 전유면적 기준 30,000,000원/㎡ 전후 호가함.

### 2. 거래사례

(자료출처: 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	명칭	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	사례가격(원)	기준시점
						단가: 원/㎡	
#1	비전동 1104	평택가로수길 센트럴돔	1층 111*호	24.5	17.73	514,000,000	2023.04.28
						20,979,592	
#2	비전동 1104	평택가로수길 센트럴돔	1층 114*호	25.14	18.2	536,000,000	2022.08.08
						21,320,605	

### 3. 평가사례

(출처: 감정평가사협회)

기호	소재지	명칭	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	감정평가액(원)	평가목적
						단가: 원/㎡	가격시점
#1	비전동 1104	평택가로수길 센트럴돔	1층 104*호	36.05	26.09	683,000,000	경매
						18,945,908	2024.03.18
#2	비전동 1104	평택가로수길 센트럴돔	1층 114*호	25.14	18.20	501,000,000	경매
						19,928,401	2024.01.11

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

평가 대상	소재지	건물명 층,호수	전유면적 (원/㎡)	대지권면적 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호1	경기도 평택시 비전동 1104	평택가로수길 센트럴동 1층 1221호	9.00	6.52	264,000,000

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가선례 등)에 의해 거래 사례법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# 구분건물 감정평가명세표

소 재 지	경기도 평택시 비전동 1104 평택가로수길센트럴동 1층 1221호						
건 물 명	신창희 소유물건(2024타경48795)						
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
1	(1동의 건물의 표시) 경기도 평택시 비전동 1104 평택가로수길센트럴동  [도로명주소] 경기도 평택시 비전5로 10  일반철골구조 및 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상4층  1. 경기도 평택시 비전동 1104  (전유부분의 건물의 표시) 1층 1221호 일반철골구조  대지권 (1. 소유권)	근린생활시설 및 판매시설  지하2층 지하1층 1층 2층 3층 4층  대  내			264,000,000	비준가격	
			4,795.32				
			11,839.7				
			10,999.72				
			9,624.91				
			7,800.43				
			229.58				
			14,850				
			9.00	9.00			
			6.52				
			-----	6.52			
			14,850				
				토지·건물			<b>배분내역</b>
				토 지 :			79,200,000
				건 물 :			184,800,000
<b>합</b>	<b>계</b>	<b>₩264,000,000.-</b>					

# 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 비전동 소재 "비전고등학교" 남동측 근거리에 위치하며 주위는 대형쇼핑센터, 음식점, 소매 점포, 위락시설 등 각종 상업용빌딩, 오피스텔, 아파트, 단독주택 등이 혼재하는 지역임

## (2) 교통상황

본건은 차량 접근이 용이하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하여 대중교통 사정은 무난함.

## (3) 건물의 구조

일반철골구조 및 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상4층 중 1층 1221호로서

- 외벽 : 경량 판넬 마감.
- 내벽 : 경량 판넬 마감.
- 창호 : 샷시 페어그라스 창호임.

## (4) 이용상태

본건 공부상 용도는 제2종근린생활시설(휴게음식점) 용도이나, 현황은 공실상태임.

## (5) 설비내역

본건에 전기설비 및 본 건물에 공용 위생설비, 소화설비, 승강기설비, 에스컬레이터설비 등이 되어 있음.

# 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

부정형의 평탄한 토지로서 근린생활시설 및 판매시설 건물 부지임.

### (7) 인접 도로상태등

본건은 주위로 대로3류, 소로2류, 중로1류, 중로2류와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(소사벌택지지구), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(보행자전용)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로 1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한 구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(행복한아이유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>.

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 현황 공실 상태이나, 임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



**소재지** 경기도 평택시 비전동 1104 평택가로수길센트럴동 1층 1221호



# 위치도



소재지	경기도 평택시 비전동 1104 평택가로수길센트럴동 1층 1221호
-----	--------------------------------------

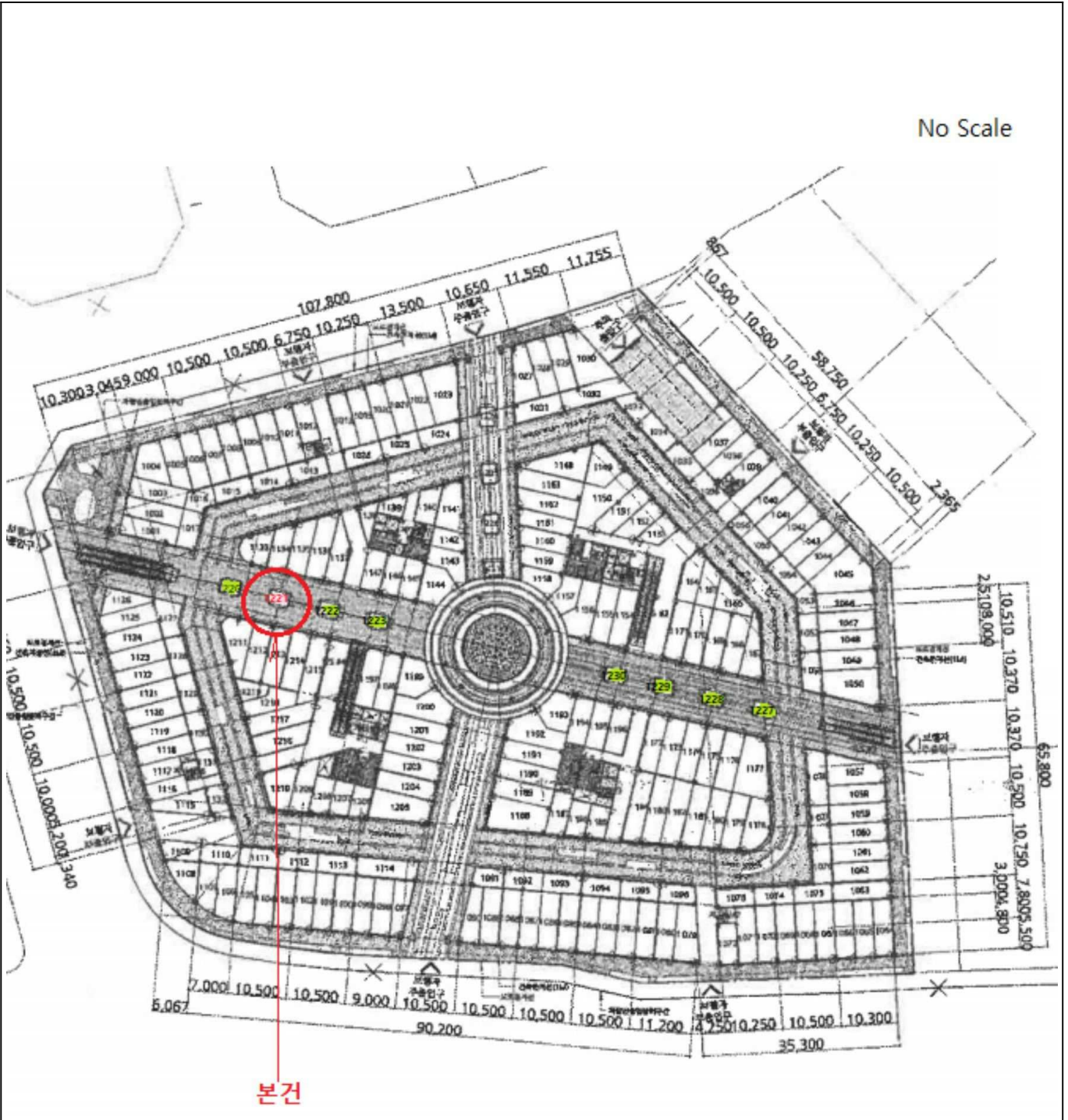


# 건축물 현황도



소재지 경기도 평택시 비전동 1104 평택가로수길센트럴동 1층 1221호

No Scale





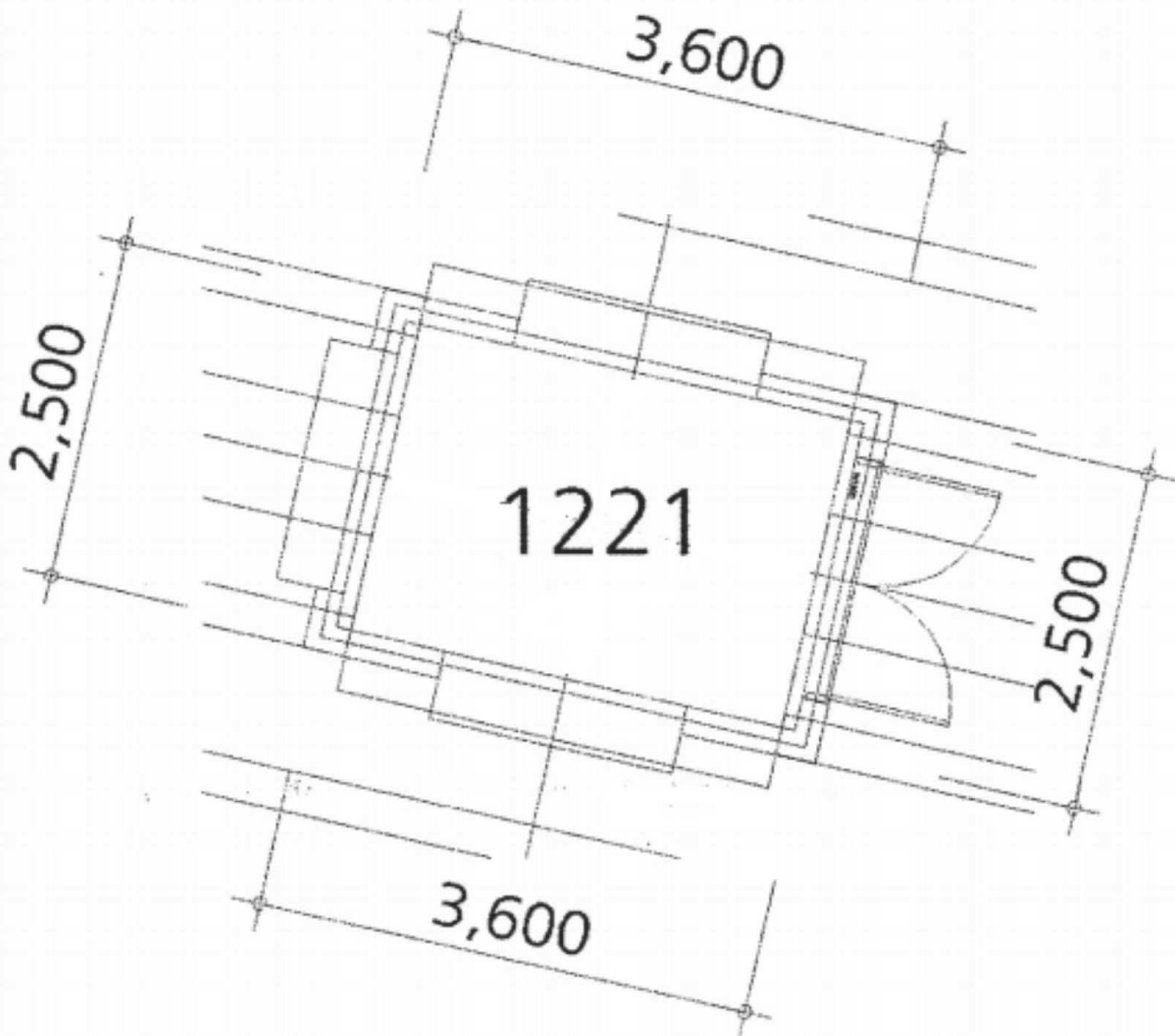
# 건축물 현황도



소재지

경기도 평택시 비전동 1104 평택가로수길센트럴동 1층 1221호

No Scale



<1221호 평면도>



( )



( )



