

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 일심테크
소유물건(2023타경4088)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
조인수

감정평가서번호: 231027평택1

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.

강인감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

강 윤 철

감정평가액	일억팔천일백만원정(₩181,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 일심테크 (2023타경4088)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2023.11.08	2023.11.03 ~ 2023.11.08	2023.11.08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
		43.54 이		43.54 하 여	- 백	181,000,000
	합 계					₩181,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상 부동산은 경기도 평택시 이충동 소재 “효명고등학교” 남서측 인근에 위치하고 있는 에이스퍼스트고덕 10층 1042호에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023.11.08일임.

4. 감정평가방법

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권(소유권)을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 2) 본건의 명세표상 토지·건물 가액 배분은 한국감정평가협회 「집합건물 구분평가 시 토지·건물 배분비율표에 관한 지침」의 배분 비율표와 제반 정황을 고려하여 배분하였음.

5. 그 밖의 사항

본건의 내부구조, 설비내역 및 이용상황 등의 확인을 위해 본건을 방문하여, 건축물현황도면 등을 참조하고, 외부 육안관찰, 탐문조사 등에 의하여 표준적 관리상태로 보아 평가하였으므로 경매 참여 시 매수 신청인은 유의 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 평택시 고덕동 2048-2		
건물명, 층, 호수	에이스퍼스트고덕 10층 1042호		
용도	지식산업센터	사용승인일	2020.10.29.
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	43.54	43.38	13.8

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

[출처: 한국부동산원 감정평가정보체계]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
#1	고덕동 ○○○	○○○	10/10○○	46.78	14.83	205,000,000	2022.05.13.
							2020.10.29.
#2	고덕동 ○○○	○○○	10/10○○	43.54	13.8	193,000,000	2022.04.25.
							2020.10.29.

(2) 비교사례의 선정

동 건물 지식산업센터의 거래사례로 대상 물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근의 정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

상거래로 판단되는 <사례 #2> 을 선정함.

4. 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

- 주택지수 발표자료 중 한국부동산원의 경기도 서해안권 주거종합의 매매가격지수를 활용하여 수정함.
- 시점 수정치 산출
 - ▶ 기준시점 현재 가격지수 : 109.6
 - ▶ 사례#2의 매매 당시 가격지수 : 102.7
 - ▶ 시점 수정치 : $102.7/109.6 \approx 0.93704$

※기준시점이 속하는 월의 지수가 발표되지 아닐 경우 직전 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

<기호 1 : 사례 #2>

구 분		격 차 율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)등			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)등			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철로 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 시산가격 산출

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적, m ²)	비준가격 (원)
1	193,000,000	1.00	0.93704	1.000	43.54/43.54	181,000,000

※ 십만원 단위에서 반올림함.

III. 참고가격 자료

1. 인근 탐문조사

인근지역내 가격수준(동류형)	150,000,000~200,000,000원 내외 수준
--------------------	-----------------------------------

2. 인근 평가사례

[출처:한국감정평가사협회]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정평가액 (천원)	평가목적	기준시점
								사용승인일
#1	고덕동 ○○○	○○○	10/10○○	46.78	14.83	202,000,000	담보	2022.06.15.
								2020.10.29.

3. 오피스텔 매각가율 통계분석

[출처:대법원 법원경매정보]

지역 통계	경기도 평택시	
	매각가율(%)	매각건수
최근 1년간 평균	58.7	22
최근 6개월 평균	56.8	13

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 181,000,000 원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 연립 다세대주택 매각가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 평가목적 등을 고려하여 상기 비준가격을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
1	경기도 평택시 고덕동 [도로명주소] 경기도 평택시 고덕중앙로 290	2048-2 에이스 퍼스트 고덕	공장 (지식산업 센터)	준주거지역						
				지2층	8,570.6					
				지1층	8,599.78					
				1층	5,299.85					
				2층	4,928.78					
				3층	5,591					
				4층	5,665.92					
				5층	5,598.36					
				6층	4,489.4					
				7 ~ 8층	4,459.1					
	9층	4,377.79								
	10층	4,520.96								
	1. 동소	2048-2	대	준주거지역 (내)	10,577.2					
				철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕	43.54	43.54		181,000,000	의견란참조	
				13.8						
			1소유권대지권	10,577.2x-- 10,577.2	13.8					
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 54,300,000 126,700,000			
							₩181,000,000.-			
				이	하	여	백			

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 이충동 소재 "효명고등학교" 남서측 인근에 위치하며 인근은 아파트형 공장 및 업무시설 등이 연속하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며 인근에 노선버스 정류장 및 북측 원거리에 지하철 1호선 "서정리역"이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

2020년 10월 29일 사용승된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건물내, 제10층 제1042호로서,

- 외벽 : 강화유리 및 일부 석재쌓기 마감 등,
- 내벽 : 모르타르 위 페인팅 마감 등,
- 바닥 : 타일 마감 등,
- 창호 : 페어글라스 창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 공장(지식산업센터)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 화재탐지, 경비설비, 시스템에어컨 및 승강기설비 등이 되어있음.

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

인접도로 대비 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 아파트형 공장부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남서측과 북동측으로 각각 노폭 약 20미터 내외, 남동측으로 노폭 약 8미터 내외 포장도로와 각각 접하며, 옥내 자주식주차시설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역 , 지구단위계획구역(고덕국제화지구) , 소로2류(폭 8m~10m)(특수도로)(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(접합) , 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역), 상대보호구역(반디유치원), 상대보호구역(효명중고), 택지개발지구임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위치도



소재지

경기도 평택시 고덕동 2048-2 에이스퍼스트고덕 10층 1042호



* 본 위치도는 이해를 돕기 위한 참조자료 이고, 지형·지물·지명 등은 지도 제공 회사의 제작사차로 현행과 다를 수 있음.

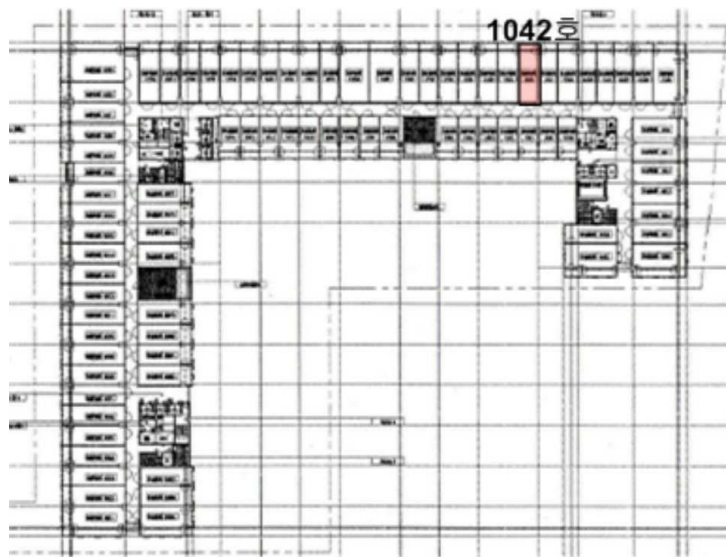
내부구조도



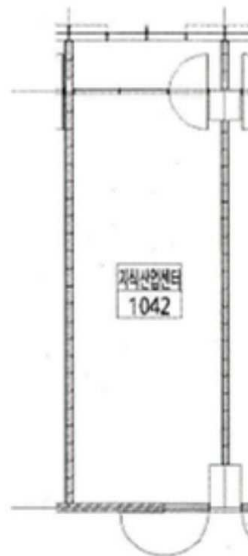
소재지

경기도 평택시 고덕동 2048-2 에이스퍼스트고덕 10층 1042호

호별배치도



내부구조도



<건축물현황도면에 의함.>



()



()



