감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	주식회사명준종합건설 소유물건(2024타경53414)
의 뢰	인:	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수
감정평가서번호:		천관2411-4-01

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.

천관감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
나 현 미

감정평가액	이십팔억삼천팔백만원정(₩2,838,000,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 평택지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사명준종합건설 (2024타경53414)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.11.09	2024.11.06 ~ 2024.11.09	2024.11.09

감정평가내용	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
	구분건물	3 이	구분건물	3 하	- 백	2,838,000,000 여
	합 계					₩2,838,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 평택시 고덕동 소재하고, “고덕동 행정복지센터” 남서측 인근에 위치하는 『센텀프라자 1층 102호 외 2개호』로서, 수원지방법원 평택지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

나. 별도의 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.11.09.을 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」에 따라 대상물건의 감정평가를 위한 실지조사는 2024.11.06.~2024.11.09.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 평가방법

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 관계법령과 감정평가 일반이론 등 관련규정에 의거하여 평가하였음.

나. 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법에 의한 비준가격으로 평가하되, 인근지역내 동유형 및 유사형 구분건물의 평가전례, 정상적인 가격수준 등 가격 참고자료 분석에 의한 비준가격의 합리성을 종합적으로 참작, 검토하여 감정평가액을 결정함.

6. 그 밖의 참고사항

가. 본건 소재지, 지번, 지목, 구조 및 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였음.

나. 토지 및 건물의 가격배분은 토지·건물을 일체로 한 평가액을 공유지분 비율에 의한 토지가격과 전유 및 공유면적에 의한 건물의 적산가격 비율, 그리고 토지·건물이 전체가격에 미치는 영향의 정도 등을 고려하여 구분사정하였음.(한국감정평가협회에서 제시한 토지.건물 배분비율 등을 참고함.)

다. 본건은 구분건물로서 집합건축물대장등본상의 호별배치도면 등에 의해 본건의 위치를 파악하였으며, 동유형 상가의 일반적인 설비상황 등을 기준으로 평가하였는바 경매진행시 참고하시기 바람.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례 비교법에 의한 가격산출 내역

1. 대상 물건 개요

구 분	내 용	구 분	내 용	
소 재 지	경기도 평택시 고덕동 2224-2	구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상5층	
건 물 명	셈텀프라자	사용승인일	2021.10.12	
용 도	근린생활시설(소매점)			
구분	동,층,호수	전유면적(㎡)	공용면적 (주,부 포함)(㎡)	대지권면적 (㎡)
기호(1)	1층 102호	44.65	27.075	14.96
기호(2)	1층 103호	44.65	27.075	14.96
기호(3)	2층 201호	76.38	46.317	25.59

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례 및 평가선례

[자료출처 : 한국부동산원 KAIS, 협회전례 등]

기호	구분	소재지	동/ 호수	전유면적 약(㎡)	거래금액/ 평가가격 (원)	전유면적당 기준단가 약(원/㎡)	거래시점/ 기준시점
1	매매	고덕동 2224-2	1○○호	47.78	1,035,852,330	21,679,621	2023.03.10
2	매매	고덕동 2224-2	2○○호	106.44	1,180,452,110	11,090,305	2023.03.06
3	매매	고덕동 2224-2	1○○호	44.65	998,200,000	22,356,103	2024.05.15
4	매매	고덕동 2224-1	1○○호	47.16	888,444,000	18,838,931	2022.11.26
5	매매	고덕동 2224-3	1○○호	39.89	963,990,000	24,166,207	2023.08.03
6	매매	고덕동 2224-2	2○○호	68.6	691,771,660	10,084,134	2023.02.20
7	경매	고덕동 2224-2	2○○호	106.44	1,210,000,000	11,367,907	2024.08.20
8	경매	고덕동 2224-3	1○○호	37.4	1,005,000,000	26,871,658	2024.10.04

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교거래사례의 선정

인근지역의 유사유형의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교가능성이 높은 <사례 #1, #2>을 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로서 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용 부동산 임대동향조사 자료 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “집합상가 자본수익률, 경기”를 활용하여 산정함.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	기 간	변동률(%)	비 고
사례#1 적용	2023.03.10. ~ 2024.11.09.	1.430 (1.01430)	집합상가 지역 : 경기 (23.03.10~24.11.09) 2023년 01분기 : -0.07 2023년 02분기 : 0.01 2023년 03분기 : -0.04 2023년 04분기 : 0.22 2024년 01분기 : 0.36 2024년 02분기 : 0.43 2024년 03분기 : 0.32 2024년 04분기 : 0.32 (2024년 03분기 자료) (1-0.0007*22/90)*(1+0.0001)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0032*40/92) ≒ 1.0143
사례#2 적용	2023.03.06 ~ 2024.11.09.	1.427 (1.01427)	집합상가 지역 : 경기 (23.03.06~24.11.09) 2023년 01분기 : -0.07 2023년 02분기 : 0.01 2023년 03분기 : -0.04 2023년 04분기 : 0.22 2024년 01분기 : 0.36 2024년 02분기 : 0.43 2024년 03분기 : 0.32 2024년 04분기 : 0.32 (2024년 03분기 자료) (1-0.0007*26/90)*(1+0.0001)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0032*40/92) ≒ 1.01427

※ 자본수익률은 기준시점 기준 2024년 4분기 이후 자본수익률이 발표되지 아니하여 2024년 3분기 자본수익률을 연장적용함.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성 요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세부항목(상업용)	사례 #1	본건 (기호1)	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스 정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	대체로 대등함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 등, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.03	본건은 사례대비 위치별 호용 등 호별요인이 다소 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함.
누계		1.030		1.00×1.00×1.03×1.00

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분		격차율		비고
조건	세부항목(상업용)	사례 #1	본건 (기호2)	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스 정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	대체로 대등함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 등, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.03	본건은 사례대비 위치별 호용 등 호별요인이 다소 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함.
누계		1.030		1.00×1.00×1.03×1.00

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분		격차율		비고
조건	세부항목(상업용)	사례 #2	본건 (기호3)	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스 정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	대체로 대등함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 등, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.95	본건은 사례대비 위치별 호용 등 호별요인이 다소 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함.
누계		0.950		1.00×1.00×0.95×1.00

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가격 산정

구분	거래사례 전유면적당 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가격 (원)	적용가격 (원)
기호(1)	21,679,621	1.00	1.01430	1.030	44.65	1,011,292,529	1,011,000,000
기호(2)	21,679,621	1.00	1.01430	1.030	44.65	1,011,292,529	1,011,000,000
기호(3)	11,090,305	1.00	1.01427	0.950	76.38	816,207,027	816,000,000

Ⅲ. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가방법의 적용 및 시산가격 조정

본건은 구분소유건물로서 대상 물건의 특성상 타 감정평가방법으로 적용하는 것이 곤란 및 불필요하다고 판단되는바 시장성의 원리에 기초한 비교방식을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가액 결정

본건 구분건물은 거래사례비교법에 의한 평가액을 기준으로 하되, 인근지역 내 동유형 및 유사유형의 구분건물의 평가선례 및 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 아래와 같이 결정함.

구분	층,호수	결정가격 (원)
기호(1)	1층 102호	1,011,000,000
기호(2)	1층 103호	1,011,000,000
기호(3)	2층 201호	816,000,000

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	1동의 건물 경기도 평택시 고덕동 [도로명 주소] 경기도 평택시 고덕여염7길5	의 표시 2224-2 센텀 프라자	근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 지하2층 지하1층 1층 2층~5층 각 옥탑	 1,108.61 1,108.61 733.75 733.78 52.36			
	대지권의 목적인	토지의 표시						
	1.경기도 평택시 고덕동	2224-2	대	근린상업지역	1,227.4			
	전유 부분의	건물의 표시		(내)				
1				철근콘크리트구조 제1층 제102호	44.65	44.65	1,011,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				1. 소유권대지권	14.96			
					-----	14.96		
					1,227.4			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	303,300,000	
						건 물 :	707,700,000	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
2				철근콘크리트구조 제1층 제103호	44.65	44.65	1,011,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				1. 소유권대지권	14.96	14.96		
					1,227.4			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**303,300,000**	
						건 물 :	**707,700,000**	
3				철근콘크리트구조 제2층 제201호	76.38	76.38	816,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				1. 소유권대지권	25.59	25.59		
					1,227.4			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**244,800,000**	
						건 물 :	**571,200,000**	
	합 계						**₩2,838,000,000.-**	
			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 고덕동 소재, "고덕동 행정복지센터" 남서측 인근에 위치하며,
주위는 근린생활시설, 아파트단지 등으로 형성되어 있으며, 주위환경은 대체로 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건은 차량진입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장, 간선도로 등이 소재하는바 교통상황은
대체로 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상5층 건물 중
제1층 제102호, 제103호, 제2층 제201호로서,

외벽 : 외장석 등 마감.
내벽 : 몰탈위페인팅 등 마감.
창호 : 새시창호 등 임.

(4) 이용상태

기호(1,2,3) : 근린생활시설로 이용중임.
(후첨 " 호별배치도 등"를 참조.)

(5) 설비내역

공용 위생 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비 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

대체로 인접필지 대비 평탄한 가장형 토지로서, "상업용 건부지"로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측, 북동측으로 중로가 각각 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역), 택지개발지구임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

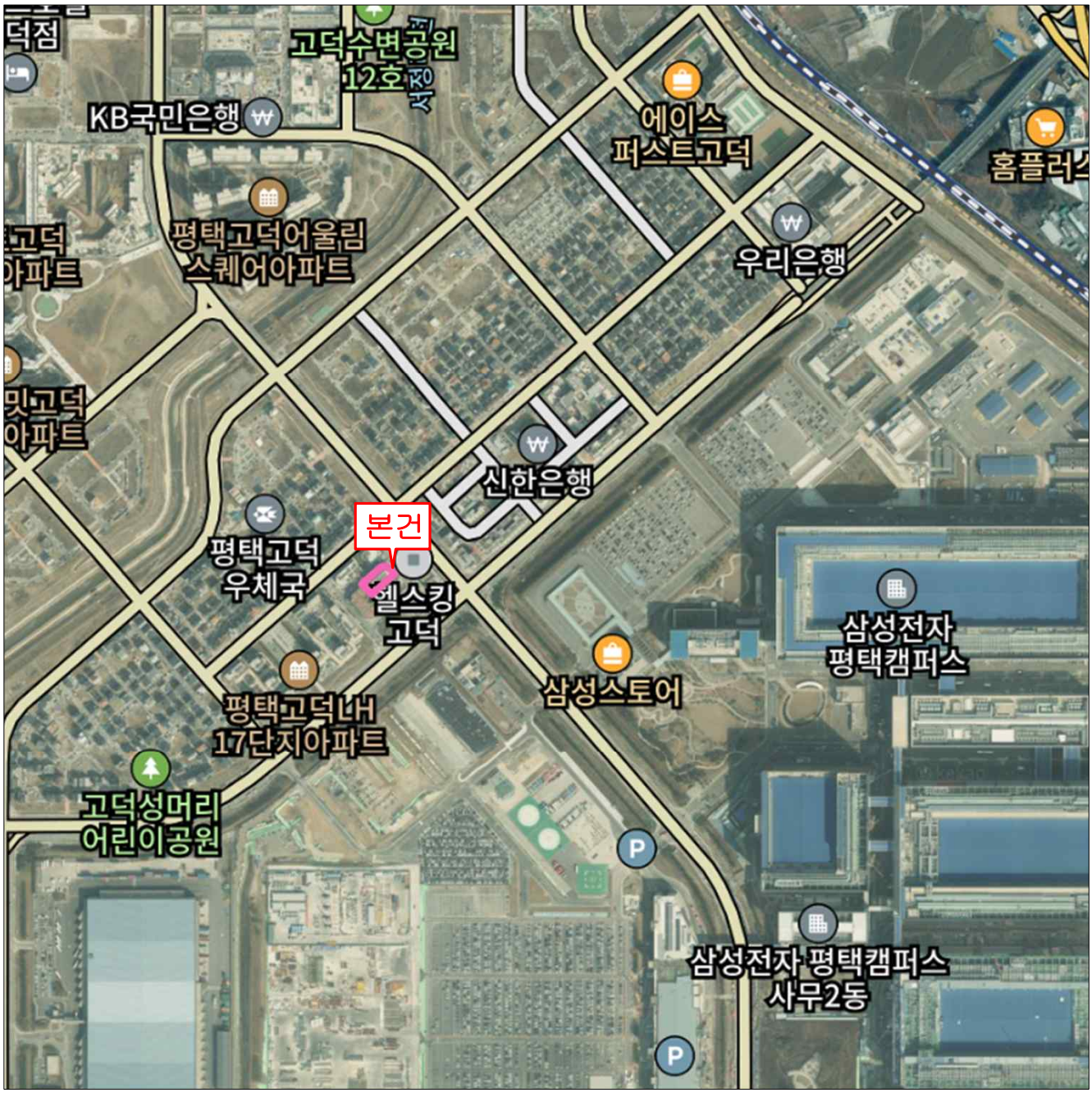
1) 임대관계 : 미상임.
2) 기타사항 : 없음.

위 치 도

N

S

소 재 지	본건 : 경기도 평택시 고덕동 2224-2 센텀프라자 1층 102호 외 [도로명 주소] : 경기도 평택시 고덕여염7길 5



위 치 도

N

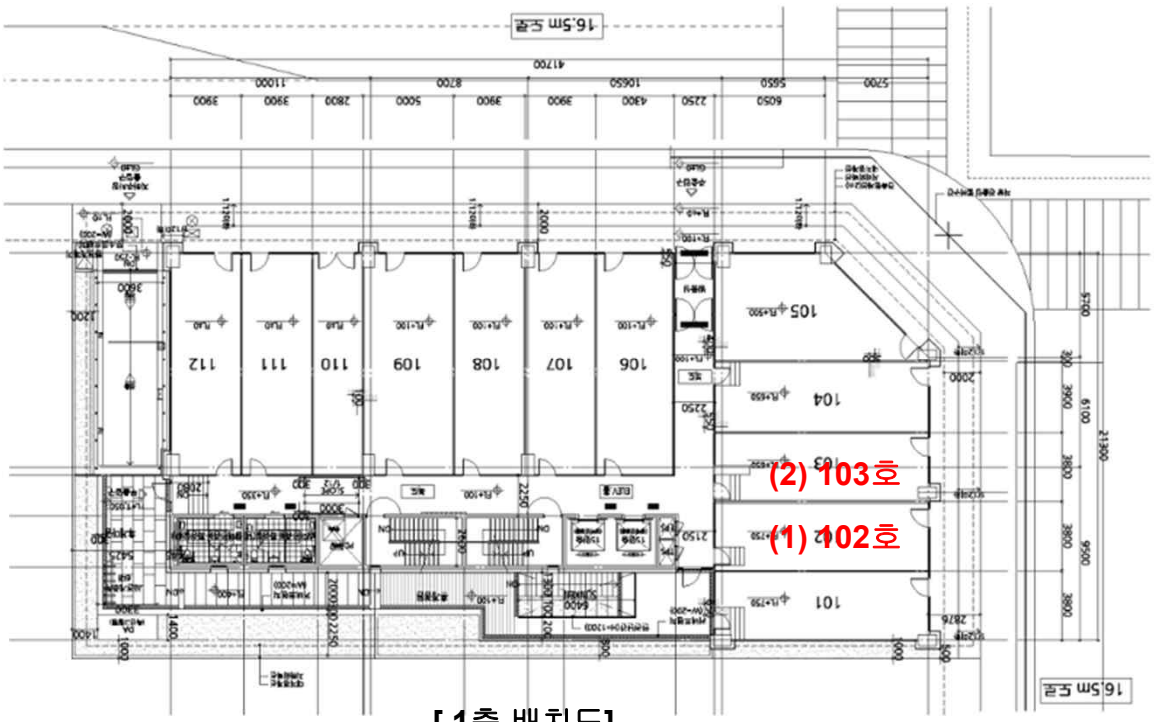
S

소 재 지	본건 : 경기도 평택시 고덕동 2224-2 센텀프라자 1층 102호 외 [도로명 주소] : 경기도 평택시 고덕여염7길 5

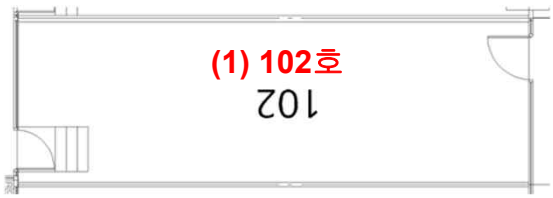
호별배치도 및 내부구조도

<호별배치도 등>

NO SCALE



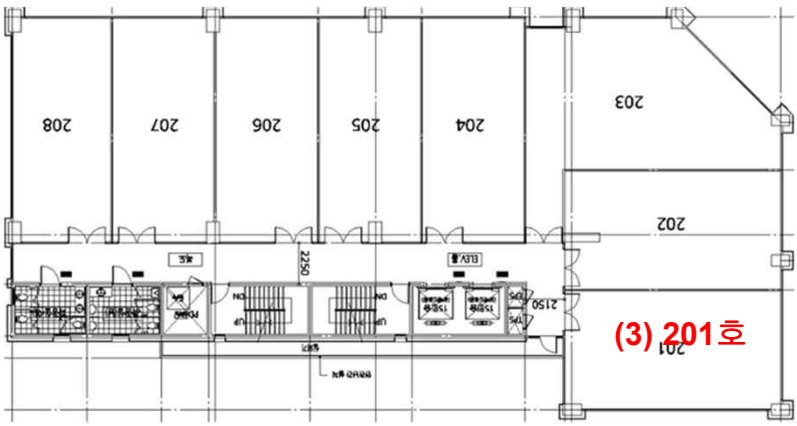
[1층 배치도]



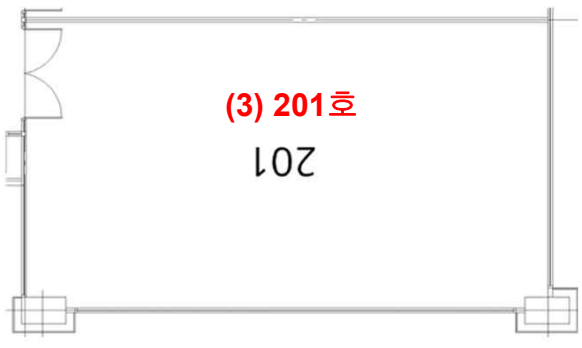
호별배치도 및 내부구조도

<호별배치도 등>

NO SCALE



[2층 배치도]



사 진 용 지

기호(1)전경(동측촬영)

기호(2)전경(동측촬영)

기호(1)전경

사 진 용 지

기호(1)내부

기호(2)전경

기호(2)내부

사 진 용 지

기호(1,2)전경(통로부분)

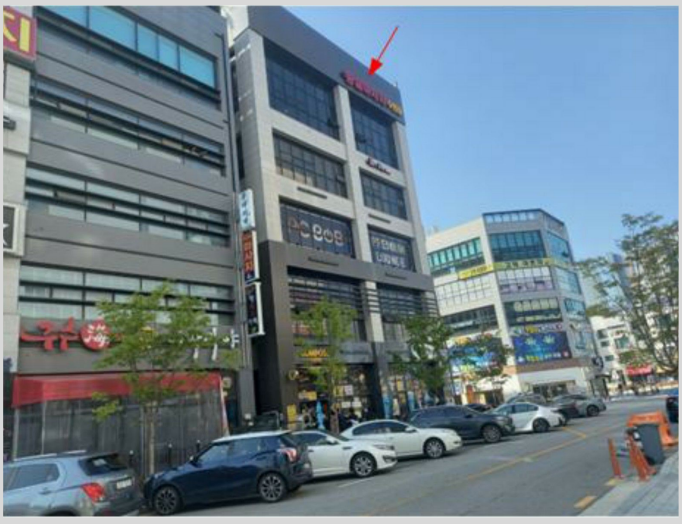
기호(3)전경

기호(3)내부

사 진 용 지

본건동 전경(동측 촹영)

본건동 전경 및 주위환경



본건동 전경 및 주위환경