

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사메리트플러스자산개발
소유물건(2025타경41782)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
조인수

감정평가서번호: 20250417-300202

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.

자은감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
장 종 순

감정평가액	이천칠백만원정 (₩27,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목 적	법원경매(강제)			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사메리트플러스자산개발 (2025타경41782)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.25	2025.04.25	2025.04.29		
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
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	27,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩27,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 평택시 포승읍 만호리 소재 "신당근린공원" 북서측 직선거리 약600미터 지점에 위치하는 평택웨스턴베이마리나호텔(생활숙박시설, 근린생활시설) 19층 1905호(근린생활시설)에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매(강제) 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 4월 25일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건 내역

1동의 건물	소재지	주용도	층수	사용승인일
	만호리 573-5	생활숙박시설 근린생활시설	지상19층 지하4층	2018.9.14.
본건	층.호수	전유면적	공유면적	대지지분
	19층 1905호	14.355㎡	15.653㎡	2.195㎡

※본건이 속한 건물은 총332개 호수로 구성되어 있음.

6. 그 밖의 사항

- 본건은 건축물대장상 본 건물 2층~19층 중 유일한 근린생활시설로서 ‘일반음식점’으로 등재되어 있으나 현황 벽체없이 창고(주민공동시설) 등으로 이용중인 것으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가방법의 종류

구분소유부동산의 평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 평가방법을 적용하고 있음.

- 1)구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 “거래사례 비교법”
- 2)1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로 평가하고, 건물은 원가법으로 평가한 후 대상 구분소유권에 배분하는 “원가법”
- 3)수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적절한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 “수익환원법”

2. 감정평가방법의 적용 및 검토

본건 집합건물은 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근의 상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별/향별/위치별 효용성 등 제반 가격형성 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용 하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함을 규정하고 있는 바 대상 및 인근 유사부동산의 수익성 및 원가성을 참작하되 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정 평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하므로 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 비교사례의 선정

같은건물 내의 비교사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근의 거래사례인 <사례 #1>을 선정함.

[거래사례]

(출처:등기사항전부증명서 및 한국부동산원KAIS)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
#1	만호리 574-○	○○○	1/○○ (근린생활)	84.8	15.18	515,000	23.6.8
							17.8.31
#2	만호리 574-○	○○○	2/○○ (근린생활)	906.53	162.32	1,500,000	23.6.8
							17.8.31
#3	만호리 575-○	○○○	1/○○ (근린생활)	41.73	11.2759	150,000	24.1.12
							14.12.31
#4	만호리 573-○	○○○	15/○○ (생활숙박)	17.36	2.65	33,000	25.2.20
							18.9.14

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[평가전례]

(출처:감정평가정보체계)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가 목적	평가지점
								사용승인일
#5	만호리 574-○	○○○	1/○○ (근린생활)	84.8	15.18	476,000	담보	23.9.25
								17.8.31
#6	만호리 574-○	○○○	1/○○ (근린생활)	37.83	9.58	255,000	경매	23.6.20
								14.12.31
#7	만호리 574-○	○○○	1/○○ (근린생활)	36.66	6.33	236,000	경매	24.8.21
								17.4.5
#8	만호리 573-○	○○○	10/○○ (생활숙박)	18.06	2.76	130,000	담보	24.6.3
								18.9.14

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임, (1.00)

3. 시점수정

- 한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 자본수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “분기별 경기도 집합매장용부동산 자본수익률” 를 활용하여 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 시점 수정치 산출(2023.6.8.~2025.4.25.)

- ▶ 자본수익률 : 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 : 0.15 2025년 01분기 : 0.07
 2025년 02분기 : 0.07 (2025년 01분기 자료)
- ▶ 시점수정치 : $(1+0.0007*25/90)*(1+0.0001*23/91)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*$
 $(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0007)$
 ≒ 1.01541

4. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적요인	층별, 위치별 차이, 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	인근지역 내에 소재하는 바 외부요인은 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	제반 건물요인은 대체로 유사함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.30	비교사례보다 층별요인(접근성, 성숙도)열세, 면적(환가성) 등 우세하여 대상이 약70% 열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		0.30		1.00 x 1.00 x 0.30

5. 비준가격

비교사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
515,000,000	1.00	1.01541	0.30	14.355/ 84.8	27,000,000

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

평택시 포승읍 만호리 소재 "신당근린공원" 북서측 직선거리 약600미터 지점에 위치하는 평택웨스턴베이마리나호텔(생활숙박시설,근린생활시설) 내에 소재하며, 인근일대는 상업 및 업무용 부동산들이 밀집하여 소재하는 지역으로서 주위는 국가산업단지(포승지구)임.

(2) 교통상황

본 건물까지 차량접근 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하며, 차량으로 약6~7분정도 거리에 서평택I.C 톨게이트가 위치함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층건 내 19층 1905호로서
외벽 : 돌붙임, 페인팅, 그라스월 등 마감.
내벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.
창호 : 하이샷시, 칼라샷시 등 창호임.
(본건은 내부 근린생활시설로서 현황 벽체 및 창호가 없음, 별첨사진 참조)

(4) 이용상태

근린생활시설로 이용중임.(현황 참고 및 주민공동시설)

(5) 설비내역

공용위생설비, 엘리베이터설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) | |

정방형의 평지로서 생활숙박시설 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남동측으로 폭20미터 정도의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국가산업단지(포송지구)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 지원시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.

광역위치도



소재지

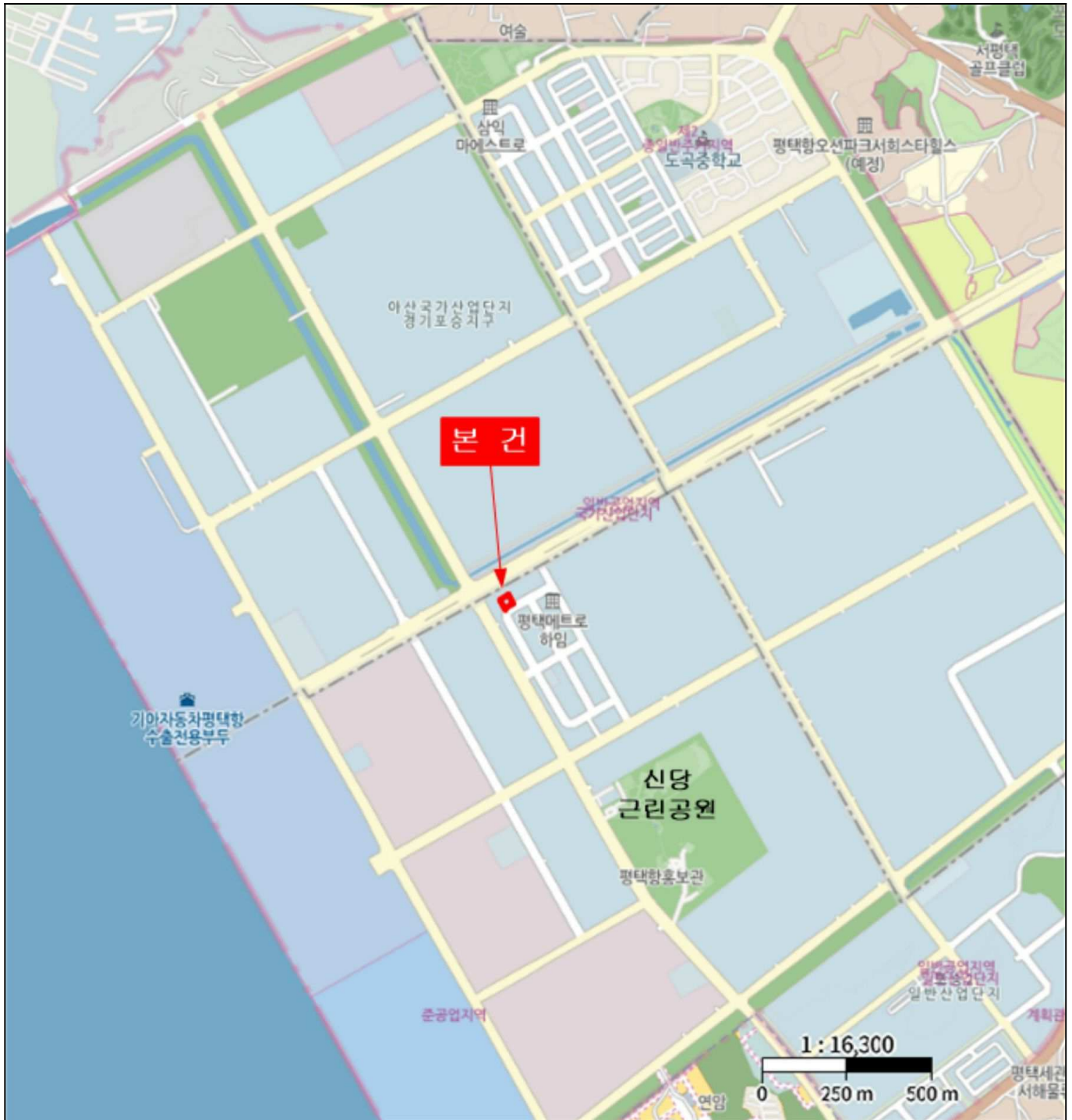
경기도 평택시 포승읍 만호리 573-5 평택웨스턴베이마리나호텔 19층 1905호



위치도

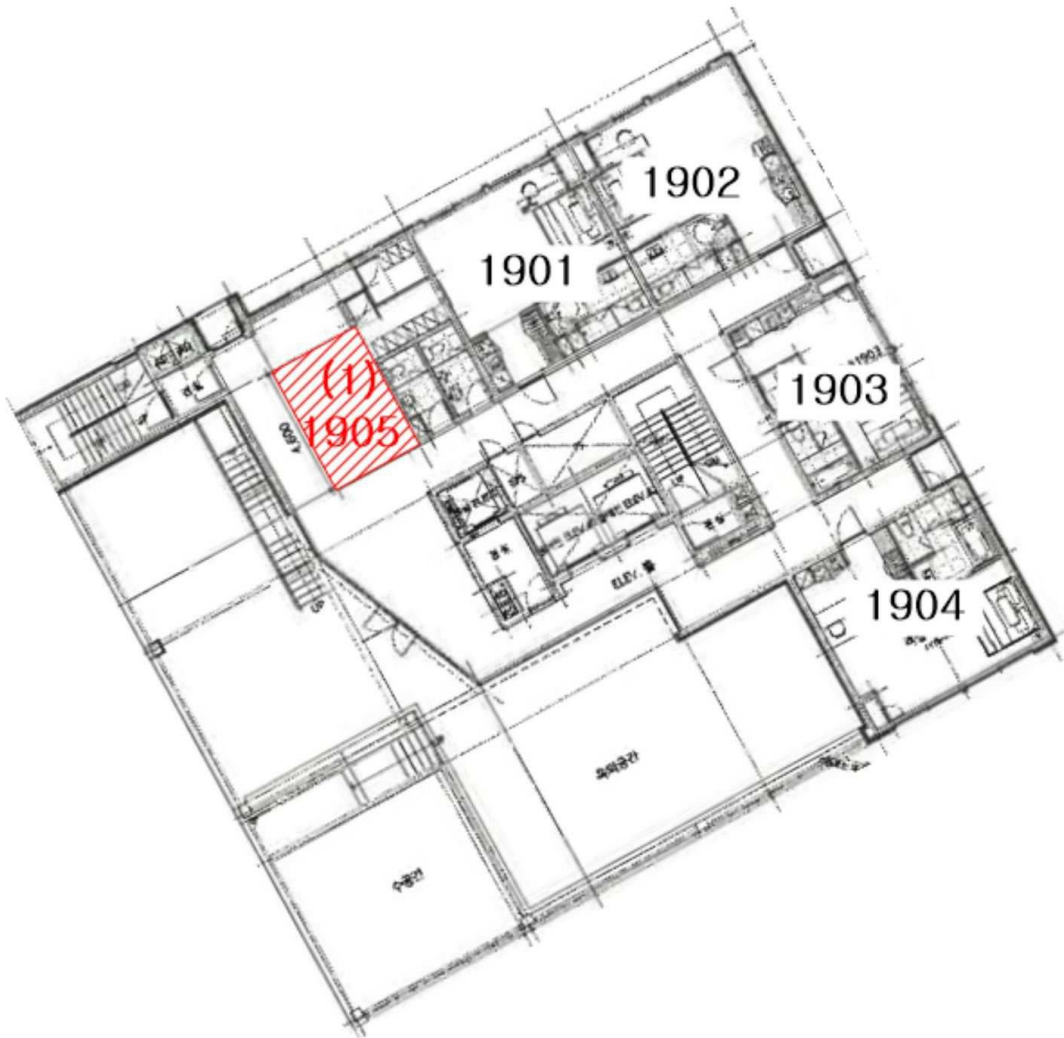


소재지	경기도 평택시 포승읍 만호리 573-5 평택웨스턴베이마리나호텔 19층 1905호
------------	--



건물개황도

19층 호별배치도



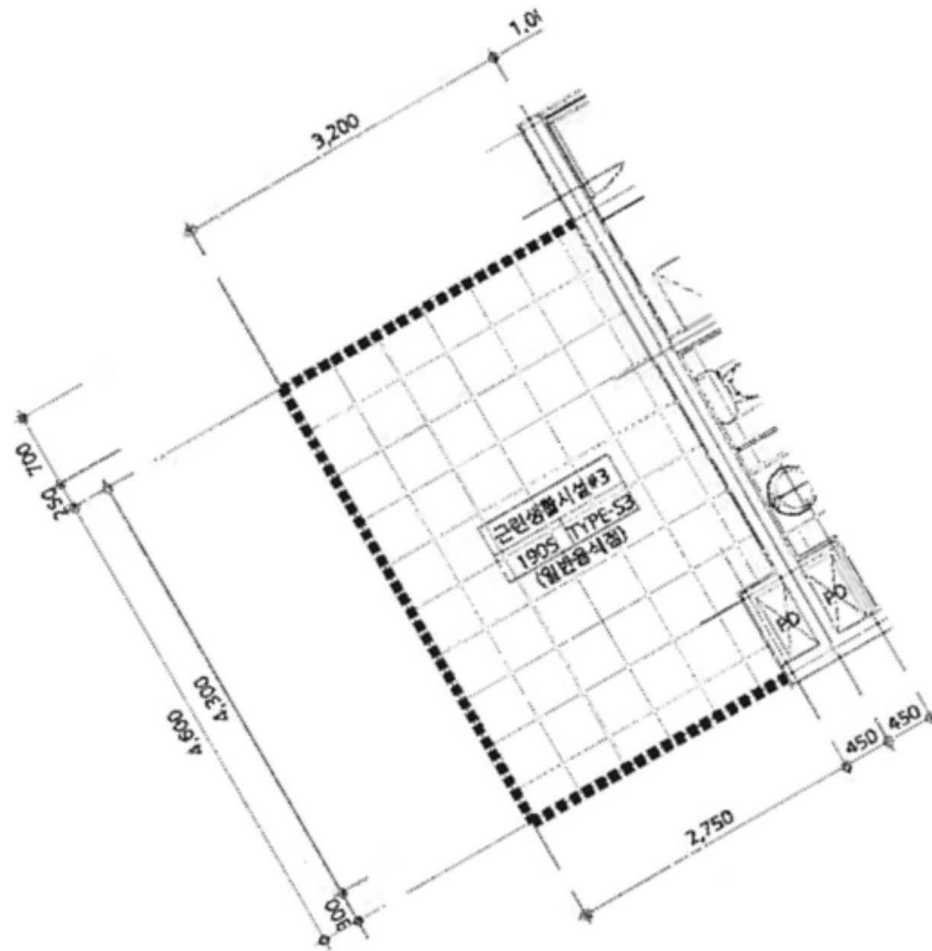
내부 구조도



소재지

경기도 평택시 포승읍 만호리 573-5 평택웨스턴베이마리나호텔 19층 1905호

1905호 평면도



항공 사진

NONE SCALE





<

>



<

>



<

>



<

>



< >



< () >



<19

>



<

>