

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김기홍 소유물건
(2024타경53032)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 노윤환

감정평가서번호: FK241014-B001

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.

(주)퍼스트감정평가법인 경기지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 훈 회

(주)퍼스트감정평가법인 경기지사 지사장 김훈회 (서명또는인)

감정평가액	구억구천삼백만원정 (₩993,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 노윤환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김기홍 (2024타경53032)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 10. 18	2024. 10. 15 ~ 2024. 10. 18	2024. 10. 18	
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	2개호	구분건물	2개호	-	993,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩993,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

1. 감정평가 개요

1.1. 감정평가 목적

본건은 경기도 평택시 비전동 소재 "덕동초등학교" 북동측 인근에 소재하는 부동산(구분건물 2 개 호)에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

1.2. 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」, 「감정평가 실무기준 해설서」 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

1.3. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

1.4. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

1.5. 감정평가방법

1.5.1. 관련규정

1.5.1.1. 「감정평가에 관한 규칙」 제 7 조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

1.5.1.2. 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제 14 조부터 제 26 조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제 1 항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제 11 조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제 2 항에 따른 검토 결과 제 1 항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

1.5.1.3. 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제 7 조제 2 항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

1.5.2. 평가방법의 결정

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 구분소유권의 대상이 되는 구분건물로 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

이때 구체적인 평가방법으로는 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 거래사례비교법을 적용하였으며, 동법 제 12 조 제 2 항에 따라 수익환원법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20 조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바람.

본건의 명세표상 토지·건물의 배분가액은 집합건물 구분평가시 「토지·건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바람.

1.6. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 가격조사완료일인 2024 년 10 월 18 일로 하였음.

1.7. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2024 년 10 월 15 일 ~ 18 일에 실시하였음.

1.8. 그 밖의 사항

본건의 이용 상황 및 내부구조는 이해관계인의 폐문부재로 인하여 본건의 건축물도면, 외부관찰 및 인근 탐문조사 등에 의한 것으로서 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

본건 감정평가서는 법원경매 목적으로 작성되었는 바, 담보 및 기타 목적 등으로 사용할 수 없으며, 타 목적의 감정평가 결론과 그 금액이 상이할 수 있음.

2. 대상물건의 개요 및 현황

2.1. 대상물건의 개요

2.1.1. 전체 건물

단위: m²

대지위치	경기도 평택시 비전동 1104		
도로명주소	경기도 평택시 비전5로 10		
건물명	평택 가로수길 센트럴 돔		
대지면적(m ²)	14,850	연면적(m ²)	45,289.66
건축면적(m ²)	11,407.02	용적면적(m ²)	28,654.64
건폐율(%)	76.81	용적률(%)	192.96
주구조	일반철골구조,철골철근콘크리트구조	지붕	(철근)콘크리트
호/가구/세대	440/0/0	주용도	근린생활시설,판매시설,동,식물원
층수	2/4	승강기	5
자주식주차	418	기계식주차	0
허가일	2017-09-07	사용승인일	2019-05-07

주: 위 사항은 집합건축물대장 표제부를 기준으로 작성되었음.

2.1.2. 대상 물건

단위: m²

기호	층	호	전유면적 (m ²)	주거공용 (m ²)	공급면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	계약면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	전용률 (%)
1	2	2037	61.5	27.57	89.07	74.25	135.75	44.51	45.3%
2	2	2036	75.68	33.92	109.6	91.37	167.05	54.77	45.3%

주: 공용면적은 집합건축물대장상 주 공용면적 합계임.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말함.

3.2. 거래사례의 선정

3.2.1. 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) 거래단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	비전동 1100	평택가로수길센트럴돔	2/2000	79.2	57.32	560,000,000 (@7,071,000)	2023.02.15 2019.05.07
2	비전동 1100	평택가로수길센트럴돔	2/2000	56.7	56.7	438,000,000 (@7,725,000)	2022.06.02 2019.05.07
3	비전동 1100	평택가로수길센트럴돔	2/2000	56.7	41.04	385,000,000 (@6,790,000)	2024.06.22 2019.05.07
4	비전동 1100	평택가로수길센트럴돔	2/2000	56.7	56.7	438,000,000 (@7,725,000)	2022.06.02 2019.05.07
5	비전동 1100	평택가로수길센트럴돔	2/2000	80.58	61.5	616,000,000 (@7,645,000)	2022.06.02 2019.05.07
6	비전동 1100	평택가로수길센트럴돔	2/2000	75.68	54.77	526,000,000 (@6,950,000)	2023.02.17 2019.05.07
7	비전동 1100	평택가로수길센트럴돔	2/2000	61.5	44.5	448,000,000 (@7,285,000)	2023.02.17 2019.05.07

출처: 건축물대장, 등기사항전부증명서, KAIS

주: 거래단가는 전유면적당 가격이며, 천 원 단위에서 반올림 처리하였음.

3.2.2. 거래사례의 선정

본건의 인근에 소재하는 사례로서, 위치별 효용 등 물적사항의 비교가능성이 가장 높은 사례를 선정함.

기호	선정 사례
1, 2	거래사례 1

3.3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

3.4. 시점수정

3.4.1. 적용지수 선정

한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 “상업용부동산 임대동향조사 경기지역 집합상가 자본수익률”을 활용하여 선정함.

자본수익률	시점수정치
집합상가 지역 : 경기 (23.02.15~24.10.18) 2023 년 01 분기 : -0.07 2023 년 02 분기 : 0.01 2023 년 03 분기 : -0.04 2023 년 04 분기 : 0.22 2024 년 01 분기 : 0.36 2024 년 02 분기 : 0.43 2024 년 04 분기 : 0.43 (2024 년 02 분기 자료)	1.01472
$(1-0.0007*45/90)*(1+0.0001)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*$ $(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0043*110/91) \approx 1.01472$	

출처: 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사 경기지역 집합상가 자본수익률

3.5. 가치형성요인 비교

3.5.1. 집합건물의 가치형성요인(상업용)

구분	항목
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

3.5.2. 가치형성요인 비교

기호	층	호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인
1	2	2037	#1	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
2	2	2036	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

* 단지외부요인: 상호 대등함.

* 단지내부요인: 상호 대등함.

* 호별요인: 양 호 공히 위치별 효용에서 열세, 전유부분의 면적 등에서 우세, 종합적으로 우세함.

3.6. 비준가액

단위: 원/m², 원

기호	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 (m ²)	적용단가 (원/m ²)	비준가액 (원)
1	7,071,000	1.00	1.01472	1.030	61.5	7,390,000	450,000,000
2	7,071,000	1.00	1.01472	1.000	75.68	7,175,000	543,000,000
합계							993,000,000

주 1: 적용단가는 천 원 단위에서 반올림 처리하였음.

주 2: 비준가액은 십만 원 단위에서 반올림 처리하였음.

4. 수익환원법에 의한 시산가액

4.1. 수익환원법

수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

이때 환원방법에는 ① 단일기간의 순수익을 적절한 환원율로 환원하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법(직접환원법)과 ② 복수기간의 순수익과 보유기간 말 복귀 가액을 적절한 할인율로 할인하여 현재가치로 환원한 가액을 합산하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법(할인현금흐름분석법)이 있음. 본건에서는 평가목적 및 대상물건에 부합하는 직접환원법 적용하였음.

$$\text{수익가액} = \text{순수익} / \text{환원이율}$$

4.2. 적정 임대료 결정

4.2.1. 통계에 의한 임대료 수준

4.2.1.1. 지역별 임대료

본건 소속 지역인 경기 지역 최근 발표인 2024 년 2 분기 임대료 적용하였음.

단위: 천원/㎡(임대면적)

구분	2023.2Q	2023.3Q	2023.4Q	2024.1Q	2024.2Q
전체	26.7	26.7	26.8	26.8	26.8
경기	30.5	30.5	30.5	30.4	30.4

출처: 한국부동산원, 상업용부동산 임대동향조사, 집합상가
 주: 임대료는 1 층 기준 임대료임.

4.2.1.2. 지역별 층별효용비율

단위: %

구분	지하 1 층	1 층	2 층	3 층	4 층	5 층	6-10 층
전체	33.18	100	39.19	32.68	29.26	28.85	29.88
경기	20.55	100	36.26	29.02	26.12	24.62	22.47

출처: 한국부동산원, 상업용부동산 임대동향조사, 집합상가

4.2.1.3. 통계에 의해 산출한 임대료 수준

단위: 원/㎡, 원

기호	층	호	전유	공유	임대면적	임대단가	월임대료
1	5	501	118.26	28.306	146.57	30,400	4,456,000
2	5	502	116.8	27.956	144.76	30,400	4,401,000
3	5	503	116.8	27.956	144.76	8,300	1,201,000
4	5	504	203.48	48.703	252.18	8,300	2,093,000
합계		-	555.34	132.92	688.26	-	12,151,000

주: 임대면적은 전유면적 + 공유면적임.

4.2.1.4. 탐문에 의한 임대료 수준

인근 중개사무소 및 소유자 탐문에 의해 파악한 본건의 임대료 수준은 아래와 같음.

단위: 원, 원/m²

기호	층	임대면적	보증금	월차임	월임대단가	월임대료
1	2	89.07	18,000,000	1,800,000	20,200	1,799,000
2	2	109.60	20,000,000	2,000,000	18,300	2,006,000

주: 임대단가는 월차임을 임대면적으로 나눈 금액임.

4.2.1.5. 적정임대료 결정

통계에 의해 산출한 임대료 수준과 탐문에 의한 임대료 수준을 종합적으로 고려하여 본건의 적정 임대료를 아래와 같이 결정하였음.

단위: 원

기호	층	호	임대면적	적정임대료	적정보증금	적정관리비
1	2	2037	89.07	1,800,000	18,000,000	-
2	2	2036	109.60	2,200,000	22,000,000	-
합계			198.67	4,000,000	40,000,000	-

주: 관리비는 실비로 임차인이 전부 부담하는 것으로 가정함.

4.3. 순영업소득(NOI)의 결정

4.3.1. 가능총수익(PGI)

4.3.1.1. 개요

가능총수익(PGI)이란 대상물건으로 인해 벌어들일 수 있는 최대한의 소득을 의미하며, 부동산의 경우 연간 임대료수입 및 관리비 수입, 보증금 운용수익, 기타소득(주차장, 광고판 등)의 합계를 의미함.

앞서 결정한 적정 임대료로 가능총수익 산정하되, 관리비는 전부 실비로 임차인이 전부 부담하며, 가능한 기타소득은 없는 것으로 보았음.

4.3.1.2. 가능총수익(PGI) 결정

단위: 원

기호	층	호	임대수익	보증금운용익	관리비 수익	기타 소득	PGI
1	2	2037	21,600,000	1,206,000	-	-	22,806,000
2	2	2036	26,400,000	1,474,000	-	-	27,874,000
합계			48,000,000	2,680,000	-	-	50,680,000

주 1: 임대수익 = 적정임대료 x 12

주 2: 보증금운용익 = 임대보증금 x 보증금운용이율(한국부동산원, 상업용부동산 임대동향조사, 구분상가 지역별 전환율 6.7% 적용)

단위: %

구분	2023.2Q	2023.3Q	2023.4Q	2024.1Q	2024.2Q
전체	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8
경기	6.7	6.7	6.7	6.7	6.7

4.3.2. 유효조소득(EGI)

4.3.2.1. 개요

유효총수익이란 가능총수익에서 공실손실상당액 및 대손충당금을 공제한 유효수익을 의미함.

4.3.2.2. 지역별 공실률

단위: %

구분	2023.2Q	2023.3Q	2023.4Q	2024.1Q	2024.2Q
전체	9.3	9.4	9.9	10.1	10.2
경기	5.3	5.0	5.4	5.5	5.6

출처: 한국부동산원, 상업용부동산 임대동향조사, 집합상가

4.3.2.3. 유효조소득(EGI) 결정

본건에서는 통계 및 인근 중개업소 탐문조사 내용, 최근 경제상황, 상가성숙도 등을 바탕으로 공실률을 결정하여 유효조소득을 산정하였음.

단위: 원

기호	층	호	PGI	공실률	EGI
1	2	2037	22,806,000	5.6%	21,528,864
2	2	2036	27,874,000	5.6%	26,313,056
합계			50,680,000		47,841,920

주: 유효총수익 = 가능총수익 x (1 - 공실률)

4.3.3. 영업경비 산정

4.3.3.1. 개요

운영경비란 대상물건의 유효수익을 얻기 하여 지출하여야 할 필요 경비를 의미하며, 인건비, 수도 광열비, 유지수선비, 제세공과, 보험료, 대체충당금, 광고선전비 등으로 구성됨.

4.3.3.2. 지역별 운영경비율

단위: %

구분	2023.2Q	2023.3Q	2023.4Q	2024.1Q	2024.2Q	1년 평균
전체	10.7	30.4	13.1	11.3	11.5	16.6
경기	9.4	24.5	11.3	10.0	10.3	14.0

출처: 한국부동산원, 상업용부동산 임대동향조사, 집합상가

4.3.3.3. 영업경비율 결정

통계 및 사업장(건물) 상태 등 고려하여 아래 경비율 결정하였음.

경비율	14.0%
------------	-------

4.3.4. 순영업소득(NOI) 결정

상기 임대료 수준, 공실률, 영업경비율 등 감안하여 아래 순영업소득(NOI) 결정하였음.

단위: 원

기호	층	호	PGI	EGI	경비율	NOI
1	2	2037	22,806,000	21,528,864	14.0%	18,514,823
2	2	2036	27,874,000	26,313,056	14.0%	22,629,228
합계			45,105,200	42,849,940		36,850,948

4.4. 환원율의 산정

4.4.1. 개요

환원율은 부동산의 순수익을 가치로 환원시키는 율을 말하며, 직접환원법의 경우 시장추출법으로 구하는 것을 원칙으로 함. 다만, 시장추출법 적용이 적절하지 않은 경우 요소구성법, 투자결합법, 유효총수익승수법, 시장에 발표된 환원율 등을 검토하여 조정할 수 있음.

4.4.2. 지역별 소득수익률

단위: %

구분	2023.2Q	2023.3Q	2023.4Q	2024.1Q	2024.2Q	1년 환산 소득수익률
전체	1.04	0.88	1.03	1.03	1.02	3.96
경기	1.09	0.97	1.09	1.08	1.07	4.21

출처: 한국부동산원, 상업용부동산 임대동향조사, 집합상가

4.4.3. 환원이율의 결정

통계로 확인되는 소득수익률과 시장금리 및 탐문조사 내용 등 참고하여 아래 본건에 적용할 환원이율 결정하였음.

환원이율	4.21%
------	-------

4.5. 수익방식에 의한 시산가액

단위: 원

기호	층	호	NOI	환원율	수익가액
1	2	2037	18,514,823	4.21%	440,000,000
2	2	2036	22,629,228	4.21%	538,000,000
합계			41,144,051		978,000,000

주 1: 수익가액 = 순수익 / 환원이율

주 2: 수익가액은 십 만원 자리에서 반올림하였음.

5. 참고자료

5.1. 유사 부동산의 호가 및 임대 수준

인근 부동산 등 탐문조사 결과 유사한 2 층 집합상가 물건의 호가 시세는 전용면적당 약 7,000,000 원/m² ~ 8,000,000 원/m² 수준임.

5.2. 최근 1 년간 경매 낙찰가율

단위: %, 건

지역통계		경기			평택시			비전동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1 년간 평균	근린	68.51%	58.89%	1,068	54.06%	46.83%	65	46.38%	53.45%	6
6 개월 평균	근린	70.19%	58.01%	591	51.93%	42.84%	37	45.28%	52.40%	5

출처: 부동산태인 경매낙찰통계

5.3. 인근 평가사례

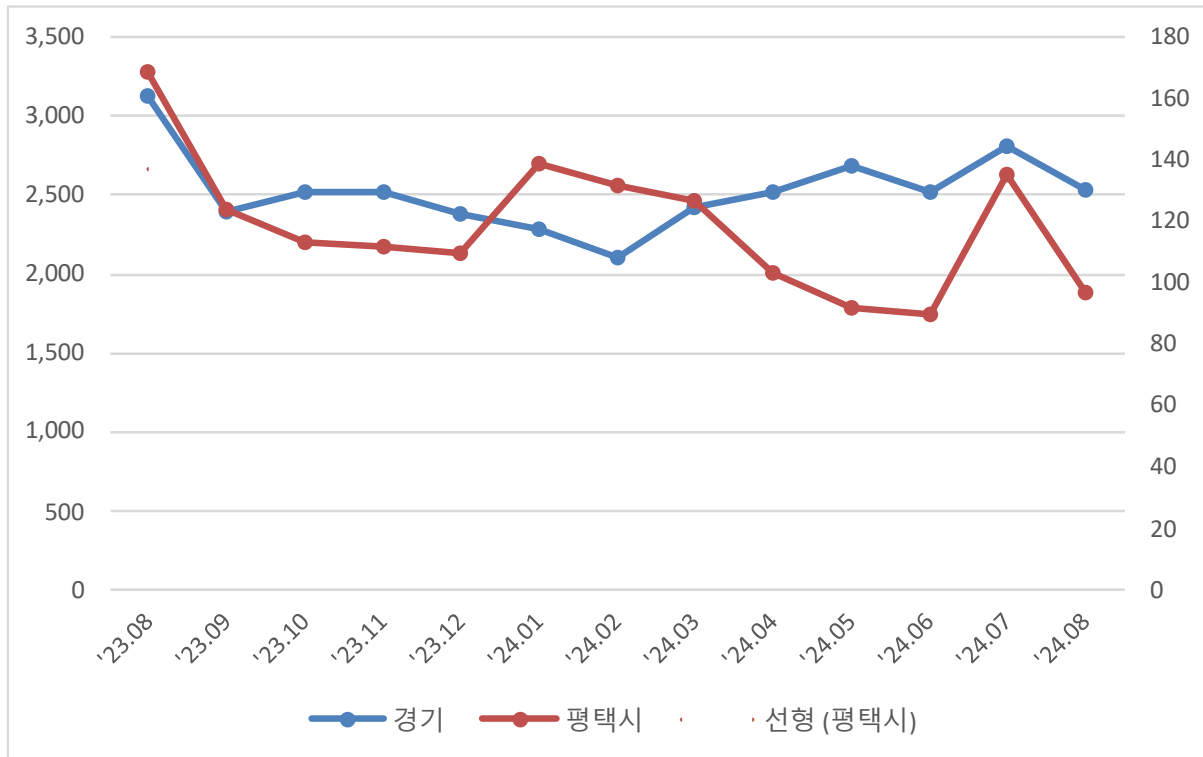
단위: 원, 원/m²

소재지	건물명	층 호수	전유면적(m ²)	평가목적	감정평가액(원) 평가단가(원/m ²)	기준시점 사용승인일
비전동 1100	평택가로수길센트럴돔	2 2000	79.2	법원경매	562,000,000 (@7,096,000)	2024.04.22 2019.05.07
비전동 1100	평택 가로수길 센트럴 돔	2 2000	61.5	담보	434,000,000 (@7,057,000)	2023.03.09 2019.05.07
비전동 1100	평택 가로수길 센트럴 돔	2 2000	75.68	담보	535,000,000 (@7,069,000)	2023.03.09 2019.05.07
비전동 1100	평택가로수길센트럴돔	2 2000	80.58	법원경매	598,000,000 (@7,421,000)	2023.12.28 2019.05.07

출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계(KPAHUB)

5.4. 부동산 거래량

경기도 평택시의 상업업무용 부동산의 거래량은 전반적으로 감소세임.



출처: 한국부동산원, 부동산거래현황

6. 감정평가액 결정

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 거래사례비교법으로 평가하였으며, 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)이 동법 제 12 조 제 2 항에 따라 수익환원법으로 산출한 시산가액(수익가액) 및 유사물건의 호가, 평가사례 등과 비교하여 그 합리성이 인정되는 바, 비준가액으로 감정평가액을 결정하였음.

단위: 원

기호	층	호	비준가액	수익가액	감정평가액
1	2	2037	450,000,000	440,000,000	450,000,000
2	2	2036	543,000,000	538,000,000	543,000,000
합계			993,000,000	978,000,000	993,000,000

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 비전동 소재 "덕동초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 다세대주택, 주상용 부동산, 근린생활시설, 각급 학교, 공원 등이 혼재하는 등 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반대중교통의 여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

일반철골구조 및 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상4층 건 내 제2층 제2037호 및 제2035호로서, (사용승인일자:2019.05.07)

외벽 : 몰탈위페인팅 및 석재붙임 마감 등.
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

2개호 공히 제2종근린생활(휴게음식점) 용도이나 현황 '공실' 상태임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 지하주차장설비 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

인접지와 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서, 상업용 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측 및 서측으로 광대로, 북측 및 동측으로 중로, 소로에 각각 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), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합),
 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(행복한아이유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

-.

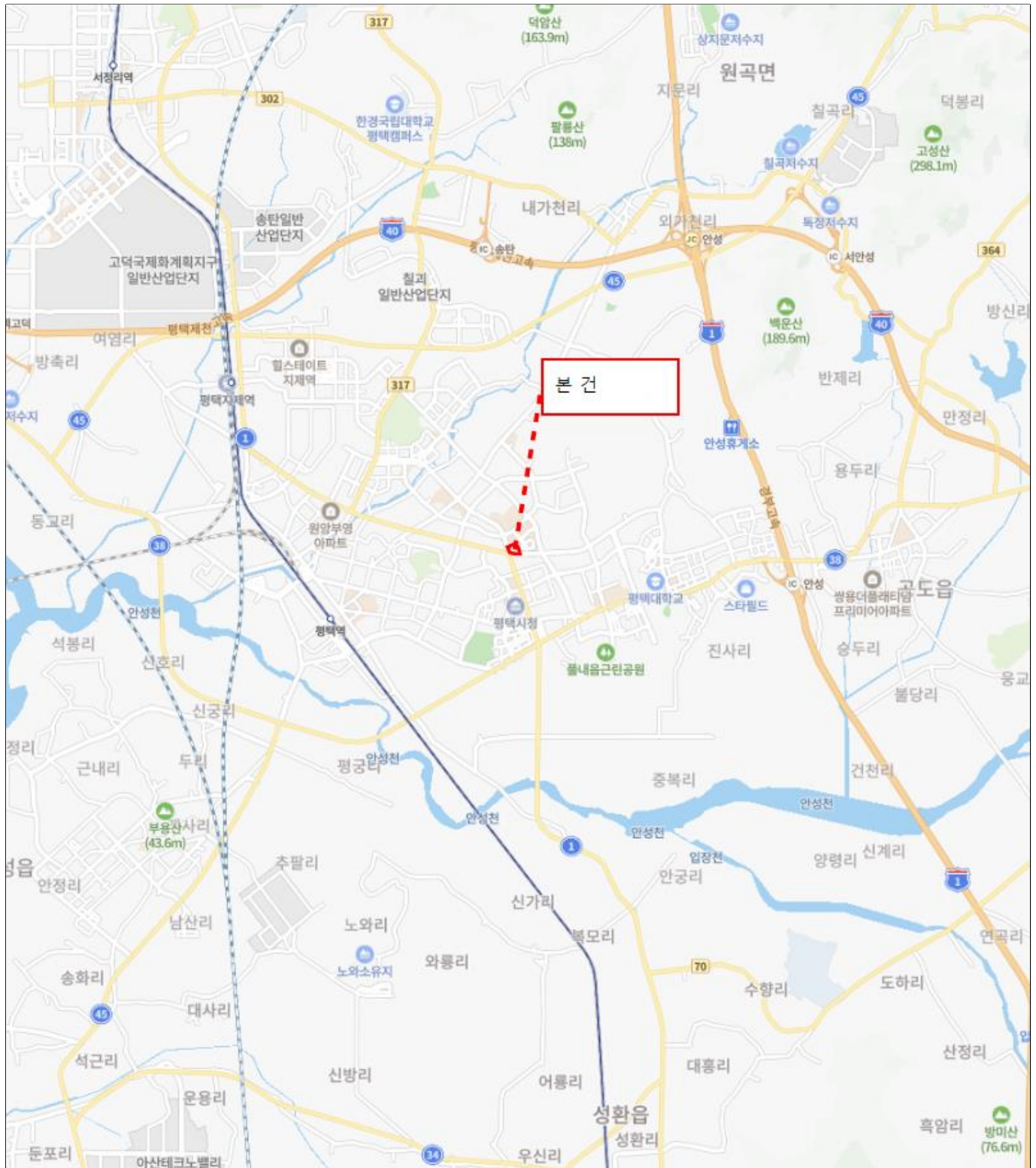
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



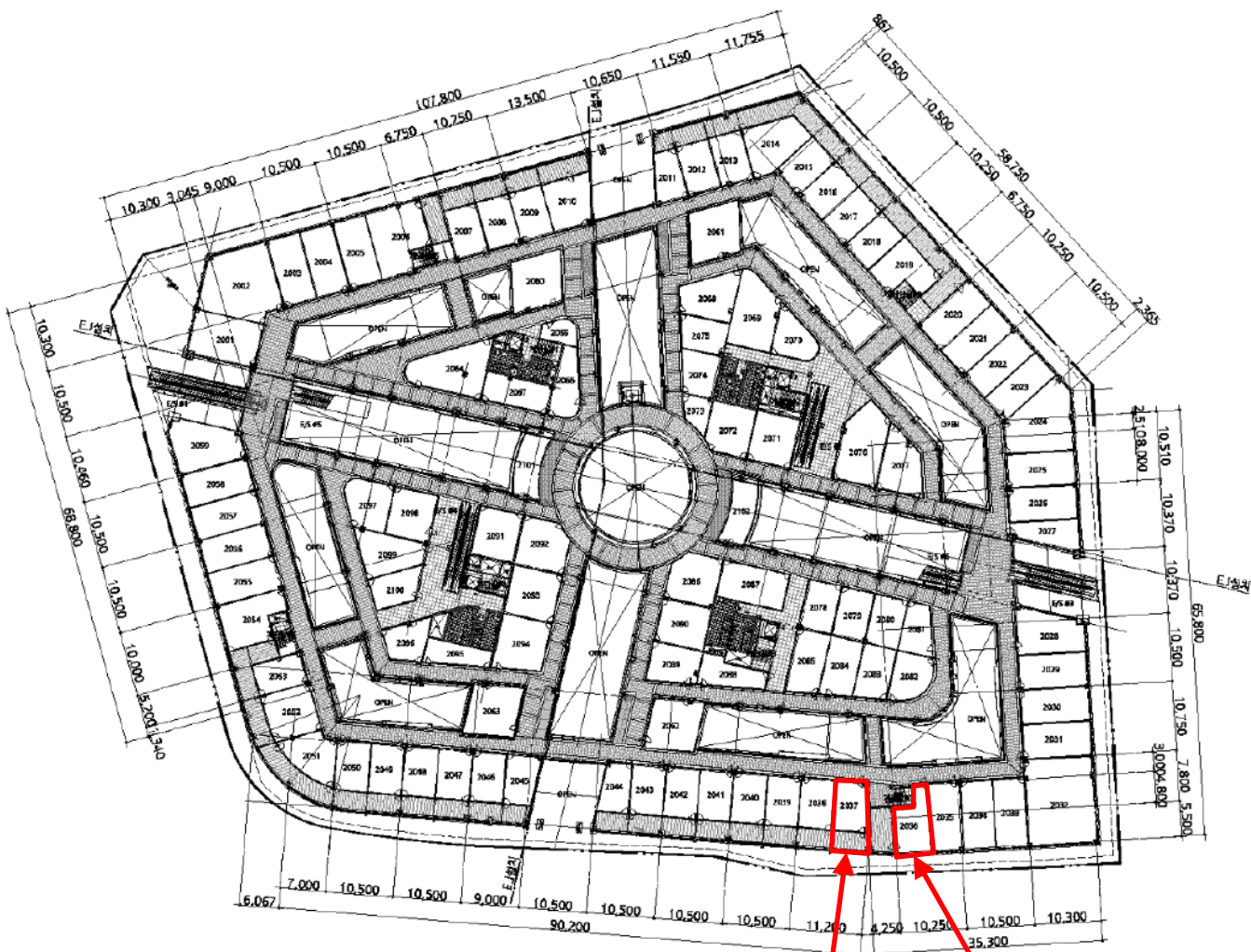
경기도 평택시 비전동 1104 평택가로수길센트럴돔



건물 배치도



경기도 평택시 비전동 1104 평택가로수길센트럴돔

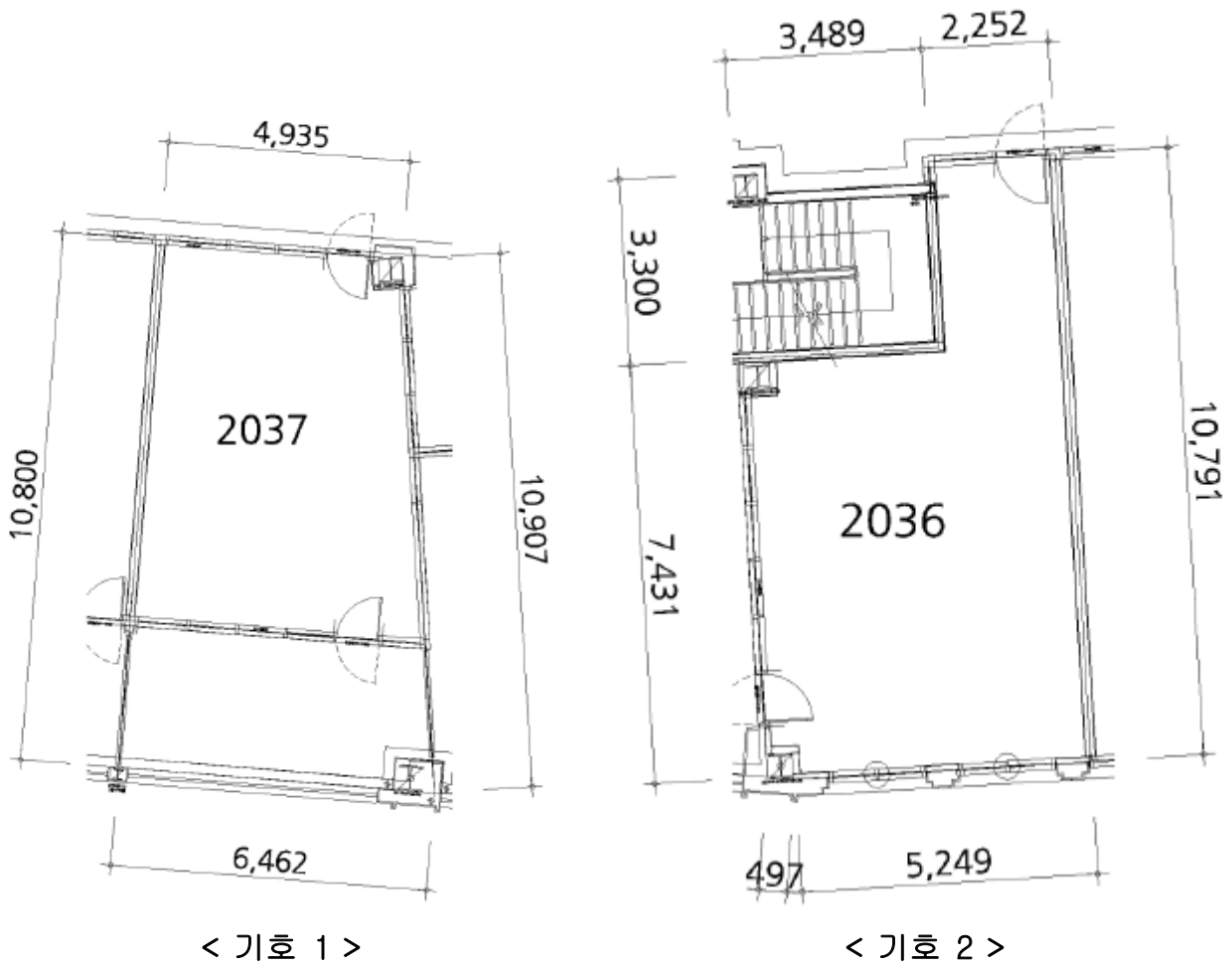


기호 1
2037호

기호 2
2036호

내부 구조도

경기도 평택시 비전동 1104 평택가로수길센트럴돔



※ 본건의 이용상황 및 내부구조는 부동산 정보 사이트, 건축물현황도 등에 의한 것으로서 실제 사항과는 차이가 있을 수 있으니, 참고하시기 바랍니다.

No Scale

사 진 용 지



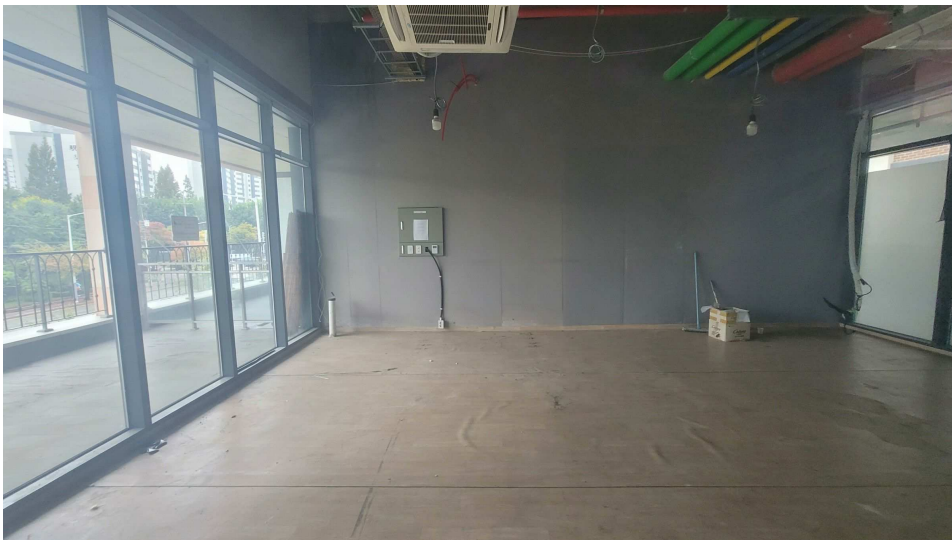
본동 전경



사 진 용 지



기호 1 (2037호)

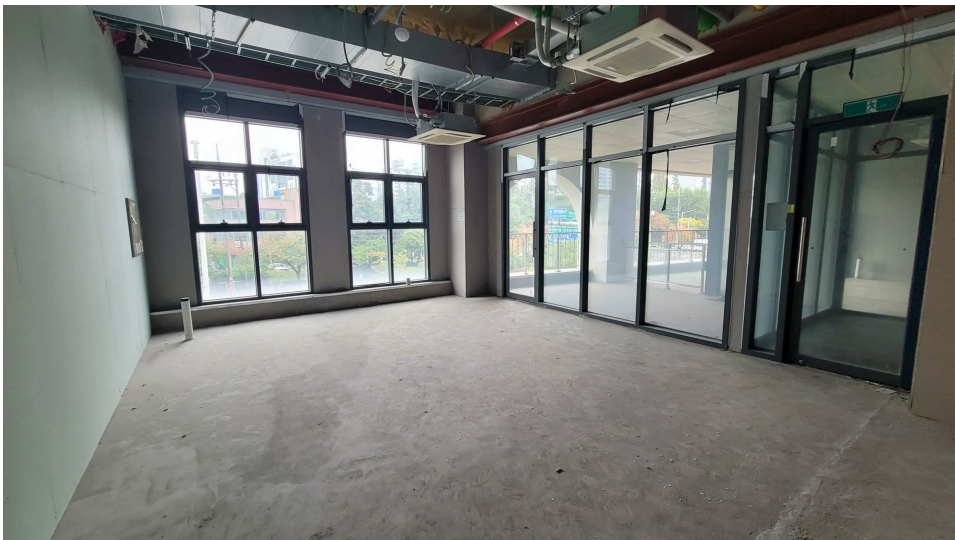


기호 1 (2037호) 내부

사 진 용 지



기호 2 (2036호)

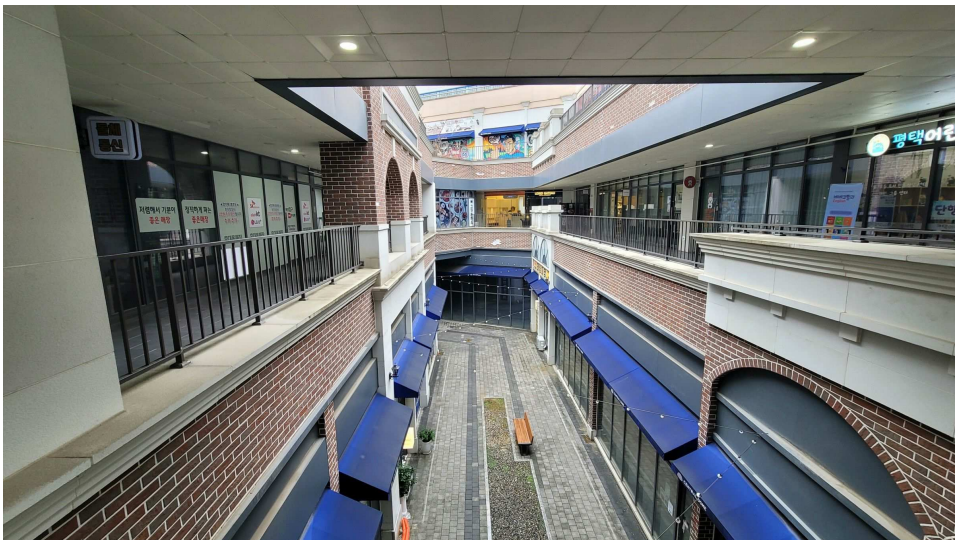


기호 2 (2036호) 내부

사 진 용 지

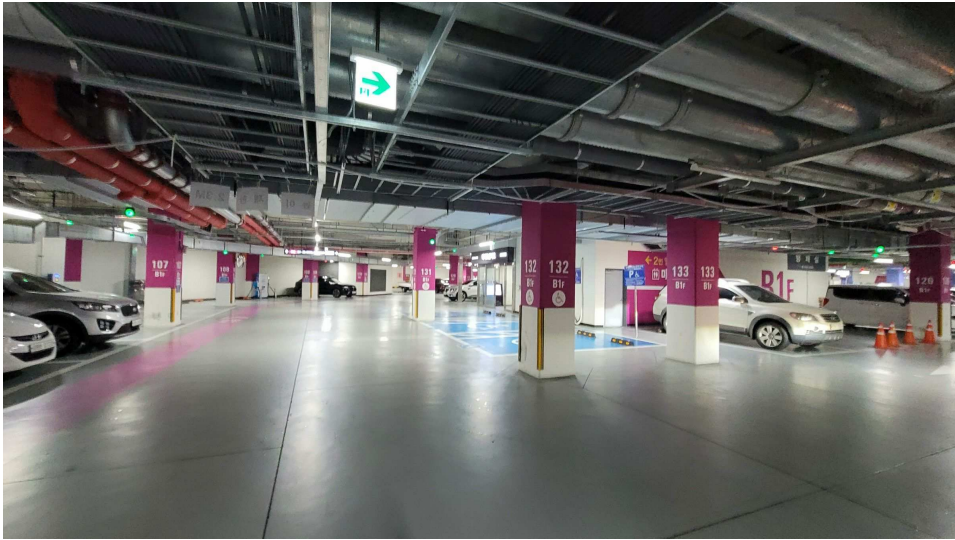


본동 입구

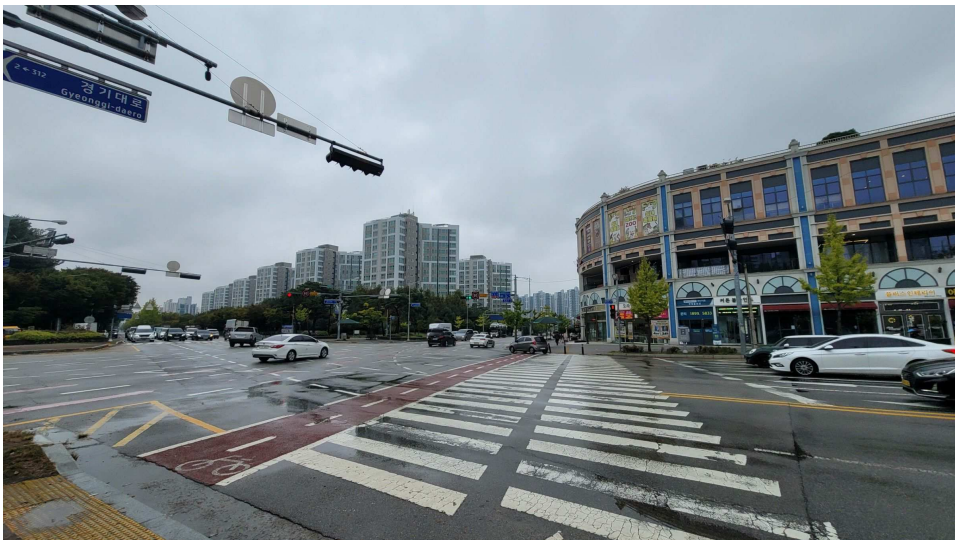


본동 내부

사 진 용 지



지하주차장



주위환경