

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김태언 소유물건(2025타경41577)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
류재왕

감정평가서번호: 이건 25-0306

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.

이건감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 군 성

감정평가액	칠억팔천사백만원정 (₩784,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김태언 (2025타경41577)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.02	2025.03.31 ~ 2025.04.02	2025.04.02		
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	3개호 이	구분건물	3개호 하 여	- 백	784,000,000
	합 계					₩784,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

(구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
3	동소	1272-3	대	(내) 철근콘크리트구조 2층 227호 1.소유권대지권	8,458.2		390,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
					81.34	81.34		
					29.08			
					-----	29.09		
					8,458.2			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 109,200,000 280,800,000		
합 계							₩784,000,000.-	
					이 하	여 백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

본건은 경기도 평택시 고덕면 해창리 소재 “한국지역난방공사 평택지사” 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 수원지방법원 평택지원의 경매 목적의 감정평가 건임.

II. 기준가치, 기준시점, 실지조사기간 및 감정평가조건

1. 기준가치

기준가치는 본건에 대한 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말하며, 본건의 경우 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

2. 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 가격조사를 완료한 2025년 4월 2일을 기준시점으로 정함.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 3월 31일에 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

4. 감정평가조건

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 물건의 특성 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 평가하였음.

원가법에 의한 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고, 대상 구분건물이 토지(대지권)와 건물 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기에 부적합하며, 수익방식(수익환원법)은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서 본건 평가에서는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료와 비교를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 귀 요청에 의거 토지·건물 배분가액은 한국감정평가협회 제정 '비주거용 집합건물 배분 비율표' 를 기준하여 배분하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출근거

가. 대상 부동산의 개요

1) 대상 부동산의 기본적 사항

물건 소재지		경기도 평택시 고덕면 해창리 1272-3 '에스타워프라임' 2층 225호 외 2개호			
건물의 구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			
기호	층·호수	대지권 (㎡)	공용면적(주) (㎡)	전유면적 (㎡)	용도
1	2층 225호	14.72	41.14	41.16	공장
2	2층 226호	14.72	41.14	41.16	공장
3	2층 227호	29.09	81.29	81.34	공장

2) 본건 인근의 주위환경

주위는 농경지, 지식산업센터, 근생시설 및 업무시설 등이 혼재하는 지역으로 본건 북동측으로 고덕 국제신도시가 소재함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 거래사례의 선정

① 인근 유사부동산의 거래사례

(단가: 원/m², 거래금액: 원)

기호	소재지	전유면적 (m ²)	전유 면적당 단가	거래금액	거래시점	비고
가	평택시 고덕면 해창리 1272-3 통칭 '에스타워 프라임' 2층 22*호	41.16	4,714,224	194,037,500	2022.04.27	-
나	평택시 고덕면 해창리 1272-3 통칭 '에스타워 프라임' 2층 20*호	82.32	4,692,025	386,247,500	2021.07.21	-
다	평택시 고덕면 해창리 1272-3 통칭 '에스타워 프라임' 2층 20*호	76.44	4,691,522	358,620,000	2021.11.26	-

② 거래사례의 선정

본건 구분건물의 평가에 적용할 거래사례는 평가대상 구분건물과 인근지역에 위치한 거래사례 중 이용 상황 및 건물구조 등이 유사하여 비교성이 인정되는 거래사례 기호 가)를 선정함.

2) 사정보정

인근지역의 구분건물 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 집합건물 가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적으로 비교가능성이 있다고 판단되는 "경기지역 집합상가 매매 가격지수"를 적용하였음.

집합상가

지역 : 경기 (22.04.27~25.04.02)

2022년 02분기 : 0.46

2022년 03분기 : 0.47

2022년 04분기 : 0.15

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 : 0.15

2025년 01분기 이후 : 0.15 (2024년 04분기 자료)

$$(1+0.0046*65/91)*(1+0.0047)*(1+0.0015)*(1-0.0007)*(1+0.0001)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0015*92/92) \approx 1.02505$$

시점수정	1.02505배
------	----------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인 비교

① 외부요인

구분	조건	항목	의견
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	본건은 사례대비 외부요인 대등함.
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태	
		상가의 배치상태	
		공공 및 편의시설의 배치상태	
	환경조건	기상조건	
		자연환경	
		사회환경	
		획지의 상태	
		공급 및 처리시설의 상태	
		위험 및 혐오시설	
		재해발생의 위험도	
	공해발생의 위험도		
	행정조건	행정상의 규제정도	
기타조건	기타		

② 건물요인

구분	조건	항목	의견
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	본건은 사례대비 건물요인 대등함.
	설계설비 구조	설계에 따른 구조상의 양부와 설비의 유무, 종류, 수준 등	
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과연수 및 잔존내용연수	
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정	
	규모 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 면적별 구성비	
	건물용도	건물이 주상복합용인가 주거단일 용도인가와 현재 이용상태	
	관리체계	관리체계 및 관리현황	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 개별적요인

구분	조건	항목	의견
개별적 요인	층별효용	일조, 채광의 정도	본건은 사례대비 개별적 요인 대등함.
		조망, 압박감 등	
		소음의 영향	
		엘리베이터, 계단을 이용한 접근성	
		난방 및 단열	
		프라이버시 및 외부인 침입가능성	
		재해시 안전(화재, 추락)	
	위치별효용	일조, 채광의 정도	
		조망, 압박감 등	
		소음의 영향	
		엘리베이터, 계단으로의 접근성	
		난방 및 단열	
		프라이버시 보호	
	향별효용	일조, 채광의 정도	
		조망, 압박감 등	
		프라이버시 보호	
	공용부분의 전용사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권	
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기	
관리상태	배관, 내부마감재 수선유지상태		
기타	전용률, 면적 등		

④ 격차율 결정

기호	비 교 항 목			격차율	가치형성요인 비교
	외부요인	건물요인	개별적요인		
1,2,3	1.00	1.00	1.00	1.000	본건은 사례대비 제반 가치형성요인 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 대상부동산의 시산가액

① 대상 부동산 적용단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/3.3㎡)
1,2,3	4,714,224	1.00	1.02505	1.000	4,832,315	4,800,000

② 대상 부동산의 시산가액

기호	층·호별	전유면적 (㎡)	적용단가 (원)	시산가액 (원)	비고
1	제2층 제225호	41.16	4,800,000	197,568,000	-
2	제2층 제226호	41.16	4,800,000	197,568,000	-
3	제2층 제227호	81.34	4,800,000	390,432,000	-

다. 참고 가격자료

1) 인근 유사 부동산의 가격수준

(단가 : 원/㎡)

층수	이용 상황	전유면적당 단가(가격 수준)	비고
2층	지식산업센터(공장)	4,500,000 ~ 5,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 감정평가사례

(단가 : 원/㎡, 평가금액: 원)

기호	소재지	전유면적 (㎡)	전유 면적당 단가	평가 금액	기준시점	평가 목적	비고
라	평택시 고덕면 해창리 1272-3 통칭 '에스타워 프라임' 2층 22*호	41.16	4,713,314	194,000,000	2022.05.19	은행 담보	-
마	평택시 고덕면 해창리 1272-3 통칭 '에스타워 프라임' 2층 21*호	69.66	4,708,585	328,000,000	2022.01.04	은행 담보	-

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액의 결정

기호	층·호별	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	2층 225호	41.16	4,800,000	197,000,000
2	2층 226호	41.16	4,800,000	197,000,000
3	2층 227호	81.34	4,800,000	390,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 결정의견

상기 제반 참고 가격자료(평가사례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준 등)를 비교분석한 결과 거래사례비교법에 의한 비준가격의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

3. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의거하여 개략적인 목측으로 확인하여 평가하였습니다.

나. 본건 구분건물의 내부구조는 집합건축물대장의 도면 및 탐문 등에 의거 조사하였습니다.

다. 본건 중 기호1 및 기호2는 '공실 상태, 기호3은 공장 및 업무시설 등으로 이용 중인 것으로 '스타워 프라임 관리사무소'에서 탐문 조사되었는바, 경매 입찰시 재확인하시기 바랍니다.

(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 고덕면 해창리 소재 "한국지역난방공사 평택지사" 북동측 인근에 위치하며 주변은 농경지, 지식산업센터, 업무용빌딩, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 인근에 노선버스 정류장이 있어 대중교통편의 이용은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 중 2층 225호, 226호, 227호로서
외벽 : 강화유리 및 석재 붙임 마감 등.
내벽 : 페인팅 마감 등.
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

기호1, 기호2 : 조사일 현재 공실상태인 것으로 탐문 조사됨.
기호3 : 조사일 현대 공장 및 업무시설 등으로 이용중 인 것으로 탐문 조사됨.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등이 갖추어져 있음.

(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) |

사다리형 평지로서 근린생활시설 및 공장(지식산업센터)으로 이용중 인 것으로 탐문조사 됨.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약10미터, 북서측 및 북동측으로 약12미터, 서측으로 노폭 약6미터 의 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 소로3류(폭 8m 미만)(특수도로)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 중로3류(폭 12m~15m)(접함), 택지개발지구.

(9) 공부와의 차이

없 음.

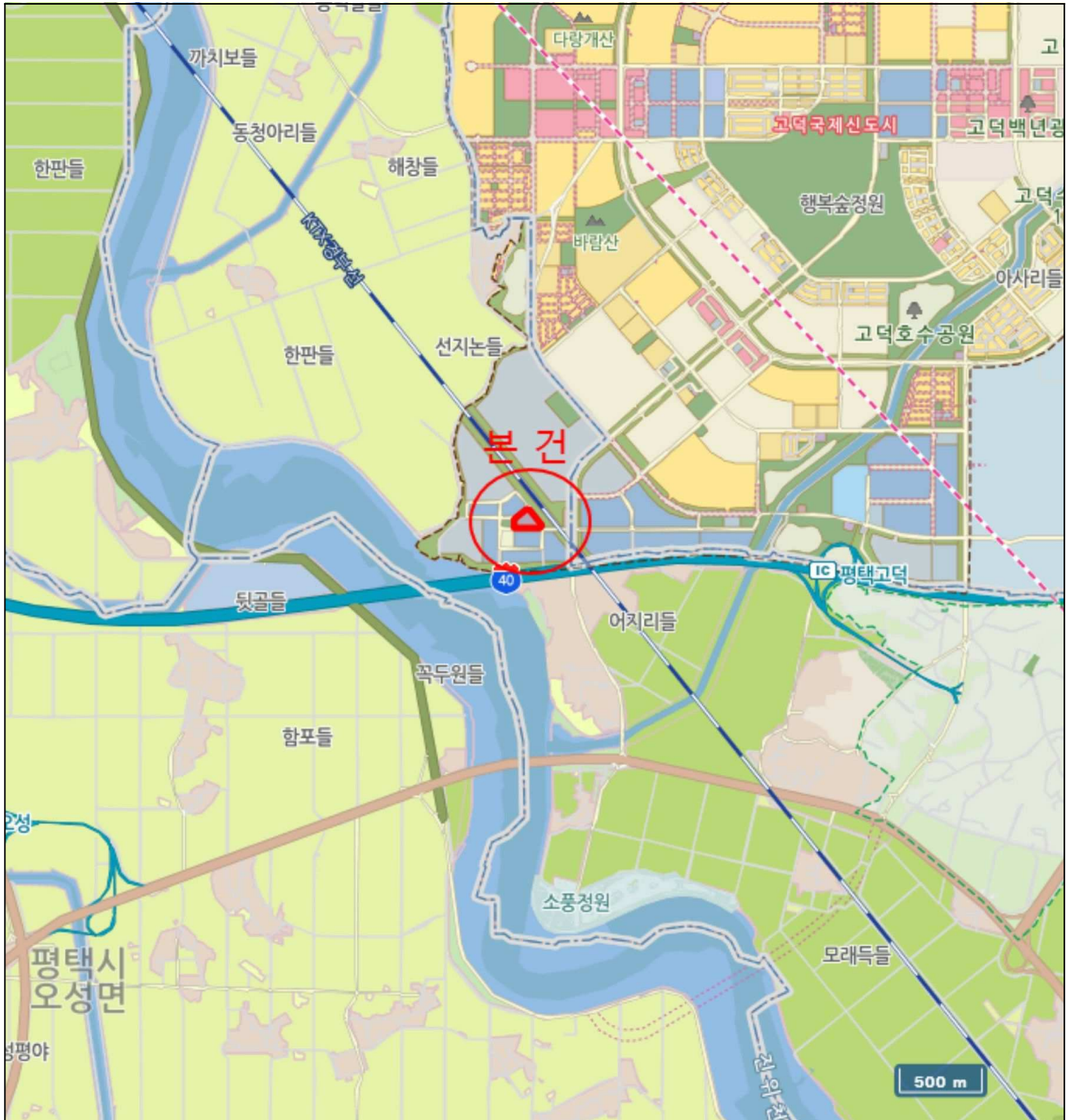
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



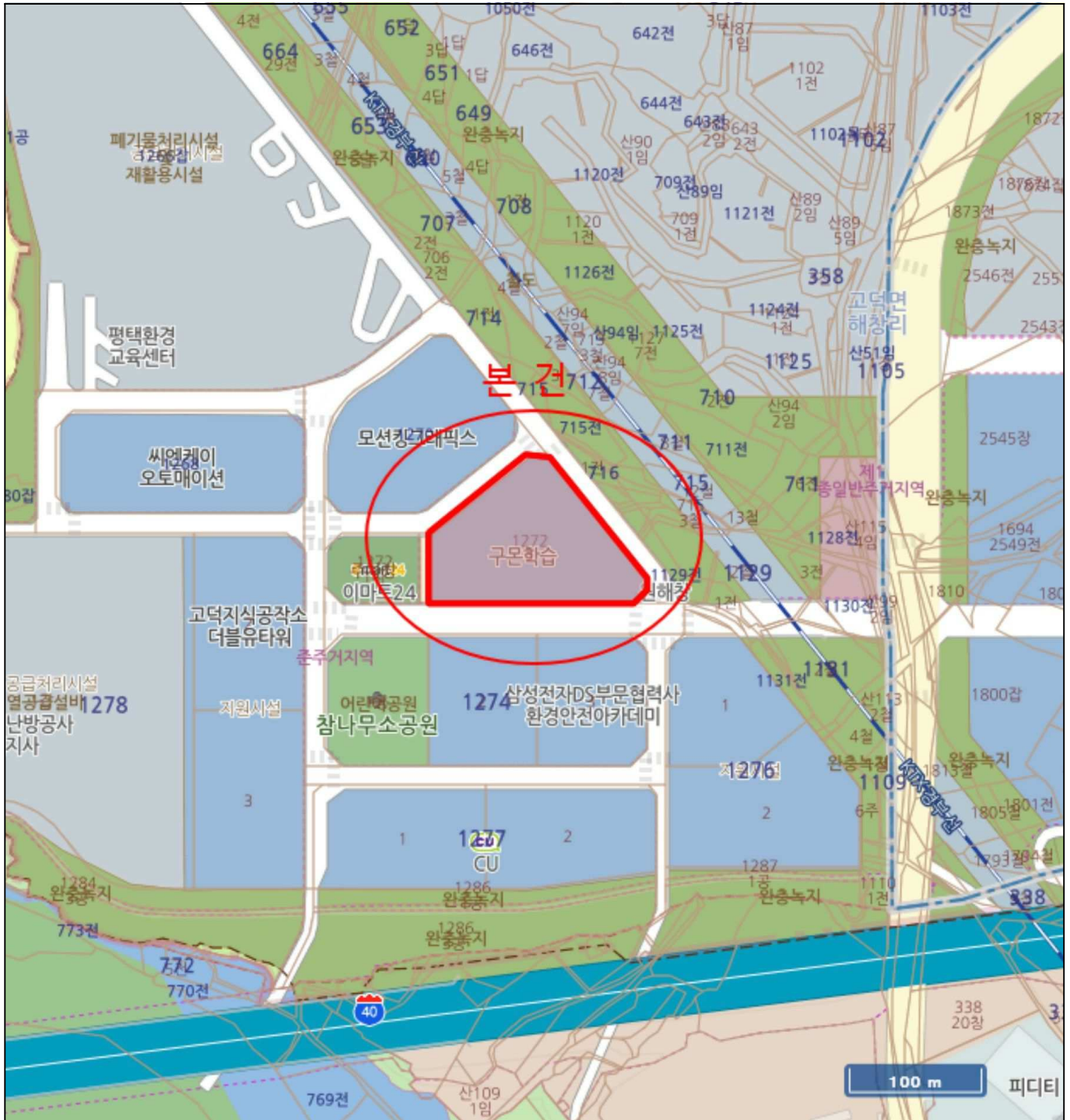
소재지	경기도 평택시 고덕면 해창리 1272-3 에스타워프라임 2층 225호외
-----	-----------------------------------------



위치도



소재지	경기도 평택시 고덕면 해창리 1272-3 에스타워프라임 2층 225호외
-----	-----------------------------------------



내부구조도



소재지

경기도 평택시 고덕면 해창리 1272-3 에스타워프라임 2층 225호외

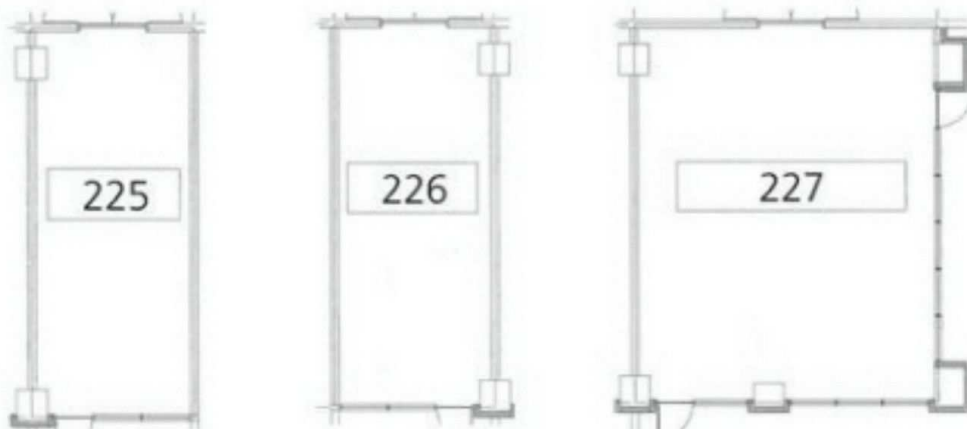
No scale

호별배치도



에스타워 프라임 1

내부구조도





()



()



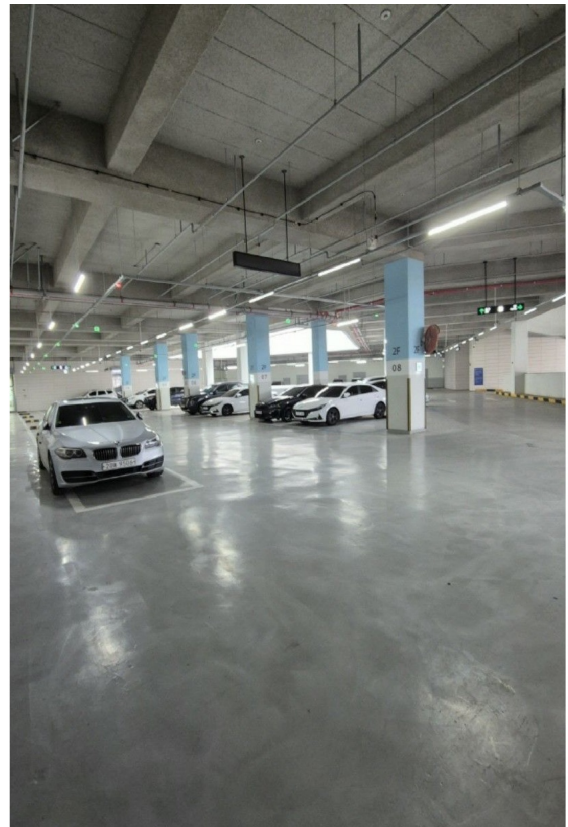
()



()



()



() 2



()



()



(1)



(2)

