

# 감정평가서

건명	김민협 소유물건 (2025타경41675)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕
감정서번호	하일2504-01-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사  
확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며  
이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

하일감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사**  
박 하 일

(인)

감정평가액	<b>일억육천육백만원정(₩166,000,000.-)</b>					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 평택지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	김민협 (2025타경41675)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 집합건축물대장, 토지대장 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.11	2025.04.10 ~ 2025.04.11	2025.04.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	166,000,000
			이 하	여 백		
	<b>합 계</b>					₩166,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 1 -

## I. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 고덕면 해창리 소재 "한국지역난방공사 평택지사" 북동측 인근에 위치한 지1 지식산업센터 6층 638호(전유면적 : 36.00㎡)로서 수원지방법원 평택지원의 임의경매를 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제①항에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.04.11을 기준시점으로 하였음.

### 5. 기타

- 본건에 대한 현장조사시 관계인 부재, 폐문 등의 사유로 내부확인을 할 수 없어 공부, 평가사례, 탐문 등의 방법으로 조사하였으므로 경매진행에 참고바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 고덕면 해창리 1270 [도로명주소] 경기도 평택시 고덕면 도시지원1길 116		
건물명, 층, 호수	G1 지식산업센터 6층 638호		
용도	공장 (지식산업센터)	사용승인일	2023.07.20
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
	36.00	34.931	11.453

※공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적 합계임.

### 3. 거래사례의 선정

#### (1). 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (원)	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점
								사용승인일
A	해창리 1270	G1 지식산업센터	0 000	36.00	11.453	166,330,000	4,620,277	2023.08.14
								2023.07.20
B	해창리 1270	G1 지식산업센터	0 000	58.00	18.45	268,060,000	4,621,724	2023.07.27
								2023.07.20
C	해창리 1270	G1 지식산업센터	0 000	36.00	11.453	166,330,000	4,620,277	2023.07.24
								2023.07.20

※거래단가 = 거래금액/전유면적

자료출처 : 한국부동산원 실거래자료

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2). 비교사례의 선정

상기 사례 중 비교성이 높다고 판단되는 사례 C를 비교사례로 선정하였음.

## 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 사례 C의 거래가격은 적정수준으로 판단하였음.(1.00)

## 5. 시점수정치의 산정

1). 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 "경기도 분기별 오피스 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서, 직전분기분을 연장적용하였음.

2). 시점수정치 산정

산정내역	결정 가격지수
오피스 지역 : 경기 (23.07.24~25.04.11) 2023년 03분기 : 0.03 2023년 04분기 : 0.28 2024년 01분기 : 0.86 2024년 02분기 : 0.64 2024년 03분기 : 0.55 2024년 04분기 : 0.2 2025년 01분기 이후 : 0.2 (2024년 04분기 자료) $(1+0.0003*69/92)*(1+0.0028)*(1+0.0086)*(1+0.0064)*(1+0.0055)*(1+0.002)$ $*(1+0.002*101/92) \approx 1.02803$	1.02803

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 개별요인 비교치의 산정

-본건(6층 638호)과 거래사례 C의 비교

구 분		비교치	비 고
조건	세부항목		
건물 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 동일 건물내로서 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 건물 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 동일 건물내로서 건물의 구조, 마감상태, 경과연수, 주차의 편리성 등 제반 건물요인은 대등함.
	층세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	건물내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.00	제반 개별적요인 대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.97	본건소재지역인 고덕지구내의 최근 부동산 경기 등의 상황을 고려하였음.
비교치계	1.00 × 1.00 × 1.00 × 0.97	<b>0.97</b>	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격
1	166,330,000	1.00	1.02803	0.97	36/36	165,862,463 ≒ <b>166,000,000</b>

※ 비준가격은 100,000원 단위에서 사사오입 하였음.

## Ⅲ. 참고가격자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역 유사부동산의 호가수준은 전유면적 기준 @4,700,000원/m<sup>2</sup> 내외 수준으로 탐문됨.

### 2. 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	평가금액	평가 목적	기준시점
								사용승인일
가	해창리 1270	G1 지식산업센터	0 000	36.00	11.453	170,000,000	담보	2023.09.04 2023.07.20
나	해창리 1270	G1 지식산업센터	0 000	36.00	11.453	169,000,000	담보	2023.08.14 2023.07.20
다	해창리 1270	G1 지식산업센터	0 000	36.00	11.453	171,000,000	담보	2023.08.08 2023.07.20

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례)와 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)을 비교.검토할 때 그 합리성이 인정되는 것으로 판단되어 거래사례를 기준으로 산정된 시산가액을 본건의 감정평가액으로 결정하였음.

### 2. 감정평가액 (기준시점 : 2025.04.11)

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	해창리 1270	G1 지식산업센터	6 638	36.00	11.453	166,000,000	
				합계		166,000,000	

끝.

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의 표시 경기도 평택시 고덕면 해창리 [도로명주소] 경기도 평택시 고덕면 도시지원1길 116	1270 지1 지식산업 센터	공장 (지식산업 센터), 지원시설 (근린생활 시설)	철근콘크리트구조 평지붕. 10층 지1층 1층 2층~5층, 각 6층~10층, 각	6,278.309			
					5,560.298			
	전유부분의 건물의 표시 대지권의 목적인 토지의 표시	(내) 6층 638호		철근콘크리트구조	36.00	36.00	166,000,000	비준가격
1	경기도 평택시 고덕면 해창리	1270	대	준주거지역 1.소유권 ----- 1.대지권	8,793.1 11.453 ----- 8,793.1	11.453		
<b>합 계</b>							<b>₩166,000,000.-</b>	
			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 고덕면 해창리 소재 "한국지역난방공사 평택지사" 북동측 인근에 위치하며, 본건 주변은 지식산업센터, 근린생활시설, 업무용빌딩 등이 혼재된 지대로서 주변 환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건 소재 건물까지 차량접근이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장 등이 위치하고 있으나, 대중교통 이용의 편의성은 다소 불편시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지하1층, 지상10층의 건물 중 6층 638호로서,

외벽 : 석재 붙임, 페어그라스 등 마감(별지 사진 참조)  
창호 : 샤시 페어그라스창호임 (사용승인일자 : 2023.07.20)

## (4) 이용상태

공장(지식산업센터)으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

승강기설비, 급·배수설비, 위생설비, 소화설비, 주차장 등이 설비되어 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

사다리형, 평지로서, 건부지(공장<지식산업센터> 등)으로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 소재 토지 북서측 및 북동측, 남측~남동측에서 포장도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 택지개발지구<택지개발촉진법>.

## (9) 공부와의 차이

-.본건이 속한 건물의 명칭이 귀 제시목록은 지1지식산업센터, 집합건축물대장은 G1 지식산업센터임.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.
- 조사일 현재 관계인 등의 부재, 폐문 등의 사유로 내부구조는 공부, 탐문 등의 방법에 따라 조사하였으므로 경매진행에 참고바람.

# 광역위치도



<b>소재지</b>	경기도 평택시 고덕면 해창리 1270 지1지식산업센터 6층 638호
------------	---------------------------------------



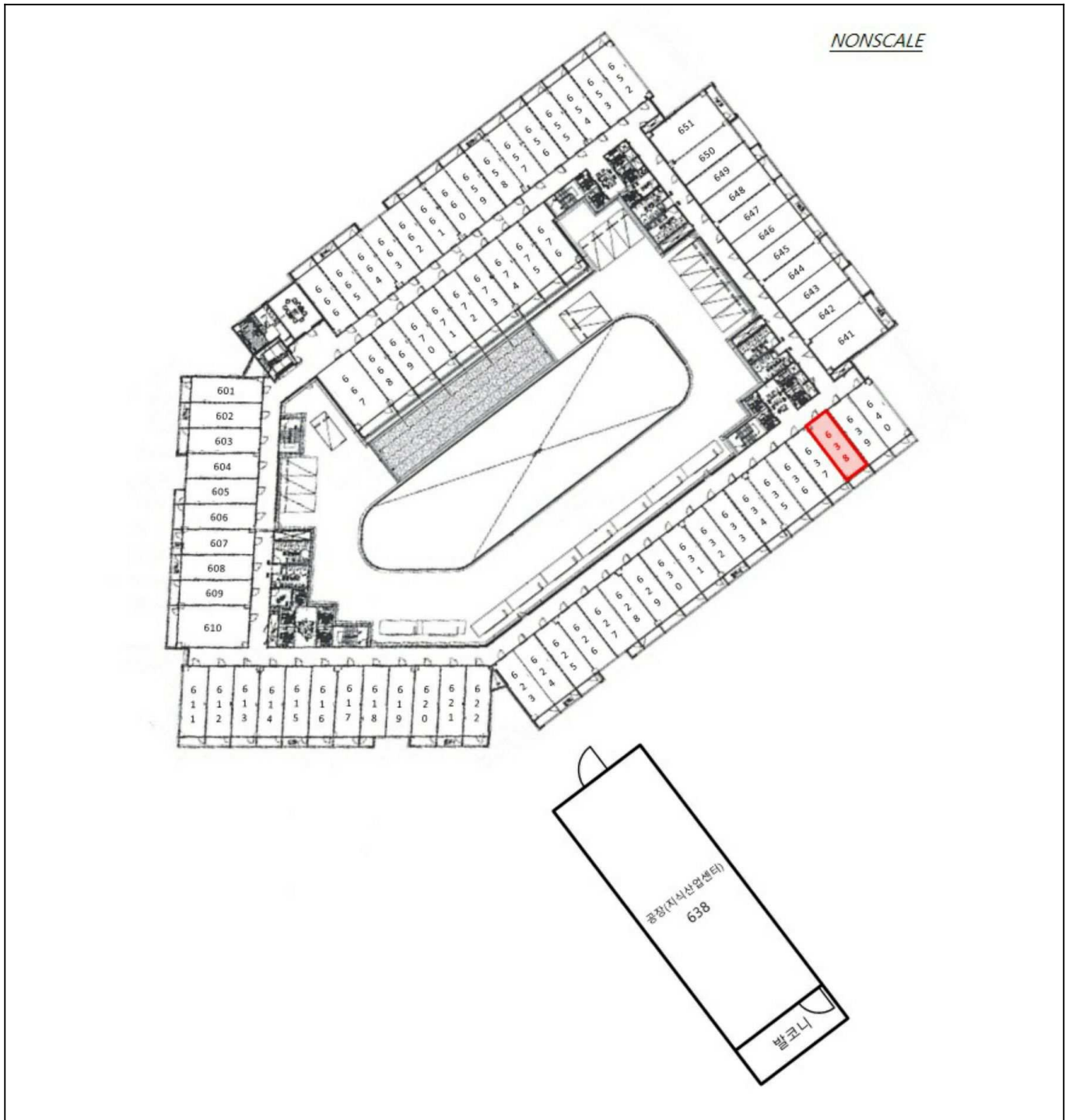
# 지 번 약 도



**소재지** 경기도 평택시 고덕면 해창리 1270 지1지식산업센터 6층 638호



# 건물개황도





E.V , 6



638

