

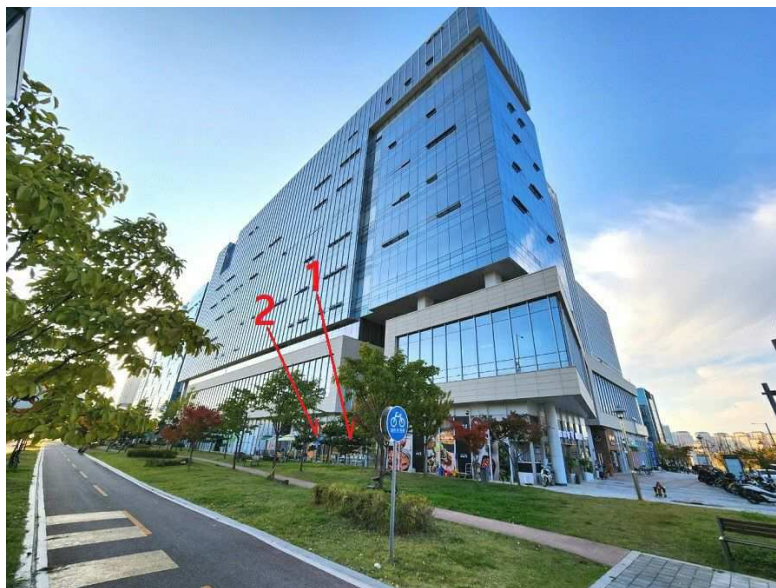
# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김지영 소유물건(2024타경3648)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원  
사법보좌관 정석훈

감정평가서번호: 경안24-10093



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.

경안감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이 경 태

감정평가액	이십일억오천삼백만원정(₩2,153,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김지영 (2024타경3648)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.06	2024.11.05 ~ 2024.11.06	2024.11.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	2,153,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩2,153,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 고덕동 소재 “고덕동행정복지센터” 북동측 근거리에 위치하는 에이스에스타워지식산업센터 1층 103호(기호1), 1층 104호(기호2)호로서 수원지방법원 평택지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 평가조건

본건은 감정평가에 관한 규칙 제5조제1항의 "시장가치"를 기준으로 평가하였음.

### 3. 감정평가방법

『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 및 참고자료 등을 활용하여 감정평가가액을 결정하였음.

### 4. 그 밖의 사항

본건은 집합건축물로서 호수의 위치 확인은 집합건축물대장상의 ‘건축물현황도’에 의거 확인하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 고덕동 2045-2 [도로명주소 : 경기도 평택시 고덕중앙로322]		
건물명	에이스에스타워 지식산업센터		
용도	근린생활시설	사용승인일	2020. 12. 16
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
기호1 1층 103호	63.28	62.75	22.22
기호2 1층 104호	47.46	47.05	16.66

### 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

(자료출처: 한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	명칭	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원)		거래시점
						단가:원/㎡		
A	고덕동 2045-2	에이스에스타워 지식산업센터	1층 10*호	47.46	16.66	910,464,800	2023.06.28	
						19,183,835		
B	고덕동 2045-2	에이스에스타워 지식산업센터	1층 10*호	47.46	16.66	902,277,600	2023.06.28	
						19,011,327		

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 비교사례의 선정

거래사례(A)는 본건 인근에 위치하여 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 가장 최근에 거래된 사례로 비교대상 물건으로 선정하였음.

## 4. 사정보정

거래사례(A)는 거래시점 당시에 매도자와 매수자 사이의 정상 거래사례로 보여 사정보정요인은 없음.(1.00)

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 집합상가 자본수익율 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “경기도 집합상가 자본수익율” 추세를 활용하여 산정하였음.

### ※ 시점 수정치 산출

- ▶ 사례(A)의 거래시점 : 2023.06.28
- ▶ 본건 기준시점 : 2024.11.06
- ▶ 시점 수정치

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2023년	-0.07	0.01	-0.04	0.22
2024년	0.36	0.43	0.32	-
시점수정치	$(1+0.0001*3/91)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036)$ $*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0032*37/92)$ $\approx 1.01427$			

※ 2024년 4분기 이후 자본수익률은 미발표인 바 직전 분기인 2024년 3분기의 자본수익률을 연장 적용하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가격형성요인 비교

### 1) 비교항목

요인구분	세부항목
외부요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성 등.
내부요인	주차의 편리성 공실률 및 관리상태, 설비의 유무, 임대료수준 및 임대비율 면적, 구조, 마감상태 등.
호별요인	층별, 향별, 위치별 차이, 주 출입구와의 거리, E/C, E/V와의 거리 전유부분의 면적, 대지사영권의 크기.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### 2) 비교요인 결정 (평가대상/거래사례A)

평가대상	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	비교치누계
1층 103호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 사례 대비 제 비교요인은 대등함.					
1층 104호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 사례 대비 제 비교요인은 대등함.					

## 7. 비준가격

구분	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
1층 103호	19,183,835	1.00	1.01427	1.000	63.28	1,231,276,189	1,230,000,000
1층 104호	19,183,835	1.00	1.01427	1.000	47.46	923,457,142	923,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

• 가격수준 : 본건과 유사한 물건은 전유면적 기준 19,000,000원/㎡ 전후 호가함.

### 2. 거래사례

(자료출처: 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	명칭	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래가격(원)		기준시점
						단가: 원/㎡		
a	고덕동 2045-2	에이스에스타워 지식산업센터	1층 10*호	53.68	18.85	1,038,931,600		2023.06.28
						19,354,165		
b	고덕동 2045-2	에이스에스타워 지식산업센터	1층 11*호	42.51	14.93	741,302,800		2023.06.28
						17,438,316		

### 3. 평가사례

(출처: 감정평가사협회)

기호	소재지	명칭	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	감정평가액(원)		평가목적
						단가: 원/㎡		가격시점
#1	고덕동 2045-2	에이스에스타워 지식산업센터	1층 10*호	53.68	18.85	1,058,000,000		담보
						19,709,389		2024.03.13
#2	고덕동 2045-2	에이스에스타워 지식산업센터	1층 10*호	63.28	22.22	1,200,000,000		담보
						18,963,338		2023.08.25

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

평가 대상	소재지	건물명 층,호수	전유면적 (원/㎡)	대지권면적 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
기호1	경기도 평택시 고덕동 2045-2	에이스에스타워 지식산업센터 1층 103호	63.28	22.22	1,230,000,000	-
기호2	경기도 평택시 고덕동 2045-2	에이스에스타워 지식산업센터 1층 104호	47.46	16.66	923,000,000	-
합 계					2,153,000,000	

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가선례 등)에 의해 거래 사례법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.





# 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 "고덕동행정복지센터" 북동측 근거리에 위치하며 주위는 아파트형 공장, 지식산업센터, 오피스텔, 소매점포, 근린생활시설, 단독주택 단지 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건은 제반 차량의 출입이 용이하고, 인근에 노선 버스정류장이 소재하여 대중교통 사정은 무난한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 10층 중 1층 103호(기호1), 104호(기호2)로서  
외벽 : 석재 등 마감.  
내벽 : 판넬위 페인팅 및 인테리어 마감.  
창호 : 샷시 페어그라스 창임.

## (4) 이용상태

\*기호1 : 카페.  
\*기호2 : 근린생활시설(현재는 영업하지 않는 상태).

## (5) 설비내역

공용 위생설비, 소화설비, 승강기설비 및 기호1,2 건물내 급.배수설비 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

사다리형의 평탄한 토지로서 공장(지식산업센터) 및 지원시설 건부지임.

### (7) 인접 도로상태등

본건은 북동측으로 중로2류와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한 구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>.

### (9) 공부와의 차이

없음.

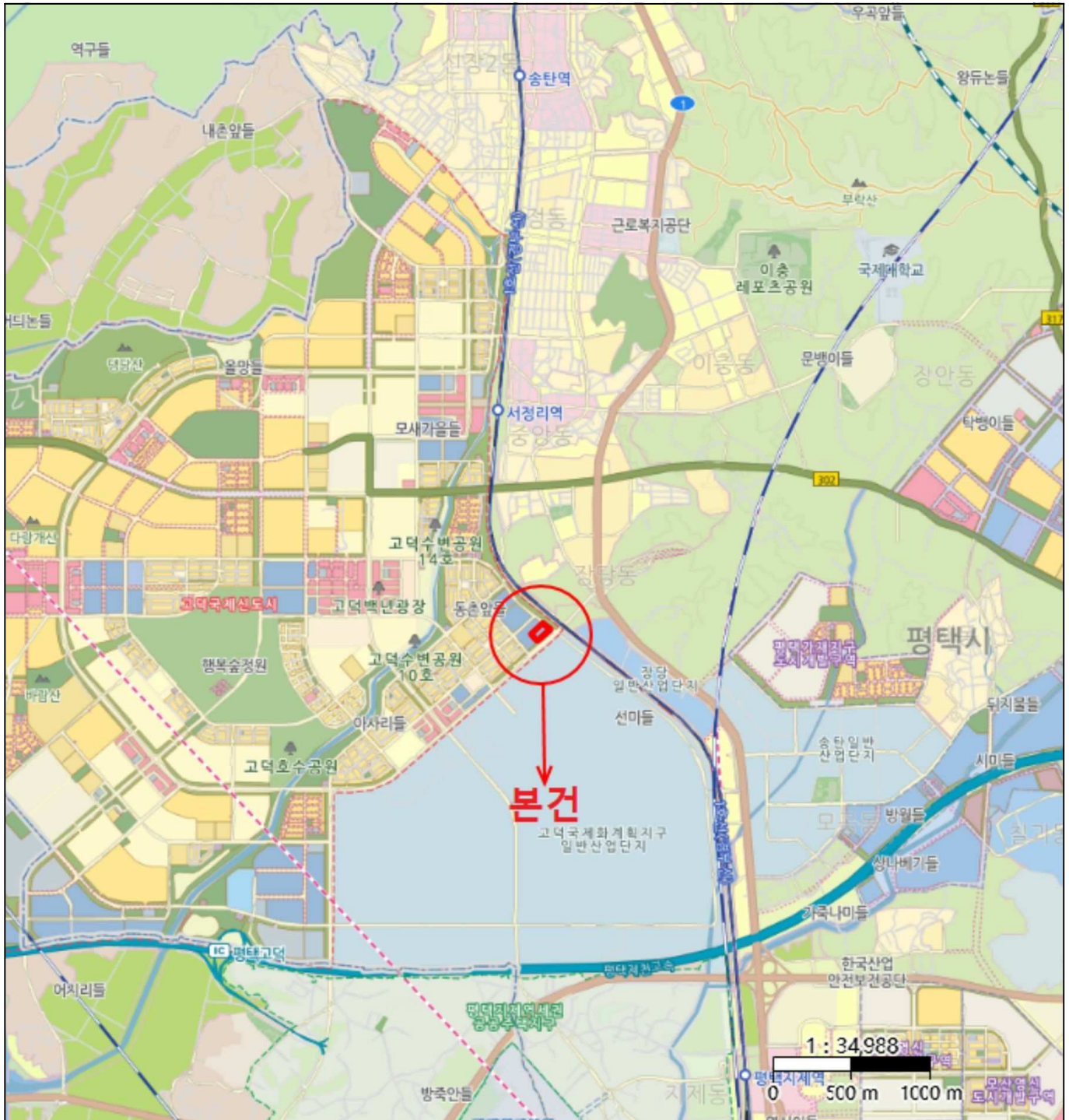
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 기호1,2의 임대관계는 미상임.

# 광역위치도



**소재지** 경기도 평택시 고덕동 2045-2 에이스에스타워지식산업센터 1층 103호외





# 위치도



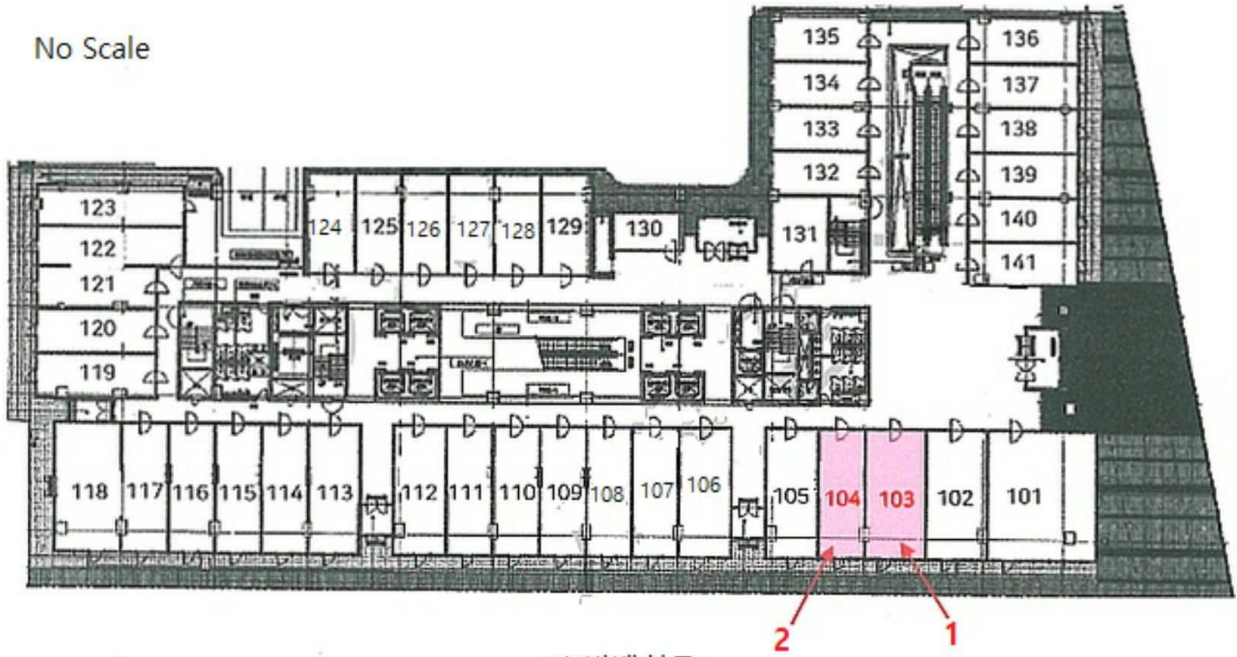
**소재지** 경기도 평택시 고덕동 2045-2 에이스에스타워지식산업센터 1층 103호외



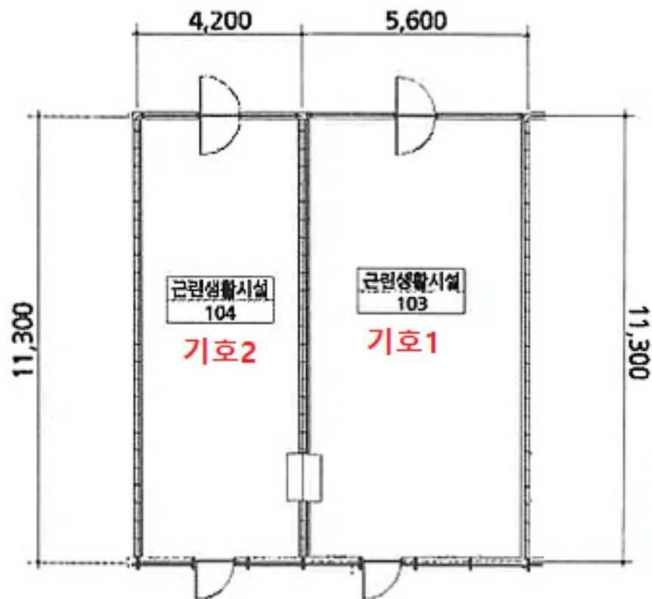
# 내부 구조도

소재지 경기도 평택시 고덕동 2045-2 에이스에스타워지식산업센터 1층 103호외

No Scale



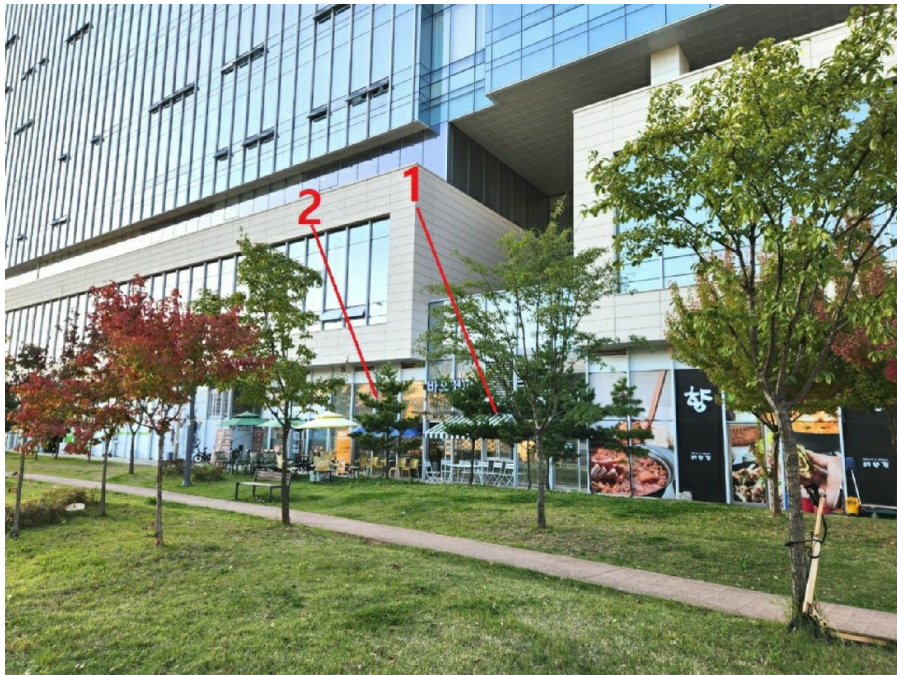
<호별배치도>



<기호1,2 평면도>



( )



( )



( )



( )



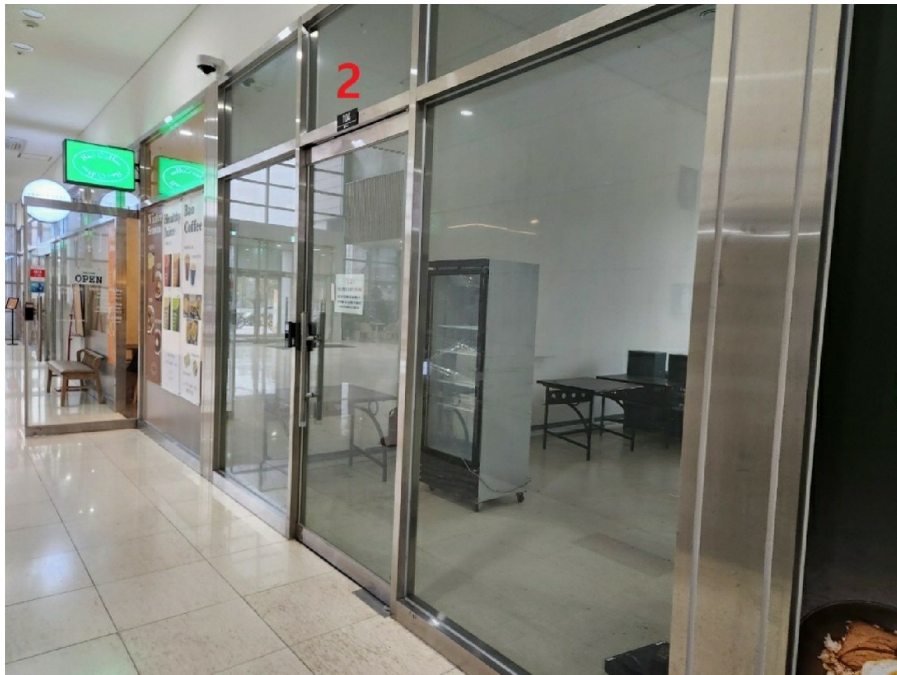
1,2 ( )



1 ( )



1



2 ( )



2



2