

감정평가서

건명	김태연 소유물건(2024타경4078)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈
감정서번호	25-241028-201

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.

(주)감정평가법인 태백 경기중앙지사

우)17851 경기도 평택시 비전2로 79, 503호(비전동, 필그린타워)

TEL. 031-652-8008 FAX. 031-652-8028

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

정돈철

(인)

(주)감정평가법인 태백 경기중앙지사 지사장 곽상학

(서명또는인)

감정평가액	구억육천칠백만원정(₩967,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김태연 (2024타경4078)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
채무자	-		2024.10.28	2024.10.28	2024.10.29	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	967,000,000
			이하	여백		
	합계				₩967,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사			(인)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 평택시 합정동 소재 '신평동행정복지센터' 북측 인근에 위치하는 '평택비티온유안엘리트' 제평택비티온유안엘리트동 제1층 제105호로서, 「수원지방법원 평택지원」에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 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 가액을 말함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 근거 법령

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 『감정평가에 관한 규칙』

제7조(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.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고, 수익환원법에 의한 시산가액은 수익과 비용 및 환원이율의 변동 가능성 또는 불확실성에 따른 편차가 발생할 수 있고, 유사한 임대사례의 포착이 어려워 적용이 곤란함. 따라서 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 기준시점 등

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 28일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2024년 10월 28일)를 통하여 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 확정

소재지	경기도 평택시 합정동 736-4 (경기도 평택시 중앙2로 55)								
건물명 및 층·호수	평택비티온유안엘리츠 제평택비티온유안엘리츠동 제1층 제105호								
건물의 개 황	지목	용도지역		대지면적(m ²)		연면적(m ²)		층수(지하/지상)	
	대	일반상업		1,598.8		25,315.252		-5/22	
	주구조		주용도			사용승인일		단지규모	
	철근콘크리트구조		공동주택(도시형생활주택), 업무시설(오피스텔), 근린생활시설			2019.09.30		동수	세대/호
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비	
	-	-	○	○	○	○	-	-	

일련번호	동/층/호수	면적(m ²)			소유권 대지권 (m ²)	용도
		전유	공용	합계		
1)	평택비티온유 안엘리츠/1/105	47.379	78.452	125.831	8.502	제2종근린생활시설 (일반음식점)
합 계		47.379	78.452	125.831	8.502	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

가. 물적 동일성 등 종합 의견

물적 동일성	제반 현황으로 판단할 때 물적 동일성 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 판단할 때 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시됨.

나. 기타 참고사항

- 대상물건은 공부와 물적동일성이 인정됨.
- 대상물건의 위치확인은 출입구 표시부분으로 확인하였음.
- 대상물건의 임대내역확인은 미상 처리하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	합정동 736-4	평택비티온 유안엘리츠/ 1/108	73.778	제2종근린 생활시설 (일반음식점)	경매	2024.05.20	1,530,000,000
						2019.09.30	(약 20,700,000)
②	합정동 736-4	평택비티온 유안엘리츠/ 1/102	47.236	제2종근린 생활시설 (일반음식점)	경매	2024.04.30	956,000,000
						2019.09.30	(약 20,200,000)
③	합정동 736-4	평택비티온 유안엘리츠/ 1/103	45.658	제2종근린 생활시설 (일반음식점)	경매	2023.04.28	860,000,000
						2019.09.30	(약 18,800,000)
④	합정동 736-4	평택비티온 유안엘리츠/ 1/107	26.827	제2종근린 생활시설 (일반음식점)	경매	2024.04.09	525,000,000
						2019.09.30	(약 19,600,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	합정동 736-4	평택비티온 유안앨리스/ 1/104	49.368	제2종근린 생활시설 (일반음식점)	2021.01.25	1,200,490,700	등기사항 전부증명서
					2019.09.30	(약 24,300,000)	
㉡	합정동 736-4	평택비티온 유안앨리스/ 1/103	45.658	제2종근린 생활시설 (일반음식점)	2021.02.15	1,110,261,100	등기사항 전부증명서
					2019.09.30	(약 24,300,000)	
㉢	합정동 736-4	평택비티온 유안앨리스 /1/108	73.778	제2종근린 생활시설 (일반음식점)	2021.05.03	1,794,060,800	등기사항 전부증명서
					2019.09.30	(약 24,300,000)	
㉣	평택동 35-28	동우자인채 센트럴/1/104	47.52	소매점	2022.09.05	930,000,000	등기사항 전부증명서
					2018.05.08	(약 19,600,000)	
㉤	평택동 35-28	동우자인채 센트럴/1/103	38.28	소매점	2022.10.06	785,000,000	등기사항 전부증명서
					2018.05.08	(약 20,500,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
근린생활시설	전유면적당: 20,000,000원/m ² 내외 수준	인근 부동산

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어)

지역통계	경기			평택시			합정동		
	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수
1년간 평균	63.64%	60.06%	579	55.43%	53.38%	23	0%	0%	0
6개월 평균	60.50%	58.07%	347	52.33%	48.54%	15	0%	0%	0
3개월 평균	61.41%	57.46%	165	44.09%	52.21%	8	0%	0%	0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 비교사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 층별 효용도·위치별 효용도 등 제반 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	평택동 35-28	동우자인채 센트럴/1/103	38.28	소매점	2022.10.06	785,000,000	등기사항 전부증명서
					2018.05.08	(약 20,500,000)	

나. 사정보정

결정 의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

■ 일련번호 1)/비교사례 ㉔

대상물건은 구분건물(근린생활시설)로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 '상업용 부동산 지역별 자본수익률표(경기 평택역, 집합상가)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 자본수익률 산정 (2022.10.06~2024.10.28)

가) 자본수익률

년 도	분 기	자 본 수 익 률
2022	4	0
2023	1	-0.17
2023	2	-0.22
2023	3	-0.07
2023	4	-0.2
2024	1	0.4
2024	2	0.42
2024	3	-
2024	4	-

나) 산정

$$(1+0.0000*87/92)*(1-0.0017)*(1-0.0022)*(1-0.0007)*(1-0.0020)*(1+0.0040)*(1+0.0042)*(1+0.0042*92/91)*(1+0.0042*28/91) \approx 1.00713$$

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2024년 2분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.00713).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례 ^㉔	일련번호 1)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	0.99	본건이 고객 유동성과의 적합성 등에서 다소 열세함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.990	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
1)	20,500,000	1.000	1.00713	0.990	20,439,703	20,400,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	적용단가 (원/전유㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1)	평택비티온 유안엘리츠/ 1/105	47.379	8.502	20,400,000	966,531,600	967,000,000
합 계		47.379	8.502	-	-	967,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

감정평가액(원)	967,000,000원
----------	--------------

2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례, 경매시장 추이 등)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

끝.

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		
1	경기도 평택시 합정동 [도로명주소] 경기도 평택시 중앙2로 55	736-4 평택 비티온 유안 엘리츠	공동주택 (도시형 생활주택), 업무시설 (오피스텔) ,근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 22층				
				지5층	1,265.896			
				지4층	1,265.896			
				지3층	1,259.427			
				지2층	1,259.427			
				지1층	1,247.423			
				1층	1,093.312			
				2층	1,248.779			
				3층	1,248.78			
				4층	1,248.78			
				5층	1,248.78			
				6층	780.945			
				7층	767.753			
				8층	767.753			
				9층	767.753			
				10층	767.753			
				11층	767.753			
				12층	767.753			
				13층	767.753			
				14층	767.753			
				15층	767.753			
				16층	767.753			
				17층	767.753			
				18층	767.753			
19층	767.753							
20층	767.753							
21층	856.081							
22층	543.184							
	"	736-4	대	일반상업지역	1,598.8			
	"			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호	47.379	47.379	967,000,000	비준가격 공용부분 포함

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		
				소유권대지권	8.502 ----- 1,598.8	8.502	배분내역 토 지 : 270,760,000 건 물 : 696,240,000	
합 계				이 하	여	백	₩967,000,000.-	

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 합정동 소재 '신평동행정복지센터' 북측 인근에 위치하며, 인근은 아파트단지, 단독주택 및 다가구주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는등 대중교통 이용여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 22층건 내 제1층 제105호로서,
외 벽:석재 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감.
내 벽:석고 판넬 마감.
창 호:페어그라스 창호임.

(4) 이용상태

인접 104호, 106호와 함께 경계구분없이 카페(STACK BEAN COFFEE)로 이용중임.

(5) 설비내역

공동 위생설비 및 급·배수 설비, 소화설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 평지의 토지로서 현황 집합건물(공동주택, 업무시설, 근린생활시설)부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

동측으로 로폭 15m, 남측으로 로폭 20m, 서측으로 로폭 6m 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역 , 소로3류(폭 8m 미만)(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(접합) , 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

-

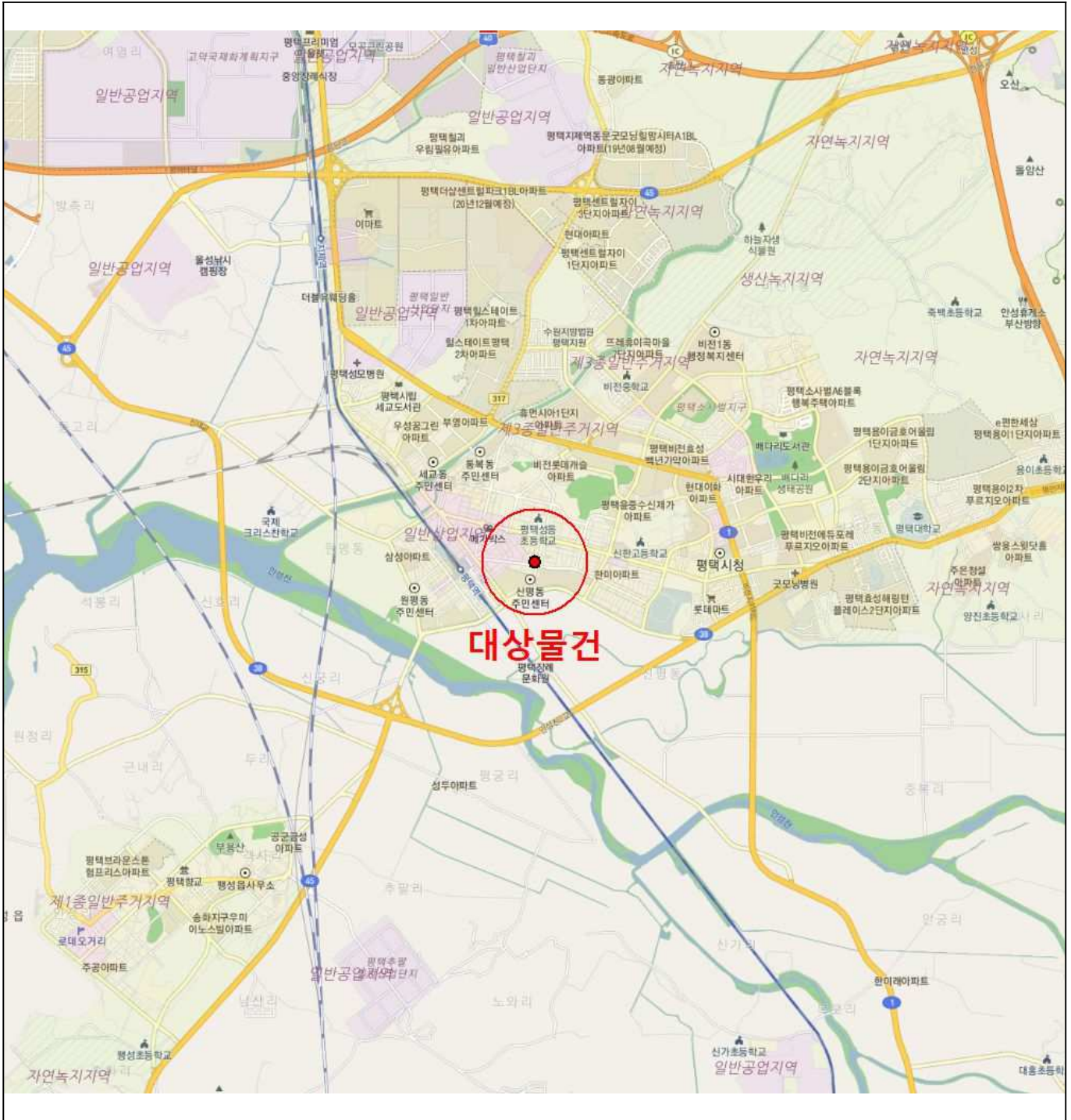
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 평택시 합정동 736-4 평택비티온유안엘리스 1층 105호
------------	--------------------------------------



지역 위치도



소재지

경기도 평택시 합정동 736-4 평택비티온유안엘리츠 1층 105호



건물개황도

