

감정평가서

건명	성모홀딩스 주식회사 소유물건 (2024타경5002)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈
감정서번호	하일2412-01-03

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	일십억육천이백만원정(₩1,062,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	성모홀딩스 주식회사 (2024타경5002)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.23	2024.12.22 ~ 2024.12.23	2024.12.25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물 (사무소)	2개호	구분건물 (사무소)	2개호	-	1,062,000,000
			이 하	여 백		
	합 계				₩1,062,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 1 -

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 서정동 소재 "서정리역" 북동측 인근에 위치한 강희프라자 7층 701호(전유면적 : 105.21㎡) 및 7층 702호(전유면적 : 152.0㎡)에 대한 수원지방법원 평택지원의 임의경매목적에 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 2024.12.23을 기준시점으로 하였음.

5. 기타

-본건은 조사일 당시 관계인 등의 부재, 폐문 등의 사정으로 공부상의 도면, 외부관찰, 탐문 등을 기준으로 조사하였으므로 경매진행시 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 서정동 317-43, 317-41, 317-45, 317-54, 317-91, 317-93		
건물명, 층, 호수	강희프라자 7층 701호 및 7층 702호		
용도	제2종근린생활시설 (사무소)	사용승인일	2018.07.12
면적	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)
	7층 701호 : 105.21m ² 7층 702호 : 152m ²	7층 701호 : 73.277m ² 7층 702호 : 105.867m ²	7층 701호 : 31.25m ² 7층 702호 : 45.13m ²

※공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적 합계임.

3. 거래사례의 선정

1). 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/m ²)	거래시점
								사용승인일
A	이충동 460-2	고덕코아루더블루시티	0 000	79.09	13.83	1,187,502	15,014,570	2024.08.01
								2021.06.25
B	서정동 317-43	강희프라자	0 000	105.21	31.25	462,000	4,391,217	2023.06.26
								2018.07.12
C	서정동 317-43	강희프라자	0 000	152	45.13	666,000	4,381,578	2023.06.26
								2018.07.12

※거래단가 = 거래금액/전유면적

자료출처 : 한국부동산원실거래자료

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2). 비교사례의 선정

상기 사례 중 비교성이 높다고 판단되는 사례 A를 본건 평가를 위한 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 사례 B는 적정 수준으로 판단하였음. (사례 A : 1.00)

5. 시점수정치의 산정

1). 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 자본수익율 중 "경기 평택역 집합상가 분기 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 직전 분기분을 연장적용하였음.

2). 시점수정치 산정

구 분	산정내역	결정 시점수정치
집합상가 지역 : 경기 평택역 (24.08.01~24.12.23) 사례 A	2024년 03분기 : 0.23 2024년 04분기 : 0.23 (2024년 03분기 자료) $(1+0.0023*61/92)*(1+0.0023*84/92) \approx 1.00363$	1.00363

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 개별요인 비교치의 산정

- 본건(7층 701호, 7층 702호)과 사례 A의 비교

구 분		비교치	비 고
조건	세부항목		
건물 외부요인	대중교통의 편리성	0.95	차량이용의 편리성, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성 등에서 본건이 열세임.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
건물요인	시공업체의 브랜드	0.96	경과연수에 따른 노후도 등에서 본건이 열세임.
	층세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	건물내 통로구조(복도식/계단식)		
주차의 편리성			
개별적 요인	층별 효용	0.30	층별 효용 등에서 본건이 열세임.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치계	$0.95 \times 0.96 \times 0.30 \times 1.00$	0.274	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구 분	사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격
1	1,187,502,400	1.00	1.00363	0.274	105.21/79.09	434,404,322 ≒ 434,000,000
2	1,187,502,400	1.00	1.00363	0.274	152/79.09	627,596,778 ≒ 628,000,000

※ 비준가격은 100,000원 단위에서 사사오입 하였음.

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역 유사부동산의 호가수준은 전유면적기준 7층은 4,200,000원/m² 내외 수준으로 탐문됨.

2. 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가금액	평가 목적	기준시점
								사용승인일
A	이충동 460-2	고덕코아루더블루시티	0 000	68.15	11.92	244,000,000	담보	2022.03.23
								2021.06.25
B	이충동 460-2	고덕코아루더블루시티	0 000	79.09	13.834	1,107,000,000	담보	2022.03.23
								2021.06.25
C	서정동 317-43	강희프라자	0 000	34.65	10.29	350,000,000	담보	2020.05.15
								2018.07.12
D	서정동 317-43	강희프라자	0 000	105.21	31.25	257,000,000	담보	2018.07.17
								2018.07.12

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 동 시산가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액 (기준시점 : 2024.12.23)

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	서정동 317-43 외	강희프라자	7 701	105.21	31.25	434,000,000
2	서정동 317-43 외	강희프라자	7 702	152	45.13	628,000,000
				합 계		<u>1,062,000,000</u>

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	서정동 [도로명주소] 경기도 평택시 탄현로 58	317-43	제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평지붕) 지상8층 지2층					
		317-41			지1층	482.62			
		317-45			1층	546.716			
		317-54			2층~3층, 각	441.567			
		317-91			4층	475.893			
		317-93			5층	465.918			
					6층	420.828			
					7층	413.608			
					8층	315.558			
						136.94			
			(내) 7층		철근콘크리트구조	152	152	628,000,000	비준가격
			702호						
			전유부분의 건물의 표시 대지권의 목적인 토지의 표시						
	경기도 평택시								
	서정동	317-43	대	일반상업지역	211				
	동소	317-41	대	일반상업지역	24				
	동소	317-45	대	일반상업지역	150				
	동소	317-54	대	일반상업지역	272				
	동소	317-91	대	일반상업지역	22				
	동소	317-93	대	일반상업지역	52				
				1.2.3.4.5.6.소유권	45.13				
				-----	-----	45.13			
				1.2.3.4.5.6.대지권	731				
						토지-건물	배분내역		
						토 지 :	188,400,000		
						건 물 :	439,600,000		
	합 계						₩1,062,000,000.-		
			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 서정동 소재 "서정리역" 북동측 인근에 위치하며, 본건 주변은 전통시장, 근린생활시설, 오피스텔 등이 혼재된 지대로서 주변 환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 소재 토지까지 차량접근이 가능하고, 인근에 서정리역, 노선버스 정류장 등이 위치하고 있어 대중교통 이용의 편의성은 양호한편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평지붕) 지하2층 지상8층의 건물 중 7층 701호 및 702호로서,

- 외벽 : 화강석 돌붙임 및 드라이비트 등 마감(별지 사진 참조)
- 내벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감
- 창호 : 샷시 창호임. (사용승인일자 : 2018.07.12)

(4) 이용상태

- . 공히 조사일 현재 제2종근린생활시설(사무소) 상태임.(별지 사진 참조)
- . 701호의 출입문은 폐쇄된 상태로 702호의 출입문을 이용하여 701호를 출입하고 있는 것으로 판단 됨.

(5) 설비내역

승강기설비, 급·배수설비, 위생설비, 옥내소화전 및 화재탐지설비, 지하주차장 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

6필 일단의 부정형, 평지로서 건부지(상업용)로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 토지 서측에서 중로2류의 포장도로와 접합.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

-.서정동 317-43 :

- 일반상업지역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합),
- 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> ,
- 상대보호구역(서정리초교)<교육환경 보호에 관한 법률> ,
- 상대보호구역(소화대레사유치원)<교육환경 보호에 관한 법률> ,
- 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발56m-140m미만 협의업무위탁)
- <군사기지 및 군사시설 보호법> .

-.서정동 317-41 :

- 일반상업지역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합),
- 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> ,
- 상대보호구역(서정리초교)<교육환경 보호에 관한 법률> ,
- 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발56m-140m미만 협의업무위탁)
- <군사기지 및 군사시설 보호법> .

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)

-.서정동 317-45, 동소 317-54, 동소 317-91, 동소 317-93 :
 일반상업지역, 종로2류(폭 15m~20m)(접합),
 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 상대보호구역(소화데레사유지원)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발56m-140m미만 협의업무위탁)
 <군사기지 및 군사시설 보호법>.

(9) 공부와의 차이

-.

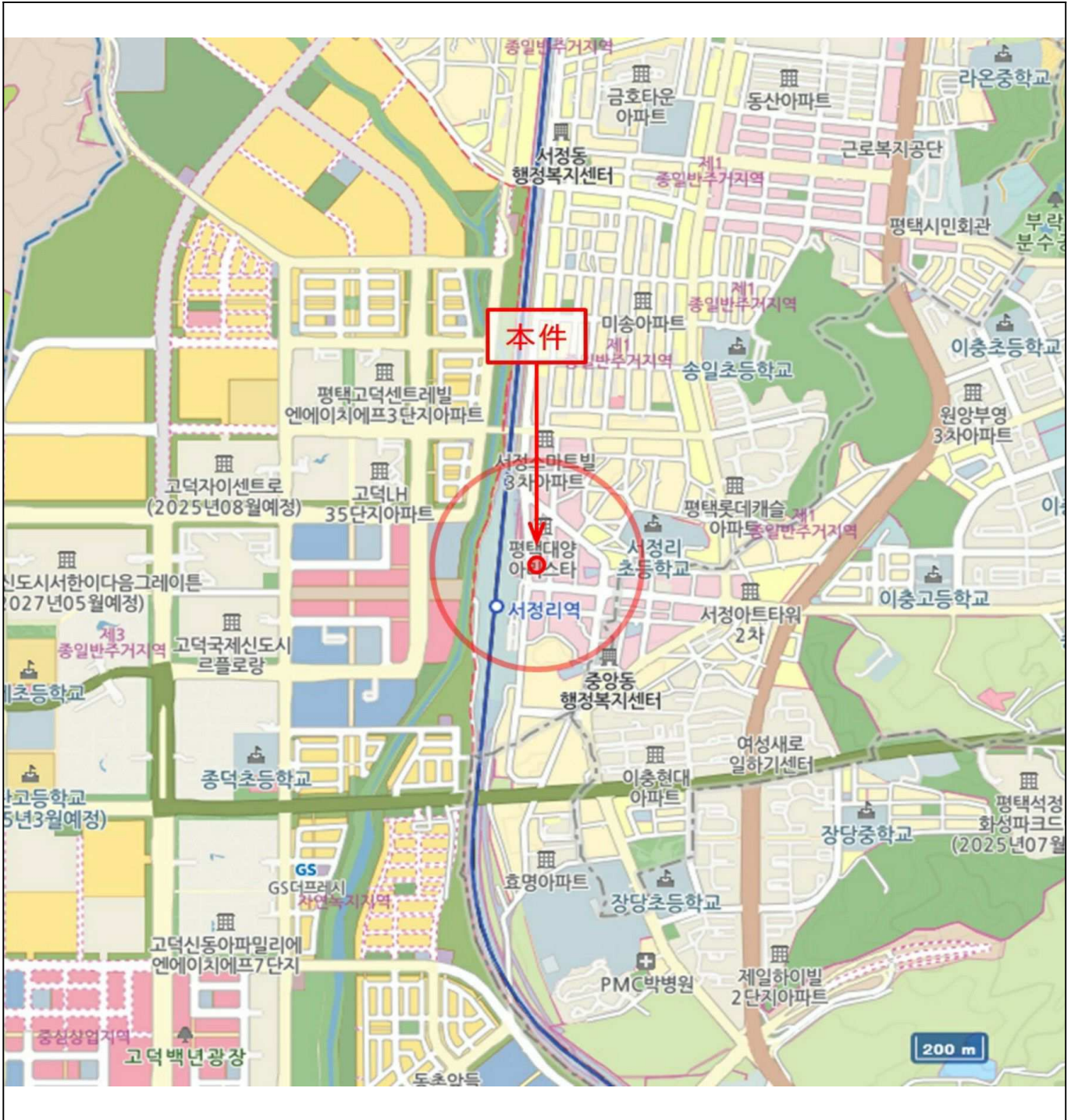
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.
- 701호는 관계인 부재, 폐문 등의 사유로 내부를 확인할 수가 없어 공부를 기준하였으므로 경매진행에 참고바람.
- 701호와 702호를 일단으로 이용 여부를 확인바람.

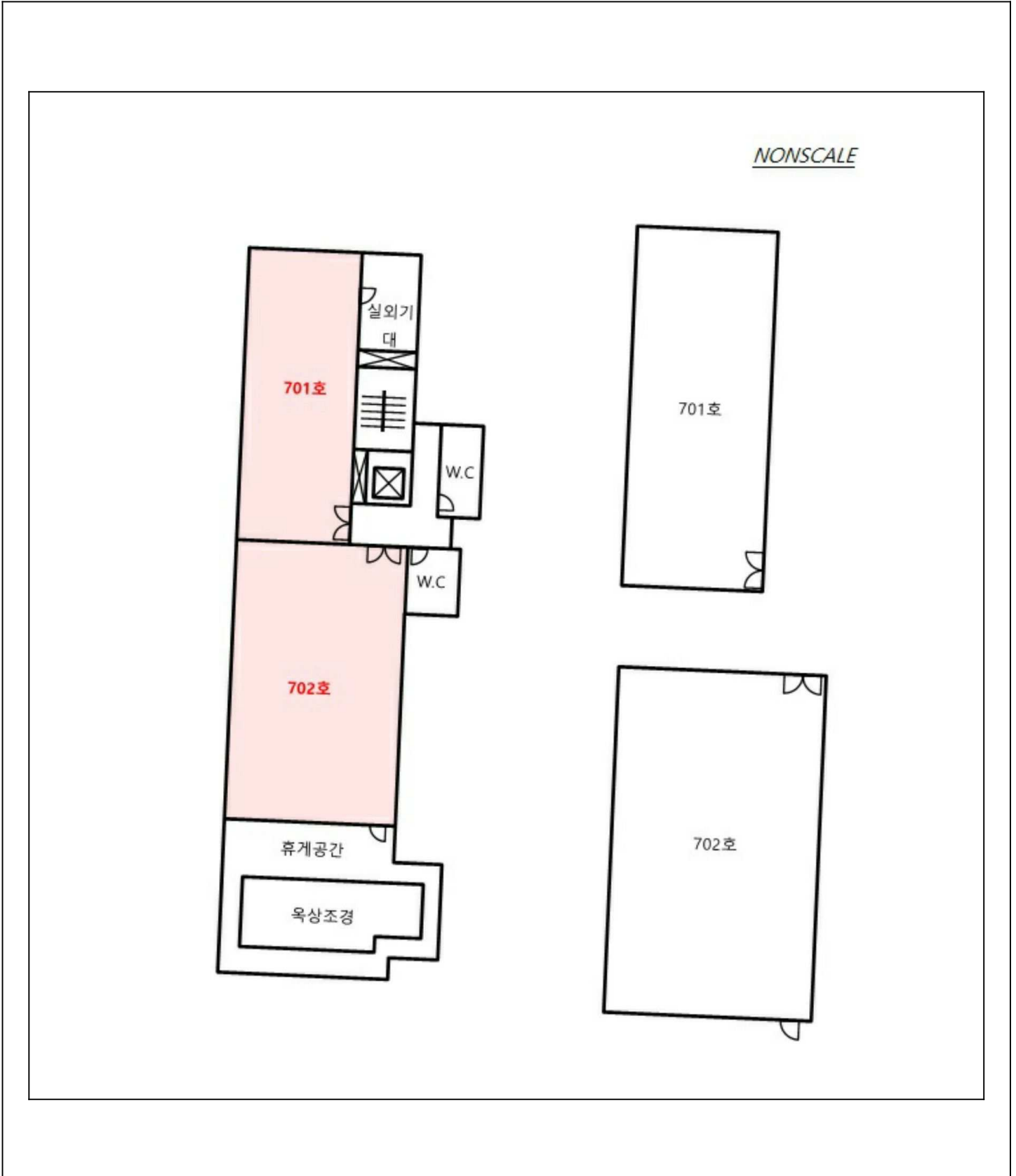
광역 위치도



소재지 경기도 평택시 서정동 317-43외 강희프라자 7층 701호외



건물개황도







E.V 701



702



702



702

