

감정평가서

건명	진흥기 소유물건(2024타경5491)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈
감정서번호	SG2505-06-A

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.

시공감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 진 섭 (인)

감정평가액	일십팔억육천구백만원정(₩1,869,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	진흥기 (2024타경5491)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.23	2025.05.20 ~ 2025.05.23	2025.05.25		
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	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	-	1,869,000,000 백
	합 계					₩1,869,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 장당동 소재 "효명중학교" 남서측 인근에 소재하는 근린생활시설 (에이스퍼스트고덕 1층 138호 외 1개호)에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매목적의 감정평가건임.

2. 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가의 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가의 방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 제반 입지조건, 주위환경, 접근성, 층별·위치별 효용도, 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근 동유형·유사형 집합건물의 분양사례와 거래사례 등 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 가격참고자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기타사항

1) 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2025.05.23.임.

2) 기타 참고사항

(1) 본건의 호별위치와 내부구조도 및 이용상태는 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 불가하여 집합건축물대장상의 건축물현황도와 평가사례 및 표준적인 이용상태 등을 고려하여 개략적으로 작성하였으므로 참고하시기 바랍니다.

(2) 구분건물 소유권은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 구분건물과 토지를 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 어려움이 있으나 귀원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정 하였습니다.

2. 대상부동산의 개요

■ 기호(1)

소재지	경기도 평택시 고덕동 2048-2		
건물명/동/층/호수	에이스퍼스트고덕 1층 138호		
용도지역	준주거지역		
건물구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상10층		
용도	공장(지식산업센터)	사용승인일자	2020.10.29.
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	43.33	43.14	13.43

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 기호(2)

소재지	경기도 평택시 고덕동 2048-2		
건물명/동/층/호수	에이스퍼스트고덕 1층 139호		
용도지역	준주거지역		
건물구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상10층		
용도	공장(지식산업센터)	사용승인일자	2020.10.29.
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	46.01	45.81	14.28

3. 거래사례의 선정

1) 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	층·호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
A	평택시 고덕동 2048-2	1층 13*호	43.33	13.43	2022.12.15	883,658,160	20,393,680

2) 사례의 선정

거래사례는 인근지역에 소재하는 등 대상물건과 물적유사성이 높은 사례로서 가치형성요인 등이 유사하여 비교가능성이 높은 기호 “A” 을 거래사례로 선정함.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사정보정

기호 “A” 는 주변시세, 평가사례 등과 비교하여 정상적인 거래로 사료됨.(1.00)

5. 시점수정

(1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 가격수준으로 정상화하는 작업임.

(2) 본건은 한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 집합상가 자본수익률” 을 활용하여 산정하였음.

(3) 시점수정치 산정

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	0.49	0.46	0.47	0.15
2023년	-0.07	0.01	-0.04	0.22
2024년	0.36	0.43	0.32	0.15
2025년	0.07	-	-	-
시점수정치	$(1+0.0015*17/92)*(1-0.0007)*1.0001*(1-0.0004)*1.0022*1.0036*1.0043*1.0032*1.0015*1.0007*(1+0.0007*53/91) \approx 1.01528$			

※ 2025년 2분기 이후 자본수익률이 발표되지 않아 직전분기의 수익률을 연장적용함.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

1) 비교항목

요인구분	세부항목(주거용)
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 비교치 산정

기호	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누 계
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	본건은 사례 대비 대등함.				
2	1.00	1.00	1.02	1.00	1.02
	본건은 사례 대비 위치별 효용 등 호별요인 다소 우세함.				

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

기 호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산출금액 (원)	비준가격 (원)
1	2,0393,680	1.00	1.01528	1.00	20,705,295	43.33	897,160,432	897,000,000
2	2,0393,680	1.00	1.01528	1.02	21,119,401	46.01	971,703,656	972,000,000

(비준가격은 십만원 단위에서 반올림함)

(산출가격 = 거래사례단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 가치형성요인비교치 × 본건면적)

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 평가가액의 결정

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	비준가격 (원)
1	897,000,000
2	972,000,000

2. 시산가액의 검토

1) 인근지역의 평가사례

기호	소재지	종류	층	전유면적 (㎡)	목적	평가액 (천원)	기준시점	비고
ㄱ	고덕동 2048-2	근생	1	43.33	경매	885,000	2024.08.16	-
ㄴ	고덕동 2048-2	근생	1	43.33	경매	891,000	2024.06.10	-
ㄷ	고덕동 2048-2	근생	1	43.33	경매	886,000	2024.04.30	-
ㄹ	고덕동 2048-2	근생	1	55.08	경매	952,000	2025.02.21	-

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	종류	층	전유면적 (㎡)	평가액 (천원)	기준시점	비고
a	고덕동 2048-2	근생	1	46.01	987,890	2022.08.18	-
b	고덕동 2048-2	근생	1	46.57	999,985	2022.11.28	-
c	고덕동 2048-2	근생	1	43.33	883,658	2022.12.15	-

3) 시산가액의 검토

인근 유사부동산의 평가사례 및 가격수준 등을 검토한바 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

3. 평가가액의 결정

따라서 평가가액을 아래와 같이 결정하였습니다.

기호	평가가액 (원)
1	897,000,000
2	972,000,000

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 고덕동 [도로명주소] 경기도 평택시 고덕중앙로 290	2048-2 에이스퍼 스트고덕	공장(지식 산업센터)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상10층			897,000,000	비준가격 공용부분포함
	전유부분의	건물의	표시					
				1층138호 철근콘크리트구조	43.33	43.33		
	대지권의	목적인	토지의	표시				
	토지의 표시:							
	1.경기도 평택시 고덕동	2048-2	대		10,577.2			
	대지권의종류:							
	대지권의비율:			1.소유권				
				1.소유권/대지권	13.43 10,577.2x---	13.43		
					10,577.2			

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									
2	경기도 평택시 고덕동 [도로명주소] 경기도 평택시 고덕중앙로 290	2048-2 에이스퍼 스트고덕	공장(지식 산업센터)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상10층		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 269,100,000 627,900,000								
						지2층 8,570.6									
						지1층 8,599.78									
						1층 5,299.85									
						2층 4,928.78									
						3층 5,591									
						4층 5,665.92									
						5층 5,598.36									
						6층 4,489.4									
						7층 4,459.1									
						8층 4,459.1									
						9층 4,377.79									
						10층 4,520.96									
						전유부분의			건물의	표시					
											1층139호 철근콘크리트구조	46.01	46.01	972,000,000	비준가격 공용부분포함
	대지권의 토지의 표시:	목적인	토지의	표시											
	1.경기도 평택시 고덕동 대지권의종류:	2048-2	대		10,577.2										
	대지권의비율:			1.소유권											

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.소유권/대지권	14.28 10,577.2x--- 10,577.2	14.28	배분내역 토 지 : 291,600,000 건 물 : 680,400,000	
합 계				이 하	여	백	₩1,869,000,000.-	

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 장당동 소재 "효명중학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 지식산업센터, 단독주택, 근린생활시설, 주상복합건물 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하여 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상10층 건내 1층138호, 139호로서,
외벽 : 치장벽돌, 석재판넬 마감 등.
내부 : 판넬 등 마감.
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

기호(1,2) 공히 근린생활시설로 PC방 및 테이크아웃카페로 이용 중이었으나 내부 인테리어 공사 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 시스템냉난방설비, 승강기, 소화설비, 지상및지하주차장 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

부정형 평지로 공장(지식산업센터) 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

북동측, 남서측으로 노폭 약 20미터 내외의 포장도로, 남동측으로 노폭 약 8미터내외의 보행도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 소로2류(폭 8m~10m)(특수도로)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(반디유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(효명중고)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 평택시 고덕동 2048-2 에이스퍼스트고덕 1층 138호
-----	-------------------------------------



위 치 도



소재지

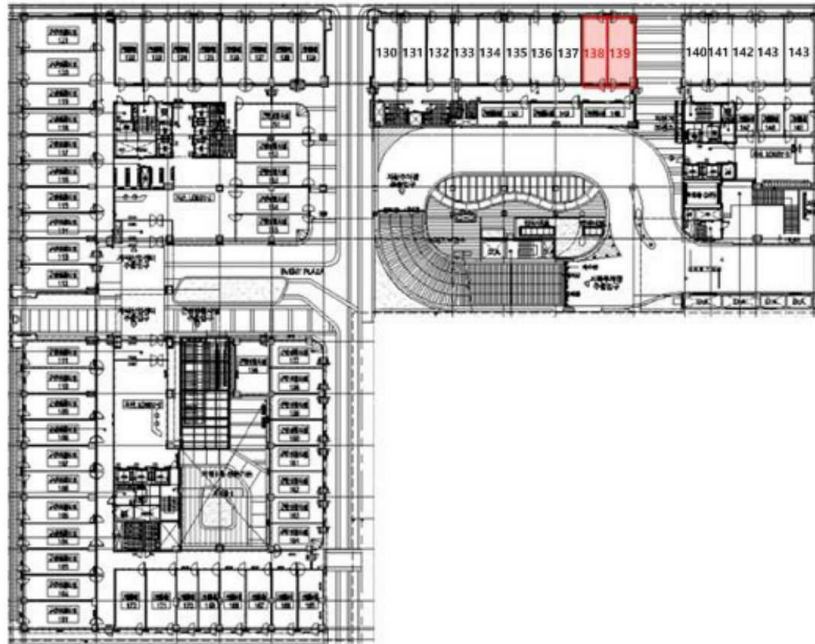
경기도 평택시 고덕동 2048-2 에이스퍼스트고덕 1층 138호



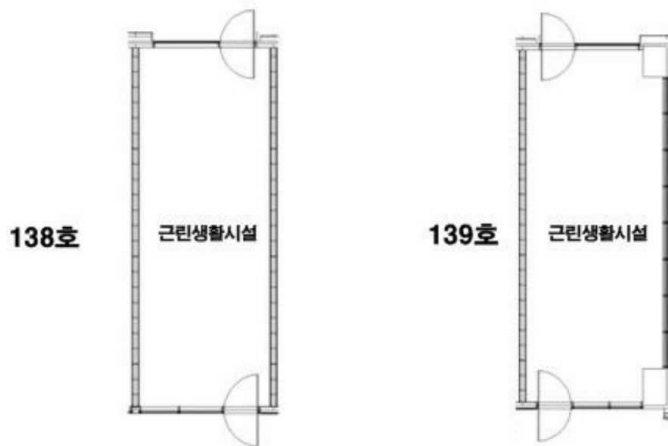
건물개황도

에이스퍼스트고덕 1층 138호, 139호

축척없음



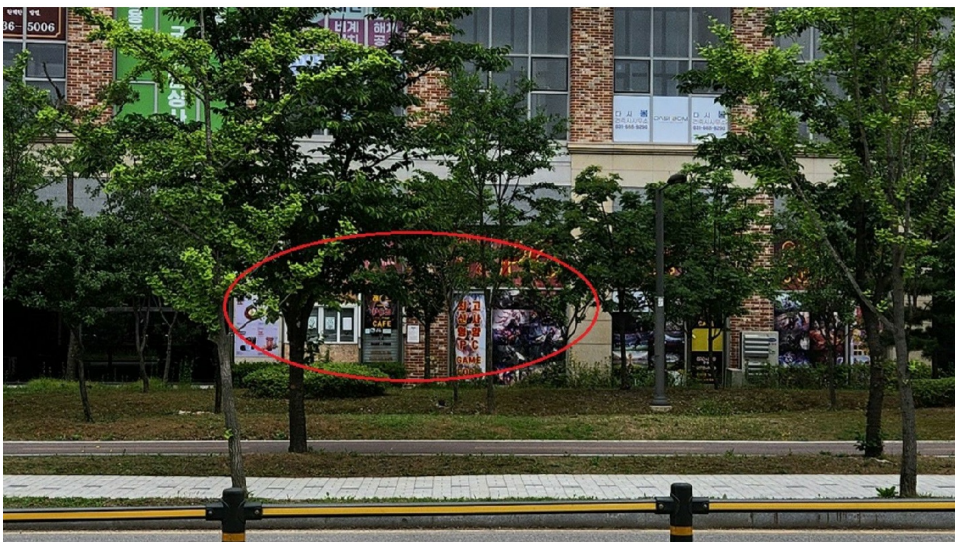
[호별배치도]



[내부구조도]



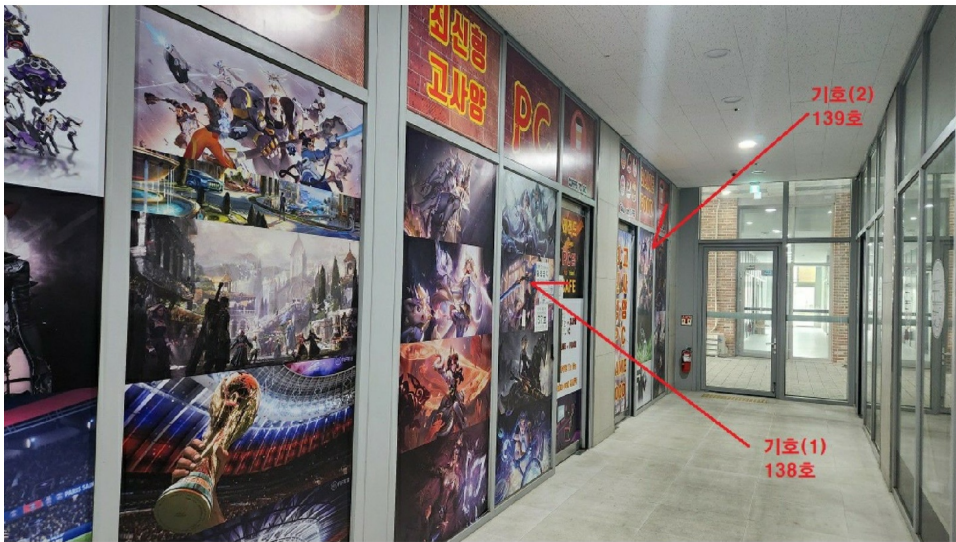
()



()



()



()