

# 감정평가서

건명	이정곤 소유물건 (2025타경40910)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈
감정서번호	D022502-2-004



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 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.

동인감정평가법인(주) 경기지사



지사장 조성민 (인)



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
 박 홍 희

박 홍 희



동인감정평가법인(주) 경기지사 지사장 조성민

(서명또는인)



감정평가액	삼억사백만원정 (₩304,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이정곤 (2025타경40910)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.20	2025.02.19 ~ 2025.02.20	2025.02.20	
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	1개호	구분건물	1개호	-	304,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩304,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 고덕면 해창리 소재 '한국지역난방공사 평택지사' 동측 인근에 위치하는 '고덕 에스티브이지식산업센터' 제2층 제253호로서, 수원지방법원 평택지원 경매목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 기준

#### (1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

#### (2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 02월 20일임.

#### (3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 02월 19일 ~ 2025년 02월 20일에 실시하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 대상물건의 개요

소재지, 건물명 동, 층, 호	경기도 평택시 고덕면 해창리 1277-1외 '고덕에스티브이지식산업센터' 제2층 제253호						
도로명 주소	경기도 평택시 고덕면 도시지원1길 19						
이용상황	공장(지식산업센터) 및 지원시설						
사용승인	2022.06.30.						
건물구조	철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕						
건물규모	지하2층 / 지상10층						
대상물건	기호	층	호수	전유 (㎡)	공용 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
	가	2	253	68.97	65.4057	19.4843	-

### 4. 감정평가의 조건

-

### 5. 그 밖의 사항

- ① 본건 소재지, 지번, 면적, 이용상황 및 소유자 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.
- ② 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되는 바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원 요청에 의하여, 토지와 건물의 가액은 '집합건물 구분평가 시 토지·건물 배분 비율에 관한 지침(한국감정평가사협회)' 등을 고려하여 '구분건물감정평가명세표'에 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- ③ 본건 내부구조 확인은 이해관계인의 부재 등에 따라 불가한 바, 부득이 건축물 현황도, 외부 관찰, 주변 탐문 등을 참고하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액의 산출과정

### 1. 개요

#### (1) 감정평가방법

본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절치 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식을 적용하는 것이 곤란한바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

#### (2) 거래사례비교법

거래사례비교법이란, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로 산식은 아래와 같음.

$$\text{평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인 비교치}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명 동/층/호	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원)	전유면적당 단가(원/m <sup>2</sup> )	거래시점	비고
			전유	대지권				
1	해창리 1277-1외	'고덕에스티브이 지식산업센터' ○층 ○○○호	67.83	19.1622	309,358,000	@4,560,784	2023.09.22.	-
2	해창리 1272-3	'에스타워프라임' ○동 ○층 ○○○호	82.32	29.45	350,000,000	@4,251,701	2024.03.08.	-
3	해창리 1274-3	'고덕비즈타워' ○층 ○○○호	81.04	28.97	357,000,000	@4,405,232	2024.04.19.	-

※ 개인정보보호를 위하여 동,호수는 표기하지 않음.

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

### (2) 비교 거래사례의 선정

본건 인근 거래사례로서 본건과 비교 가능성이 높은 거래사례인 "거래사례 2"를 선정함.

### (3) 사정보정

매도자와 매수자 사이 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (4) 시점수정

본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 한국부동산원이 조사·발표하는 '상업용 부동산 지역별 자본수익률(오피스)'을 활용하여 산정하였음.

자본수익률	비 고
1.739%(1.01739)	지역 : 경기 (24.03.08. ~ 25.02.20.) 2024년 01분기 : 0.86 2024년 02분기 : 0.64 2024년 03분기 : 0.55 2024년 04분기 : 0.2 2025년 01분기 : 0.2 (2024년 04분기 자료) $(1+0.0086*24/91)*(1+0.0064)*(1+0.0055)*(1+0.002)*(1+0.002*51/92) \approx 1.01739$

(출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템)

- ※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2024년 4분기)를 기준으로 시점수정치를 산출함.
- ※ 상업용 부동산 지역별 자본수익률(오피스, 경기)을 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (5) 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	비교치	비고
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	대등함.
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.02	본건은 비교사례 대비 전유부분의 면적 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계		1.020	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	350,000,000	1.00	1.01739	1.020	68.97 / 82.32	304,306,021	304,000,000

### III. 참고가격자료

#### 1. 인근 유사 부동산의 가격수준

가격수준	내용
가격수준	인근지역 내 유사부동산 가격수준은 전유면적당 4,000,000원/㎡ ~ 5,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

#### 2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명 동/층/호	면적(㎡)		평가액(원) (전유면적당 단가(원/㎡))	기준시점	평가 목적
			전유	대지권			
a	해창리 1277-1외	'고덕에스티브이 지식산업센터' ○층 ○○○호	68.97	19.4843	310,000,000 (@4,494,708)	2024.01.26.	법원 경매
b	해창리 1277-1외	'고덕에스티브이 지식산업센터' ○층 ○○○호	71.40	20.1708	309,000,000 (@4,327,731)	2024.09.13.	법원 경매
c	해창리 1277-1외	'고덕에스티브이 지식산업센터' ○층 ○○○호	52.06	14.7071	238,000,000 (@4,571,648)	2025.01.24.	법원 경매

※ 개인정보보호를 위하여 호수는 표기하지 않음.

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

	평가대상	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
가	경기도 평택시 고덕면 해창리 1277-1외 '고덕에스티브이지식산업센터' 제2층 제253호	68.97	19.4843	304,000,000	-

### 2. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래사례 및 평가전례 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

## 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  2  가	경기도 평택시 고덕면 해창리  [도로명주소] 경기도 평택시 고덕면 도시지원1길 19	1277-1, 1277-2  고덕에스 티브이 지식 산업센터	공장(지식 산업센터) 및 지원 시설	철골철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트지붕 10층					
				지2층	5,909.1998				
				지1층	9,227.0512				
				1층	8,436.8204				
				2층	8,397.3435				
				3층	8,394.1212				
				4층 ~ 6층 각	8,327.1612				
				7층 ~ 10층 각	5,851.2209				
				1277-1	대	준주거지역	6,630.0		
				1277-2	대	준주거지역	6,228.7		
			(내) 철골철근콘크리트 구조 제2층 제253호	68.97	68.97	304,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
			1,2 소유권대지권	19.4843	19.4843				
				12,858.7					
					토지·건물 토 지 : 건 울 :	배분내역 91,200,000 212,800,000			
	합 계					₩304,000,000.-			

# 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 고덕면 해창리 소재 '한국지역난방공사 평택지사' 동측 인근에 위치하며, 주위는 공장(지식산업센터), 근린생활시설 및 업무시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상10층 건물 내 제2층 제253호로서,  
(사용승인일: 2022.06.30.)

외벽 : 알루미늄 복합패널 및 페어글래스 마감 등,  
내벽 : 몰탈 위 페인트 마감 및 일부 타일 마감 등,  
창호 : 페어글래스 마감 등임.

## (4) 이용상태

공장(지식산업센터)으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급·배수설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 화재경보설비, 승강기설비 등이 구비되어 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

인접도로 대비 등고평탄한 2필 일단의 가장형 토지로서, 공장(지식산업센터) 및 지원시설 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 12m 내외, 서측으로 폭 약 6m 내외, 동측으로 폭 약 6m 내외의 포장 도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

본건 기호(1), (2) : 공히 준주거지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>임.

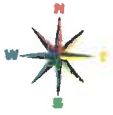
## (9) 공부와의 차이

-

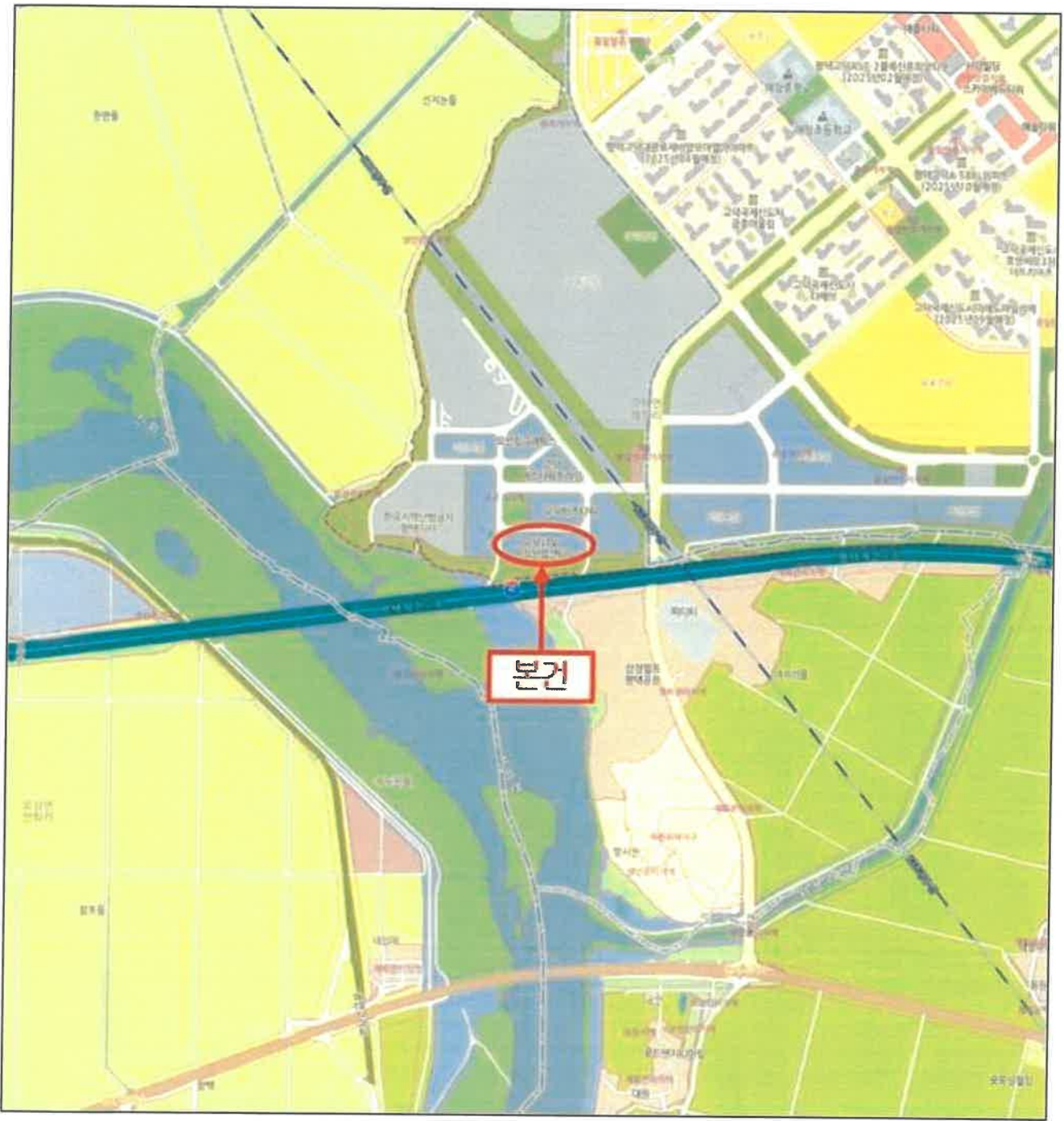
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

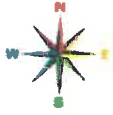
# 위치도



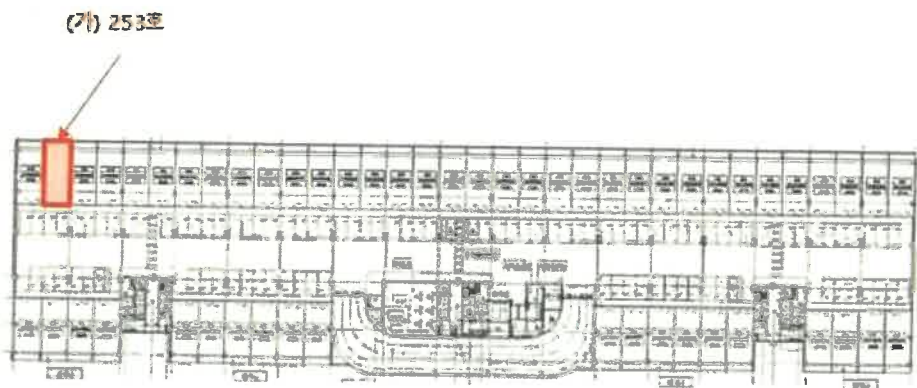
<b>소재지</b>	경기도 평택시 고덕면 해창리 1277-1외 고덕에스티브이지식산업센터 제2층 제253호
------------	---



# 내부구조도



**소재지** 경기도 평택시 고덕면 해창리 1277-1외 고덕에스티브이지식산업센터 제2층 제253호



[호별 배치도]



[내부구조도]

# 사 진 용 지



[ 본 건 전 경 ]



[ 본 건 출 입 구 ]

# 사 진 용 지



[ 주변 환경 ]



[ 주변 환경 ]