

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건 명 : 경기도 평택시 신장동 227-8  
주건축물 제1동(트리플큐브  
C동) 제11층 제1110호

의뢰인 : 송화새마을금고이사장

번호 : A1C1230103001호

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.

**(주)에이원감정평가법인 경기증부지사**

경기도 시흥시 수인로3312번길16, 티동 T303호(대야동)  
TEL.(031)311-3120 FAX.(031)311-3121



## ( 부동산 ) 감정평가표

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

감정평가사  
신희중

신희중



(주)에이원감정평가법인 경기중부지사 지사장 신희중 (서명 또는 인)



감정평가액	일억삼천만원정 (₩130,000,000.-)			
의뢰인	송화새마을금고이사장	감정평가 목적	공매	
제출처	신영부동산신탁(주)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	에스디미래개발(주) (수탁자:신영부동산신탁(주))	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 집합건축물대장(표제부,전유부)	기준시점	조사기간	작성일
채무자	-	2023. 01. 05	2023. 01. 05	2023. 01. 05

## 감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	130,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩130,000,000

심사  
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이  
감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사  
정용기

정용기



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 신장동 소재 '송탄역' 북측 인근에 위치하는 부동산(주건축물 제1동(트리플큐브 C동) 제11층 제1110호)으로서, 송화새마을금고의 공매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가 하였음.

### 3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

#### 1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2023년 01월 05일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 01월 05일임.

#### 2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 신장동 227-8 주건축물 제1동(트리플큐브 C동)			사용승인 일자	2020.02.04			
건물 주용도	생활숙박시설			구조	철근콘크리트구조			
전체층수	지하3층/지상15층			용도지역	일반상업지역			
일련 번호	구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	용 도
	해당 층·호수							
가	제11층	제1110호	21.03	16.118	37.148	56.61	4.4323	생활숙박시설

## 6. 그 밖의 사항

- 가. 본건 집합건물의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.
- 나. 본건 집합건물은 집합건축물대장상 구조, 전유면적과 현황 점유사용부분 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
- 다. 본건 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구조상 독립적으로 구분된 집합건물로서, 현황 호별 경계벽이 존재하는 등 개별물건으로서 구조적 독립성이 인정되는바, 이점 참고하시기 바람.
- 라. 본건 일련번호(가)는 공부상 용도가 생활숙박시설로 등재되어 있으나 현황 주거용 오피스텔로 이용중임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가액 결정의 방법

- (1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

(2) 본 평가에서 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건이 비수익용 부동산이라는 점 및 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 감정평가액 산출과정(거래사례비교법에 의한 시산가액)

#### 1) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
					사용승인일			
①	신장동 227-8	트리플큐브 C동 12층 1213호	21.03	4.4323	2022.10.21	130,000,000	6,180,000	오피스텔 (주거용)
					2020.02.04			
②	신장동 227-8	트리플큐브 C동 11층 1118호	21.03	4.4323	2021.04.15	131,000,000	6,230,000	오피스텔 (주거용)
					2020.02.04			
③	신장동 243-3외	평택 송탄역 클래식 6층 612호	17.6	4.3109	2022.07.27	114,000,000	6,480,000	오피스텔 (주거용)
					2017.05.25			
④	지산동 768-6외	트리플큐브 B동 7층 703호	19.944	3.6308	2022.08.05	128,000,000	6,420,000	오피스텔 (주거용)
					2020.04.20			

※상기 거래사례는 공히 공부상 용도 생활숙박시설로 등재되어 있으나 현황 주거용 오피스텔로 이용중임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 인근지역 평가선례

(출처 :한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
						사용승인일		
㉠	신장동 227-8	트리플큐브 C동 13층 1318호	21.03	4.4323	담보	2022.03.22	123,000,000	5,850,000
						2020.02.04		
㉡	신장동 274-187	힐탑더테라스 9층 906호	20.77	3.416	경매	2021.03.21	134,000,000	6,450,000
						2018.02.01		
㉢	신장동 243-3외	평택 송탄역 클래식 9층 916호	17.6	4.31	기타 담보	2022.09.23	110,000,000	6,250,000
						2017.05.25		
㉣	신장동 252-12외	송탄스테이 9층 904호	22.33	5.459	담보	2022.02.19	146,000,000	6,540,000
						2013.07.04		

※상기 평가선례는 공히 공부상 용도 생활숙박시설로 등재되어 있으나 현황 주거용 오피스텔로 이용중임.

### 3) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준	
주거용 오피스텔	약 6,000,000원/㎡ ~ 약 6,500,000원/㎡ 수준으로 조사됨.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 인근지역 최근1년 경매통계

(출처 : 인포케어)

구 분	용 도	경기도 평택시	
		낙찰률 평균(%)	낙찰가율(%)
최근 1년 평균	오피스텔(주거)	71.82(%)	70.78(%)

### 5) 감정평가액의 산출 및 결정

#### (1) 적용사례의 선정

인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 본건과 층별, 위치별, 평형별 효용이 유사하며 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경 등 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 거래사례①을 선정함.

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
					사용승인일			
①	신장동 227-8	트리플큐브 C동 12층 1213호	21.03	4.4323	2022.10.21	130,000,000	6,180,000	오피스텔 (주거용)
					2020.02.04			

#### (2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.00).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 시점수정

#### ① 시점수정 기준

- ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- ㄴ. 사례는 오피스텔로서 유형적으로 유사한 한국부동산원이 발표하는 오피스텔 가격동향조사의 매매가격지수를 활용하여 시점수정치로 산정하되 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

#### ② 시점수정치 내용

(출처 : 한국부동산원 오피스텔 가격동향조사)

사례	지 역	시점수정치	시점수정치 산정
①	경기 (2022. 10. 21 ~ 2023. 01. 05)	0.99731	$103.79 / 104.07 \approx 0.99731$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (4) 가치형성요인 비교

구 분	조 건	격차율 (본건(가)/ 사례①)	비 고
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	본건은 사례 대비 외부요인 대등함.
건물요인 (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	본건은 사례 대비 건물요인 대등함.
개별요인 (호별요인)	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	본건은 사례 대비 개별요인 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례 대비 기타요인 대등함.
누 계 치		1.000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	6,180,000	1.00	0.99731	1.000	6,163,376	21.03	129,615,797	130,000,000
합계	-	-	-	-	-	21.03	-	130,000,000

※상기 결정금액은 십만원 단위에서 반올림 하였음.

### Ⅲ. 감정평가액 결정 의견 및 결정 내역

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가전례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 적정하게 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	소재지	동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원)
가	경기도 평택시 신장동 227-8 주건축물 제1동 (트리플큐브 C동)	제11층 제1110호	21.03	4.4323	130,000,000
<b>합 계</b>					<b>₩ 130,000,000</b>

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고		
					공부	사정				
1  가	경기도 평택시 신장동  [도로명주소] 경기도 평택시 송탄1로 54-5	227-8 주건축물 제1동	생활 숙박시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 15층  지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층~15층(각) 옥탑1층						
	동소	227-8	대	일반상업지역  (내)  철근 콘크리트구조 제11층 제1110호	1,188	21.03	130,000,000	비준가액 공용면적 (16.118㎡)포함		
				소유권 1.----- 대지권	4.4323 1,188x----- 1,188	4.4323				
					토지·건물 배분가격					
					토지		26,000,000			
					건물		104,000,000			
	합계						₩130,000,000.-			
	< 이 하 여 백 >									

# 구분건물감정평가요항표

## 1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경기도 평택시 신장동 소재 "송탄역" 북측 인근에 위치하며, 본건 주위는 단독주택, 공동주택, 주거용 오피스텔 및 각종 근린·편의시설 등이 소재하는 지역으로서, 부근의 상황은 무난함.

## 2. 교통 상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 송탄역 등이 소재하는 등 제반교통상황은 무난한 편임.

## 3. 건물의 구조 및 이용상태

일련번호(가) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 중 제11층

제1110호로서(사용승인일:2020.02.04)

외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,

내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감,

창호 : 하이 새시 등 창호임.

일련번호(가) 제11층 제1110호 : 주거용 오피스텔(방1)로 이용중임.

## 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

급·배수, 위생설비, 급탕설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비, 주차설비 등이 되어있음.

## 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

본건은 사다리형의 토지로서 주상용 건부지로 이용중이며, 남측으로 노폭 약 10m의 포장된 도로와 접함.

# 구분건물감정평가요항표

## 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

일반상업지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광특구(송탄)<관광진흥법>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>임.

## 7. 공부와의 차이

없음.

## 8. 임대관계

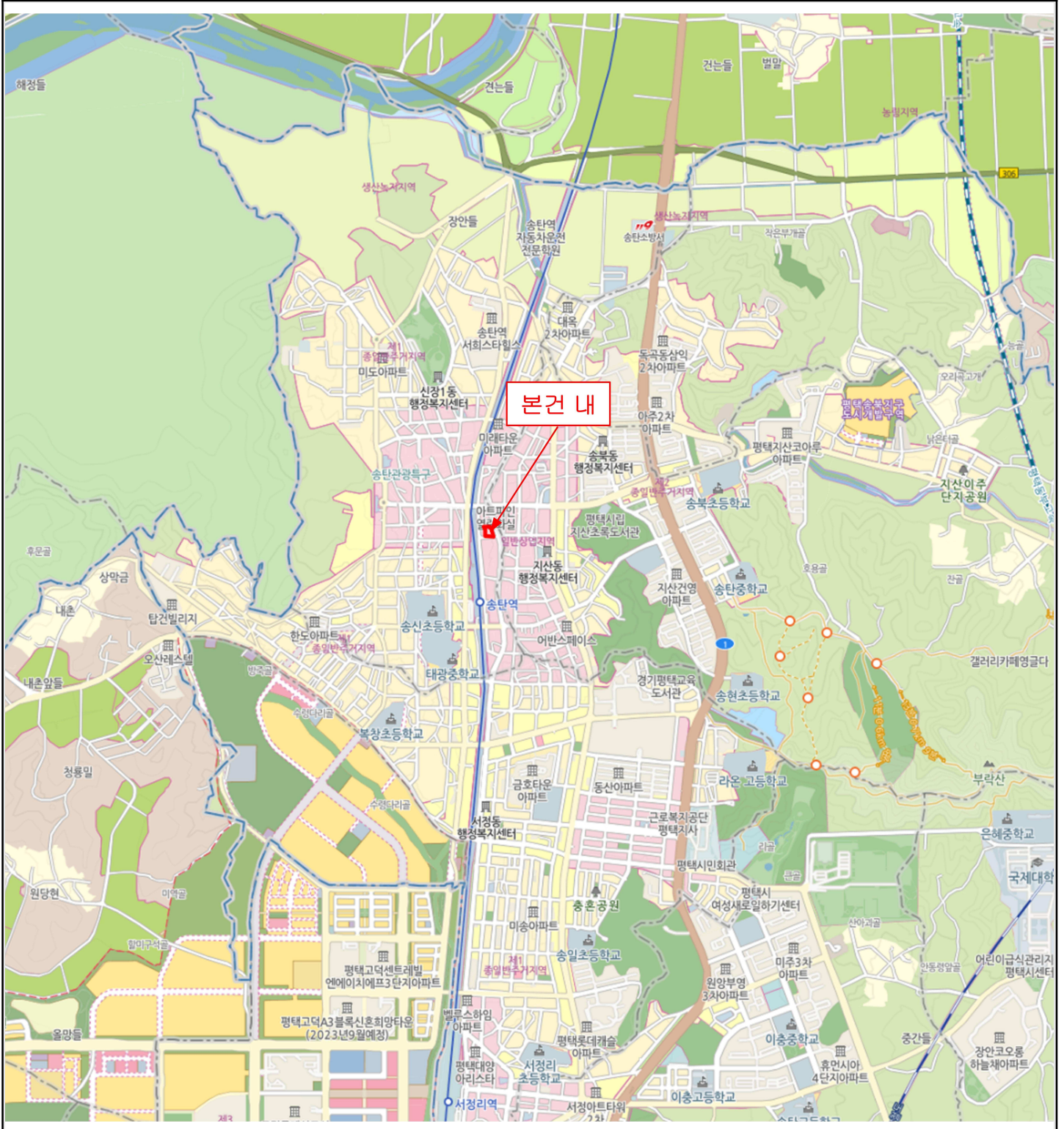
미상임.

## 9. 기타 참고사항

없음.

# 광역위치도

소재지	경기도 평택시 신장동 227-8 주거건축물 제1동(트리플큐브 C동) 제11층 제1110호
-----	---





# 상 세 위 치 도

소재지      경기도 평택시 신장동 227-8 주거건축물 제1동(트리플큐브 C동) 제11층 제1110호



# 건물개황도

소재지	경기도 평택시 신장동 227-8 주거건축물 제1동(트리플큐브 C동) 제11층 제1110호
-----	---

<호별배치도>

<내부구조도>



본건 (주거건축물 제1동(트리플큐브 C동) 제11층 제1110호)

임대상황

임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금(원)	월임대료(원)	
	본건 전체	-	- 미 상 임 -		-
	합계				



# 사 진 용 지



[본건 전경]



[주위환경]



[주위환경]



[주위환경]

# 사 진 용 지



[일련번호(가) 현관]

# (주)에이원감정평가법인

경기도 시흥시 수인로3312번길 16, 티동 T303호(대야동)  
E-MAIL: aone07@kapaland.co.kr

/TEL. (031)311-3120  
/FAX. (031)311-3121

문서번호: A1C1230103001  
시행일자: 2023. 01. 09  
수 신: 신영부동산신탁(주)  
참 조:  
제 목: 감정평가회보

선결			지		
접	일자 시간		시		
수	번호		결		
처 리 과			재		
담 당 자			공		
			람		

- 우리 (주)에이원감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 관련문서 2023. 01. 03.자로 의뢰하신 『경기도 평택시 신장동 227-8 주거축물 제1동(트리플큐브 C동) 제11층 제1110호』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감정평가서 1부  
2. 청구서 1부 끝.

(주)에이원감정평가법인 경기중부지사장

