

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 허문녕 소유물건(2025타경1312)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 최원학

감정평가서번호: HJ250619-2-001

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.

한국제일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
주영민

감정평가액	이억팔천육백만원정 (₩286,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 최원학	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	허문녕 (2025타경1312)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.25	2025.06.25 ~ 2025.06.25	2025.07.02

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2	구분건물	2	-	286,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩286,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 영천동 소재 "다원중학교" 북서측 인근에 위치하는 서영아너시티 7층 711, 712호에 대한 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 6월 25일임.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 실지조사 완료일인 2025년 6월 25일로 함.

5. 감정평가의 근거 및 방법의 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

나. 감정평가방법의 적용

1) 일반적인 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있음.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는 거라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 ‘거래사례비교법’으로 감정평가하였음.
- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 주된 감정평가방법인 ‘거래사례비교법’을 적용하여 산정한 시산가액은 감정평가 3방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여야 하나, 본건에 대한 수익 및 원가에 관한 자료 등 수익 및 원가방식 적용에 필요한 자료 등을 구하지 못해 인근 호가 수준 및 평가선례 등을 활용해 주된 방법에 의해 산정된 평가금액에 대한 합리성을 검토한 후 평가하였음.

6. 그 밖의 사항

- 본건 구분건물은 기준시점 현재 토지의 소유권대지권이 미정리된 상태이나 구분건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지소유권이 일체성을 가지며 일반적으로 분양 및 거래 역시 일괄로 이루어 지는 점을 고려하여 본 평가에서는 추후 토지의 소유권대지권이 적정하게 이전될 것을 전제로 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 거래사례 비교법으로 평가하였음.
- 본건 구분건물이 소재한 화성시 영천동 878-3 토지등기사항전부증명서 확인 결과 본 구분건물 대부분의 호들은 토지에 대한 소유지분 이전 및 대지권 등재 등이 진행된 바, 추후 경매 진행시 본건들에 대한 토지의 지분 이전 및 소유권대지권 등재 가능성 등에 대해 확인후 경매 참여하시기 바랍니다.
- 본건 구분건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지소유권이 일체성을 가지며 일반적으로 분양 및 거래 역시 일괄로 이루어 지므로 토지 및 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 대상부동산의 전체 감정평가가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 명기한 바 경매 진행시 참고하시기 바라며, 상기와 같은 본건에 대한 대지권 미등재로 토지의 소유권대지권을 배제한 건물만의 평가금액으로 경매를 진행하는 경우 후첨 구분건물명세표상 배분된 토지와 건물가액중 건물가액을 기준하실 것을 알려드리오니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 본건 구분건물의 위치확인은 호별 배치도면 등에 의거 하여 확인하였으며, 본건의 내부 등은 폐문 등으로 확인할 수 없어 건축물현황도를 기준으로 작성하되, 일반적인 구조 및 마감재, 표준적 이용상황 등을 상정하여 평가하였는바 실제와 상이할 수 있으므로 경매 참여시 재확인바랍니다.

II. 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 물건

[집합건축물대장등본 표제부기준]

소재지	경기도 화성시 영천동 878-3			
건물명, 동, 호수	서영아너시티 7층 711, 712호호			
건물의 개 황	구 조	철근콘크리트구조	사용승인 일 자	2021.06.28
	연 면 적	14,312,23m ²	용도지역	준주거지역
	규 모	지하2층/지상13층	대지면적	2,847.5
	용 도	공장(지식산업센터), 제1,2종 근린생활 시설(지원시설)	지 목	공장용지

2. 평가대상 호별 상세내역

[집합건축물대장등본 전유부기준]

기호	동/층	호수	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	전유+공용 면적(m ²)	대지권면적(m ²)	비고
1	-/7	711	31.08	32.99	64.07	적정 대지권	
2	-/7	712	31.08	32.99	64.07	적정 대지권	

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 개요

본 건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 제반 입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권·대지권을 일괄로하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- ③ 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례.

나. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	
						전유면적당단가 (원/㎡)	거래시점
#1	영천동 8**-*	서영****	-/3/3**	17.01	6.98	76,000,000	2024.01.20
						4,467,960	2021.06.28
#2	영천동 8**-*	서영****	-/5/5**	31.08	12.75	90,000,000	2024.10.14
						2,895,753	2021.06.28
#3	영천동 8**-*	서영****	-/8/8**	7.2	2.95	33,000,000	2024.09.03
						4,583,333	2021.06.28

다. 비교사례의 선정

상기 집합상가에 대한 가격자료 중 비교사례선정 기준에 부합되고 대상물건과 도로접면 등 위치적·환경적 유사성이 높고 면적도 동일한 #2의 경우 다소 저가거래로 판단되어 제외하고 향과 면적 등에서 유사성이 높아 비교성이 높은 거래사례 #1을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말하며, 본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(보정치: 1.00)

4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건은 구분건물(지식산업센터)이므로 한국부동산원에서 발표하는 “집합상가 자본수익률”을 활용하여 산정함.

계산식	비고
집합상가 지역 : 경기 (24.01.20~25.06.25) 2024년 01분기 : 0.36 2024년 02분기 : 0.43 2024년 03분기 : 0.32 2024년 04분기 : 0.15 2025년 01분기 : 0.07 2025년 02분기 : 0.07 (2025년 01분기 자료)	
$(1+0.0036*72/91)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0007)*(1+0.0007*86/90) \approx 1.01328$	

5. 가치형성요인 비교

■ 대상물건 기호 1, 2/ 비교사례 #1

항목	세 부 항 목(구분건물 상업용)	격차율	비고
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등), 배후지의 크기, 상가의 성숙도	1.00	상호 대등함
건물요인	단지내 주차의 편리성, 건물의 규모 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 건물 전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율	1.00	상호 대등함
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기	1.05	본건은 층별 효용 등에서 사례보다 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.97	대지권 미등재로 열세함
격차율 누계치		1.019	

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

가. 산식

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교} \times \text{면적비교} \times \text{기타요인}$$

나. 산출가액

구분	거래사례		사정보정	시점수정	요인비교	면적비교	산출가액(원)	비준가격결정(원) (전유면적당 단가)
	기호	금액(원)						
1, 2	#1	76,000,000	1.00	1.01328	1.019	31.08 / 17.01	143,381,772	143,000,000 (@4,601,030)

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 결정

구분	동/층	호수	전유면적(m ²)	시산가액(원)	비고
1	-/7	711	31.08	143,000,000	
2	-/7	712	31.08	143,000,000	
합계				143,000,000	

IV. 감정평가액의 결정

1. 인근 평가사례 등에 의한 시산가액의 검토

(출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보 KAPA DB)

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)		평가 목적	기준시점
					전유면적당단가 (원/㎡)			
(1)	영천동 8**-*	서영****	-/3/3**	31.08	146,000,000		경매	2024.11.20
					4,697,555			
(2)	영천동 8**-*	서영****	-/11/11**	40.56	181,000,000		경매	2025.02.27
					4,462,525			
(3)	영천동 8**-*	서영****	-/13/13**	31.08	139,000,000		경매	2025.06.10
					4,462,525			

2. 검토의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액을 인근 평가사례 및 거래사례와 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향 등을 종합적으로 검토해볼 때, 거래사례비교법에 의해 산정한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 비준가격을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가액의 결정

구분	동/층	호수	전유면적(㎡)	비준가액(원)	비고
1	-/7	711	31.08	143,000,000	
2	-/7	712	31.08	143,000,000	
합계				143,000,000	

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 화성시 영천동 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄영천로 101(영천동)	878-3 서영아너 시티	공장(지식 산업센터) 제1.2종 근린생활 시설 (지원시설)	철근콘크리트구조 (철근)철근콘크 리트지붕 13층				
					지2층	2477.69		
					지1층	2434.22		
					1층	1523.1		
					2층	45.99		
					3~13층 각	711.93		
					옥탑1층 (연면적제외)	86.72		
1)	동소	878-3	공장용지	준주거지역	2,847.5			
1				내) 철근콘크리트구조 7층 711호	31.08	31.08	143,000,000	공용면적 포함 비준가격 적정대지권 포함
							배분내역	
							토지 · 건물	
							토 지 :	42,900,000
							건 물 :	100,100,000
2				내) 철근콘크리트구조 7층 712호	31.08	31.08	143,000,000	공용면적 포함 비준가격 적정대지권 포함
							배분내역	
							토지 · 건물	
							토 지 :	42,900,000
							건 물 :	100,100,000
합 계							₩286,000,000.-	

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 화성시 영천동 소재 "다원중학교" 북서측 인근에 위치하며, 인근은 업무용 건물, 상업용 건물, 아파트형 공장, 아파트 단지 등이 혼재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 다수의 버스정류장이 소재하는 바, 대중교통사정은 보통인 편임

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상13층 건물 내 7층 711 및 712호로서
 외벽: 복합판넬 및 강화유리 등 마감.
 내벽: 몰탈위페인팅 및 인테리어 등 마감.
 바닥: 타일붙임 등 마감
 창호: 새시 구조임.

(4) 이용상태

공부상 공장(지식산업센터)로 이용중이며, 내부구조 등은 별첨 내부구조도를 참조 바람

(5) 설비내역

위생설비, 급.배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 엘리베이터설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

장방형의 등고평탄한 토지로서 공장(지식산업센터) 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측, 남측으로 각각 왕복 5, 2차선의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 대로3류(폭 25m~30m)(일반도로, 동탄2지구)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(중(집)3-115)(접합), 가축사육제한구역(전부제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(다원중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 벤처기업육성 촉진지구<벤처기업육성에 관한 특별조치법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구 <택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

--

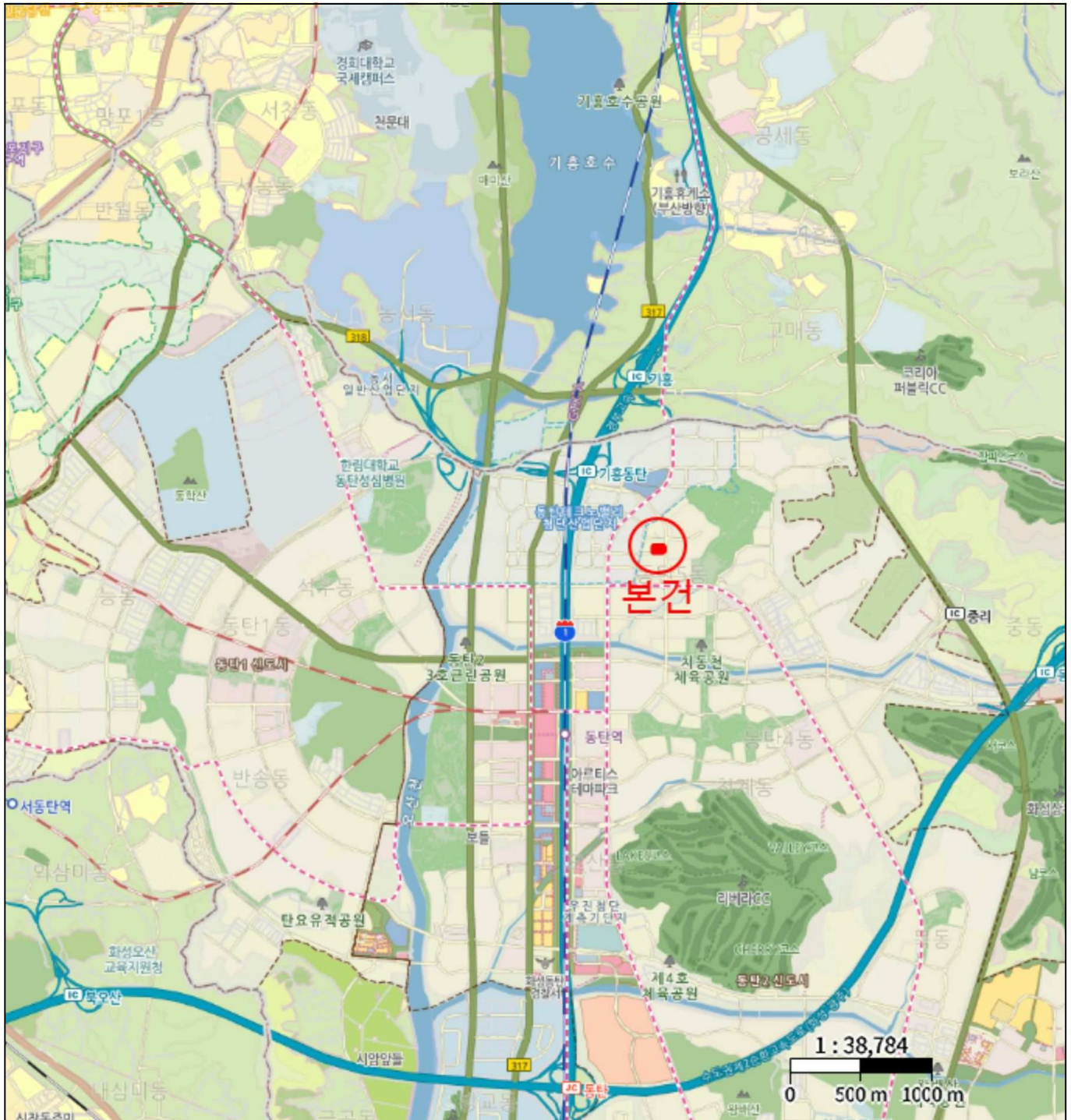
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 2개호 등기사항전부증명서상 대지권 미등재된 상태임

광역 위치도



소재지	경기도 화성시 영천동 878-3 서영아너시티 7층 711호외
-----	-----------------------------------

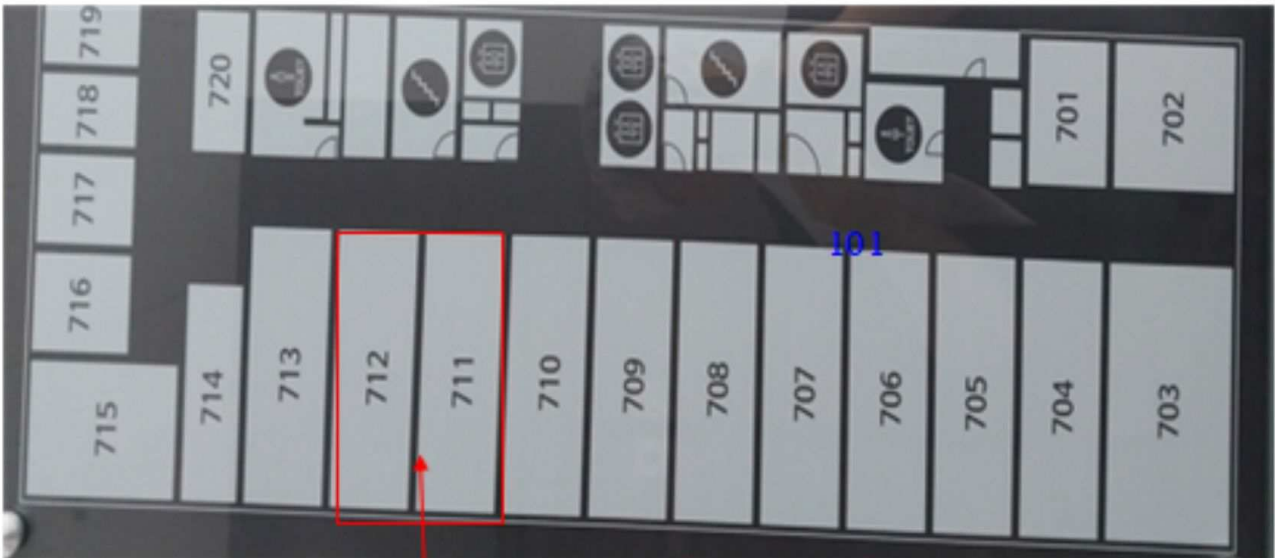


내 부 구조 도(7층 배치도)



소재지

경기도 화성시 영천동 878-3 서영아너시티 7층 711호외



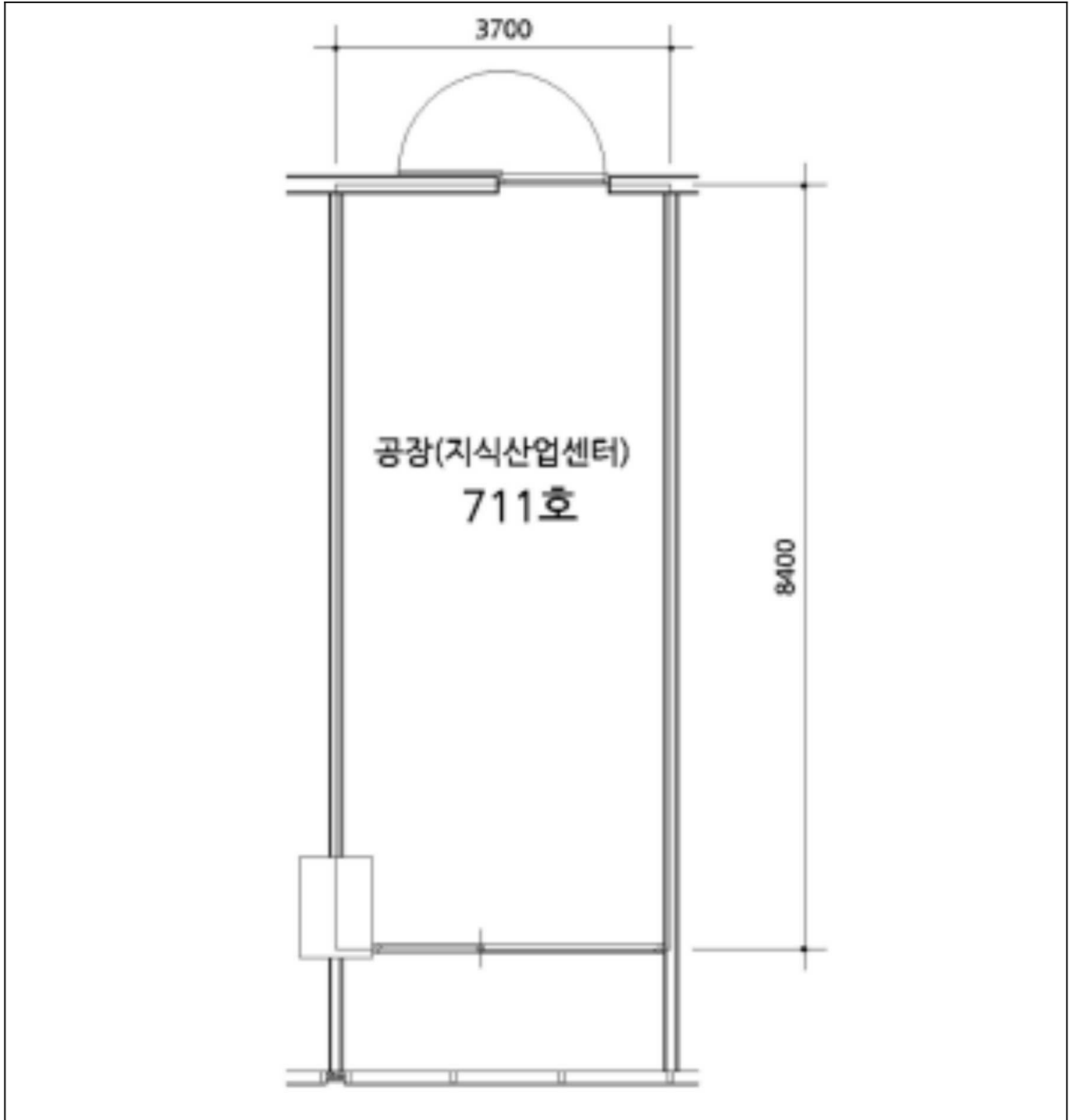
본건 711, 712호

내 부 구조 도(711호 평면도)



소재지

경기도 화성시 영천동 878-3 서영아너시티 7층 711호외

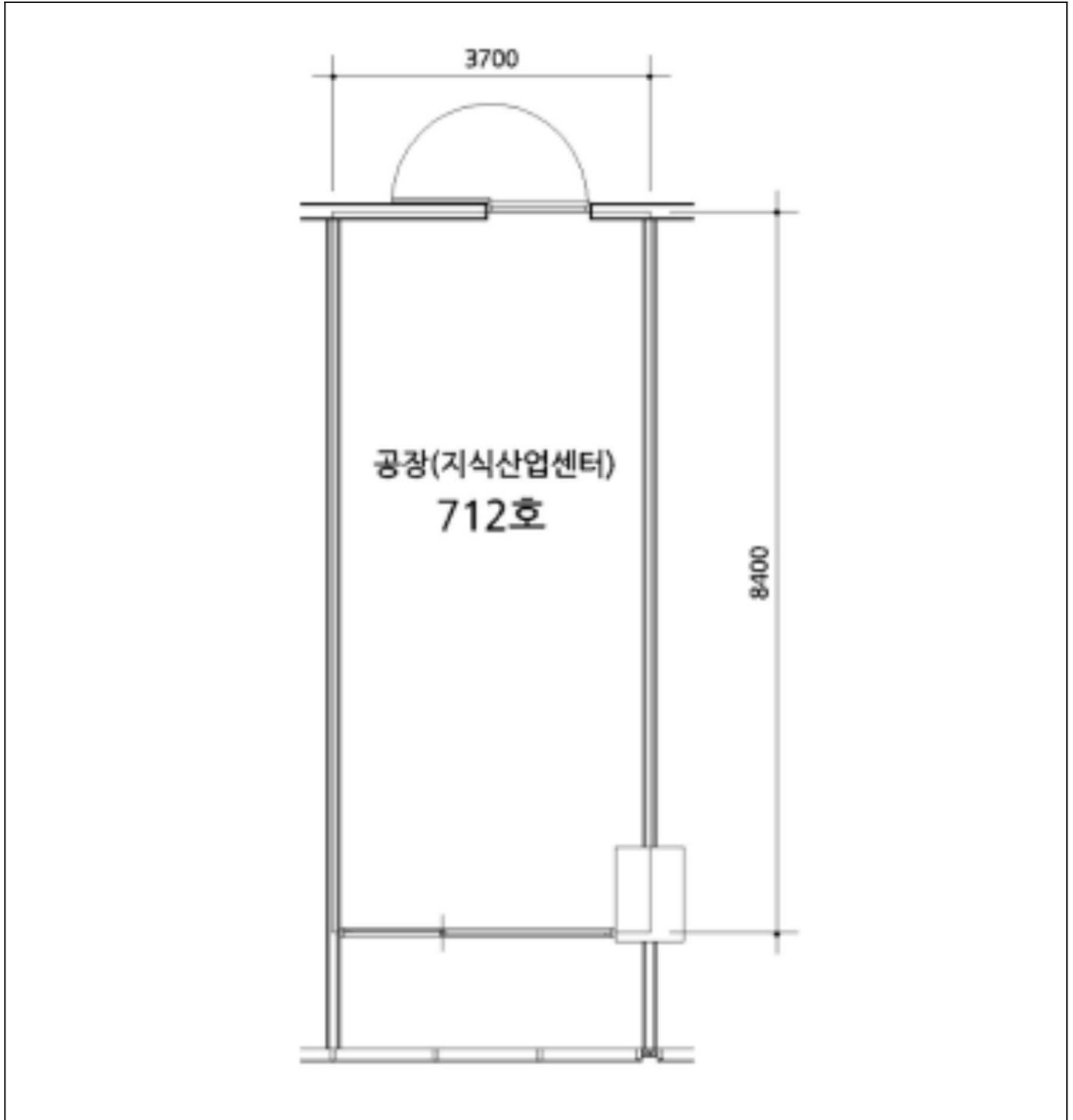


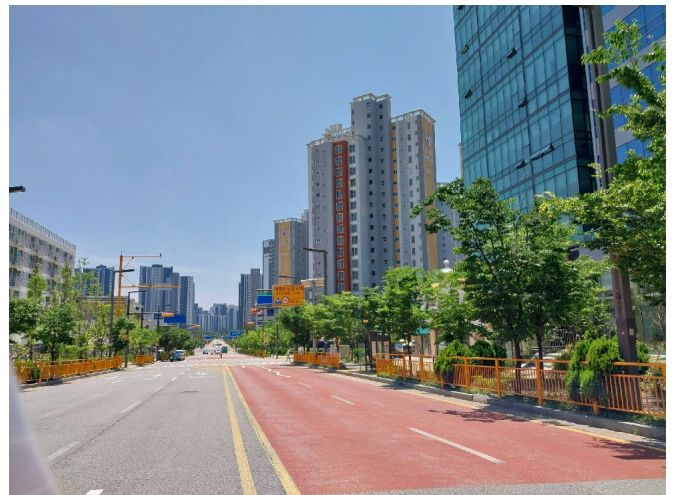
내 부 구조 도(712호 평면도)



소재지

경기도 화성시 영천동 878-3 서영아너시티 7층 711호외







711



712



7



1 1



1 2



1 3