

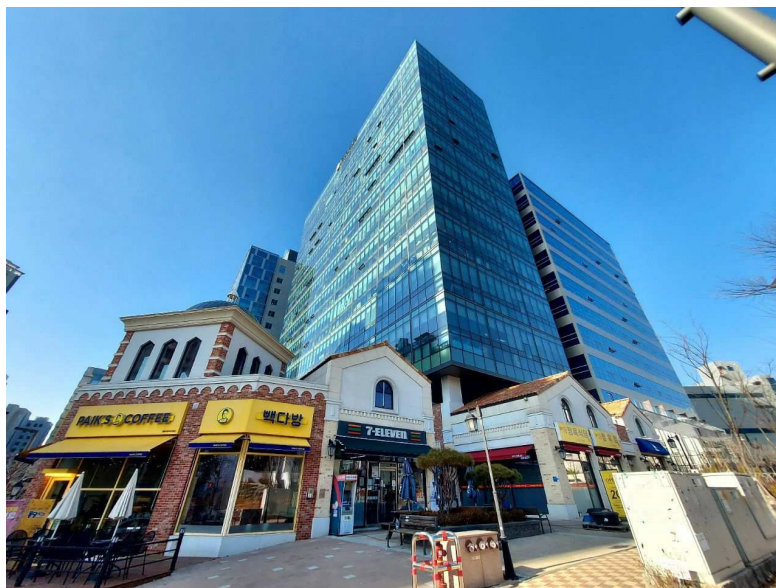
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 남은경 소유물건(2024타경13820)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 강경래

감정평가서번호: 천지24-12092



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.

천지감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
임 창 희

감정평가액	이억사천만원정 (₩240,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	남은경 (2024타경13820)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.03	2025.01.02 ~ 2025.01.03	2025.01.06		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	-	240,000,000 백
	합계					₩240,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 영천동 소재 “ 기흥동탄I.C ” 남동측 근거리에 위치하는 서영아너시티 9층 909호 및 910호로서 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 가치기준 및 기준시점

본건은 감정평가에 관한 규칙 제5조 1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 기준시점은 가격조사 완료일인 2025.01.03일임.

3. 감정평가방법

『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고자료를 통하여 감정평가가액을 결정하였음.

4. 그 밖의 사항

본건은 집합건물로서 위치 확인은 건축물현황도에 의거 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례나 평가사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 대상물건 개요

소재지		경기도 화성시 영천동 878-3 [도로명주소 : 경기도 화성시 동탄영천로 101]		
건물명		서영아너시티		
용도		공장 (지식산업센터)	사용승인일	2021.06.28
기호	층·호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	9/909	31.08	32.99	12.75
2	9/910	31.08	32.99	12.75

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산의 거래사례

(자료출처: 한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원)	
						전유면적단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	영천동 878-3	서영 아너시티	13/13**	31.08	12.75	105,000,000	2023 02.25
						3,379,000	2021 06.28
B	영천동 878-3	서영 아너시티	13/13**	31.08	12.75	105,000,000	2023 02.25
						3,379,000	2021 06.28

2) 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 위 사례(A)를 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

거래사례(A)는 평가사례 및 인근 부동산 탐문조사상 다소 저가 거래된 것으로 조사됨 (1.05).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

한국감정평가사협회에서 제공하는 주요 지역별 자본수익률 중 본건과 물적 및 지리적 비교 가능성이 높다고 판단되는 경기 동탄2신도시 집합상가 분기별 지수를 적용하였음.

구분	1분기	2분기	3분기	4분기	시점수정치
2023년	0.58	0.89	0.44	0.79	거래시점 : 2023.02.25 기준시점 : 2025.01.03
2024년	1.26	1.49	1.88	미발표	$(1+0.0058*35/90)*(1+0.0089)*(1+0.0044)$ $* (1+0.0079)*(1-0.0126)*(1+0.0149)$ $* (1+0.0188)*(1+0.0188*95/92)$ ≒ 1.09257

※ 2024년 4분기 이후 시점 자본수익률은 미발표로 직전분기의 자본수익률을 기준으로 추정하였음.

6. 가격형성요인 비교

1) 가격형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
내부요인	단지내 주차의 편리성, 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 노후도, 건물의 규모 및 최고층 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용, 향별 효용, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터의 유무 및 그 거리, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 가격형성요인 비교치

평가대상	외부요인	건물요인	호별요인	기타요인	개별요인 비교치
기호1,2 9/909호 9/910호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건 기호(1),(2)는 거래사례 A대비 제 비교요인은 각각 대등함.					

7. 시산가격

평가 기호	사례(A) 단가	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적 (㎡)	시산가격 (원)
1	3,379,000	1.05	1.09257	1.000	31.08	120,478,006
2	3,379,000	1.05	1.09257	1.000	31.08	120,478,006

III. 참고가격 자료

1) 유사 구분건물의 평가전례

(자료출처:한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	감정평가액(원)	평가목적
						전유면적단가 (원/㎡)	기준시점
#1	영천동 878-3	서영 아너시티	8/801	19.24	7.90	71,000,000	시가참고
						3,690,000	2024. 10. 02
#2	영천동 878-3	서영 아너시티	8/802	21.32	8.76	75,000,000	시가참고
						3,518,000	2024. 10. 02

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

평가 기호	층 · 호별	전유면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	감정가액(원)
1	9/909	31.08	12.75	120,000,000
2	9/910	31.08	12.75	120,000,000
합 계				240,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사 구분건물 평가전례 등) 검토시 거래사례비교법에 의한 시산 가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물평가명세표

소 재 지	경기도 화성시 영천동 878-3 서영아너시티 9층 909호외					
건 물 명	남은경 소유물건(2024타경13820)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	(1동의 건물의 표시)					
	경기도 화성시 영천동 878-3 서영아너시티					
	[도로명주소] 경기도 화성시 동탄영천로 101					
	철근콘크리트구조 (철근)철근 콘크리트지붕 13층	공장 (지식산업 센터) 제1,2종 근린생활시설 (지원시설)				
		지2층	2,477.69			
		지1층	2,434.22			
		1층	1,523.1			
	2층	45.99				
	3층~13층 각	711.93				
	옥탑1층 (연면적제외)	86.72				

구분건물평가명세표

소 재 지	경기도 화성시 영천동 878-3 서영아너시티 9층 909호외					
건 물 명	남은경 소유물건(2024타경13820)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
(1)	1. 동소 787-3	공장용지	2,847.5		120,000,000	비준가액
		(내)				
	철근콘크리트구조 9층 909호		31.08	31.08		
	대지권 (1. 소유권)		12,847.5x---	12.75		
			12,847.5			
				토지·건물	배분내역	
				토 지 :	36,000,000	
				건 물 :	84,000,000	
(2)	철근콘크리트구조 9층 910호		31.08	31.08	120,000,000	비준가액
	대지권 (1. 소유권)		12,847.5x---	12.75		
			12,847.5			
				토 지 :	36,000,000	
				건 물 :	84,000,000	
합 계					₩240,000,000.-	
		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 화성시 영천동 소재 " 기흥동탄I.C " 남동측 근거리에 위치하며, 주위는 지식산업센터, 각종 근린생활시설, 아파트단지, 학교 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 빌딩까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 중 9층 909호 및 9층 910호로서
 외벽 : 범람판넬 및 강화유리 등 마감.
 내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.
 창호 : 샷시 페어그라스 창임.

(4) 이용상태

각 공장(지식산업센터)임.

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비 등 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

기호(1),(2)

Page : 2

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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

인접필지 대비 등고 평탄한 세장형의 토지로서 공장(지식산업센터) 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 대로 및 남측으로 소로의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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

(9) 공부와의 차이

없음.

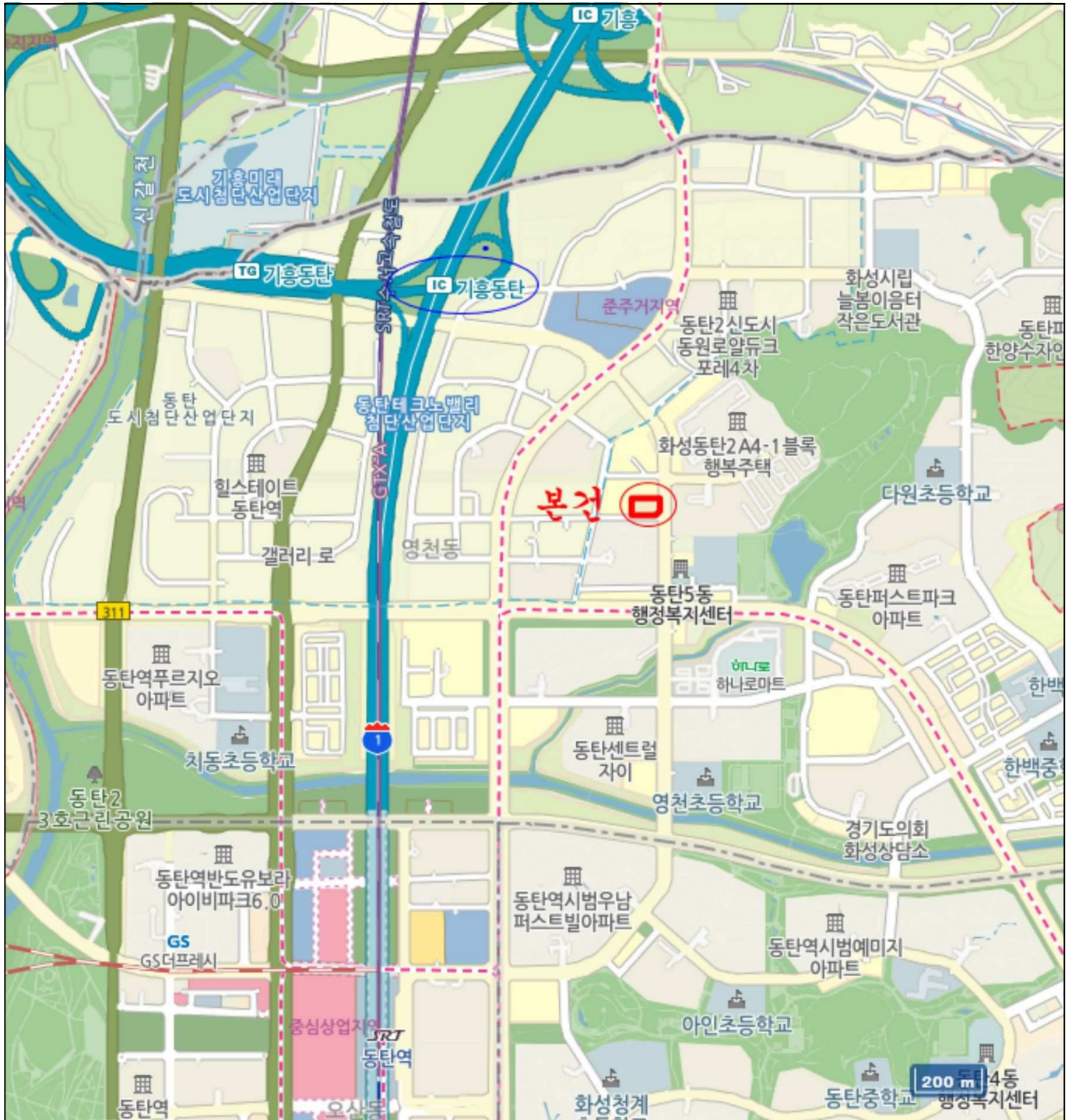
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지 경기도 화성시 영천동 878-3 서영아너시티 9층 909호외



상세위치도



소재지	경기도 화성시 영천동 878-3 서영아너시티 9층 909호외
-----	-----------------------------------

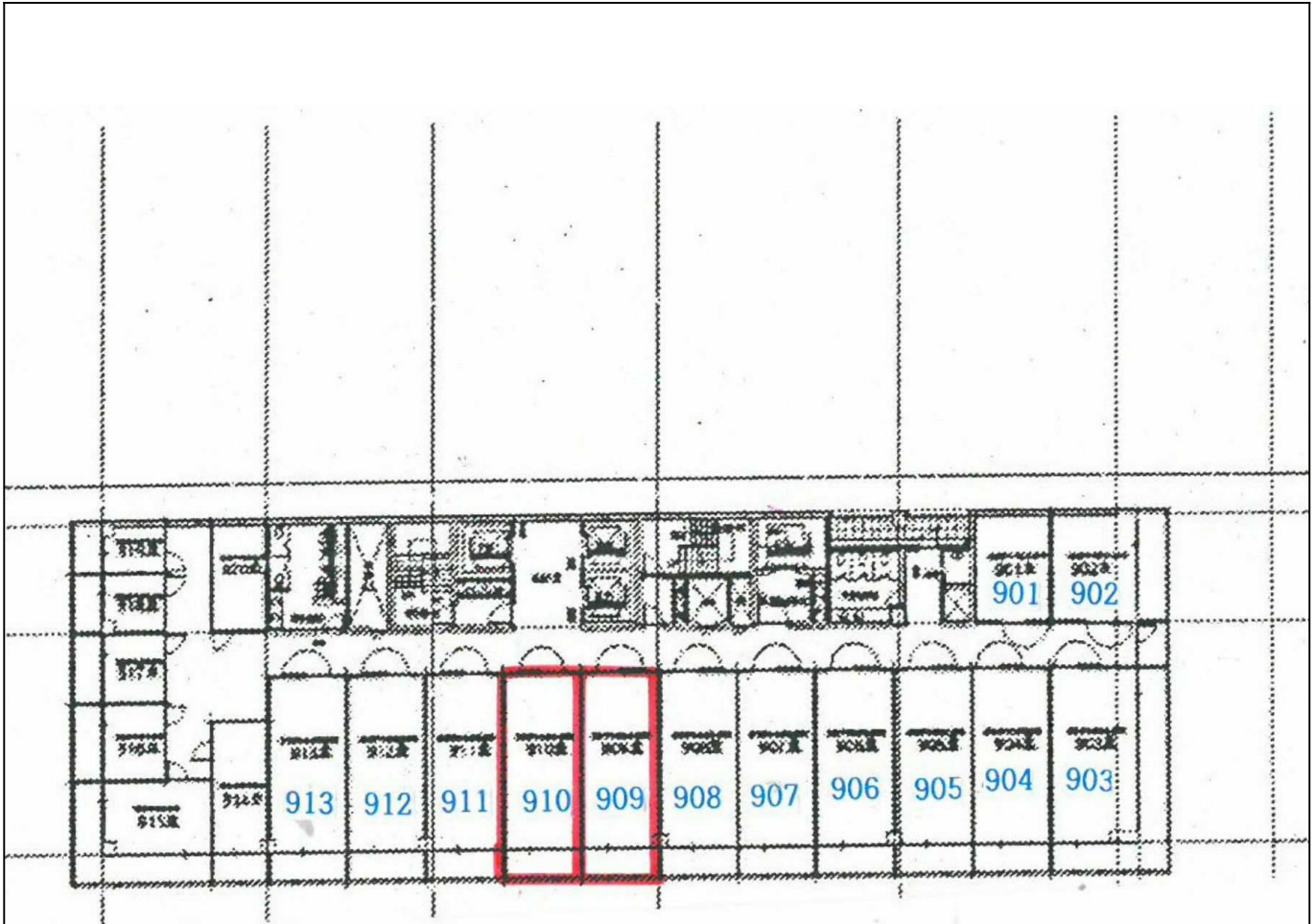


내부구조도

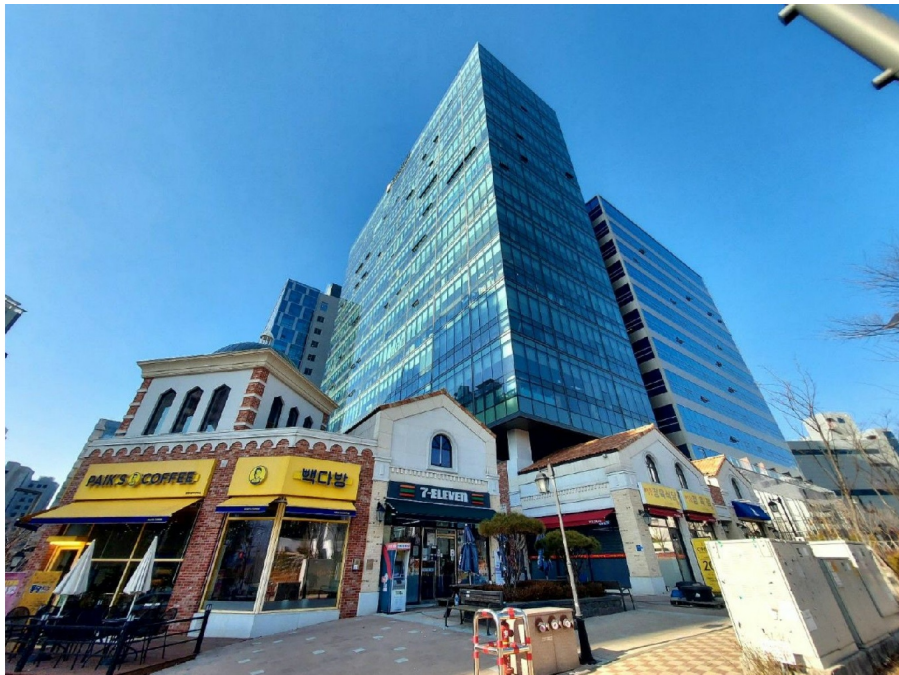


소재지

경기도 화성시 영천동 878-3 서영아너시티 9층 909호외



서영아너시티 9층 호별배치도





9





(1): 9 909



(2): 9 910