

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	왕용준 소유물건 (2024타경101789)
평가서번호	1-241231-3110
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌자)이 사용할 수 없 을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인 한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)경원감정평가법인

TEL : 031-703-2013/FAX : 031-8039-4458

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
유재민

(주)경원감정평가법인 대표이사 임준수 (서명또는인)

감정평가액	일억구천이백육십만원정 (₩192,600,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매18계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	왕용준 (2024타경101789)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.01.02	2025.01.02	2025.01.02

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물 (지식산업)	2개호	구분건물 (지식산업)	2개호	-	192,600,000
	이	하	여	백		
합계					₩192,600,000	

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 (인)
이규철

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 영천동 소재 "다원중학교" 북서측 인근에 위치하는 공장(지식산업센터)로서 수원지방법원의 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가 대상물건의 개황

1) 구분건물의 개요

소재지	경기도 화성시 영천동 878-3		사용승인일자	2021.06.28.
구조	철근콘크리트구조 (철근)철근콘크리트지붕		층 수	지하2층/지상13층
			연면적(㎡)	14,312.23
이용상황	공부	공장(지식산업센터)	용적률(%)	330.12537
	현황	공장(지식산업센터)	건폐율(%)	58.981562

※ 출처 : 집합건축물대장(표제부, 전유부)

2) 대상물건의 현황

연번	명칭	층/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전유+공용(㎡)	대지권면적(㎡)
1	서영아너시티	8/801	19.24	20.43	39.67	7.9
1		8/802	21.32	22.65	43.97	8.76

※ 출처 : 집합건축물대장(전유부), 한국부동산원 KAIS

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 감정평가 기준 및 방법

가. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」(국토교통부령 제 356호) 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 감정평가함.

나. 감정평가 방법

- 1) 본건은 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하였음.
- 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 「감정평가에 관한 규칙」에서 대상 물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다.)을 적용하여 평가하였음.
- 3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 주된 방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 한다.)과 주된 방법외 다른 감정평가방법에 의한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토함을 원칙으로 하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우 합리성 검토를 생략하였음.(※ 구체적인 사항은 “감정평가액 산출근거상 감정평가방법의 적용” 참조.)

4. 감정평가 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사완료일인 2025년 01월 02일임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 감정평가 실시조사기간 및 그 내용

본건의 실시조사기간은 2025년 01월 02일이며, 실시조사를 통하여 사전조사내역과의 물적 불일치여부, 거래동향, 동종 유사물건가격수준, 건물의 관리상태 등 감정평가액 산출을 위하여 필요한 현장조사 사항을 조사하였음.

6. 감정평가 기준가치 및 감정평가조건

가. 감정평가 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 감정평가 조건에 대한 검토

-.

7. 기타사항

가. 임대관계 미상임.

나. 현장조사시 폐문부재상태인바 건축물대장상 도면, 외부관찰, 탐문 등을 통하여 내부 구조를 확인하였으니 업무상 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 구분건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 관련 법령

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 거래사례비교법을 적용하도록 규정하고 있음.

나. 구분건물의 감정평가방법

구분건물(집합건물)의 감정평가방법에는 ①인근 거래사례를 활용하여 시장성측면에서 가격산정하는 거래사례비교법, ②대상 물건의 재생산 및 재취득을 전제로 하여 원가성 측면에서 가격산정하는 원가법, ③대상 물건의 수익성에 기초한 수익환원법이 있음.

다. 적용 감정평가방법의 선정

대상물건은 집합건물(공장(지식산업센터))로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 동일 또는 유사 물건의 거래사례 및 평가사례를 기준으로 그 합리성을 검토하였음.

한편 임료의 지행성에 따른 적정임료 포착이 어렵고 최초 신축시 토지매입비용, 건축비용 등 비용자료 확보가 현저히 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 현저히 곤란한 바 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 합리성 검토를 생략하였으니 업무상 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

1) 가격자료

가) 인근지역내 평가사례 및 거래사례

기호	소재지 지번	명칭	층/호	목적	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	기준시점 거래시점	금액 (단가, 원/㎡)	비고
1	영천동	**	8/***	매매	7.2	-	2024.09.03.	33,000,000 (@4,583,333)	대지권 미등재상태임.
2	영천동	**	3/***	매매	17.01	6.98	2024.01.20.	76,000,000 (@4,467,960)	-
3	영천동	**	3/***	법원 경매	31.08	-	2024.11.20.	146,000,000 (@4,697,555)	적정대지지분 포함평가
4	영천동	**	3/***	법원 경매	19.24	-	2023.07.27.	93,000,000 (@4,833,680)	적정대지지분 포함평가
5	영천동	**	6/***	법원 경매	31.08	12.50	2023.06.19.	145,000,000 (@4,665,380)	-

※ 단가 = 평가금액(또는)거래금액/전유면적, 유효숫자 3자리 미만 절사함.

※ 출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 한국감정평가사협회 KAPA HUB

나) 인근 유사부동산 가격수준 및 가격동향

가격수준 및 가격동향	본건과 유사한 물건의 경우 층, 위치, 규모, 인테리어여부 등에 따라 평(戶)당 14,500,000 ~ 16,000,000원내외로 호가수준이 형성되어 있으나 최근 급격한 금리의 상승에 따른 매수심리위축, 담보대출조건의 강화, 유동자금의 경색 등에 의하여 매수문 의는 드문 것으로 조사되었음.
-------------	--

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 비교사례 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 구조 및 전유면적, 층, 위치, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 <사례 # 2>를 비교사례로 선정함.

※ 사례 #1은 등기사항전부증명서상 대지권 면적이 미등재상태로서 평가의 목적성과 안정성 등을 고려하여 사례선정대상에서 제외하였으니 업무상 참고하시기 바람.

기호	소재지 지번	동	층/호	목적	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	기준시점 거래시점	금액 (단가, 원/㎡)	비고
2	영천동 ****-	.. ****	3/***	매매	17.01	6.98	2024.01.20.	76,000,000 (@4,467,960)	-

나. 사정보정

선정된 비교사례는 별도의 사정개입이 없는 정상적인 거래사례로서 사정보정요인은 없음.(1.00)

다. 시점수정

종류	지역	기간	변동률(%)	비고
오피스	경기도	2024.01.20. ~ 2025.01.02.	2.455	2024년 01분기 : 0.86 2024년 02분기 : 0.64 2024년 03분기 : 0.55 2024년 04분기 이후 : 0.55 (2024년 03분기 자료) (1+0.0086*72/91)*(1+0.0064)*(1+0.0055)*(1+0.0055*94/92) ≒ 1.02455

※ 출처 : 한국감정평가사협회 KAPAHUB

라. 지역요인 비교

평가대상 물건과 비교사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 개별요인 비교

조건	세항목	비교치	비 고
외부요인	도심과의 거리 및 교통시설의 상태, 공공시설 및 편익시설의 상태, 공공시설 및 편익시설과의 접근성, 고객의 유동성과의 적합성 등 자연환경 등	1.00	대등함.
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	대등함.
호별요인	층별, 위치별차이, 주출입구와의 거리, 대지권의 유무, 전용면적과 대지권면적과의 관계 등	1.04	비교사례 대비 층별요율 등에서 우등함.
기타요인	장래동향, 기타	1.00	대등함.
누 계		1.040	

바. 적용단가(원/㎡) 산정

연번	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점수정	가격형성요인비교		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
				지역요인	개별요인		
1,2	4,467,960	1.00	1.02455	1.00	1.040	4,760,754	4,760,000

사. 시산가액 산정

연번	층/호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)
1	8/801	19.24	4,760,000	91,582,400	91,600,000
2	8/802	21.32	4,760,000	101,483,200	101,000,000
	합 계				192,600,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 결정 및 의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등에 의해 시산가액을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성이 인정되므로 다음의 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

감정평가액	₩ 192,600,000.-
-------	-----------------

끝.

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	동소	동소		(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호	21.32	21.32	101,000,000	비준가액 (공용면적 포함.)
					1. 소유권 ----- 8.76	8.76		
					대지권 ----- 2,847.5			
						토지·건물 토 지 : 건 물 : ----- 30,300,000 70,700,000		
합 계							₩192,600,000.-	
			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 "다원중학교" 북서측 인근에 위치하며 부근은 업무시설, 판매시설, 지식산업센터, 아파트 등이 혼재한 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 GTX-A "동탄역"이 소재하는 등 제반 대중교통의 편의성은 양호한편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)철근콘크리트지붕 13층 중 제8층 제801호 및 제802호로서,
외벽 : 판넬 및 강화유리 붙임 마감 등,
창호 : 칼라샤시창틀에 유리창임.

(4) 이용상태

현황 공장(지식산업센터)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 지하주차장설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 장방형인 토지로서 현황 지식산업센터 건부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

동측으로 노폭 약 30~35미터내외의 포장도로에, 남측으로 노폭 약 15~20미터내외의 포장도로에 접하며 도로상태는 양호한 편임.

(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) 건축사육제한구역(전부제한) <건축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(다원중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(화성오산교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 벤처기업육성 촉진지구<벤처기업육성에 관한 특별조치법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>임.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

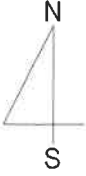
광역 위치도



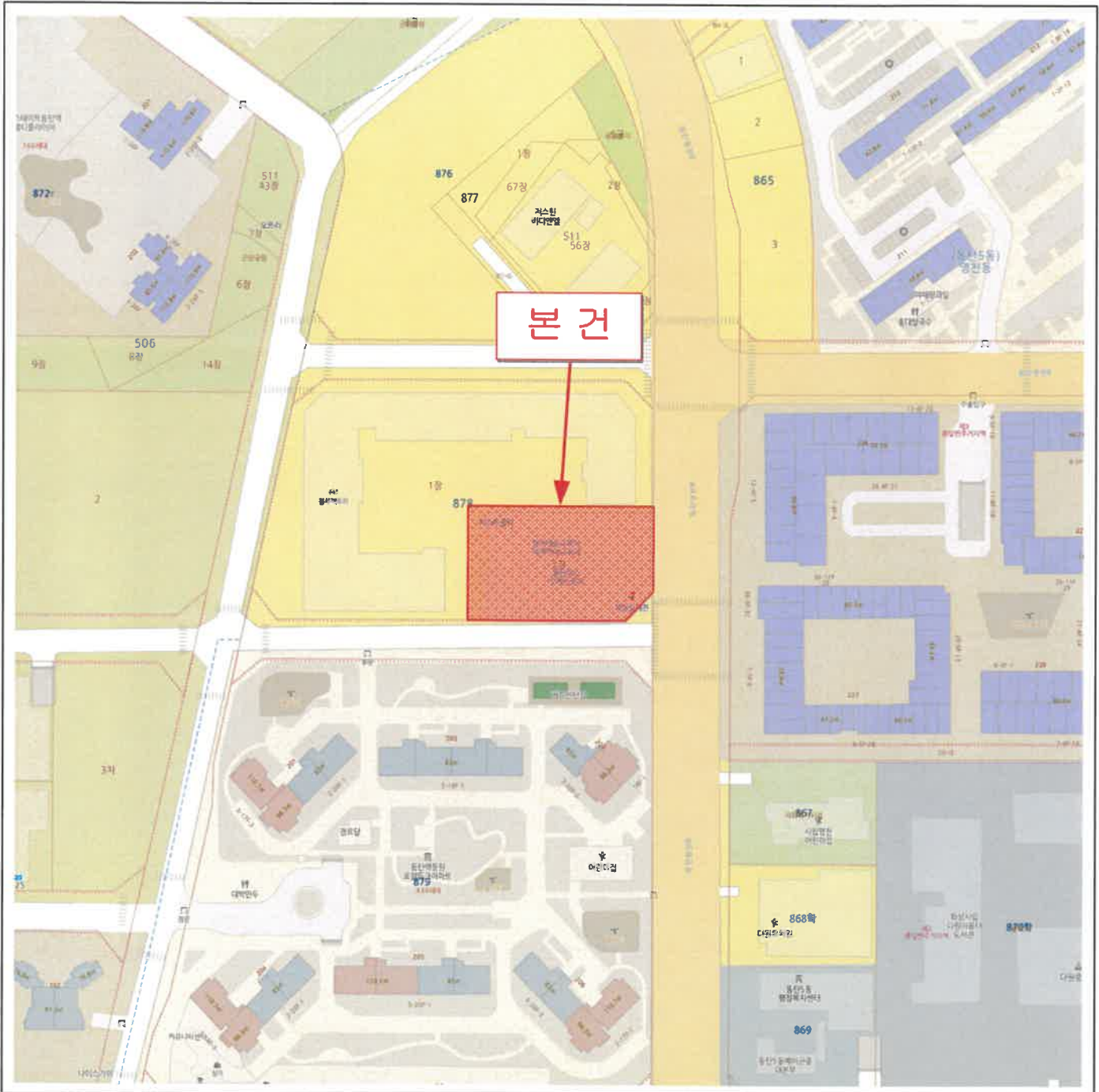
소재지	경기도 화성시 영천동 일원
-----	----------------



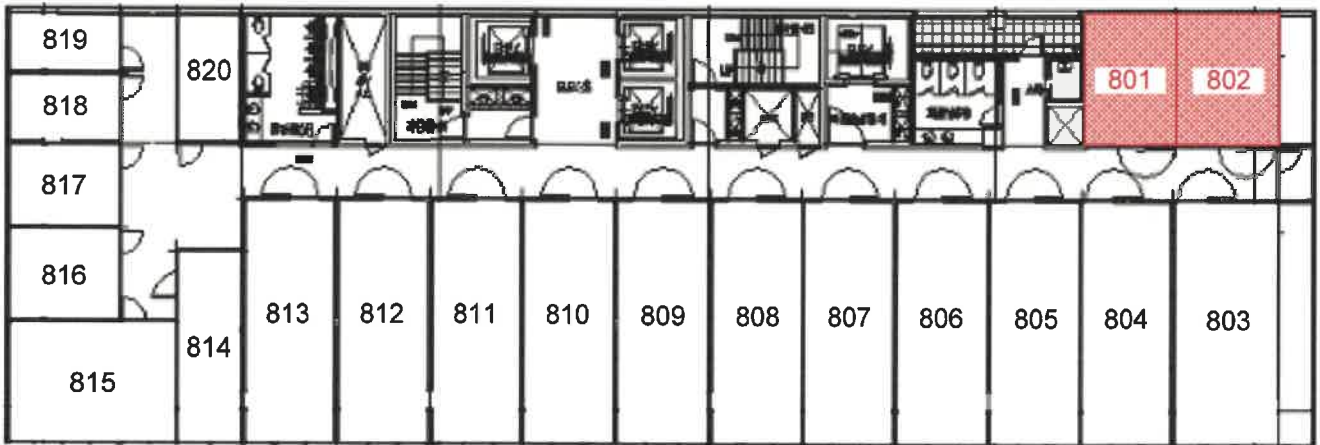
상세 위치도



소재지	경기도 화성시 영천동 878-3 서영아너시티 제8층 제801호 외 1개호 소재 물건
-----	--



건물개항및내부구조도



< 서영아너시티 제8층 호별배치도 및 제801호 외 1개호 내부구조도 >

사 진 용 지



본건전경



주변환경-1

사 진 용 지



주변환경-2



도로명주소

사 진 용 지



승강기



소화전

사 진 용 지



연번 #1(801호)



연번 #2(802호)