

# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 최원학
건명	정숙영 소유물건 (2024타경101994)
감정서번호	2025-1-010

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

신후감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
전 홍 규

감정평가액	일억팔천일백만원정(₩181,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 최원학		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매17계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정숙영 (2024타경101994)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.27	2025.02.26 ~ 2025.02.27	2025.02.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-  백	181,000,000
	합계					₩181,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 영천동 소재 “기흥동탄I.C” 남동측 근거리에 위치하는 서영아너시티 11층 1101호서, 법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

소재지		경기도 화성시 영천동 878-3		
건물명, 층, 호수		서영아너시티		
용도		공장(지식산업센터)	사용승인일	2021.06.28
기호	층/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
(1)	11/1101	40.56	43.07	-

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 27일임.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

#### 2) 감정평가조건

-

## **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

### 5. 기타 참고사항

본건은 귀 제시목록상 토지지분(소유권대지권)이 의뢰되지 않은 상태이나 집합건물의 경우 일반적으로 토지지분을 포함하여 분양 및 거래가 되고 있는 바 본 평가에서는 토지에 대한 적정지분이 이전될 것을 전제로 건물과 소유권대지권을 일체로 하여 평가한 후 토지와 건물의 가격을 배분하여 구분표시하였는바 업무에 참고바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

- 1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법은 아래와 같음.
  - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
  - ② 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”
  - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
  - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.
- 2) 본 평가에 있어서는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가액 산출과정

- 1) 감정평가방법  
대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법).

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2) 거래사례의 선정

인근 유사 구분건물의 거래사례(출처:한국부동산원 실거래자료) 중 본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성이 있고 비교적 최근에 거래된 사례(#2)를 선정함.

기호	소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
#1	영천동 878-3	서영아너시티 3/3XX	17.01	76,000,000	4,468,000	2024.01.20
#2	영천동 878-3	서영아너시티 8/8XX	7.2	33,000,000	4,583,000	2024.09.03

### 3) 사정보정

상기 거래사례(#2)는 인근 평가전례 및 주변시세로 보아 정상 거래사례로 판단되어 별도의 보정요인은 없음. (1.000).

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 “상업용부동산 임대동향지수” 수익률정보 중 경기 동탄2신도시 집합상가의 자본수익률 변동치를 적용하여 시점수정치를 결정하였으며 기준시점 현재 2024년 3분기 이후 자본수익률이 미발표되어 직전 분기 자본수익률을 연장적용하였음.

▶ 기간(2024.09.03 ~ 2025.02.27)

구분	2024년 3분기	2024년 4분기	2025년 1분기
자본수익률	1.88	1.08	미발표
시점수정치	$(1+0.0188 \times 28/92) \times (1+0.0108) \times (1+0.0108 \times 58/92)$ ≒ 1.02351		

※ 2025년 01분기 이후는 미발표되어 직전분기의 자본수익률을 연장적용함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5) 가치형성요인 비교

- 기호(1)과 사례(#2)의 비교

구 분		격차율	비 고
조 건	세항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 주도로와의 접근성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관등)등	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)등	1.00	대등함.
호별요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 내부이용상태 등	0.95	대상이 전유면적의 크기등에서 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		0.950	$1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6) 시산가격 결정

기호	층/호	사례(#2) 단가(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	대상면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
(1)	11/1101	4,583,000	1.000	1.02351	0.950	40.56	180,743,838	181,000,000

※ 십만단위에서 반올림하였음.

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준

11층 : @3,800,000원/㎡ ~ @4,800,000원/㎡ (전유면적 기준)

### 2. 본건 및 유사 구분건물의 평가사례

소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	목적	평가가액(원)		기준시점
					평가액	전유면적단가(원)	
영천동 878-3	서영아너스빌	8/801	21.32	경매	101,000,000	@4,737,000	2025.01.02
영천동 878-3	서영아너스빌	8/802	19.24	경매	91,600,000	@4,761,000	2025.01.02
영천동 878-3	서영아너스빌	6/601	19.24	경매	93,000,000	@4,834,000	2023.07.27
영천동 878-3	서영아너스빌	6/605	31.08	경매	145,000,000	@4,665,000	2023.06.19

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사 구분건물 평가전례등) 검토시 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 시산가격을 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

### 2. 감정평가액

기호	층/호	평가액 (원)
(1)	11/1101	181,000,000
합 계		181,000,000

# 구분건물감정평가명세표

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	878-3 서영 아너시티	공장 (지식산업 센터), 제1,2종 근린생활 시설  (지원시설)	1동의건물의표시				
				철근콘크리트구조 (철근)철근 콘크리트지붕 13층				
				지2층	2,477.69			
				지1층	2,434.22			
				1층	1,523.1			
				2층	45.99			
				3~13층 (각)	711.93			
				옥탑1층 (연면적제외)	86.72			
				전유부분의 건물의표시				
			11층 1101호	철근콘크리트구조	40.56	40.56	181,000,000	비준가액
	1. 동소	878-3	공장용지	대지권의목적인 토지의표시  준주거지역	2,847.5			
							토지·건물 토 지 : 54,300,000 건 물 : 126,700,000	배분내역
	<b>합 계</b>						<b>₩181,000,000.-</b>	
			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 지식 산업센터, 각종 근린생활시설, 아파트단지, 학교등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 빌딩까지 차량접근 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는등 대중교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 중 11층 1101호로서  
외벽 : 범람판넬 및 강화유리등 마감  
내벽 : 몰탈위 페인팅 마감등  
창호 : 샷시 페어그라스 창임.

## (4) 이용상태

공장(지식산업센터)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비등 되어있음.

# 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

인접필지 대비 등고평탄한 세장형의 토지로서 공장(지식산업센터) 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 대로 및 남측으로 소로의 포장도로에 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 대로3류(폭25m~30m)(일반도로, 동탄2지구)(접함), 중로3류(폭12m~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.

# 광역 위치도



소재지	경기도 화성시 영천동 878-3 서영아너시티 11층 1101호
-----	------------------------------------



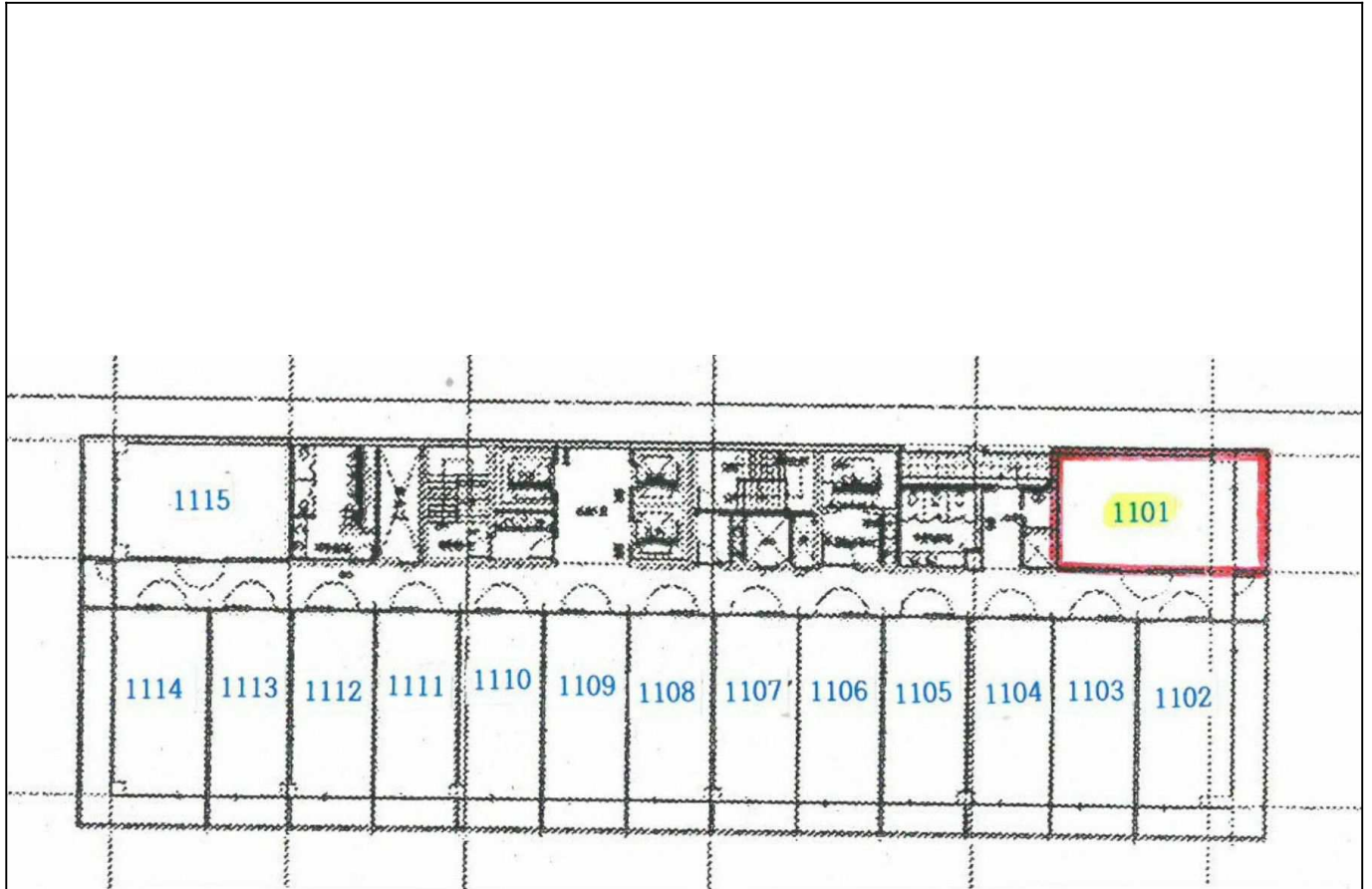
# 상세위치도



소재지	경기도 화성시 영천동 878-3 서영아너시티 11층 1101호
-----	------------------------------------



# 건물개황도



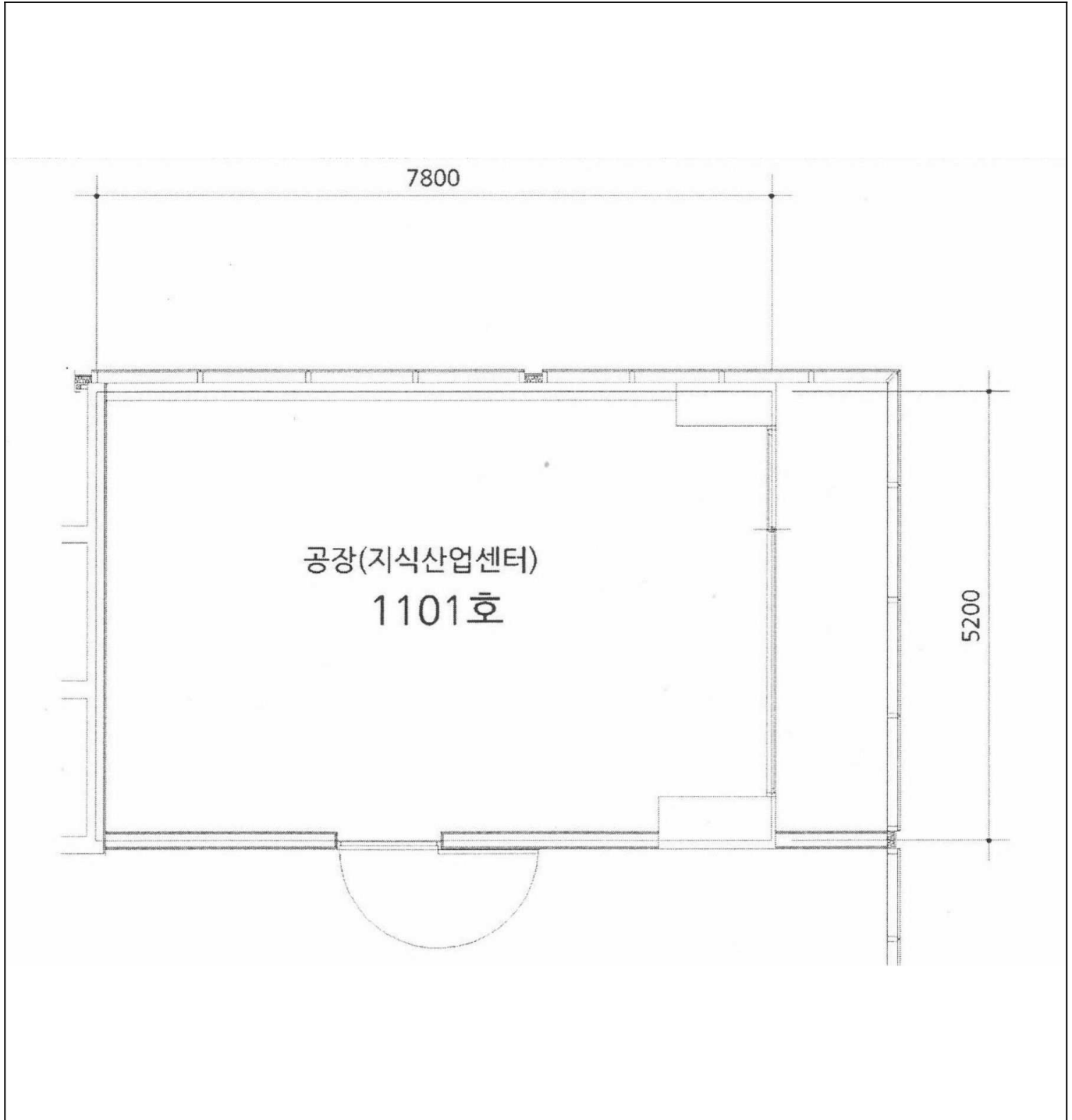
서영아너시티 11층 호별 배치도

# 내부 구조도



소재지

경기도 화성시 영천동 878-3 서영아너시티 11층 1101호



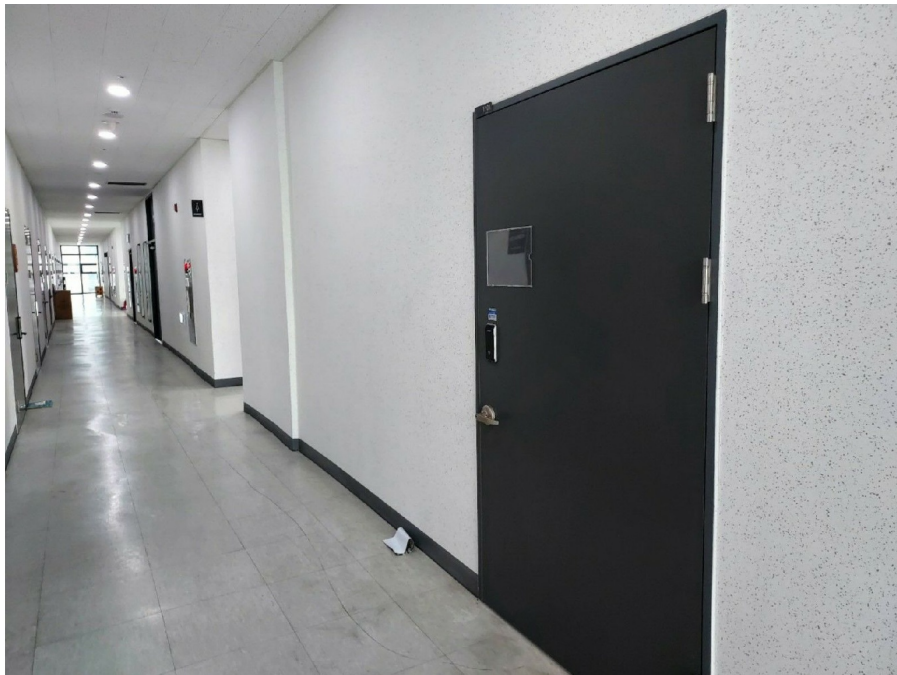


( )





11 1101



11