

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

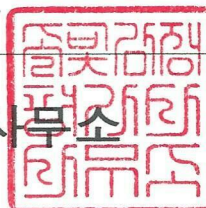
건명: 광야문 소유물건  
(2025타경54852)

의뢰인: 수원 지방 법원  
사법보좌관 채주석

감정평가서번호: SB-20250305-101

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.

솔빛감정평가사사무소



## (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
장현선

장현선



감정평가액	오천일백일십만원정 (₩51,100,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매11계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	곽야문 (2025타경54852)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근거	귀제시 목록 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.07	2025.03.05 ~ 2025.03.07	2025.03.07

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	51,100,000
	이	하	여	백		
합 계					₩51,100,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 영천동 소재 “다원중학교” 북서측 인근에 위치하는 구분건물(서영아너시티 제5층 제516호)로서, 수원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

#### 1) 대상물건 개요

소재지		경기도 화성시 영천동 878-3 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄영천로 101(영천동)						
건물명 동·호수		서영아너시티 제5층 제516호						
구조 및 층수		철근콘크리트구조 (철근)철근콘크리트지붕 13층						
사용승인일		2021.06.28						
구 분		전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	분양 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용 도		비고
기호	호수					공부	현황	
1	제5층 제516호	11.1	11.79	22.89	4.56	공장 (지식산업센터)	공장 (지식산업센터)	-

#### 2) 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

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(화성오산교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 벤처기업육성촉진지구

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<벤처기업육성에 관한 특별조치법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>임.

## 3) 주위 환경

인근은 지식산업센터, 근린생활시설, 아파트단지 등이 혼재하는 등 제반주위환경은 보통인 편임.

## 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 07일로 하였음.

## 4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라, 2025년 03월 07일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가 할 수 있음.

본건에서는 의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건이 없음.

## III. 감정평가방법의 적용

### 1. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 1) 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」, 감정평가 일반이론 등에 의거함.
- 2) 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가하는 경우 등에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정되어 있음.

### 2. 대상물건에 적용한 주된 감정평가방법

본건 구분건물의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

곤란하다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않았음.

### 3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없음.

### 4. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 평가액은 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 배분하였음.
- 2) 본건의 위치확인은 집합건축물대상상 “건축물현황도”에 의하였는바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 산출과정

### 1. 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 방법임.

#### 1) 거래사례의 선정

##### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	층 / 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
A	영천동 878-3 서영아너시티	제5층 제5**호외	62.16	180,000,000	2,895,753	2024.10.14	2021.06.28
B	영천동 878-3 서영아너시티	제8층 제8**호	7.2	33,000,000	4,583,333	2024.09.03	2021.06.28
C	영천동 878-3 서영아너시티	제3층 제3**호	17.01	76,000,000	4,467,960	2024.01.20	2021.06.28

##### (2) 비교 사례의 선정

본건의 인근지역 내 거래사례로서, 대상물건과 물적 유사성이 높고, 최근에 거래된 사례로서 비교가능성이 높은 기호(B)로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

## 3) 시점수정

본건의 경우, 한국부동산원이 발표하는 상업용부동산의 지역별 자본수익률 중 본건과 유사한 집합상가의 시·도별 자본수익률을 적용하여 결정하였음.

### (1) 상업용 부동산 자본수익률

(단위 : %)

지역	유형	2024.3Q	2024.4Q	2025.1Q
경기	집합상가	0.32	0.15	미발표

### (2) 시점수정치 산정

기간	계산식	시점수정치
2024.09.03 ~ 2025.03.07	$(1 + 0.00320 \times 28/92) \times (1 + 0.00150) \times (1 + 0.00150 \times 66/92) \approx 1.00355$	1.00355

※ 미발표된 자본수익률은 직전분기 자본수익률을 연장적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 가치형성요인의 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세항목	사례 (B)	본건	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 배후지의 크기 상가의 성숙도 차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 건물에 소재하는바 단지외부요인에서 대등함.
단지 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	1.00	본건과 사례는 동일 건물에 소재하는바 단지 내부요인에서 대등함.
호별 요인	층별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 향별 효용 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.00	본건과 사례는 층별 효용 등 호별요인에서 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
<b>누 계</b>		<b>1.000</b>		<b>1.00×1.00×1.00×1.00</b>

### 5) 주된 방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액

기호	거래사례 (전유면적당 단가(원/㎡))	사정 보정	시정 수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가액 (원)
1	4,583,333	1.00	1.00355	1.000	11.1	51,055,603	51,100,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 시산가액 조정 관련사항

「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간의 합리성을 검토하여야 함. 다만 본건의 경우, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건 및 본건과 유사한 인근 상가의 임대사항에 대한 조사에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

## 3. 그 밖의 사항

### 1) 인근지역 유사 부동산의 평가사례(출처 : 한국감정평가사협회(KAPA HUB PLUS))

기호	소재지	층/호	전유면적(㎡)	평가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	사용승인일	평가목적
1	영천동 878-3 서영아너시티	제11층 제11**호	40.56	181,000,000	4,462,525	2025.02.27	2021.06.28	경매
2	영천동 878-3 서영아너시티	제9층 제9**호	31.08	120,000,000	3,861,004	2025.01.03	2021.06.28	경매
3	영천동 878-3 서영아너시티	제8층 제8**호	21.32	101,000,000	4,737,336	2025.01.02	2021.06.28	경매
4	영천동 878-3 서영아너시티	제3층 제3**호	31.08	146,000,000	4,697,555	2024.11.20	2021.06.28	경매

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 경매통계 분석(출처 : 인포케어)

~

구분	낙찰률(기준·낙찰가)			낙찰률(기준·낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰률(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
주택	24,887,056,140원	18,753,758,216원	75.4%	95건	66건	29건(30.5%)	32건
집합건물	137,753,500,000원	120,859,490,388원	87.7%	964건	581건	383건(39.7%)	185건
상가	74,918,408,090원	43,961,551,085원	58.7%	527건	431건	96건(18.2%)	108건
공장	139,646,525,980원	108,242,220,101원	77.5%	333건	245건	88건(26.4%)	79건
- 공장	115,195,809,480원	95,835,211,901원	83.2%	71건	37건	34건(47.9%)	32건
- 공장용지	606,716,500원	315,000,000원	51.9%	4건	3건	1건(25.0%)	1건
- 아파트형공장	23,844,000,000원	12,092,008,200원	50.7%	258건	205건	53건(20.5%)	46건
특수부동산	22,686,334,810원	16,378,540,000원	72.2%	78건	71건	7건(9.0%)	21건
토지	131,168,266,778원	85,832,150,459원	65.4%	568건	386건	182건(32.0%)	120건
기타토지	112,236,000원	94,990,000원	84.6%	9건	6건	3건(33.3%)	3건
차량외 기타	4,920,000,000원	3,627,080,925원	73.7%	447건	257건	190건(42.5%)	5건
합계	536,092,327,798원	397,749,781,174원	74.2%	3,021건	2,043건	978건(32.4%)	553건

## V. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액

기호	총, 호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	시산가액(원)
1	영천동 878-3 서영아너시티 제5층 제516호	11.1	4.56	51,100,000

### 2. 감정평가액의 결정 의견

상기 자료(인근 거래가액, 본건 유사물건의 평가전례) 및 가격수준 조사 등에 의해 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.



# 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, 주위는 지식 산업센터, 근린생활시설, 아파트단지 등이 혼재하는 등 제반주위환경은 보통인 편임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반대중교통의 여건은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)철근콘크리트지붕 13층 건내 제5층 제516호로서  
(사용승인일자 : 2021.06.28)

외벽 : 법랑판넬 및 강화유리 마감 등.

창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

공장(지식산업센터)으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 스프링클러설비 등이 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

세장형의 토지로서, 공장(지식산업센터) 및 근린생활시설의 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 폭 약 30미터 내외, 남측으로 폭 약 15미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 대로3류(폭 25m~30m)(일반도로, 동탄2지구)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(중(집)3-115)(접합), 가축사육제한구역(전부제한) <가축분뇨의 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.

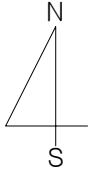
## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

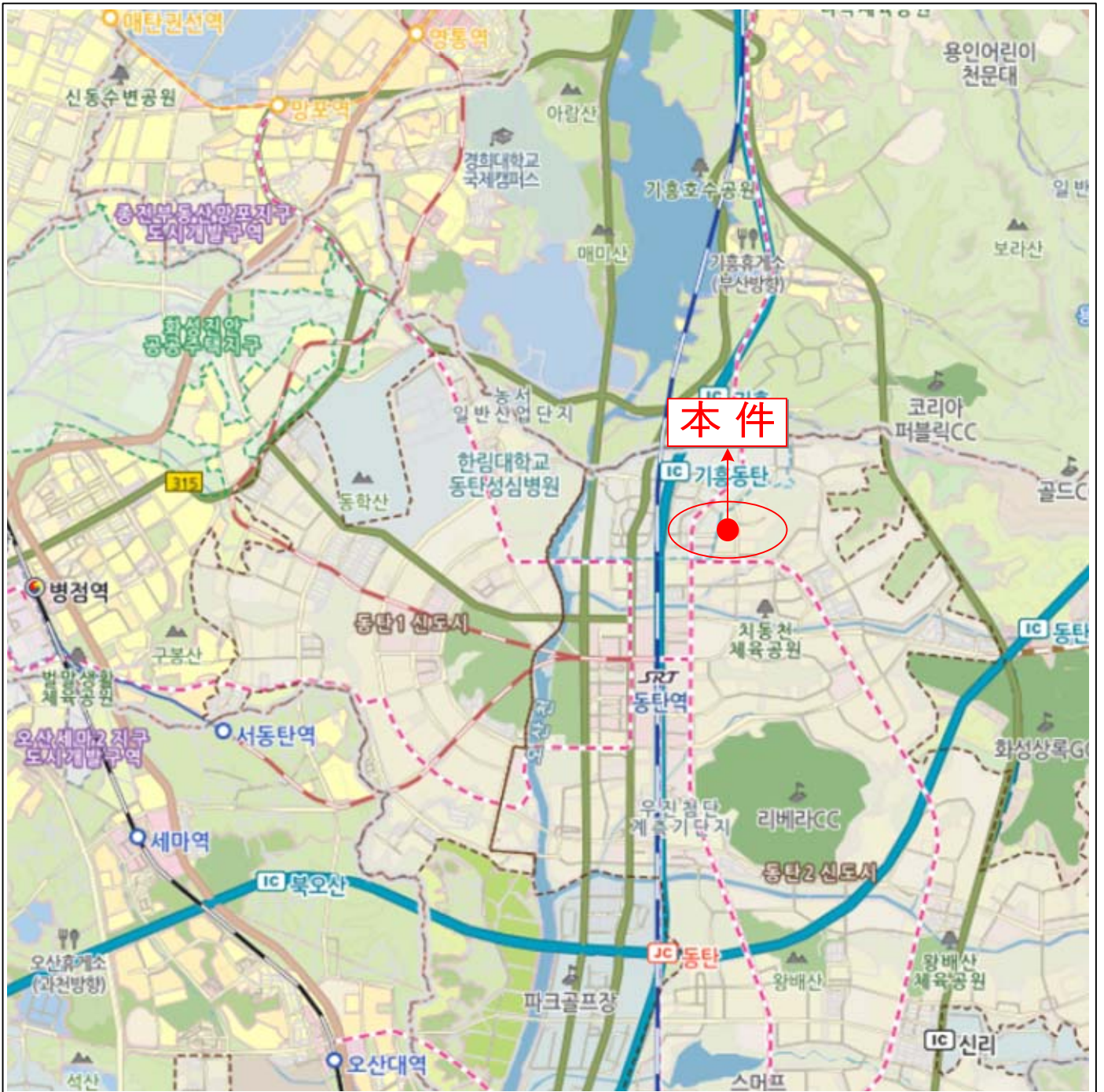
임대관계는 미상임.

# 광역도

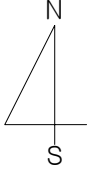


소재지

경기도 화성시 영천동 일대



# 위 치 도



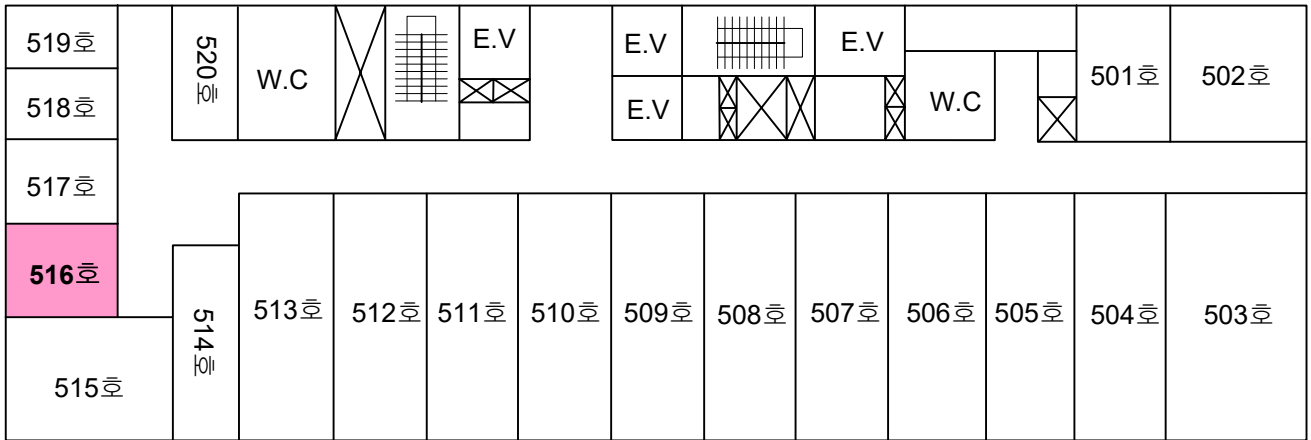
소재지

경기도 화성시 영천동 878-3 서영아너시티 제5층 제516호

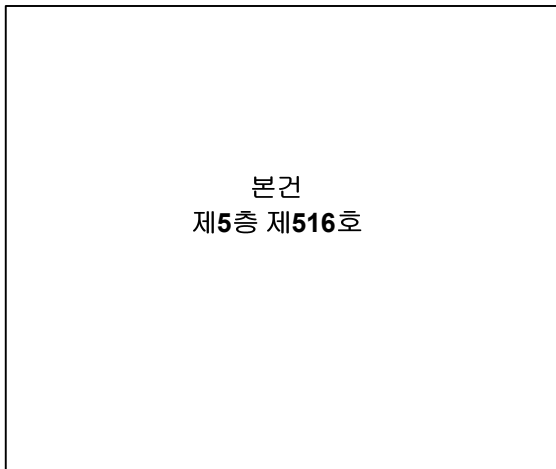


# 건물개황도

S = NON SCALE

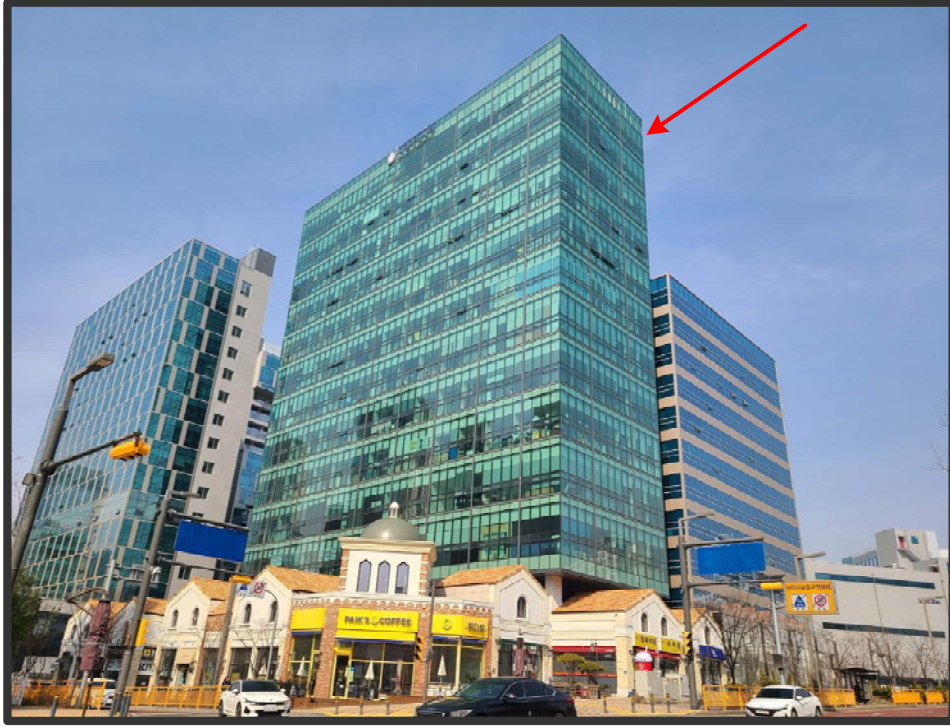


<호별배치도>

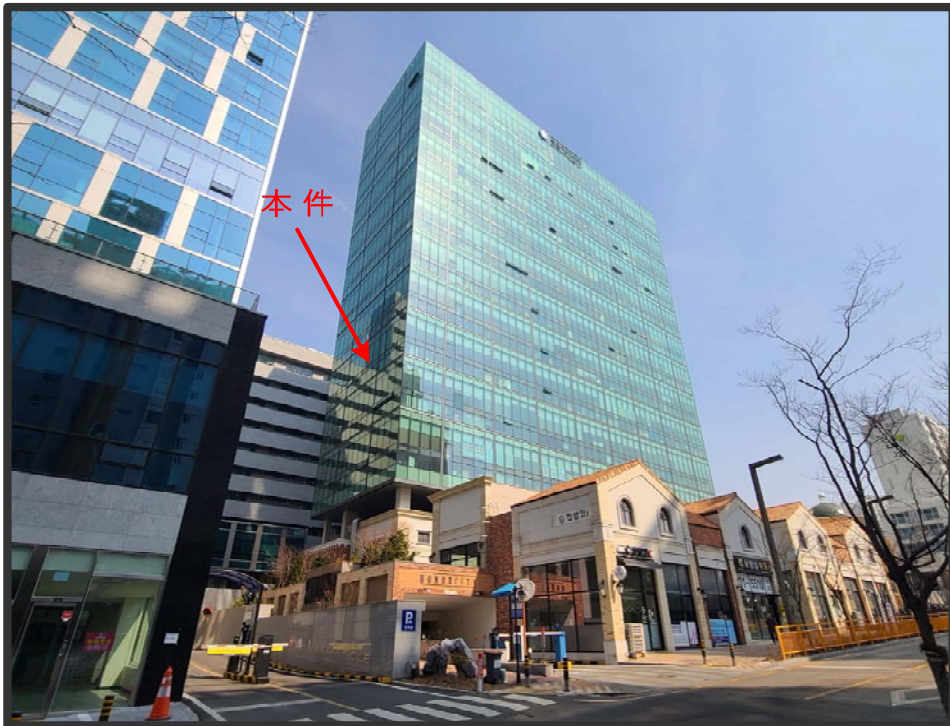


< 내부구조도 >  
서영아너시티  
제5층 제516호

# 사 진 첨 부 용 지



본 건물 전경 - 본 건물 남동측에서 촬영



본건 전경 - 본 건물 남서측에서 촬영

# 사 진 첨 부 용 지



본건 전경



주위환경 - 본 건물 남동측에서 촬영