

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 송혜정 소유물건(2024타경91592)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김치상

감정평가서번호: 상명241105

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.

상명감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김일욱

감정평가액	일억구천칠백만원정(₩197,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	송혜정 (2024타경91592)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 건축물대장, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.05	2024.11.29 ~ 2024.12.05	2024.12.05	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호		197,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩197,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

대상물건은 경기도 화성시 영천동 소재 “다원중학교” 서측 인근에 위치하는 구분건물(통칭 동탄역센테라아이티타워2 제9층 제905호)로서 수원지방법원의 부동산임의경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

▷ 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 ‘감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액(價額)’인 시장가치를 기준으로 평가하였으며,

▷ 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 감정평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령과 일반 감정평가이론에 따라 평가하였음.

### 4. 감정평가방법의 적용 및 시산가액의 조정

#### 가. 감정평가 관련 법령 검토

##### ◆ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조

제7조(개별물건기준 원칙 등) ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.  
 ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.  
 ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.  
 ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ◆ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조

제11조(감정평가방식) 감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. <개정 2022. 1. 21.>

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

### ◆ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. <개정 2022. 1. 21.>

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다

### ◆ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>

#### 나. 구분건물 평가시 적용한 감정평가 방법 관련

##### (1) 주된 감정평가방법

▷ 대상물건은 건물과 토지의 대지사용권/소유권이 일괄로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

함.

### (2) 시산가액의 조정

구분건물은 시장성이 높은 물건으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 적용하기 곤란하므로 인근 유사부동산의 평가선례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토함.

### 5. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 5일을 기준시점으로 함.

### 6. 그 밖의 사항

(1) 대상물건은 기준시점 현재 토지의 소유권·대지권이 미등기상태이나 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 추후 적정 대지권이 배분, 이전될 것을 전제로 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로하여 평가하였고,

(2) 집합건물은 일반적으로 구분건물과 대지사용권이 일체로 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀원 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 합리적인 기준에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 명세표에 기재하였니 경매업무에 참고하시기 바람.

(3) 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 따라 2024년 11월 29일부터 2024년 12월 5일까지 실지조사 실시 및 가격자료를 수집하여 대상 물건의 존재 여부, 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합여부, 대상물건의 특성 등을 확인하고 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였음.

(4) 평가대상 건물은 구분건물로서 호별 위치확인은 건축물현황도(제9층 평면

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

도)를 기초로 건물에 표시되어 있는 건물번호표시 등을 참고하였으니 경매업무 진행시 재확인하시기 바람.

(5) 대상물건의 현장 조사시 관계인의 폐문·부재로 대상물건의 내부구조, 이용 상황 등은 집합건축물대장의 건축물현황도를 기초로 외부관찰 및 탐문내용, 유사물건의 기본사양 등을 참고하였는바, 내부구조변경, 하자의 유무 등은 구체적인 확인이 불가능하여 실제와 차이가 있을 수 있으니 경매 참여시 재확인과 주의가 요망됨.

(6) 대상물건 평가시 인용한 평가사례 및 거래사례 등은 개인정보보호 관계로 지번 또는 동·호수 중 일부는 xx 처리하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.〔감정평가에 관한 규칙〕 제2조 제7호)

2. 대상 물건의 개요

소재지	경기도 화성시 영천동 873-5			
도로명 주소	경기도 화성시 동탄대로 636-1			
건물명.동,호수	동탄역센테라아이티타워2			
건폐율	59.91%	용적률	359.94%	
사용승인일	2020.10.28.	주용도	지식산업센터	
구분	전유부분(㎡)	공용부분(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)
본건	42.4	42.33	84.73	-

3. 거래사례의 선정

▷ 인근지역의 거래사례

(출처:KAIS 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래일자	사용승인
1	영천동 873-5	센테라 아 이티타워2	5층 xxx호	44.52	15.13	197,000	23/08/06	20/10/28
2	영천동 873-5	센테라 아 이티타워2	5층 xxx호	89.04	30.28	355,000	22/12/09	20/10/28
3	영천동 873-4	메가비즈 타워 B동	4층 xxx호	35.10	13.32	115,000	24/05/17	19/01/18

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 상기 사례는 대상과 같은 건물 또는 인근 건물에 소재하며 모두 최근에 거래된 사례로서 위치적 유사성이 있고, 이용 상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능하며, 대상과 면적이 유사하고 비교적 최근에 거래된 ‘기호 1’을 비교 사례로 선정함.

### 4. 사정보정

▷ 사정보정이란 수집된 거래 사례에 거래 당사자의 특수한 사정 또는 거래 당사자가 시장 사정에 정통하지 않은 등 수집된 거래 사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

▷ 비교 사례의 거래 시 당사자 간의 개별적인 사정의 개입 여부는 감정인이 조사하기에는 어려움이 있으나 인근의 가격수준을 감안할 때 상기 사례는 시장 상황을 반영한 정상적 거래 사례로 판단되는바, 사정보정은 불필요하다고 판단됨. (1.00)

### 5. 시점수정

▷ 한국부동산원 부동산통계정보시스템 자료의 ‘상업용 (오피스) 임대동향조사’ 중에서, 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “지역별 자본수익률” 중 경기도 오피스의 자본수익률을 적용하여 산정함.

#### 오피스

---

지역 : 경기 (23.08.06~24.12.05)

---

2023년 03분기 : 0.03

2023년 04분기 : 0.28

2024년 01분기 : 0.86

2024년 02분기 : 0.64

2024년 03분기 : 0.55

2024년 04분기 : 0.55 (2024년 03분기 자료)

---

$(1+0.0003*56/92)*(1+0.0028)*(1+0.0086)*(1+0.0064)*(1+0.0055)*(1+0.0055*66/92) \approx 1.02772$

---

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 평가서 작성 당시에 2024년도 4분기 이후 자본수익률이 발표되지 않아 2024년 3분기 자본수익률을 연장 적용하였음.

### 6. 가치형성요인 비교

▷ 구분건물은 일단의 토지 상에 소재하는 건물 전체에 다수의 구분소유권이 존재하는 특성으로 인하여 각 구분소유권이 속하는 전체 부동산에 대한 가격형성요인과 대상 구분소유권 자체의 가격형성요인 등으로 구성됨.

#### ▷ 집합건물 가격형성요인 비교표

구 분		격차율	비고
조건	세부항목		
단지 외부 요인	외부진출입의 용이성 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등) 동력자원 및 노동력 확보의 용이성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등) 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 공급 및 처리시설의 상태	1.00	대등함
단지 내부 요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성 단지내 주차의 편리성 정도 건물의 구조 및 마감상태 경과년수에 따른 노후도	1.00	대등함
호별 요인	층별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 내부평면 방식 전유면적의 비율 향별 효용	1.02	대상이 9층, 사례는 5층으로 대상이 층별효용에서 우세함
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
누 계		1.020	

**감정평가액의 산출근거 및 결정 의견**

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	거래사례 (단위 :천원)	사정 보정	시점 수정	요인 비교	면적비교 (대상/사례)	비준가격
본건	197,000	1.00	1.02772	1.020	42.4/44.52	197,000,000

※ 비준가격은 백만원 단위로 사사오입하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅲ. 감정평가액의 결정

#### 1. 인근지역 내 평가선례

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액 (천원)	기준시점 사용승인일
가	영천동 873-5	센테라아	5	44.52	15.13	담보	190,000	23/08/09
		이티타워2	xxx					20/10/28
나	영천동 873-5	센테라아	11	89.04	-	경매	350,000	24/09/24
		이티타워2	xxx					20/10/28
다	영천동 873-5	센테라아 이티타워2	9 xxx	113.15	38.46	경매	473,000	24/05/07 20/10/28

#### 2. 인근 지역 가격수준

인근 지역내 본건과 유사한 부동산은 외부요인, 내부요인, 호별요인에 따라 호가 수준이 상이하나 전용면적 기준 4,000,000원/㎡ ~ 5,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사되었음.

#### 3. 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례 등과 비교시 그 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

동·호수	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
제9층 제905호	42.4	197,000,000	비준가격

# 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	1동의 건물의 표시 경기도 화성시 영천동  [도로명 주소] 화성시 동탄대로 636-1  전유부분의 건물의 표시 9층905호  대지권의 목적인 토지의 표시 1. 경기도 화성시 영천동	873-5 동탄역 센테라 아이티 타워2	지식산업 센터	라멘조 평지붕 13층			197,000,000	비준가격 (적정 대지권 포함 평가)		
					지1층	1,817.11				
					1층	1,505.42				
					2층	1,586.09				
					3층 ~ 4층 각	1,642.32				
					5층 ~ 9층 각	913.22				
					10층 ~ 11층 각	888.36				
					12층 ~ 13층 각	913.22				
					(내)					
					철근콘크리트구조	42.4			42.4	
		873-5	공장용지	준주거지역	2,782.8					
						토지·건물	배분내역			
						토 지 :	59,100,000			
						건 물 :	137,900,000			
	<b>합 계</b>						<b>₩197,000,000.-</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

대상물건은 경기도 화성시 영천동 소재 다원중학교 서측 근거리에 위치하며, 부근은 지식산업센터, 근린생활시설, 아파트단지, 상업나지 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

대상물건까지 제반 차량의 출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 위치하는 등 제반 대중교통 이용편의는 보통 정도임.

## (3) 건물의 구조

라멘조 평지붕 13층건(2020/10/28 사용승인) 내 9층 905호로서,  
 외벽: 외장석재마감, 강화유리마감 등  
 내벽: 시멘트몰탈 위 페인팅 등  
 천장: 텍스마감 등  
 창호: 새시창호 등

## (4) 이용상태

지식산업센터

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 승객용·화물용 승강기설비, 소방설비, 난방설비, 주차장 등

# 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

인접 도로 등과 등고 평탄한 장방형의 토지이고 지식산업센터 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

서측으로 폭 약 45m, 남측으로 폭 약 12m의 도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 광로3류(폭 40m~50m)(동탄2지구) 저층, 종로3류(폭 12m~15m)(중(집)3-114)접합, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 벤처기업육성촉진지구<벤처기업 육성에 관한 특별조치법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

## (9) 공부와의 차이

해당 없음

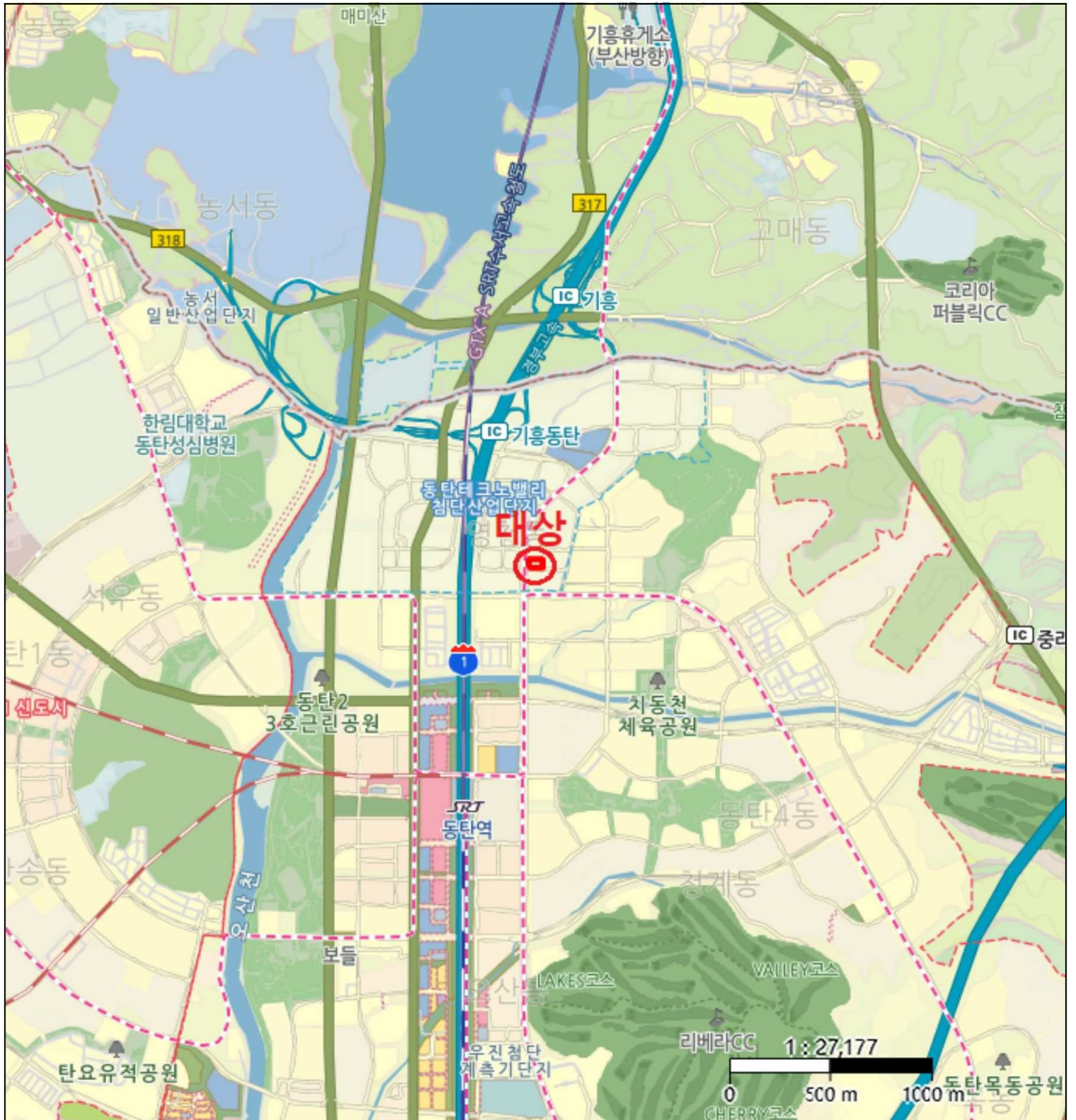
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상

# 광역 위치도



소재지	경기도 화성시 영천동 873-5 동탄역 센테라아이티타워2 9층 905호
-----	---



# 위 치 도



소재지

경기도 화성시 영천동 873-5 동탄역 센테라아이티타워2 9층 905호

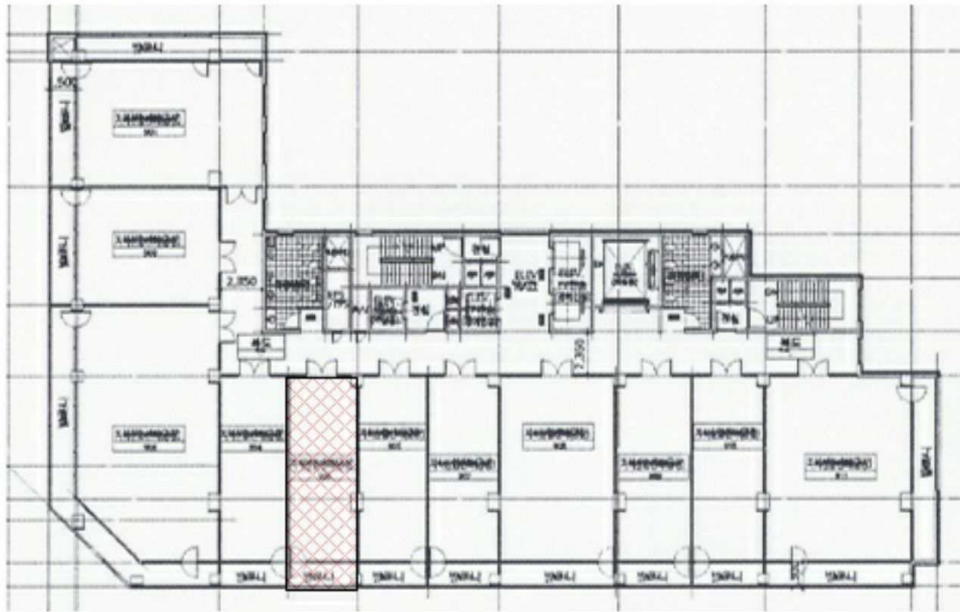


# 내부 구조도



소재지

경기도 화성시 영천동 873-5 동탄역 센테라아이티타워2 9층 905호



9층도면



905호





905





1



2

