

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환
건명	김병래 소유물건(2024타경10104)
감정서번호	A2411-1-004



감정평가사협동사무소

**알이엠프로퍼티**

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.

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

안영미

감정평가액	일억사천육백만원정(₩146,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매14계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김병래 (2024타경10104)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.20	2024.11.19 ~ 2024.11.20	2024.11.22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	146,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩146,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 영천동 소재 “다원중학교” 북서측 인근에 위치하는 구분건물로서, 수원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항 규정에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.11.20.이고, 실지조사는 2024.11.19. ~ 2024.11.20.에 시행하여 대상물건의 현황을 직접 확인하였음.

### 6. 그 밖의 사항

-구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로는 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바 토지, 건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지·건물로 배분하여 “구분건물감정평가명세표” 상에 기재하였으니 참고바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

-본건은 기준시점 현재 대지권이 미등기 상태이나, 구분소유 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거하여 건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 또한 거래 관행상 건물과 대지권이 일체로 거래되는 바, 추후 대지권이 적정하게 배분될 것을 전제로 감정평가하되 귀 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 구분하여 표시하였음.

## II. 대상 물건의 개요

### 1. 건물개요

(집합건축물대장 표제부 기준)

<b>소재지</b>	경기도 화성시 영천동 878-3		
<b>건물명</b>	<b>대지면적(㎡)</b>	<b>건축면적(㎡)</b>	<b>연면적(㎡)</b>
서영아너시티	2847.5	1679.5	14312.23
<b>주 용도</b>	<b>주 구조</b>	<b>규모(층)</b>	<b>사용승인일</b>
공장(지식산업센터), 제1,2층 근린생활시설(지원시설)	철근콘크리트구조	지하2, 지상13	2021.06.28.

### 2. 대상물건 현황

(집합건축물대장 전유부 기준)

구분	층, 호	용도	평가대상 면적		
			전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	3층 311호	공장(지식산업센터)	31.08	32.99	-

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 거래사례의 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 유사성이 높으며 비교적 최근 거래된 사례를 선정하였음.

소재지	동·층 및 호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	자료출처
영천동 8**-*	3층 3**호	17.01	18.06	76,000,000	2024.01.20.	등기사항 전부증명서

### 3. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 정상적으로 거래된 것으로 보임.(1.000)

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정하였음.

(기준 월: 2021.06 = 100)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

내용	변동률(%)
오피스 지역 : 경기 (24.01.20~24.11.20)  2024년 01분기 : 0.86 2024년 02분기 : 0.64 2024년 03분기 : 0.55 2024년 04분기 : 0.55 (2024년 03분기 자료)	2.193
$(1+0.0086*72/91)*(1+0.0064)*(1+0.0055)*(1+0.0055*51/92) \approx 1.02193$	

※ 기준시점이 속한 월의 매매가격지수가 미고시된 경우, 최근 발표된 매매가격지수를 연장적용함.

### 5. 가치형성요인 비교

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대체로 유사함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편의성	1.00	1.00	대체로 유사함.
	건물 전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고 층수			
호별요인	층별 효용, 위치별 효용, 향별 효용	1.00	1.03	본건이 전유부분의 면적 등 우세함.
	주 출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치			1.030	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 비준가액

기호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액(원)	결정가액(원)
1	76,000,000	1.000	1.02193	1.030	31.08/ 17.01	146,166,774	146,000,000

※ 결정가액은 유효숫자 두 자리에서 반올림하여 결정하였음.

## IV. 참고 가격자료

### 1. 인근지역 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

소재지	동, 층, 호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	평가목적	기준시점
영천동 8**-*	6층 6**호	31.08	145,000,000	법원경매	2023.06.19.
영천동 8**-*	6층 6**호	19.24	93,000,000	법원경매	2023.07.27.
영천동 8**-*	4층 4**호	36.25	171,000,000	법원경매	2024.01.08.

### 2. 인근지역 유사부동산 가격수준

인근지역에 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 4,000,000 ~ 5,000,000원/㎡(전유) 내외로 탐문조사 되었음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### V. 감정평가액 결정

감정평가액 결정은 본건이 소재하는 인근지역의 상황과 입지조건, 교통 및 접근조건, 건물의 구조, 용재, 시공의 정도, 층별·향별·위치별 효용도와 인근지역의 동형 또는 유사형 구분건물의 정상적인 가격수준과 임대수준 등을 종합적으로 고려하였음.

인근지역의 평가전례, 거래가능가격수준 등을 검토해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바 비준가액을 기준으로 다음과 같이 결정하였음.

기호	동·층·호	감정평가액	비고
1	3층 311호	146,000,000원	-



# 구분건물 감정평가 요항표

- (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 위치하고, 주위는 업무시설, 판매시설, 아파트형공장 및 아파트 등이 혼재하는 지역임.

### (2) 교통상황

본건이 속한 건물까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2, 지상13층건 내 3층 311호로서(사용승인일: 2021.06.28.),  
외벽: 복합판넬 및 강화유리 등 마감  
내벽: 인테리어 등 마감  
창호: 칼라새시 창호 등

### (4) 이용상태

집합건축물대장상 공장(지식산업센터)으로 이용중임.

### (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 보안설비, 지하주차장 등 되어있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 장방형인 토지로서, 공업용 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

동측의 대로, 남측의 중로에 각각 접함.

# 구분건물 감정평가 요항표

- |                        |                   |               |          |
|------------------------|-------------------|---------------|----------|
| (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) |                   |               |          |

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 대로3류(폭 25m~30m)(일반도로, 동탄2지구)(집합), 중로3류(폭 12m~15m)(중(집)3-115)(집합),  
 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.

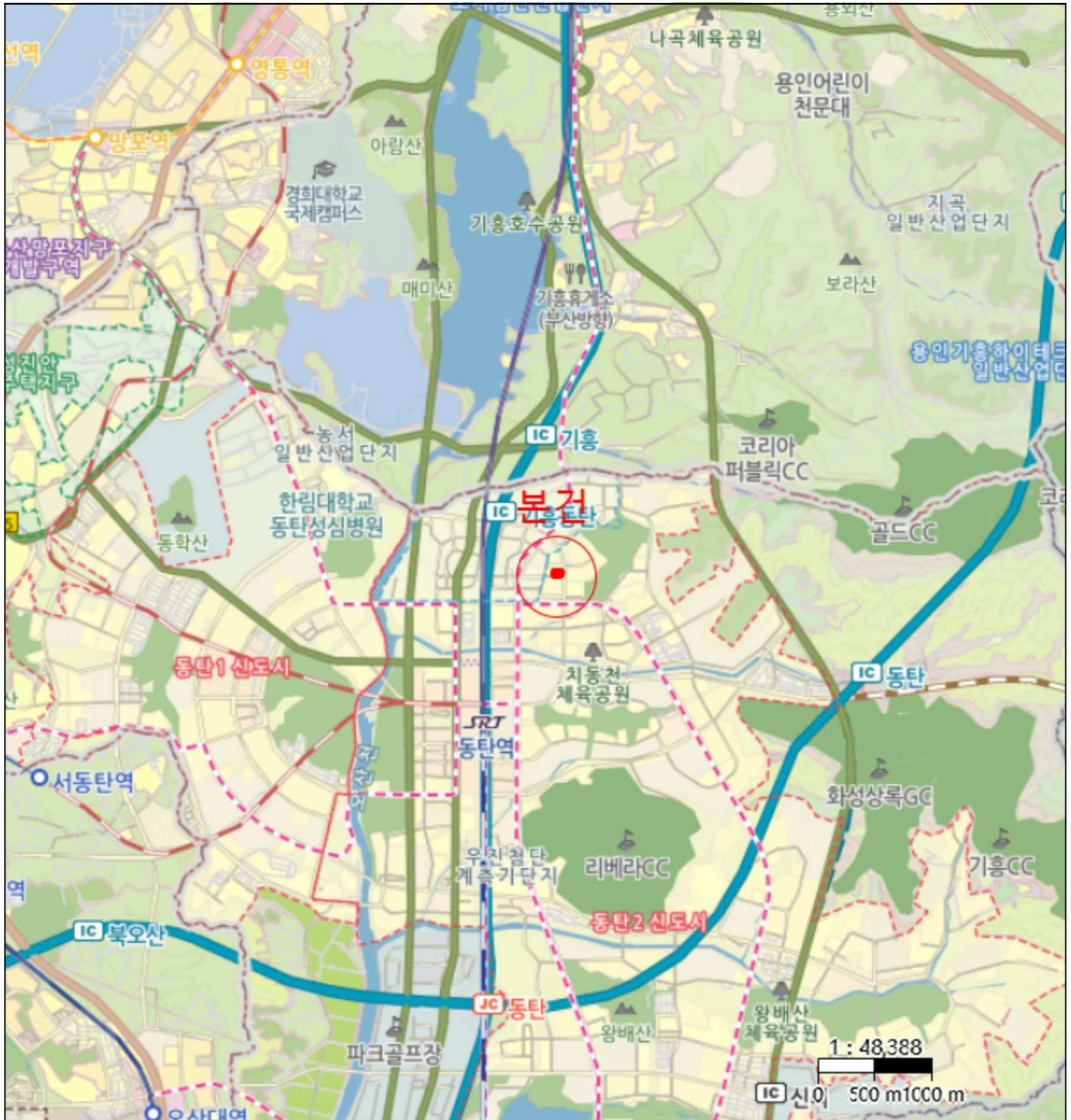
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상임.
- 2) 내부이용상황은 건축물대장 및 건축물현황도면, 탐문조사 등을 참고하였으며, 설비내용은 동유형 건물의 일반적인 설비상황을 기준으로 하였음.
- 3) 본건은 기준시점 현재 대지권이 미등기 상태이나, 구분소유 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거하여 건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 또한 거래 관행상 건물과 대지권이 일체로 거래되는 바, 추후 대지권이 적정하게 배분될 것을 전제로 감정평가하되 귀 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 구분하여 표시하였음.

# 광역 위치도



소재지	경기도 화성시 영천동 878-3 서영아너시티 3층 311호
-----	----------------------------------



# 위치도



소재지	경기도 화성시 영천동 878-3 서영아너시티 3층 311호
-----	----------------------------------



# 내부 구조도



소재지

경기도 화성시 영천동 878-3 서영아너시티 3층 311호

내부 구조도



<본건>

경기도 화성시 영천동 878-3  
서영아너시티  
3층 311호

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

# 사 진 용 지

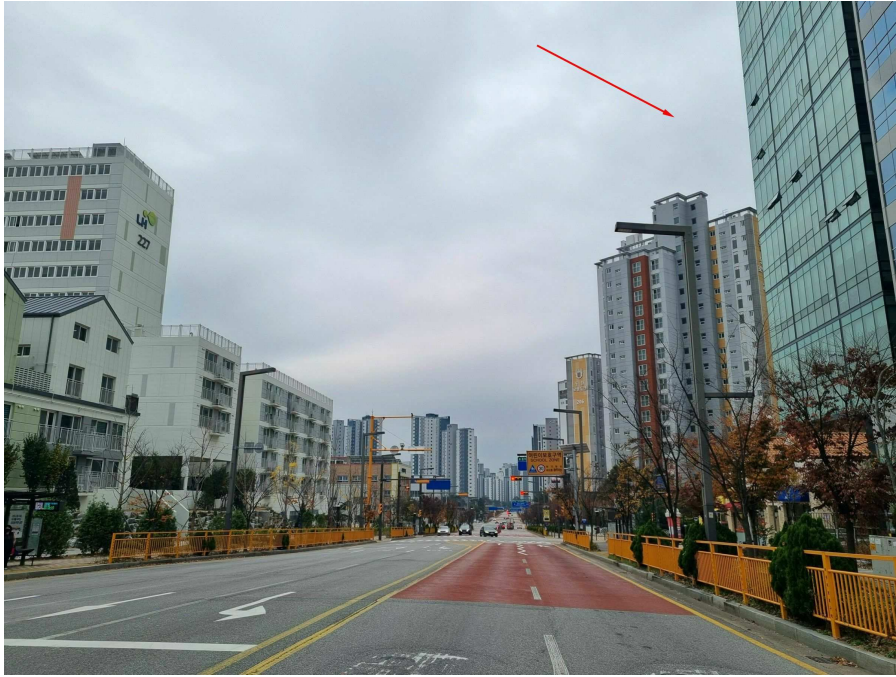


본건 전경

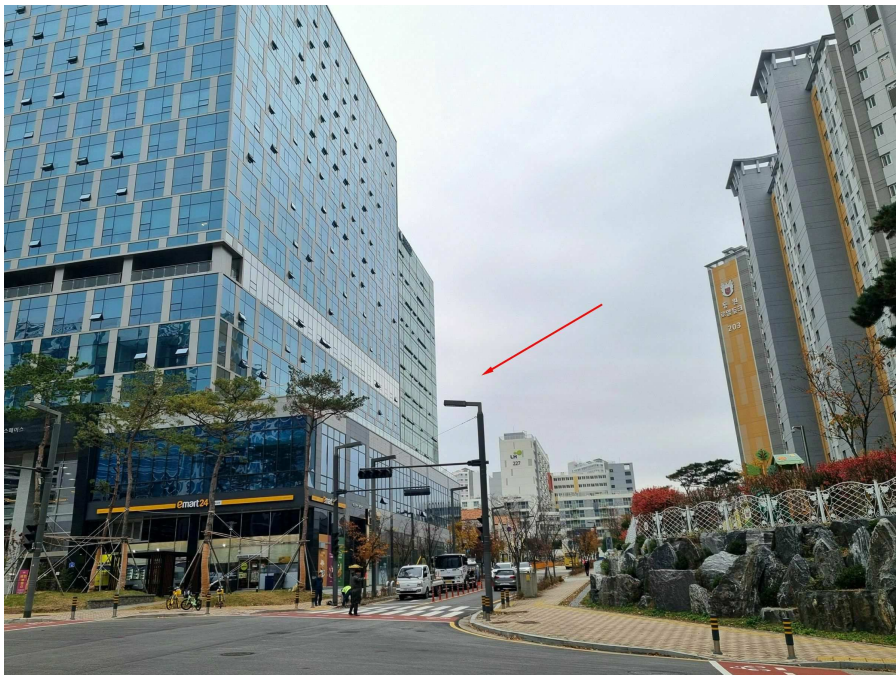


3층

# 사 진 용 지



주위 전경(북동측 인근에서 촬영)



주위 전경(남서측 인근에서 촬영)