

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 황영규 소유물건(2024타경71505)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 윤기원

감정평가서번호: 인덕24-05028



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.

인덕감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
박 영 기

감정평가액	일억칠천육백만원정(₩176,000,000.-)		
-------	---------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 윤기원	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	황영규 (2024타경71505)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.06.05	2024.06.04 ~ 2024.06.05	2024.06.05

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  이	구분건물  하	1개호  여	-  백	176,000,000
합 계					₩176,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 영천동 소재 “ 기흥동탄1.C ” 남동측 근거리에 위치하는 스위트 시그니처타워 9층 910호로서 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 평가조건

본건은 감정평가에 관한 규칙 제5조제1항의 "시장가치"를 기준으로 평가하였음.

### 3. 감정평가방법

『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 및 참고자료 등을 활용하여 감정평가가액을 결정하였음.

### 4. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 집합건축물로서 호별 위치확인은 집합건축물대장상의 건축물현황도에 의거 확인하였음.
- 2) 본건 9층 910호는 현관문 표시가 906호로 표시(현황사진 참조)되어 있으나 이는 9층 전체를 임차한 임차인의 편의상 임의적 표기라고 조사 되었는데 참고 하시기 바랍니다.
- 3) 본건 9층 910호 내부에 설치된 강의실 관련 내부 인테리어 시설비는 임차인이 설치한 것으로 조사되어 평가외 하였는 바 참고 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 화성시 영천동 847-2 [도로명주소 : 경기도 화성시 동탄대로 677-23]		
건물명	스위트시그니처타워		
용도	공장(지식산업센터)	사용승인일	2023.05.24
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
9층 910호	32.76	32.8330	12.8883

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

(자료출처: 한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	명칭	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원)		거래 시점
						단가: 원/㎡		
A	영천동 847-2	스위트 시그니처타워	7층 7*호	35.10	13.8087	182,370,000	2023 06.07	
						5,196,000		
B	영천동 847-2	스위트 시그니처타워	7층 7*호	35.10	13.8087	182,370,000	2023 06.26	
						5,196,000		

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 비교사례의 선정

거래사례(B)는 본건 인근에 위치하여 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 가장 최근에 거래된 사례로 비교대상 물건으로 선정하였음.

## 4. 사정보정

거래사례(B)는 거래시점 당시에 매도자와 매수자 사이의 정상 거래사례로 보여 사정보정요인은 없음.(1.00)

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 집합상가 자본수익율 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “경기, 동탄2신도시 집합상가 자본수익율” 추세를 활용하여 산정하였음.

### ※ 시점 수정치 산출

- ▶ 사례(B)의 거래시점 : 2023.06.26
- ▶ 본건 기준시점 : 2024.06.05
- ▶ 시점 수정치

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2023년	0.58	0.89	0.44	0.79
2024년	1.26	미발표	-	-
시점수정치	$(1+0.0089 \times 5/91) \times (1+0.0044) \times (1+0.0079) \times (1+0.0126) \times (1+0.0126 \times 66/91) \approx 1.03496$			

- ※ 2024년 2분기 이후 자본수익률은 미발표인 바 직전 분기인 2024년 1분기의 자본수익률을 연장 적용하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가격형성요인 비교

### 1) 비교항목

요인구분	세부항목
외부요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성 등.
내부요인	주차의 편리성 공실률 및 관리상태, 설비의 유무, 임대료수준 및 임대비율 면적, 구조, 마감상태 등.
호별요인	층별·향별·위치별 차이, 주 출입구와의 거리, E/C, E/V와의 거리 전유부분의 면적, 대지사용권의 크기.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### 2) 비교요인 결정 (평가대상/거래사례B)

평가대상	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	비교치누계
9층 910호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 사례 대비 호별요인(층별 효용등)에서 대체로 유사함.					

## 7. 비준가격

구분	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
9층 910호	5,196,000	1.00	1.03496	1.000	32.76	176,171,884	176,000,000

※ 십만단위에서 반올림 하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

- 가격수준 : 본건과 유사한 물건은 전유면적 기준  
5,000,000원/㎡ ~ 5,500,000원/㎡ 수준임.

### 2. 인근 유사 구분건물의 평가전례

(자료출처: 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	명칭	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	사례가격(원)		기준 시점	비고
						단가:원/㎡			
#1	영천동 847-2	스위트 시그니처	9층 924호	35.10	13.8087	182,000,000		2023 05.30	담보
						5,185,000			
#2	영천동 847-2	스위트 시그니처	9층 911호	32.76	12.8883	181,000,000		2023 06.08	담보
						5,525,000			

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

평가 대상	소재지	건물명 층,호수	전유면적 (원/㎡)	대지권면적 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
기호1	경기도 화성시 영천동 847-2	스위트 시그니처타워 9층 910호	32.76	12.8883	176,000,000	-

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가선례 등)에 의해 거래 사례법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

## 구분건물평가명세표

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	(1동의 건물의 표시)  경기도 화성시 영천동 847-2 스위트시그니처타워  [도로명주소] 경기도 화성시 동탄대로 677-23  철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층	제1,2종 근린생활 시설 업무시설 (사무소)  지2층  지1층  1층  2층  3층~10층 각  1. 동소 847-2	3,304.42  3,342.62  1,324.23  1,271.46  1,180.61  3,671.9			

# 구분건물평가명세표

소 재 지	경기도 화성시 영천동 847-2 스위트시그니처타워 9층 910호					
건 물 명	황영규 소유물건(2024타경71505)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	철근콘크리트구조 9층 910호	내	32.76	32.76	176,000,000	비준가액
	대지권 (1.소유권)		12.8883	12.8883		
			3,671.9			
	합 계				₩176,000,000.-	
		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 " 기흥동탄I.C " 남동측 근거리에 위치하며 주위는 상업 용 및 업무용 빌딩이 밀집하여 소재하는 중심상가지대로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 빌딩까지 차량 접근 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 무 난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 중 9층 910호로서  
 외벽 : 석재 붙임 마감 등.  
 내벽 : 모르타르위 페인팅 및 내부 인테리어 마감.  
 창호 : 샷시 페어그라스창임.

## (4) 이용상태

조사일 현재 " 강의실 " 로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급.배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

# 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

인접토지 및 도로 대비 등고 평탄한 정방형 토지로서 상업용 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

북측으로 노폭 약25M의 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 종로3류(폭 12m~15m)(중(집)3-121)  
(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역  
<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>.

## (9) 공부와의 차이

본건 9층 910호의 현관문 표시는 906호로 표기 되어 있음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 임차인이 사용하고 있는 것으로 조사됨.

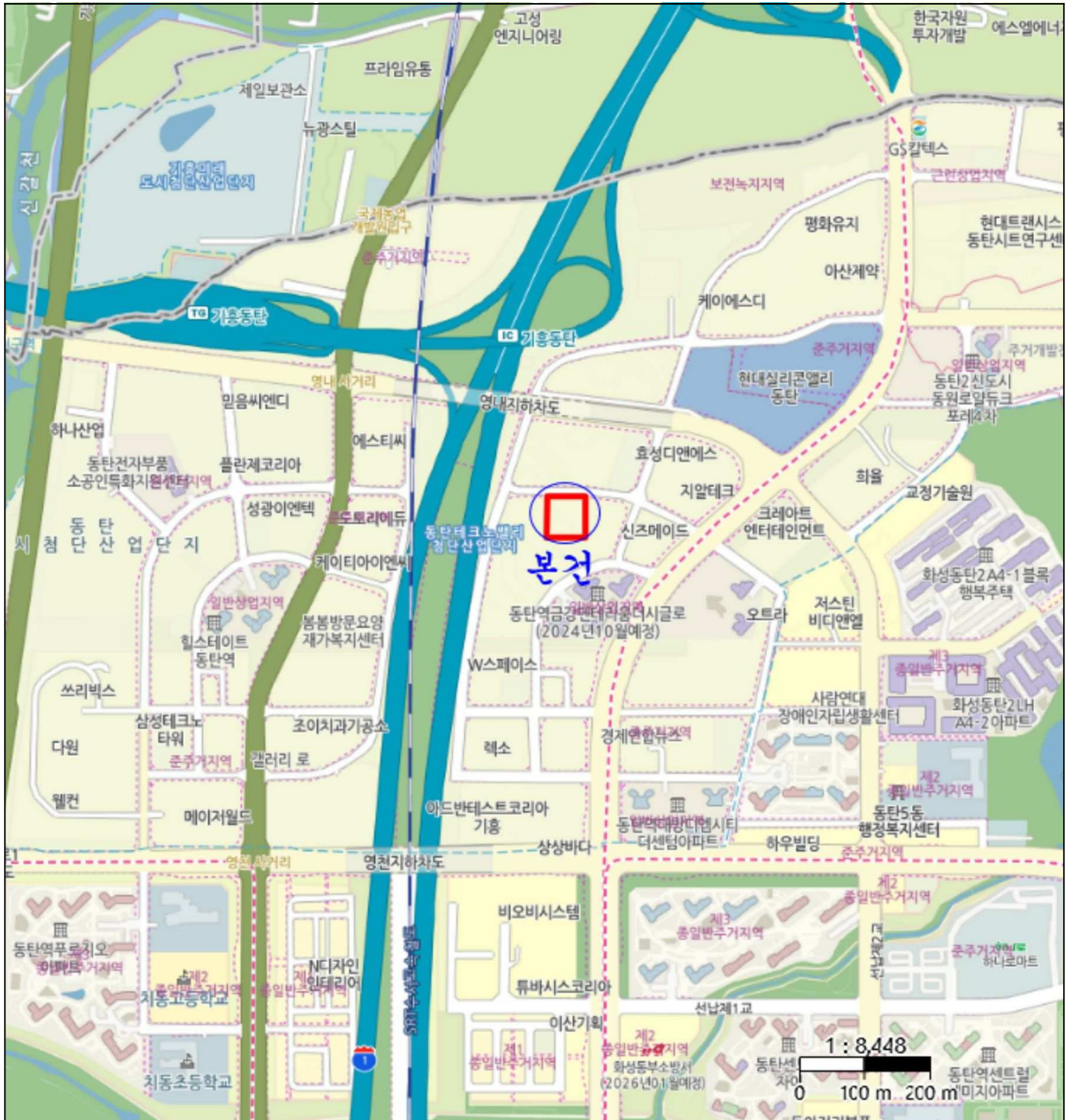
2) 호별 현관입구에 호별 표지(표식)는 분양당시 910호로 있었으나 건물표지가 탈착된 상태  
인 바 참고 바랍니다.

※9층 전체를 임차한 임차인의 편의를 위한 호별 표시로 본건 9층 910호는 906호로 표기  
되어 있음.

# 광역위치도



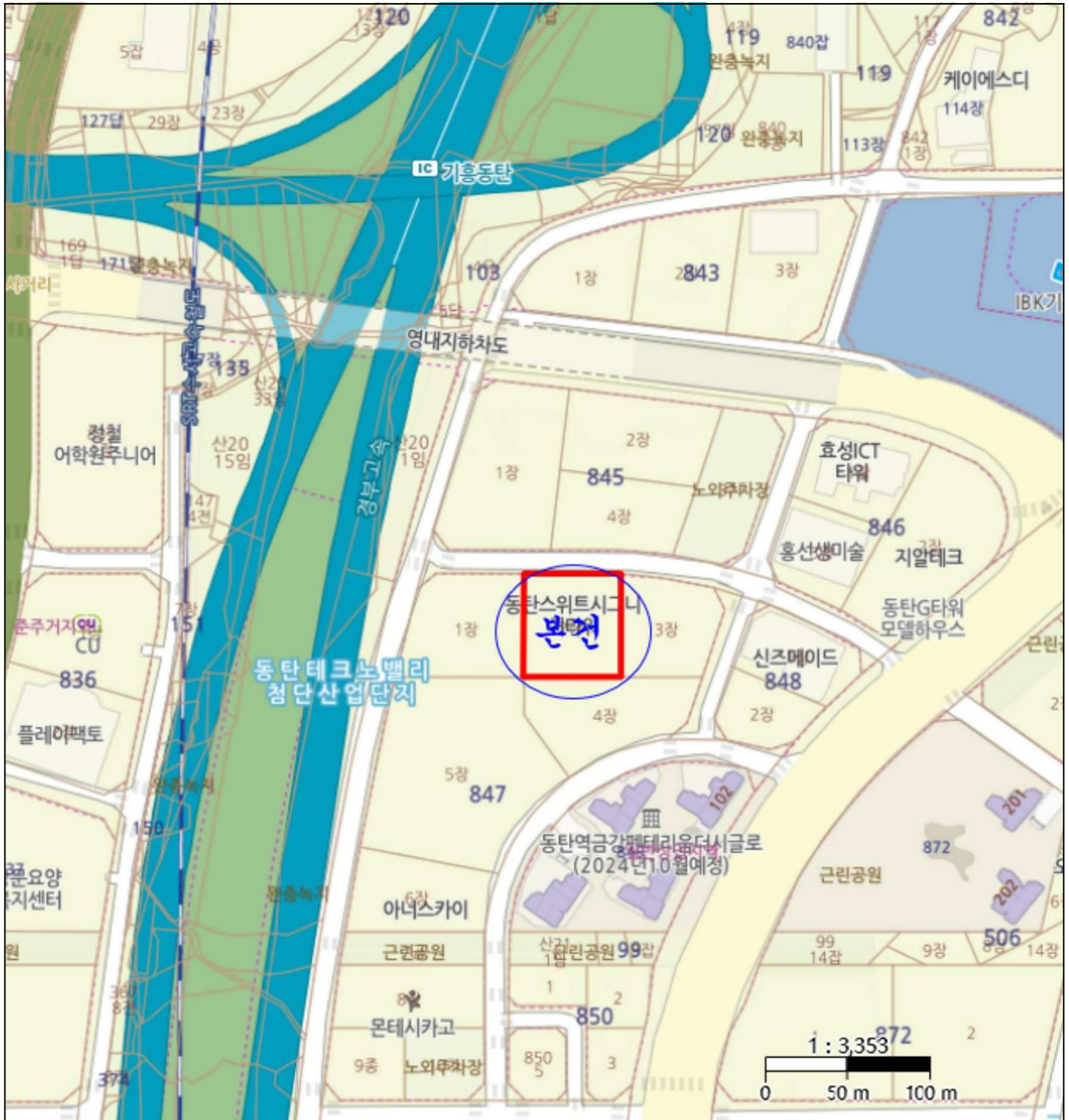
소재지	경기도 화성시 영천동 847-2 스위트시그니처타워 9층 910호
-----	-------------------------------------



# 상세위치도



**소재지** 경기도 화성시 영천동 847-2 스위트시그니처타워 9층 910호



# 호 별 배치도



소재지

경기도 화성시 영천동 847-2 스위트시그니처타워 9층 910호



스위트시그니처타워 9층평면도



( )





9 910 ( 906 ; )





9 910 ( ))

