

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 나정순 소유물건(2025타경56216)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김경환

감정평가서번호: 3-250604-3012

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.

(주)경원감정평가법인 경기남부지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김태흥

(주)경원감정평가법인 경기남부지사 지사장 경기남부지사장 (서명또는인)

감정평가액	삼억칠백만원정 (₩307,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매12계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	나정순 (2025타경56216)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.10	2025.06.10	2025.06.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	- 백	307,000,000
	합계					₩307,000,000
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. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 영천동 소재 "동탄5동행정복지센터 " 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 수원지방법원의 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가 대상물건의 개황

1) 구분건물의 개요

소재지	경기도 화성시 영천동 878-3		사용승인 일 자	2021.06.28
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		층 수	지하2층/지상13층
			연 면 적	14,312.23㎡
이 용 상 황	공부	공장(지식산업센터)	용 적 륜	330.12537%
	현황	공장(지식산업센터)	건 폐 율	58.981562%

※ 출처 : 집합건축물대장

2) 대상물건의 현황

기호	명칭	층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률	대지권면적 (㎡)
1	서영아너시티	13/1313	31.08	32.99	64.07	약 48.51	12.75
2	서영아너시티	13/1314	37.53	32.88	70.41	약 53.30	15.41

※ 출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 감정평가 기준 및 방법

가. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」(국토교통부령 제356호) 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 감정평가함.

나. 감정평가 방법

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 평가대상물건마다 개별로 감정평가를 하였음.
- 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 「감정평가에 관한 규칙」에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다.)을 적용하여 감정평가를 하였음.
- 3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 주된 방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 한다.)과 주된 방법외 다른 감정평가방법에 의한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토함을 원칙으로 하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우 합리성 검토를 생략하였음.
(※ 구체적인 사항은 “감정평가액 산출근거상 감정평가방법의 적용” 참조.)

4. 감정평가 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 10일임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 감정평가 실시조사 실시기간 및 그 내용

본건의 실시조사 실시기간은 2025년 06월 10일이며, 실시조사를 통하여 사전조사내역과의 물적 불일치여부, 거래동향, 유사부동산 가격수준, 건물의 관리상태 등 감정평가액 산출을 위하여 필요한 현장조사 사항을 조사하였음.

6. 감정평가 기준가치 및 감정평가조건

가. 감정평가 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 감정평가 조건에 대한 검토

-.

7. 기타사항

가. 본건은 집합건축물로서 호수의 위치 확인은 집합건축물대장상의 ‘건축물현황도’에 의거 확인하였으니 경매진행 및 낙찰시 재확인을 요함.

나. 본건 명세표상 토지와 건물가격의 배분가격은 한국부동산연구원의 [표1. 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표]를 참조하되, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타가격형상상의 제반요인을 종합적으로 고려하여 조정하였으니 업무에 참고 바람.

다. 본건 13층 1313호 및 1314호는 기준시점 현재 호별구분 없이 내부 칸막이 제거 상태로 이용 중에 있는 바 경매 진행시 참고 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 구분건물가액 산출근거 및 그 결정

1. 감정평가방법의 적용

가. 관련 법령

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하도록 규정하고 있음.

나. 구분건물의 감정평가방법

건물의 감정평가방법에는 ①인근 거래사례를 활용하여 시장성측면에서 가격 산정하는 거래사례비교법, ②대상 물건의 재생산 및 재취득을 전제로 하여 원가성 측면에서 가격 산정 하는 원가법, ③대상 물건의 수익성에 기초한 수익환원법이 있음.

다. 적용 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분건물(공장)로서 구성요소의 개별적인 아닌 일괄거래가 시장거래 관행이며 임료의 지행성에 따른 적정임료 포착이 현저히 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 점, 최초 신축시 토지매입비용, 건축비용 등 비용자료 확보가 현저히 어려워 원가법의 적용이 곤란한 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 현저히 곤란한 점을 종합적으로 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 주된 방법인 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 동일 또는 유사 물건의 거래사례 및 평가사례를 기준으로 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

1) 가격자료

가) 인근지역내 평가사례 및 거래사례

기호	소재지 지 번	층/호	목적	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	금액 (단가, 원/㎡)	기준시점 거래시점
1	영천동 878-3	9/90*	경매	31.08	12.75	120,000,000 (@3,861,000)	2025.01.03
2	영천동 878-3	11/110*	경매	40.56	-	181,000,000 (@4,462,520)	2025.02.27
3	영천동 878-3	8/81*	매매	7.2	2.95	33,000,000 (@4,583,330)	2024.09.03
4	영천동 878-3	13/130*	매매	31.08	12.75	105,000,000 (@3,378,370)	2023.02.25

※ 단가 = 평가금액(또는)거래금액/전유면적

※ 출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

나) 인근 유사부동산 가격수준 및 가격동향

인근 공인중개업소를 탐문한 결과 본건 유사 평형 공장의 가격수준은 전유면적당 @ 4,000,000 ~ @ 4,500,000 원/㎡내외로 조사되었고, 최근 인근유사부동산의 거래시세는 담보대출조건의 강화, 유동자금의 경색 등 가격하락요인의 상호작용을 고려할 때 약보합세를 보일 것으로 판단됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 비교사례 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 구조 및 전유면적, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 <사례 # 3 >를 비교사례로 선정함.

나. 사정보정

선정된 비교사례는 별도의 사정개입이 없는 정상적인 거래사례로서 사정보정요인은 없음.(1.00)

다. 시점수정

사례는 집합상가로서, 대상부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 한국부동산원에서 발표하는 지역별 상업용부동산의 자본수익률 중 본건과 좀 더 유사성이 있는 동탄2신도시 상업용부동산 자본수익률(집합상가)을 기준으로 시점수정치를 산정하되 해당 분기 수익률이 미고시된 경우 직전 분기의 수익률을 적용하였음.

기호	지역	기간	자본수익률(%)	비고
1,2	경기도 동탄2신 도시	2024.09.03 ~ 2025.06.10	2.698	2024년03분기: 1.88 2024년04분기: 1.08 2025년01분기: 0.57 $(1+0.0188*28/92)*(1+0.0108)$ $*(1+0.0057)*(1+0.0057*71/90)$ ≒ 1.02698

※ 출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보센터

라. 지역요인 비교

평가대상 물건과 비교사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 개별요인 비교

-기호1

구 분		비교치	비 고
조건	세항목		
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건, 기타조건	1.00	대등함.
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	대등함.
개별적요인	층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 대지권의 유무 등	0.95	층별, 위치별 차이 등에서 열세함.
그밖의 요인	장래동향, 기타	1.00	대등함.
누 계		0.950	-

-기호2

구 분		비교치	비 고
조건	세항목		
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건, 기타조건	1.00	대등함.
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	대등함.
개별적요인	층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 대지권의 유무 등	0.95	층별, 위치별 차이 등에서 열세함.
그밖의 요인	장래동향, 기타	1.00	대등함.
누 계		0.950	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	사례가격 (천원)	사정 보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격
1	33,000	1.00	1.02698	0.950	31.08/7.2	138,980,000
2	33,000	1.00	1.02698	0.950	37.53/7.2	167,820,000

※비준가격은 10,000원 단위에서 반올림하였음.

III. 감정평가액 결정 및 의견

1. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등에 의한 시산가액을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법을 주된 방법으로 산정된 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상물건의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	영천동 878-3	13/1313	31.08	12.75	139,000,000
2	영천동 878-3	13/1314	37.53	15.41	168,000,000
합계					307,000,000

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	경기도 화성시 영천동 [도로명 주소] 경기도 화성시 동탄영천로 101(영천동)	878-3 서영 아너시티	공장 (지식산업 센터) 제1,2종 근린생활 시설 (지원시설)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층								
					지2층	2,477.69						
					지1층	2,434.22						
					1층	1,523.1						
					2층	45.99						
					3층~13층 각각	711.93						
					옥탑1층 (연면적 제외)	86.72						
					"	878-3	공장용지	준주거지역	2,847.5			
					"	위지상	(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1313호	31.08	31.08	139,000,000	비준가액	
							1 소유권대지권	12.75 2,847.5x----- 2,847.5	12.75			
					토지·건물 배분내역							
					토 지 :	41,700,000						
					건 물 :	97,300,000						
2	"	위지상	철근콘크리트구조 제13층 제1314호	37.53	37.53	168,000,000	비준가액					
				15.41								
				1 소유권대지권	2,847.5x----- 2,847.5	15.41						
									토지·건물 배분내역			
					토 지 :	50,400,000						
					건 물 :	117,600,000						
합 계							₩307,000,000.-					
			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 "동탄5동행정복지센터" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 지식산업센터, 근린생활시설, 아파트 단지 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 건물까지 차량의 접근 및 주정차가 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 건물 중 제13층 제1313호, 제1314호로서,
외벽 : 범량판넬 및 강화유리 등 마감,
내벽 : 물탈위 페인팅 등 마감,
창호 : 샷시 페어그라스 창호 등임.

(4) 이용상태

공장(지식산업센터)로 현재 제1313호와 제1314호는 벽체구분없이 일단으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

인접필지 대비 등고 평탄한 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(폭 25m~30m)(일반도로, 동탄2지구)(접함), 중로3류(폭 12m~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>임.

(9) 공부와의 차이

건축물대장상 제1313호와 제1314호 각각 도면 등재 되어 있으나, 현재 제1313호, 제1314호는 벽체구분없이 이용중임.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 화성시 영천동 일원
-----	----------------



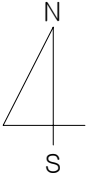
위치도



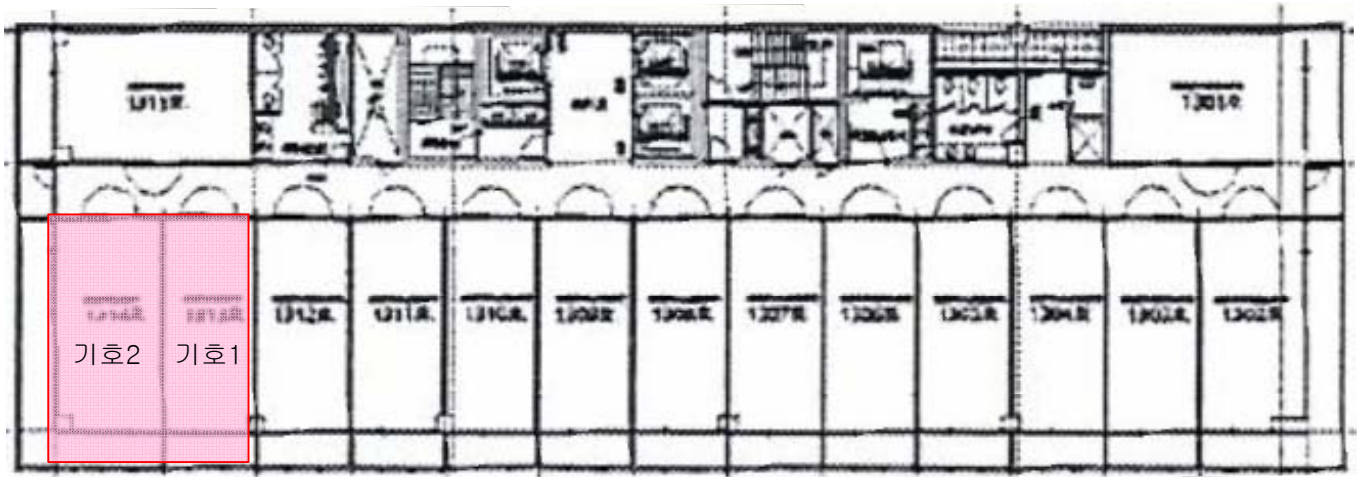
소재지	경기도 화성시 영천동 878-3 서영아너시티 13층 1313호외
-----	-------------------------------------



건물 개황 및 내부 구조도

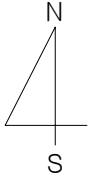


NO SCALE

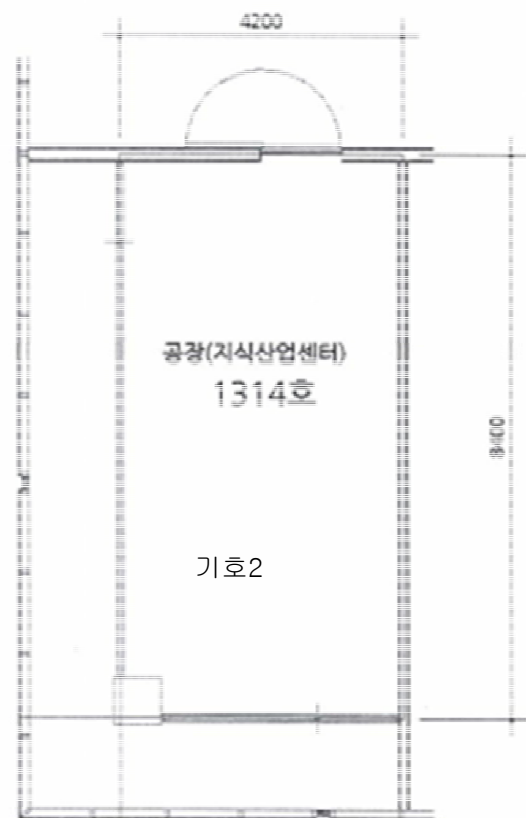


< 호별배치도 >

건물 개황 및 내부 구조도



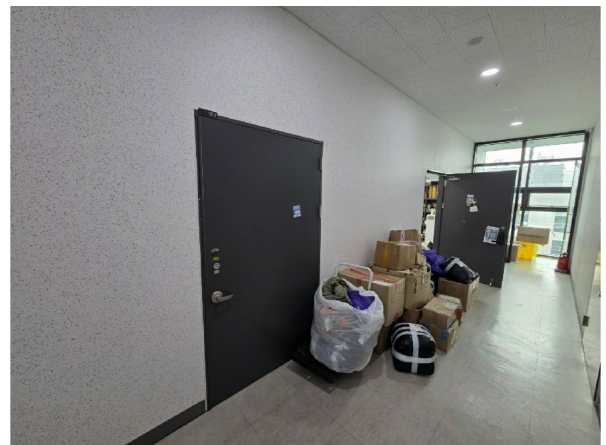
NO SCALE



< 내부구조도 >



1



1, 2

