

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환
건명	파산회사 주식회사 뉴세현의 파산관재인 장숙현 소유물건(2025타경56401)
감정서번호	L2506-1-003



감정평가사협동사무소

알이엠 프로퍼티

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)
이희정

감정평가액	일십칠억사천만원정(₩1,740,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매12계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	파산회사 주식회사 뉴세현의 파산관재인 장속현 (2025타경56401)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.20	2025.06.17 ~ 2025.06.20	2025.06.20	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	4개호 이	구분건물	4개호 하여	- 백	1,740,000,000
	합계					₩1,740,000,000
심사확인	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

1. 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 제1호의 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, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항 규정에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 06. 20일이고, 실지조사는 2025. 06. 17 ~ 2025. 06. 20일에 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 토지가액과 건물가액으로 배분하여 “구분건물감정평가명세표” 상에 기재하였으니 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 본건 현장 방문시 폐문부재 등으로 일부 호수는 내부 현황조사를 하지 못한 바, 외관모측 및 탐문 조사 등을 기준으로 평가하였는 바, 업무에 참고하시기 바람.

- 본건 기호 3)(103호), 4)(102호)는 별개의 구분건물로 등재되어 있으나, 현장조사시 벽체 구분 없이 일체로 이용(일반음식점)중인 것으로 조사되었음. 그러나 이는 일시적인 용도 및 상태로 판단되어 경계벽은 필요시 복원이 가능할 것으로 판단되는 바, 이에 구매받지 아니하고 본건의 면적 및 수량 등은 귀 의뢰목록에 의거하여 감정평가하였으므로 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상 물건의 개요

1. 건물개요

소재지	경기도 화성시 영천동 878-3			
건물명	구조	전체 층수	집합건축물대장상 용도	사용승인일
서영아너시티	철근콘크리트구조 (철근)철근콘크리트 지붕	지상13층 지하2층	공장(지식산업센터) 제1,2종근린생활시설 (지원시설)	2021.06.28

2. 대상물건 현황

구분		면 적			
기호	층 · 호수	전유면적(㎡)	주거공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	13층 1302호	37.53	39.84	77.37	15.41
2	8층 818호	8.4	8.92	17.32	3.45
3	1층 103호	31.08	32.99	64.07	12.75
4	1층 102호	30.34	32.21	62.55	12.45

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

기호 1), 2)는 대상물건과 지리적으로 근접하고 유사성이 높으며 비교적 최근인 <거래사례 #A>, 기호 3), 4)는 대상물건과 지리적으로 근접하고 유사성이 높으며 비교적 최근인 <거래사례 #C>를 선정하였음.

일련 번호	소재지	층 및 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	자료출처	거래시점
A	영천동 8***	8층 8**호	7.2	-	33,000,000	감정평가 정보체계	2024.09.03
B	영천동 8***	4층 4**호	17.01	6.98	79,400,000	감정평가 정보체계	2023.07.31
C	영천동 8***	1층 1**호	48.75	18.5	1,114,140,170	감정평가 정보체계	2024.07.08
D	영천동 8***	1층 1**호	52.26	15.985	1,160,000,000	감정평가 정보체계	2024.07.26

- 개인정보보호를 위하여 세부지번은 * 처리하였음.(이하 동일)

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 정상적으로 거래된 것으로 보임.(1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용임대동향조사 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 자본수익률을 활용하여 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 경기 동남2신도시 집합상가 자본수익률

	2024년 3분기	2024년 4분기	2025년 1분기	2025년 2분기
구분	1.88	1.08	0.57	-

- 2025년 2분기는 미발표로 2025년 1분기를 기준함.

대상 물건	비교 사례	산정기간	시점수정치	시점수정치 산정
1,2	#A	2024.09.03 ~ 2025.06.20	1.02762	$(1+0.0188 \times 28/92) * (1+0.0108) * (1+0.0057) * (1+0.0057 \times 81/90) \approx 1.02762$

대상 물건	비교 사례	산정기간	시점수정치	시점수정치 산정
3,4	#C	2024.07.08 ~ 2025.06.20	1.03952	$(1+0.0188 \times 85/92) * (1+0.0108) * (1+0.0057) * (1+0.0057 \times 81/90) \approx 1.03952$

5. 가치형성요인 비교

- 지역(일반)요인 : 대상물건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 유사함(1.000).
- 개별요인 : 차면의 비교표와 같음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 기호 1)

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례#A	본건 1)	
외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 외부요인에서 대등/유사함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성 (가로,의 폭, 구조 등)			
내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 내부요인에서 대등/유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.95	본건은 거래사례에 비하여 전유부분의 면적 등 호별요인에서 열세함.
	위치별 효용			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 기타요인에서 대등/유사함.
개별요인 비교치		0.950		본건 ÷ 사례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 기호 2)

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례#A	본건 2)	
외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 외부요인에서 대등/유사함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등)			
내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 내부요인에서 대등/유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 호별요인에서 대등/유사함.
	위치별 효용			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 기타요인에서 대등/유사함.
개별요인 비교치		1.000		본건 ÷ 사례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 기호 3)

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례#C	본건 3)	
외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.05	본건은 거래사례에 비하여 차량이용의 편의성 등 외부요인에서 우세함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성 (가로폭, 구조 등)			
내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 건물의 노후도에서 우세하나, 건물의 규모에서 열세하여 내부요인에서 전체적으로 대등/유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 호별요인에서 대등/유사함.
	위치별 효용			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 기타요인에서 대등/유사함.
개별요인 비교치		1.050		본건 ÷ 사례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 기호 4)

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례#C	본건 4)	
외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.05	본건은 거래사례에 비하여 차량이용의 편의성 등 외부요인에서 우세함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성 (가로폭, 구조 등)			
내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 건물의 노후도에서 우세하나, 건물의 규모에서 열세하여 내부요인에서 전체적으로 대등/유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 호별요인에서 대등/유사함.
	위치별 효용			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 기타요인에서 대등/유사함.
개별요인 비교치		1.050		본건 ÷ 사례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가액

기호	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가액 (원)
1	33,000,000	1.000	1.02762	0.950	37.53/7.2	167,925,311 ≒ 168,000,000
2	33,000,000	1.000	1.02762	1.000	8.4/7.2	39,563,370 ≒ 40,000,000
3	1,114,140,170	1.000	1.03952	1.050	31.08/48.75	775,297,478 ≒ 775,000,000
4	1,114,140,170	1.000	1.03952	1.050	30.34/48.75	756,838,015 ≒ 757,000,000

- 최종가격은 십만원 단위에서 반올림하여 결정하였음.

IV. 참고 가격자료

1. 인근지역 평가선례(출처:한국감정평가사협회)

소재지	층 및 호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가목적	기준시점
영천동 8**-*	8층 8**호	19.24	7.9	91,600,000	경매	2025.01.02
영천동 8**-*	1층 1**호	35.88	-	822,000,000	경매	2024.04.24

2. 인근지역 유사부동산 가격수준

인근지역에 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 40,000,000원 ~ 775,000,000원 내외인 것으로 탐문조사 되었음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 결정

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

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

기호 1	168,000,000원
기호 2	40,000,000원
기호 3	775,000,000원
기호 4	757,000,000원

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 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄영천로 101 (영천동)	878-3 서영 아너시티	공장 (지식산업 센터) 제1,2종 근린 생활시설 (지원시설)	철근콘크리트구조 (철근)철근콘크리트 지붕 13층 지2층 지1층 1층 2층 3층 ~ 13층 옥탑1층 (연면적 제외)				
	전유부분의	건물의	표시					
				13층 1302호 철근콘크리트구조	37.53	37.53	168,000,000	비준가액
	대지권의	목적인	토지의	표시				
	토지의 표시: ①. 경기도 화성시 영천동	878-3	대	준주거지역	2,847.5			
	대지권의 종류:			①. 소유권				
	대지권의 비율:			①. 2,847.5분의	15.41	15.41		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 50,400,000 117,600,000	

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		
2.	1동의 건물의	표시						
	경기도 화성시 영천동 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄영천로 101 (영천동)	878-3 서영 아너시티	공장 (지식산업 센터) 제1,2종 근린 생활시설 (지원시설)	철근콘크리트구조 (철근)철근콘크리트 지붕 13층 지2층 지1층 1층 2층 3층 ~ 13층 옥탑1층 (연면적 제외)				
	전유부분의	건물의	표시					
				8층 818호 철근콘크리트구조	8.4	8.4	40,000,000	비준가액
	대지권의	목적인	토지의	표시				
	토지의 표시: ①. 경기도 화성시 영천동	878-3	대	준주거지역	2,847.5			
	대지권의 종류:			①. 소유권				
	대지권의 비율:			①. 2,847.5분의	3.45	3.45		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 12,000,000 28,000,000	

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		
4.	1동의 건물의	표시						
	경기도 화성시 영천동 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄영천로 101 (영천동)	878-3 서영 아너시티	공장 (지식산업 센터) 제1,2종 근린 생활시설 (지원시설)	철근콘크리트구조 (철근)철근콘크리트 지붕 13층 지2층 지1층 1층 2층 3층 ~ 13층 옥탑1층 (연면적 제외)				
	전유부분의	건물의	표시					
				1층 102호 철근콘크리트구조	30.34	30.34	757,000,000	비준가액
	대지권의	목적인	토지의	표시				
	토지의 표시: ①. 경기도 화성시 영천동	878-3	대	준주거지역	2,847.5			
	대지권의 종류:			①. 소유권				
	대지권의 비율:			①. 2,847.5분의	12.45	12.45		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 227,100,000 529,900,000
	합 계						₩1,740,000,000.-	
			이	하	여	백		

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, 주변은 근린생활시설, 아파트단지, 공장(지식산업센터), 오피스텔 등이 혼재하는 지역으로 일반적인 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장 등이 혼재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)철근콘크리트지붕 13층 건 내 13층 1302호 外 로서, 외벽 : 모르타르 위 페인팅 마감 + 적벽돌 마감 + 강화유리 마감 등 창호 : 새시창 등임.

(4) 이용상태

본건 기호 1), 2)는 공장(지식산업센터)로 이용중이고, 기호 3), 4)는 벽체구분없이 일체로 제2종근린생활시설(일반음식점)으로 이용중임.

(5) 설비내역

본건은 기본적인 급배수/위생설비, 승강기설비, 소화설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 세장형 평지로, 공장(지식산업센터), 제1,2종 근린생활시설(지원시설) 부지 등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 폭 약 30M, 남측으로 폭 약 12M 내외의 포장도로에 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

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

(9) 공부와의 차이

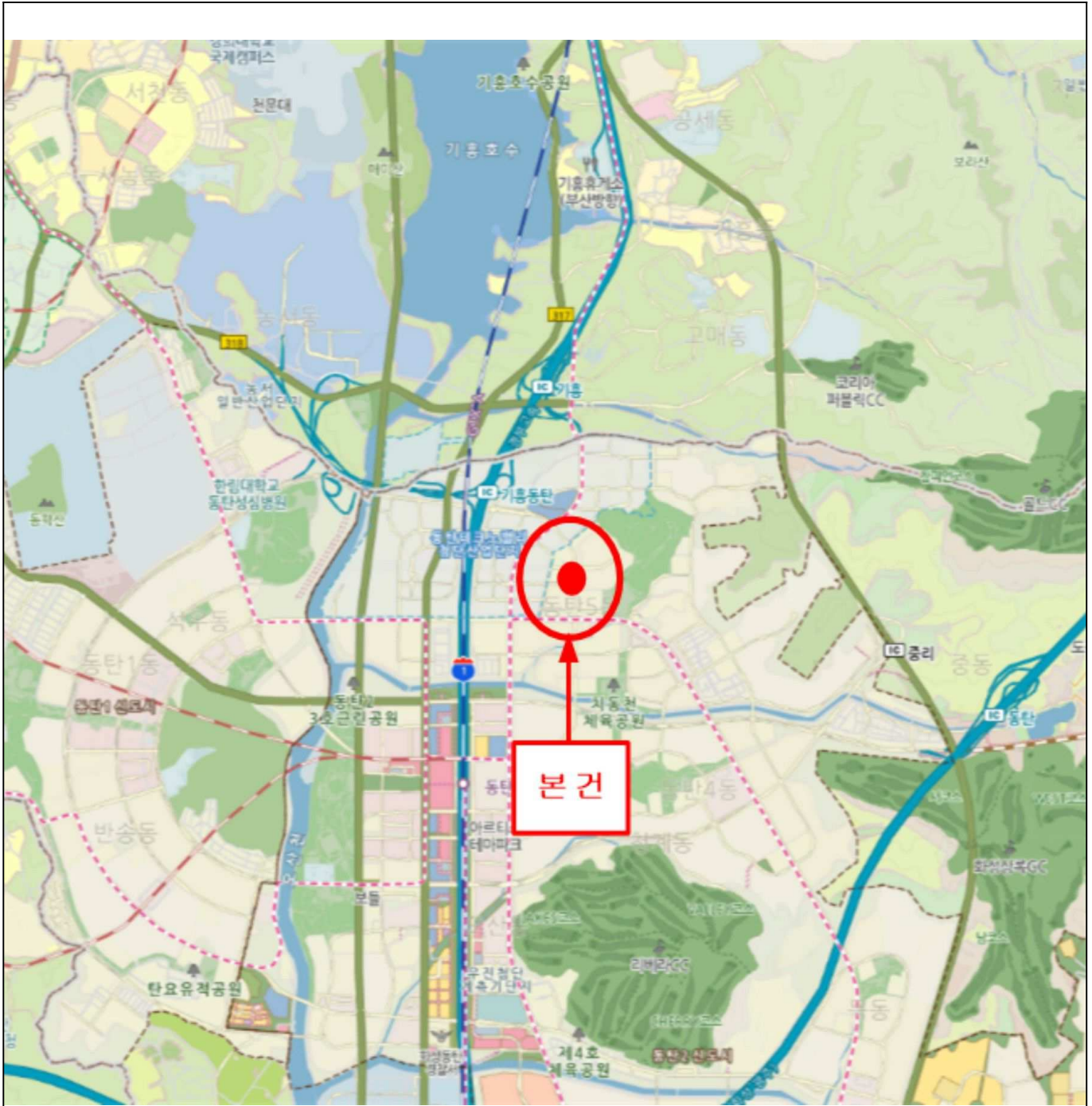
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 본건의 임대관계 미상임.
- 본건의 현장조사시 본건 기호 3)(1층 103호), 기호 4(1층 102호)는 별개의 구분건물로 등재되어 있으나, 현장조사시 벽체 구분없이 일체로 이용중인 것으로 조사되었으나, 이는 일시적인 용도 및 상태로 판단되는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.

광역위치도



소재지	경기도 화성시 영천동 878-3 서영아너시티 13층 1302호 외
-----	--------------------------------------



위치도



소재지 경기도 화성시 영천동 878-3 서영아너시티 13층 1302호 외



호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도



소 재 지

경기도 화성시 영천동 878-3 서영아너시티 13층 1302호 外

받위 및 축척 없음

호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도



기호1
(13층 1302호)

경기도 화성시 영천동 878-3 서영아너시티 13층

호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도



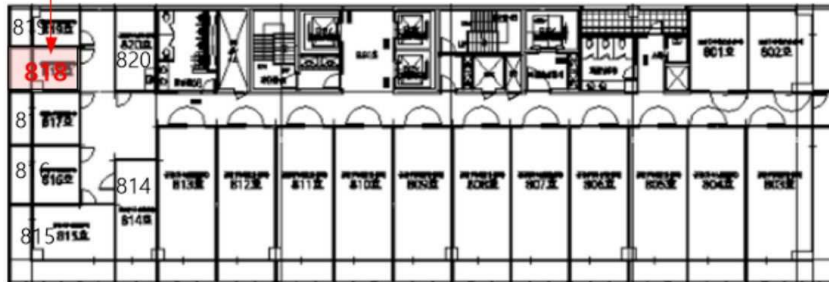
소 재 지

경기도 화성시 영천동 878-3 서영아너시티 13층 1302호 외

반위 및 축척 있음

호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도

기호2
(8층 818호)



경기도 화성시 영천동 878-3 서영아너시티 8층

호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도



소 재 지

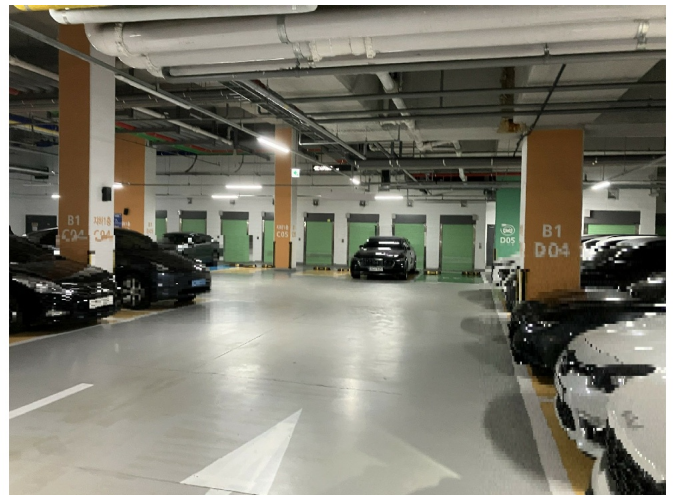
경기도 화성시 영천동 878-3 서영아너시티 13층 1302호 외

밭위 및 축척 없음

호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도



경기도 화성시 영천동 878-3 서영아너시티 1층





13



1)(1302)



8



2)(818)



3)(103), 4)(102)



3), 4)