

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이영미 소유물건(2024타경90179)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 강경래

감정평가서번호: DA2-240927-201

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)감정평가법인 다우에셋 경기지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
공 성 준

(주)감정평가법인 다우에셋 경기지사 지사장 조원상 (서명또는인)

감정평가액	이십팔억칠천육백만원정(₩2,876,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이영미 (2024타경90179)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024.10.08	2024.10.04 ~ 2024.10.08	2024.10.10		
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	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	- 백	2,876,000,000
	합 계					₩2,876,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인) 조 원 상					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 영천동 소재 “영천초등학교” 남동측 인근에 위치하는 구분건물(앤더클래식, 제1층 제105호, 제106호)에 대한 수원지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 일반적으로 인정되는 시장가치를 기준하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

가. 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 10월 08일임.

나. 실지조사기간

실지조사는 제시목록과 공부 등을 기준으로 2024년 10월 04일부터 2024년 10월 08일에 대상물건의 현황을 실지조사하였음.

5. 대상 물건의 개요

(출처 : 집합건출물대장 등)

소재지	경기도 화성시 영천동 675-2 앤더클래식			사용승인 일자	2016.06.28		
건물 주용도	제2종근린생활시설			구조	철근콘크리트구조 기타지붕		
전체층수	지하2층, 지상3층			용도지역	제1종일반주거지역		
구 분			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용 도
일련 번호	층	호수					
1	제1층	제 105호	56.905	69.115	126.02	40.705	일반음식점
2	제1층	제 106호	125.144	151.995	277.139	89.518	일반음식점

※ 상기 공용면적은 주 부분만을 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 면적 및 동·호수, 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부 자료에 의거함.
- 나. 본건 소유자는 등기사항전부증명서상의 소유자를 표기하였는바, 경매진행 시 참고하시기 바람.
- 다. 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 일체성을 전제로 하는 본건 감정평가액에 대하여 귀 법원 평가명령에 따른 토지와 건물의 가액배분은 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)’의 배분비율을 적용하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으며, 해당 배분가액은 본건 감정평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음을 경매진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 감정평가 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관계법규 및 일반적으로 인정되는 평가원칙에 따라 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가업자는 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

본 평가에서 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 인근의 임대사례 포착이 매우 희박한 점, 최근 시장 상황의 변동성 등으로 환원이율의 변동성, 불확실성이 큰 점 및 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

(경기도 화성시)

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	영천동 675-3	-	1 / 10*	128.62	92.77	2,100,000,000	16,327,165	2023.06.05
								2016.01.28
B	영천동 675-5	디스퀘어리버	1 / 10*	46.2	33.29	695,000,000	15,043,290	2023.02.24
								2016.03.17
C	영천동 675-7	-	1 / 10*	34.58	25.55	620,000,000	17,929,439	2022.10.04
								2015.08.27

나. 비교사례의 선정

대상물건의 인근에 위치하고 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례 중 감정평가 목적을 고려하여 거래사례 A를 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 제3자인 감정인이 상기 선정된 거래사례의 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로서 인근지역의 유사부동산 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000)

4. 시점수정

가. 시점수정치의 산정기준

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업으로서, 한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 수익률 정보 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘집합건물 자본수익률’을 활용하여 산정함.

나. 시점수정치의 산정

[출처 : R-one(경기 소규모상가)]

기간	자본수익률	비고
2023.06.05 ~ 2024.10.08	1.939%	2023년 02분기 : 0.00 2023년 03분기 : 0.17 2023년 04분기 : 0.37 2024년 01분기 : 0.44 2024년 02분기 : 0.45 $(1 + 0.0000 * 26/91) * (1 + 0.0017) * (1 + 0.0037) * (1 + 0.0044) * (1 + 0.0045) * (1 + 0.0045 * 100/91)$ ≈ 1.01939

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가. 일련번호(1) / 사례(A)

구 분	조 건	격차율 (본건/사례)	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주 출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기	0.95	본건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함
누 계 치		0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 일련번호(2) / 사례(A)

구 분	조 건	격차율 (본건/사례)	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주 출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기	0.95	본건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함
누 계 치		0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

가. 감정평가 단가결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	16,327,165	1.000	1.01939	0.950	15,811,561	15,800,000
2	16,327,165	1.000	1.01939	0.950	15,811,561	15,800,000

※ 적용단가는 유효숫자 세자리 기준하였음.

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

일련 번호	층/호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)	비고
1	제1층 / 제105호	56.905	15,800,000	899,099,000	899,000,000	-
2	제1층 / 제106호	125.144	15,800,000	1,977,275,200	1,977,000,000	-

※ 시산가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가전례

(경기도 화성시)

[출처 : 감정평가정보센터]

사례 기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점
						단가(원/㎡)	사용승인일
D	영천동 675-3	코스모스	1 / 10*	89.38	법원 경매	1,460,000,000	2024.03.15
						16,334,751	2016.01.28
E	영천동 675-3	코스모스	1 / 10*	128.62	법원 경매	2,120,000,000	2024.07.18
						16,482,662	2016.01.28
F	영천동 675-4	강산프라자	1 / 10*	56.76	법원 경매	940,000,000	2023.04.03
						16,560,958	2015.11.20

나. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문조사 결과, 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

[출처 : 인근 공인중개사사무소 등]

구분	가 격 수 준
본건 인근	전유면적 및 위치 등에 따라 15,000,000 원/㎡ ~ 17,000,000 원/㎡ 수준임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정

일련 번호	층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	결정가격 (원)
1	제1층 / 제105호	56.905	69.115	126.02	40.705	899,000,000
2	제1층 / 제106호	125.144	151.995	277.139	89.518	1,977,000,000
합 계						2,876,000,000

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

대상물건은 근린생활시설로 현황 공실인 구분건물로서, 인근 유사건물의 거래사례, 인근 평가사례, 인근 가격수준, 거래동향 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

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 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄순환대로 29길 54 1. 동소	675-2 앤더 클래식 675-2	제2종근린 생활시설 대	철근콘크리트구조 기타지붕 지하2층 지상3층				
				지2층	575.028			
				지2층	123.355			
				지1층	404.586			
				지1층	357.519			
				1층	505.758			
				2층	448.805			
				3층	414.45			
				제1종 일반주거지역	914.7			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호	56.905	56.905	899,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	40.705							
1 소유권대지권	914.7x-----	40.705						
	914.7							
					토지·건물			
					토 지 :		배분내역	
					건 물 :		179,800,000	
							719,200,000	

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 "영천초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 학교, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 기타지붕 지하2층, 지상3층 건물 내 제1층 제105호 및 제1층 제106호로서 (사용승인일 : 2016.06.28),
외벽 : 석재 및 강화유리 등 마감,
내벽 : 페인팅 등 마감,
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

근린생활시설로 이용 중임(현황 공실).

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 엘리베이터, 주차장시설 등을 갖추고 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

남측 하향의 세장형 토지로서 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 노폭 약 12 미터의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 종로3류(폭 12m~15m)(2014-10-01)(중(집)3-51)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

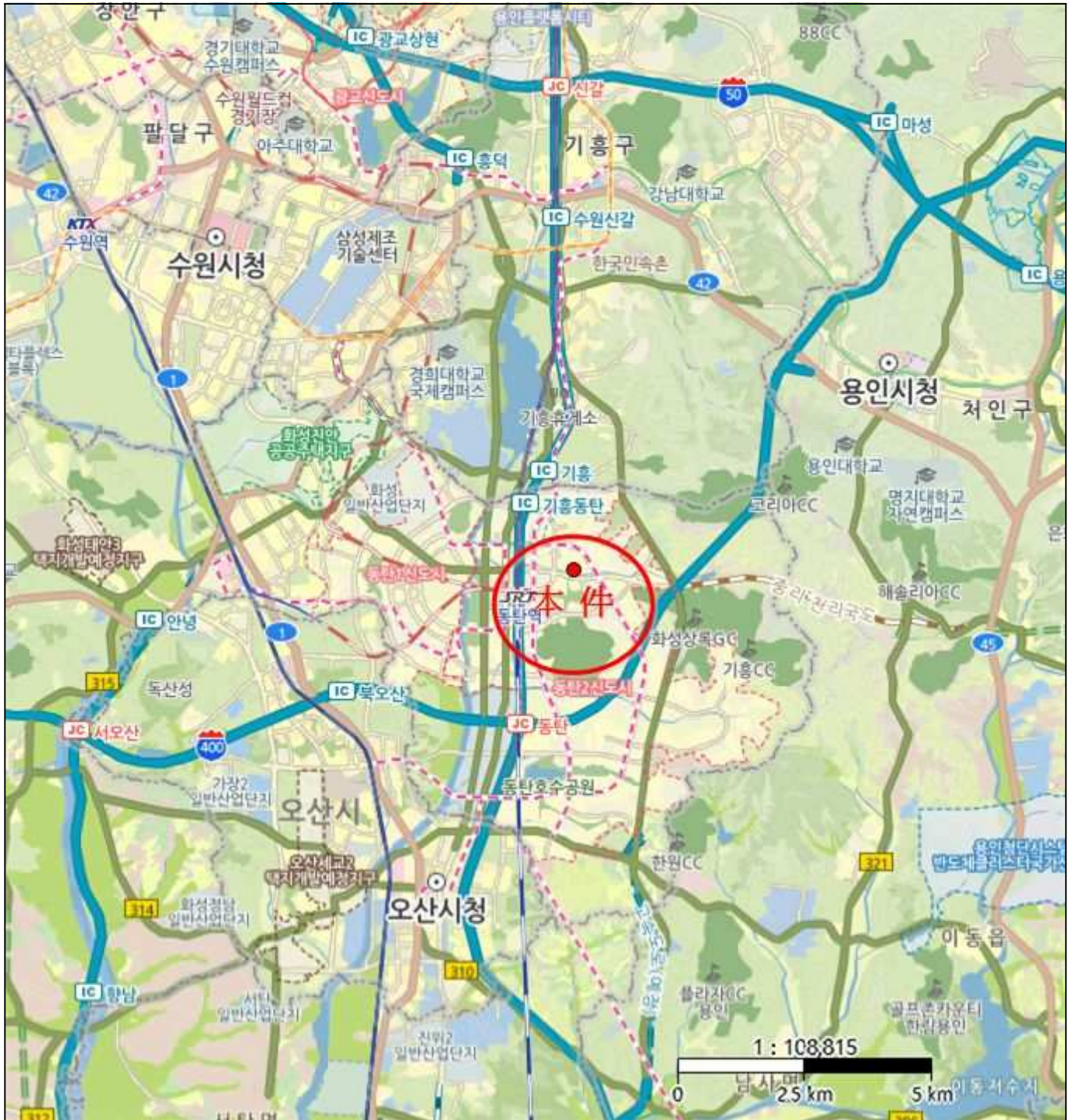
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 현황 공실임.

광역위치도



소재지	경기도 화성시 영천동 675-2 앤더클래식 1층 105호 외 1
-----	-------------------------------------



위 치 도



소재지	경기도 화성시 영천동 675-2 앤더클래식 1층 105호 외 1
-----	-------------------------------------



건물개황도

호별 배치도

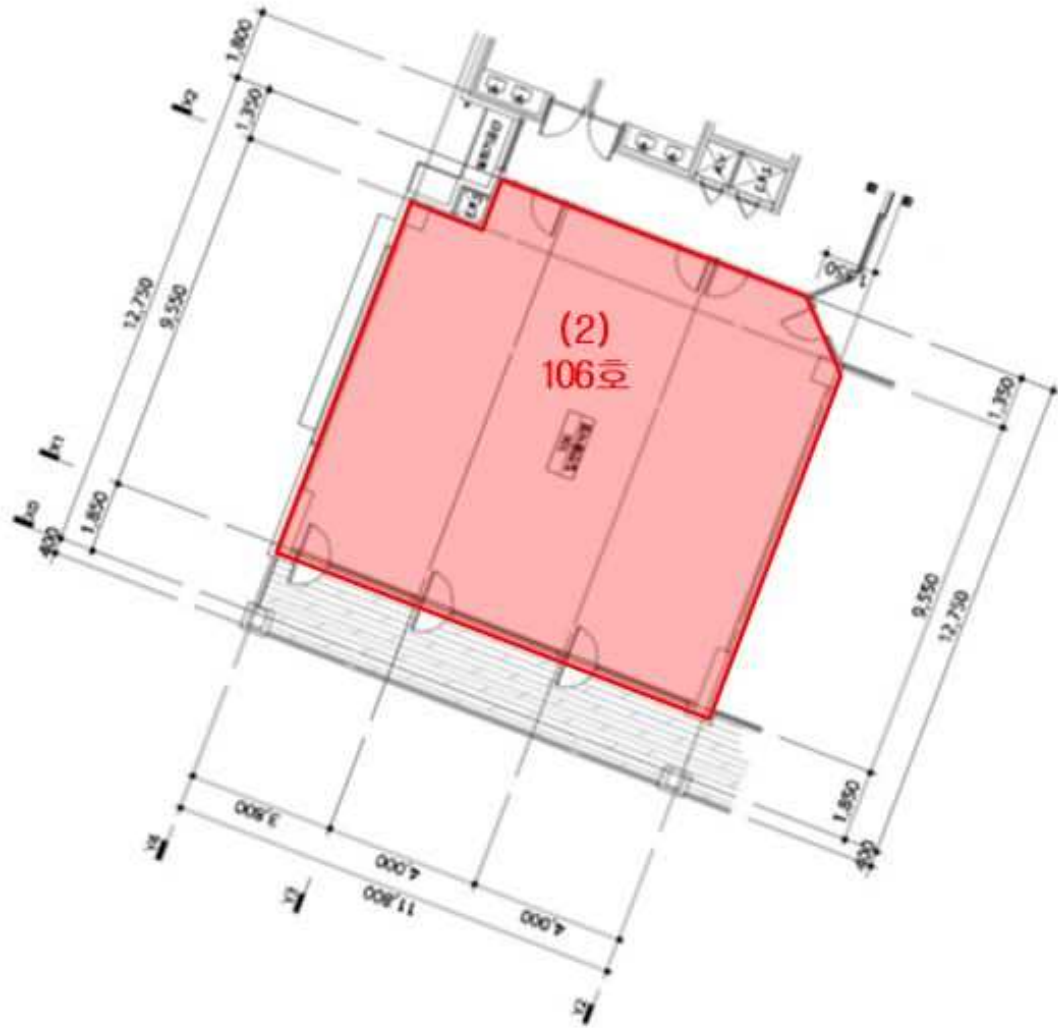


내부 구조도



소재지 경기도 화성시 영천동 675-2 앤더클래식 1층 106호

내부 구조도





()



()

()



1(105)



2(106)



()



()

()