

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 장은경 소유물건(2024타경100618)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 강경래

감정평가서번호: H2412-02



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.

김호감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 속 호

감정평가액	사억일천칠백만원정 (₩417,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	장은경 (2024타경100618)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024. 12. 17	2024. 12. 16 ~ 2024. 12. 17	2024. 12. 20		
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	구분건물	1개호	-	417,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩417,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 우정읍 주곡리 소재 “우정문화마을” 북동측 인근에 위치하는 구분건물 공장(통칭 “우정스타트베이”) 제3층 제305호로서, 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였음

#### 나. 감정평가의 조건

본건 감정평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

- 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 기준시점은 가격조사 완료 일자인 2024.12.17.일 자로 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가방법

### 가. 근거 법령 등

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」, 등 감정평가 관련 법령 및 감정평가 일반이론에 의거 평가하였음.

### 나. 평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 다. 토지와 건물의 가격 배분

본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 감정평가목적에 의거 대상부동산의 감정평가가격을 「집합건물 구분평가 시 토지, 건물 배분비율에 대한 지침」에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하였음.

## **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

### **5. 그 밖의 사항**

- 본건 구분건물(용도상 공장)은 현장조사 시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부구조 등은 집합건축물대장상의 건축물 현황도 및 본건 평가사례 등에 의하였음.
- 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 대상물건 개요

#### 가. 건물 전체 개요

소재지	경기도 화성시 우정읍 주곡리 1115 [도로명주소 : 경기도 화성시 우정읍 쌍봉로 658]			
건물명	통칭 “우정스타트베이”			
주용도(구조)	공장(철근콘크리트구조)	사용승인일	2018.10.26	
건물규모	층수	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
	지하1층, 지상4층	22,775.8	8,983.78	26,410.52

#### 나. 평가대상 건물(전유부분) 개요

평가대상 건물	층/호수	전유부분 용도	전유면적(㎡)	공용부분(㎡)	대지권면적(㎡)
	제3층/제305호	공장	239	67.53	264.3433

※건물의 공용부분 면적은 기타공장 67.53㎡임[집합건축물대장(전유부, 갑) 참조]

### 2. 거래사례비교법

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료출처 : 등기사항전부증명서 및 실거래자료>

사례	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
#1	주곡리 1115	우정스타트베이	1층/ 1**호	287.51	328.48	560,000,000	1,947,758	2021.07.08
#2	주곡리 1115	우정스타트베이	2층/ 2**호	242.78	268.52	424,298,000	1,747,664	2021.01.12
#3	주곡리 1115	우정스타트베이	3층/ 3**호	239	265.02	392,840,000	1,643,682	2020.07.07

※본건 평가 시 거래사례나 평가사례를 인용할 때 개인정보보호를 위하여 호수의 일부를 \*\*처리하였음.

### (2) 비교사례의 선정

위 거래사례는 같은 집합건물 내의 거래사례들로서 이 중 대상물건과 물적 유사성이 높은<사례 #3>을 선정하였음.

## 4. 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자 사이에서 이루어진 정상적인 거래사례로 판단됨 (1.00).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 상업용부동산의 자본수익률을 활용하여 적용함.

< 경기도 집합상가 자본수익률 >

기호	기간	자본수익률	시점수정치
1	2020.07.07.~ 2024.12.17	6.205% (1.06205)	$(1+0.00090*86/92)*(1+0.00350)*(1+0.00350)*$ $(1+0.00870)*(1+0.00780)*(1+0.00530)*$ $(1+0.00490)*(1+0.00460)*(1+0.00470)*$ $(1+0.00150)*(1+(-0.00070))*(1+0.00010)*$ $(1+(-0.00040))*(1+0.00220)*(1+0.00360)*$ $(1+0.00430)*(1+0.00320) = 1.06205$

※ 2024년 4분기 상업용부동산의 자본수익률이 미발표되어, 2024년 3분기의 지수를 연장 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인의 비교

구분		격차율		
조건	세항목	사례	대상물건	비고
외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	같은 집합건물 내 소재하는 사례로서 외부요인 동일함.
	도심지, 상업 및 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성			
내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	같은 집합건물 내 소재하는 사례로서 내부요인 동일함.
	건물 전체의 공실률			
	건물관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고 층수 등			
개별적 요인	층별 및 위치별 차이 등	1.00	1.00	같은 집합건물 내 소재하는 사례로서 층별 요인 등 개별적요인 유사함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등			
누계		1.00	1.00	1.00 × 1.00 × 1.00

## 7. 비준가격

거래사례	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산정가격	비준가격 (원/㎡)
392,840,000	1.00	1.06205	1.000	239 /239	417,215,722	417,000,000 (@1,744,770)

※비준가격은 산정가격의 유효숫자 넷째 자리에서 반올림.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 감정평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가목적	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
주곡리 1115	우정스타트베이	3층/3**호	242.78	268.52	담보	360,000,000	1,482,824	2024.01.31
								2018.10.26
주곡리 1115	우정스타트베이	3층/3**호	239	264.34	공매(국세)	412,000,000	1,723,849	2024.02.26
								2018.10.26
주곡리 1115	우정스타트베이	3층/3**호	239	264.34	공매(국세)	410,000,000	1,715,481	2024.08.22
								2018.10.26
주곡리 1115	우정스타트베이	3층/3**호	239	264.34	법원경매	422,000,000	1,765,690	2024.12.06
								2018.10.26
주곡리 1115	우정스타트베이	3층/3**호	239	264.34	법원경매	415,000,000	1,736,402	2024.07.18
								2018.10.26

### 2. 낙찰가율 통계분석 (아파트형 공장)

[기준 통계 기간:2023/12/01 ~ 2024/11/30]

[출처: 인포케어 통계]

지역통계	경기도		화성시		우정읍	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	61.64%	256	53.00%	65	39.56%	5
6개월 평균	60.05%	141	51.84%	23	39.02%	2
3개월 평균	61.03%	74	56.20%	8	39.02%	2

# **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

## **IV. 감정평가액 결정의견**

**1. 감정평가액 : 417,000,000원**

### **2. 결정의견**

대상물건의 가격결정은 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액과 유사부동산의 거래사례가격, 참고가격자료인 감정평가사례가격 및 경매 낙찰통계 등을 분석한 결과 시산가액의 합리성이 인정되므로 위 시산가격으로 산정된 비준가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였음.



# 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 우정읍 주곡리 소재 "우정문화마을" 북동측 인근에 위치하여 있으며, 주위는 공장, 근린생활시설, 농경지 등이 혼재된 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 용이하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 철골구조지붕 4층 건물내 제3층 제305호로서  
(사용승인일 : 2018.10.26)

- 외벽 : 외장 복합판넬 마감 등.
- 내벽 : 판넬 마감 등
- 창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

공장임.

## (5) 설비내역

기본적인 전기, 위생설비 및 승강기설비, 주차시설 등 되어있음.

## (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) |          |

인접지 대비 등고 평탄한 부정형 토지로서 4층 공장용 건부지로 이용되고 있음.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 10미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(산업관리), 소하천(2017-01-23)(저축), 종로2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 소하천구역(선창천)<소하천정비법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

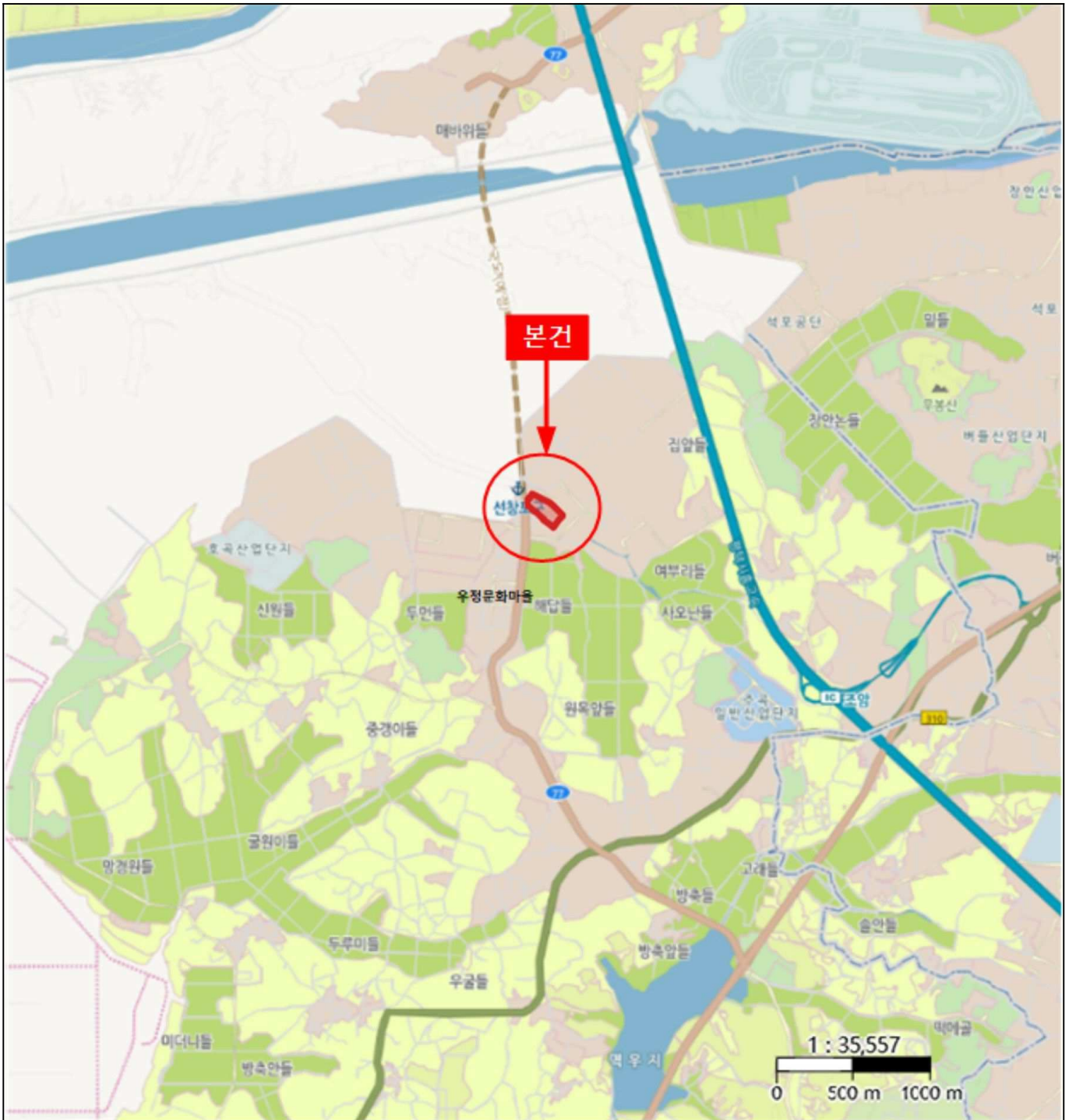
기타참고사항 : 없음.

임대관계 : 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 화성시 우정읍 주곡리 1115 3층 305호
-----	------------------------------



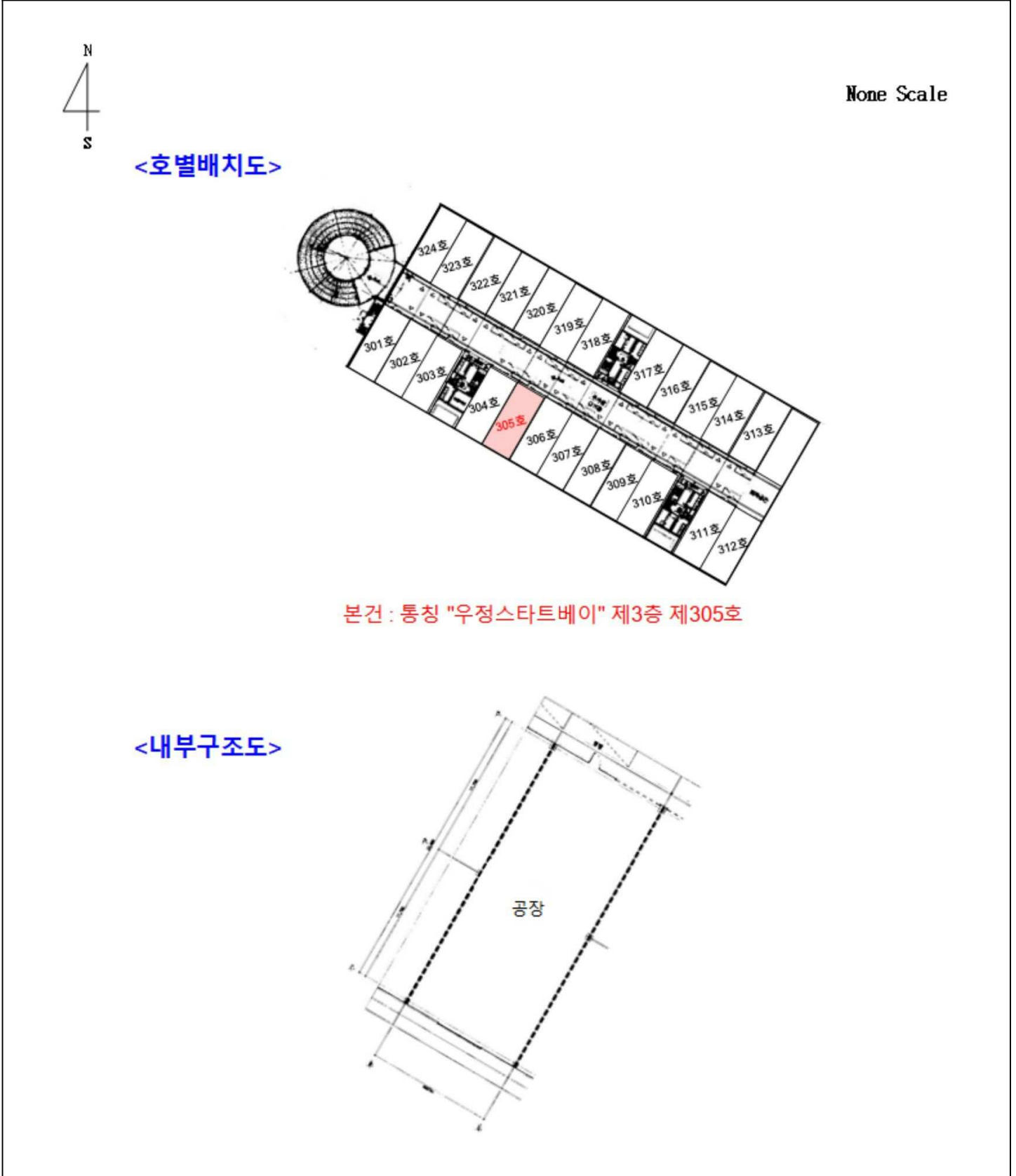
# 상세위치도



소재지	경기도 화성시 우정읍 주곡리 1115 3층 305호
-----	------------------------------



# 호별배치 및 내부구조도





( )





3 ( )



3 305



3 ( )

