

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	김승근 소유물건 (2025타경302)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 배철형
감정평가서번호	경일(경기)11-250117-301

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.



감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 경기지사



경기도 수원시 팔달구 인계로 123 케이비에스드라마센터 2층

☎ (031)239-2626 FAX.(031)624-5543

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 김형진

김형진



(주)경일감정평가법인 경기지사장

이강희 (서명 또는 인)



감정평가액	삼역사천사백만원정 (₩344,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 배철형		감정평가 목적		경매	
채무자	-		제출처		수원지방법원 (경매19계)	
소유자 (대상업체명)	김승근 (2025타경302)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
			2025.01.21		2025.01.21	2025.01.22
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	344,000,000
	이	하	여	백		
	합계					₩344,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 강희					



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 영천동 소재 "치동고등학교" 동측 인근에 위치하는 구분건물[주용도: 공장,근린생활시설,업무시설, 명칭: 에이팩시티, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 에이팩시티 제 16층 제1626호 외 1개호로서, 수원지방법원 경매19계의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요

소재지	경기도 화성시 영천동 652-4 (경기도 화성시 동탄순환대로 823)							
명칭 동/층/호수	에이팩시티 제16층 제1626호 외 1개호							
건물 개 황	지목	용도지역	대지면적(m ²)	연면적(m ²)	층수 (지하/지상)			
	대	준주거	11,098.1	72,072.83	-3/17			
	주구조	주용도	사용승인일		단지규모			
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	공장,근린생활시설,업무 시설	2017.11.28		동수	세대/호		
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	○	○	○	○	○	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
가	에이팩시티 -/16/1626	37.38	37.38	37.06	74.44	11.46	-
나	에이팩시티 -/16/1627	37.38	37.38	37.06	74.44	11.46	-
합계		74.76	74.76	74.12	148.88	22.92	-

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 21일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 01월 21일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 참고사항

- 본건의 소재지, 면적, 구조, 이용상황 등은 귀 제시목록에 의거 공부와 일치함을 확인하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 구분소유 물건으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의 2법률에 따른 요건이 부합하며, 견고한 벽체로 되어있습니다.
- 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 위치확인은 집합건축물 대장상 등록된 건축물현황도면 및 호별 표시 등에 의거 확인 및 표기하였으니 경매 진행시 필히 참고바랍니다.
- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가목적에 감안하여 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

- 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가 방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 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 감정평가 방법은 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 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「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.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	영천동 652-4	에이팩시티 -/16/1612	38.57	공장 (지식산업센터)	175,000,000	4,540,000	2024.06.17
							2017.11.28
B	영천동 652-4	에이팩시티 -/16/1615	46.84	공장 (지식산업센터)	200,000,000	4,270,000	2024.10.31
							2017.11.28
C	영천동 652-4	에이팩시티 -/14/1403	98.36	공장 (지식산업센터)	470,000,000	4,780,000	2023.08.23
							2017.11.28
D	영천동 652-5	더 퍼스트타워 -/16/1601	76.24	공장 (지식산업센터)	373,000,000	4,890,000	2024.03.13
							2018.03.28
E	영천동 652-5	더 퍼스트타워 -/16/1607	48.44	공장 (지식산업센터)	213,000,000	4,400,000	2023.03.23
							2018.03.28

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례 (A)"를 "기호(가),(나)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

3. 시점수정

사례 기호(A) : 본건 기호(가), (나)

본건은 구분건물(기타공장)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 자가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 경기 (오피스) 자본수익율을 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

기 간	자본수익률(%)	비 고
2024년 2분기	0.64	2024년 2분기 수익률
2024년 3분기	0.55	2024년 3분기 수익률
2024년 4분기	-	2024년 4분기 수익률
2024.06.17 ~ 2025.01.21	1.329	$(1+0.0064*14/91)$ $\times (1+0.0055)$ $\times (1+0.0055*113/92)$ ≈ 1.01329

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

■ 공업용

[본건 기호(가,나) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	외부진출이 용이성, 차량이용의 편리성(가로와 폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	4,540,000	1.000	1.01329	1.000	4,600,336	4,600,000
나	4,540,000	1.000	1.01329	1.000	4,600,336	4,600,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	에이팩시티 -/16/1626	37.38	4,600,000	171,948,000	172,000,000
나	에이팩시티 -/16/1627	37.38	4,600,000	171,948,000	172,000,000
합 계		74.76	-	-	344,000,000

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
공장(지식산업센터)	4,500,000~4,800,000원/㎡	본건 유사 부동산

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	영천동 652-4	에이팩시티 16층/1616	41.72	공장 (지식산업센터)	186,000,000	4,460,000	2023.08.08	법원 경매
							2017.11.28	
2	영천동 652-4	에이팩시티 16층/1617	41.72	공장 (지식산업센터)	186,000,000	4,460,000	2023.08.08	법원 경매
							2017.11.28	
3	영천동 652-4	에이팩시티 16층/1628	37.38	공장 (지식산업센터)	180,000,000	4,820,000	2023.09.20	법원 경매
							2017.11.28	
4	영천동 652-4	에이팩시티 16층/1629	35.15	공장 (지식산업센터)	170,000,000	4,840,000	2023.09.20	법원 경매
							2017.11.28	
5	영천동 652-4	에이팩시티 15층/1507	116.87	공장 (지식산업센터)	570,000,000	4,880,000	2024.09.11	담보
							2017.11.28	

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

(3) 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경기			화성시			영천동		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
공장/아파트형공장	60.70	62.30	266	50.99	53.20	66	49.61	52.41	50

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격 수준, 인근 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)

344,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가 나	경기도 화성시 영천동 [도로명] 경기도 화성시 동탄순환대로 823	652-4 에이팩시티	공장, 근린 생활시설, 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 17층				
					지하1층	8,754.62		
					지하2층	7,697.56		
					지하3층	8,194.9		
					1층	5,632.97		
					2층	4,339.08		
					3층~5층 각	4,318.26		
					6층	2,670.58		
					7층	2,029.94		
					8층~12층 각	2,088.97		
	13층	1,865.63						
	14층	1,916.44						
	15층	1,916.44						
	16층	1,827.52						
	17층	1,827.52						
		"	652-4	대	준주거지역	11,098.1		
				(내)	철근콘크리트구조 제16층 제1626호	37.38	37.38	172,000,000 공용면적 37.06㎡ 포함
				1 소유권대지권	11.46			
					----- 11,098.1			
				(내)	철근콘크리트구조 제16층 제1627호	37.38	37.38	172,000,000 공용면적 37.06㎡ 포함
			1 소유권대지권	11.46				
				----- 11,098.1				
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	51,600,000	
						건 물:	120,400,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
					11,098.1	토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 51,600,000 120,400,000	
	합 계		이	하 여			₩344,000,000.-	

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 "치동고등학교" 동측 인근에 위치하며, 인근으로 지식산업센터, 근린생활시설 및 공동주택 등이 혼재된 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

2. 교통상황

본건이 소재하는 건물까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등제반 대중교통상황은 보통시 됩니다.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층/지상17층 건물 내 제16층 제1626호, 제1627호로서,
(사용승인일 : 2017.11.28)

외벽 : 커튼월 마감 등
창호 : 강화유리 마감 등입니다.

4. 이용상태

본건 기호(1),(2)는 공장(지식산업센터)로 이용중입니다.

5. 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 냉,난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 소화전설비 등을 갖추고 있습니다.

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

인접필지 및 도로대비 평탄한 가장형 토지로서 공장, 근린생활시설, 업무시설의 건부지로 이용중입니다.

7. 인접 도로상태 등

본건 북측으로 폭 약 35미터, 남측으로 폭 약 12미터 내외의 아스팔트포장도로와 각각 접하고 있습니다.

8. 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 대로1류(폭 35m~40m)(일반도로, 동탄2지구)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2014-10-01)(중(국)3-152)(접합), 축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 벤처기업육성촉진지구<벤처기업육성에 관한 특별조치법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

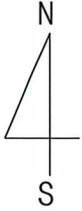
9. 공부와의 차이

-.

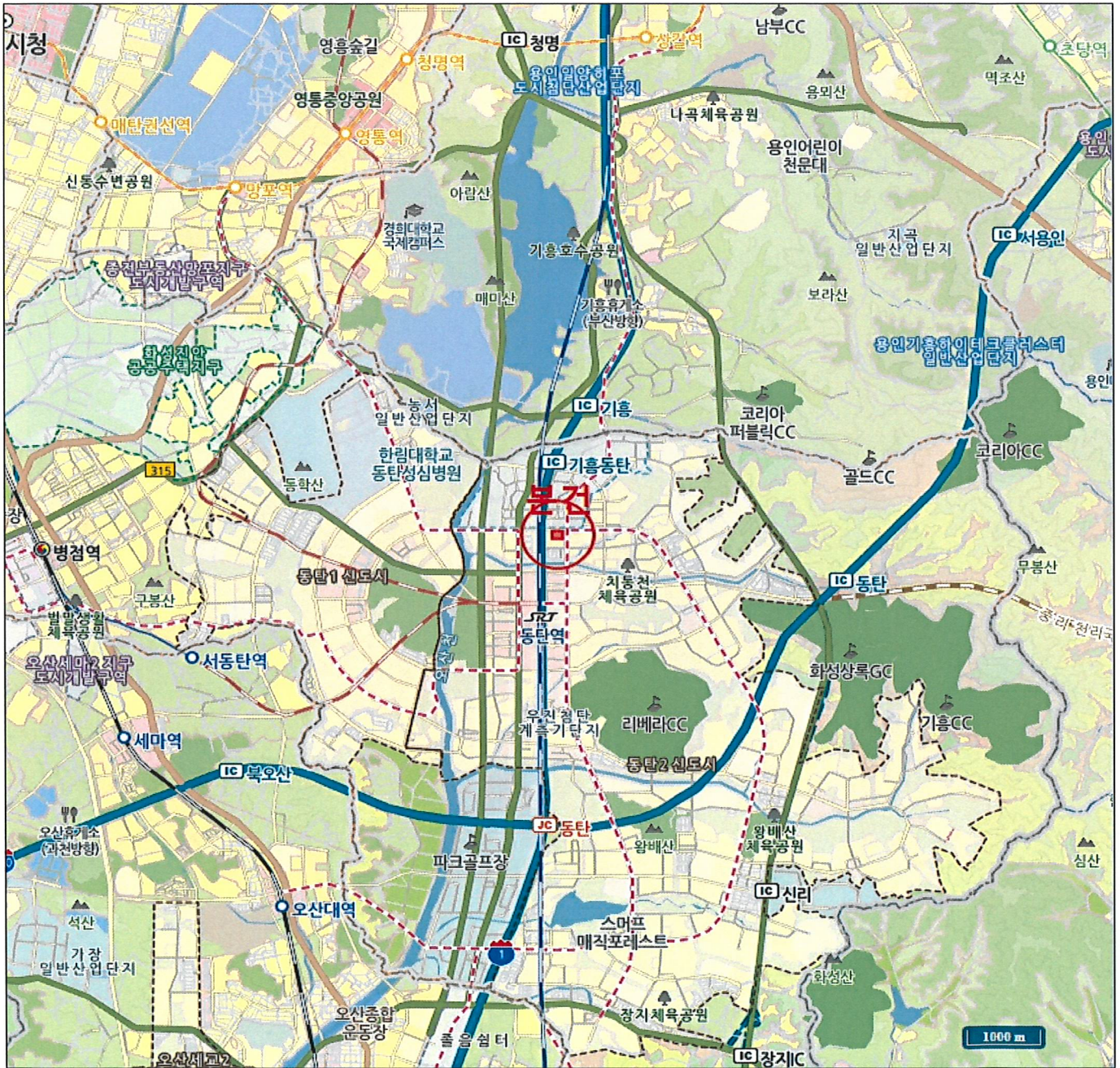
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

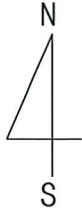
광역 위치도



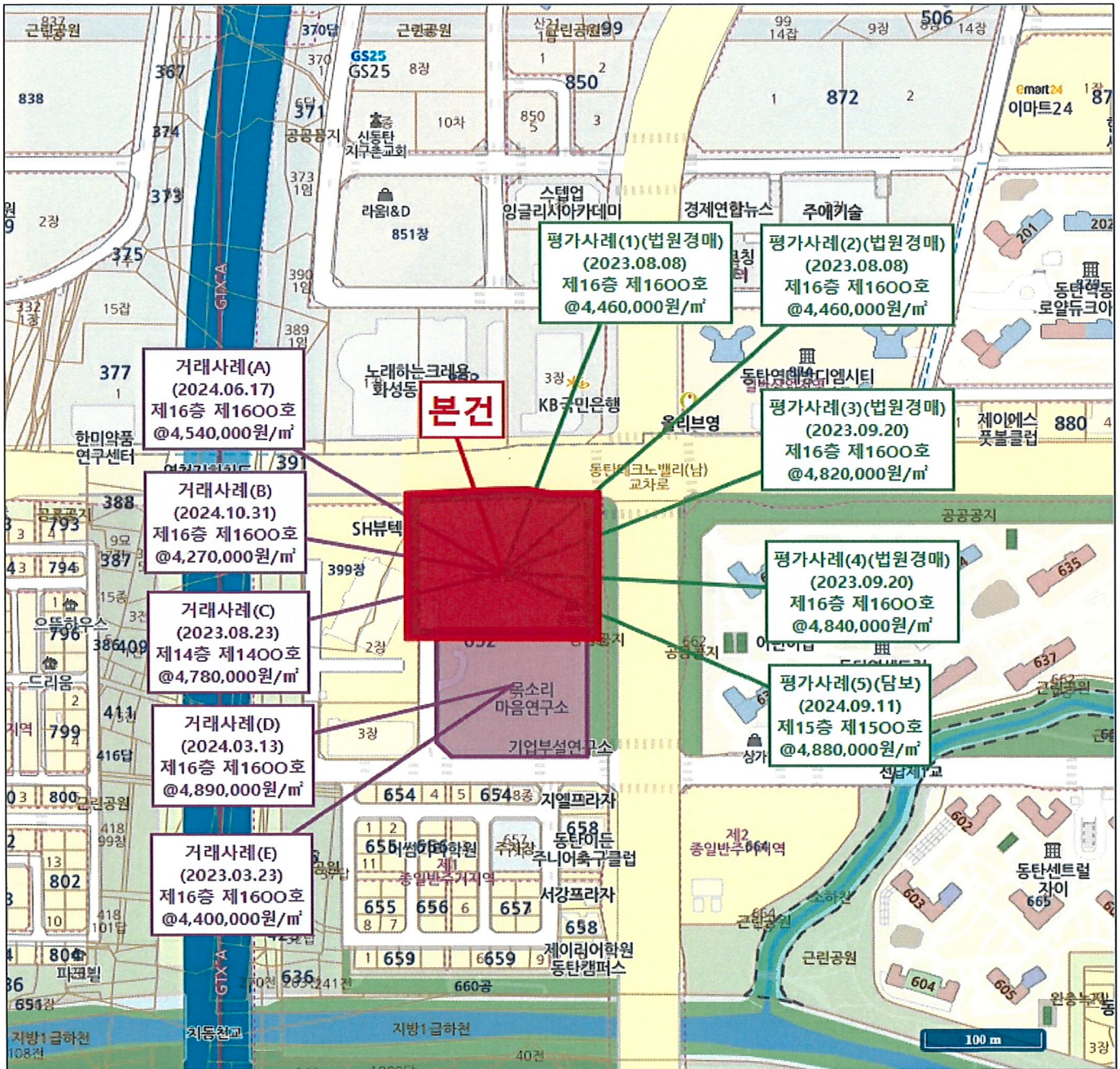
소재지	경기도 화성시 영천동 일대
-----	----------------



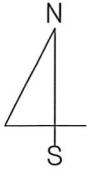
상세 위치도



소재지	경기도 화성시 영천동 652-4 소재 에이팩시티 제16층 제1626호 외 "부동산"
-----	--

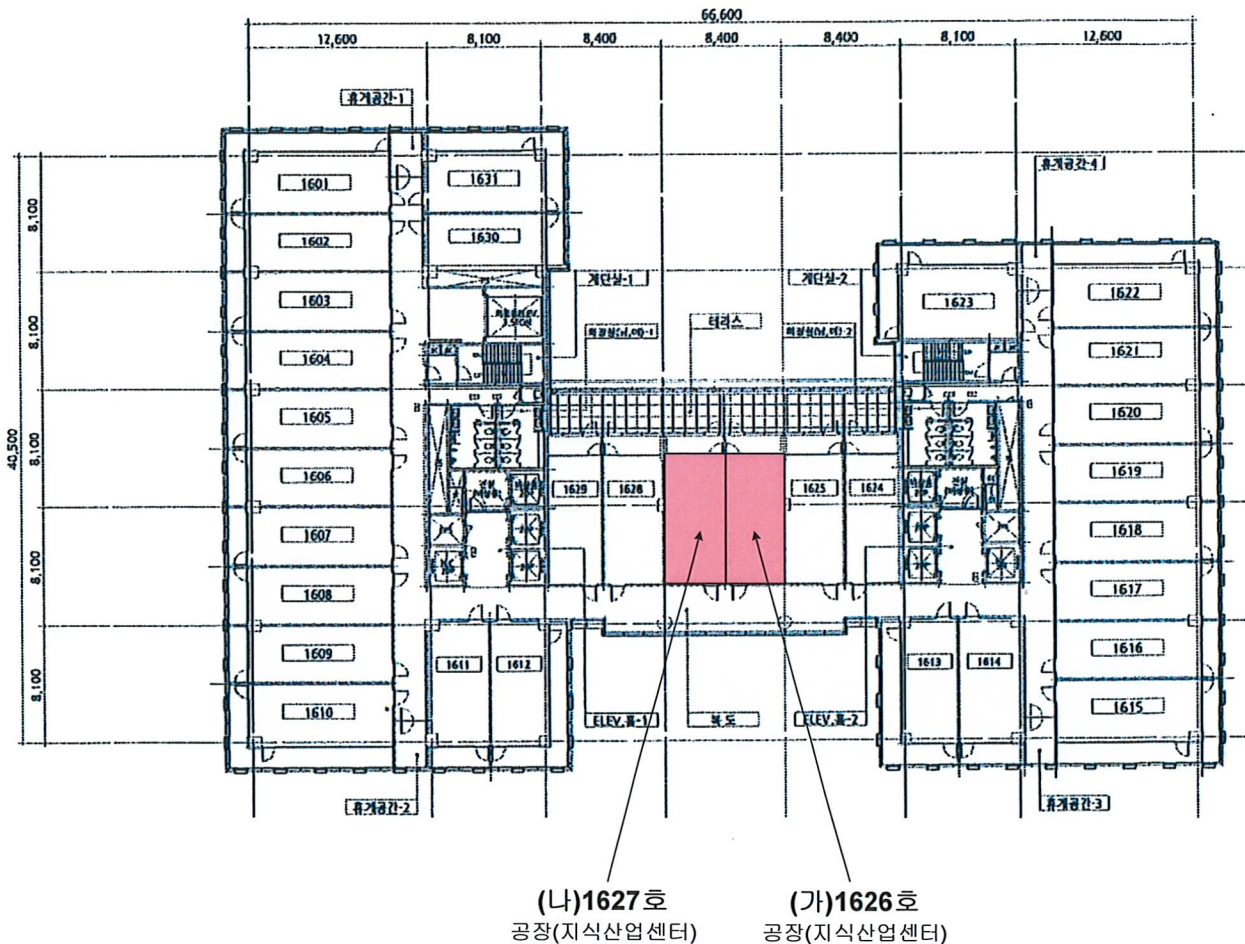


건물개황도 및 임대상황



S = NON SCALE

<호별배치도 및 내부구조도>



(나)1627호
공장(지식산업센터)

(가)1626호
공장(지식산업센터)

< 에이팩시티 제16층 제1626호, 제1627호 >

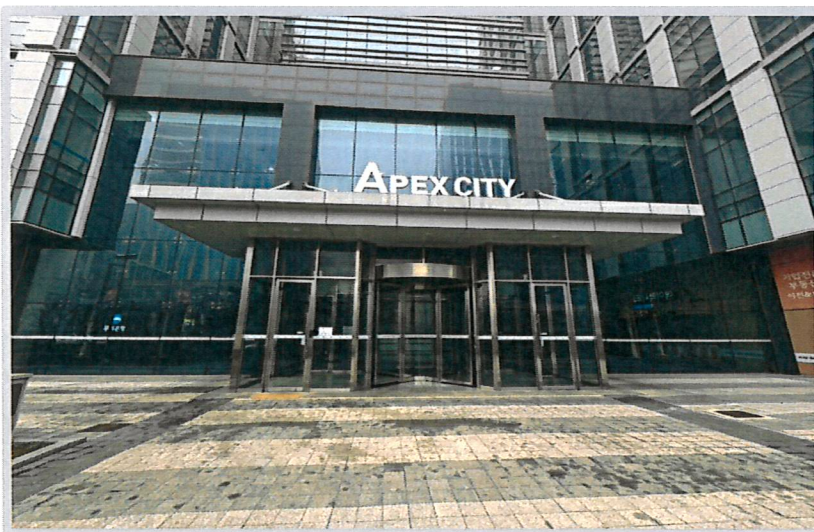
사 진 용 지



본건 건물 전경



주위 환경



본건 건물 주출입구

사 진 용 지



기호(가) 출입문



기호(나) 출입문