

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사별빛강물
소유물건(2024타경71486)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원 사법보좌관
김은희

감정평가서번호: T24120502

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.

트레인감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
성지현

(인)

감정평가액	일십이억이백만원정(₩1,202,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사별빛강물 (2024타경71486)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.17	2024.12.17	2024.12.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	1,202,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩1,202,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 시흥시 장현동 소재 '시흥시청' 남측 인근에 위치하는 시티프론트561더식스 1층 112호에 대한 수원지방법원 안산지원 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙(국토교통부령 제356호)」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였습니다.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024.12.17.을 기준시점으로 합니다.

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

2024.12.15.부터 2024.12.17.까지 각종 공부 서류 및 가격자료를 수집하고 2024.12.17. 실지조사를 행하여 본건의 물리적 현황 및 가치에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였습니다.

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치” 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타참고사항

- 본건 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부확인이 어려워 건축물현황도면, 평가전례, 외부관찰 등을 기준으로 감정평가하였는바 경매진행시 참고바랍니다.
- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있으므로 추후에 적정 대지권이 이전될 것을 전제로 토지의 소유권대지권을 포함한 가격으로 평가하였으며, 토지 및 건물의 배분내역은 집합건물의 토지건물 배분비율표를 참고하여 당해 건물의 건축년도, 관리상태, 지역적인 특성을 고려하여 결정하였습니다.

7. 대상물건의 개요

대지위치	경기도 시흥시 장현동 671-4 [도로명 주소 : 경기도 시흥시 시청로 33 (장현동)]		
명칭/층/호수	시티프론트561더식스 / 1층 / 112호		
용도	제2종근린생활시설 (일반음식점)	사용승인일	2023.06.29.
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	41.58	54.9	11.55

8. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출과정

1. 인근지역 유사부동산 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

거래 사례	소재지	층 호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	단가※ (원/㎡)	거래시점	사용승인일
A	장현동 671-4 시티프론트 561 The Six	1층 100호	41.58	1,193,250,000	28,697,691	2024.06.07	2023.06.29
B	장현동 671-4 시티프론트 561 The Six	1층 100호	41.58	1,180,887,500	28,400,373	2024.10.01	2023.06.29
C	장현동 671-4 시티프론트 561 The Six	1층 100호	41.58	1,244,850,000	29,938,672	2024.04.05	2023.06.29
D	장현동 671-4 시티프론트 561 The Six	1층 100호	47.38	1,269,360,000	26,791,051	2024.05.02	2023.06.29
E	장현동 671-4 시티프론트 561 The Six	1층 100호	39.87	1,052,317,500	26,393,717	2023.12.14	2023.06.29
F	장현동 671-4 시티프론트 561 The Six	1층 100호	46.79	1,186,800,000	25,364,394	2023.10.17	2023.06.29

※ 단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 개인정보 보호를 위해 일부사항은 ○으로 표시하였음.

2. 비교사례 선정 및 그 이유

본건과 위치적 유사성 · 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능하고 최근 1년 이내의 정상적인 사례로 판단되는 「거래사례 A」를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정요인 없음.	1.000

4. 시점수정

[출처: 경기도 집합상가 자본수익률(한국부동산원)]

구분	가격지수	비고
2024년 2분기	0.43	
2024년 3분기	0.32	
2024년 4분기	0.32	2024년 03분기
시점수정치	1.00706	$(1+0.0043*24/91)*(1+0.0032)*$ $(1+0.0032*78/92) \approx 1.00706$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인		비교치	비 고
조건	세항목		
지역적 요인		1.00	본건과 사례는 상호대등함.
단지 외부 요인	1.대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	본건과 사례는 단지외부요인이 유사함.
	2.교육시설, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	3.도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	4.자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	1.시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 단지내부요인이 유사함.
	2.단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 규모		
	3.건물의 구조 및 마감 상태, 노후도 등		
	4.단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	5.주차의 편리성		
호별 요인	1.층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용	1.00	본건과 사례는 호별요인이 유사함.
	2.전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	3.내부평면방식(베이)		
	4.간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 기타요인이 유사함.
누 계		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가액 산출

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성요인	산출단가 (원/㎡)	전용 면적(㎡)	산출가액(원)
1	28,697,691	1.000	1.00706	1.000	28,900,297	41.58	1,201,674,349

III. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산 가격수준

본건과 위치적·물적 유사성이 있는 부동산의 가격수준은 전유면적 기준 약 25,000,000원/㎡ ~ 30,000,000원/㎡ 수준으로 조사됩니다.

2. 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

소재지	층 호수	전유 면적(㎡)	평가가액 (원)	단가※ (원/㎡)	평가목적	기준시점
						사용승인일
장현동 671-4 시티프론트 561 The Six	1층 100호	44.46	1,100,000,000	24,741,341	법원경매	2024.08.14
						2023.06.29

※ 단가 = 평가가액 / 전유면적

※ 개인정보 보호를 위해 일부사항은 ○으로 표시하였음.

IV. 감정평가액의 결정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격자료 (유사부동산의 가격수준 및 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정합니다.

2. 감정평가액의 결정

기호	소재지	층 호수	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 (원)
1	장현동 671-4 시티프론트 561 The Six	1층 112호	28,900,297	41.58	1,201,674,349	1,202,000,000

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 시흥시 장현동 소재 '시흥시청' 남측 인근에 위치하며, 주위는 관공서, 업무지구, 아파트단지, 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 용이하고 인근에 노선버스정류장 및 서해선 '시흥시청역'이 소재하고 있어 대중교통이용사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층, 지상10층 건내 1층 112로서,
외벽: 커튼월 및 석재타일 등 마감,
내벽: 몰탈위 페인팅 마감,
창호: 강화유리 마감임.

(4) 이용상태

건축물대장상 용도는 제2종근린생활시설(일반음식점)이며, 현장조사시 공실 상태임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화설비, 승강기 및 주차장시설이 되어 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) | |

인접지와 등고평탄하게 조성된 사다리형의 토지로서 상업용 및 업무용 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 왕복 6차선, 남측으로 왕복 2차선, 서측으로 보행자도로와 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(특수도로)(접합),
중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접합)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

-

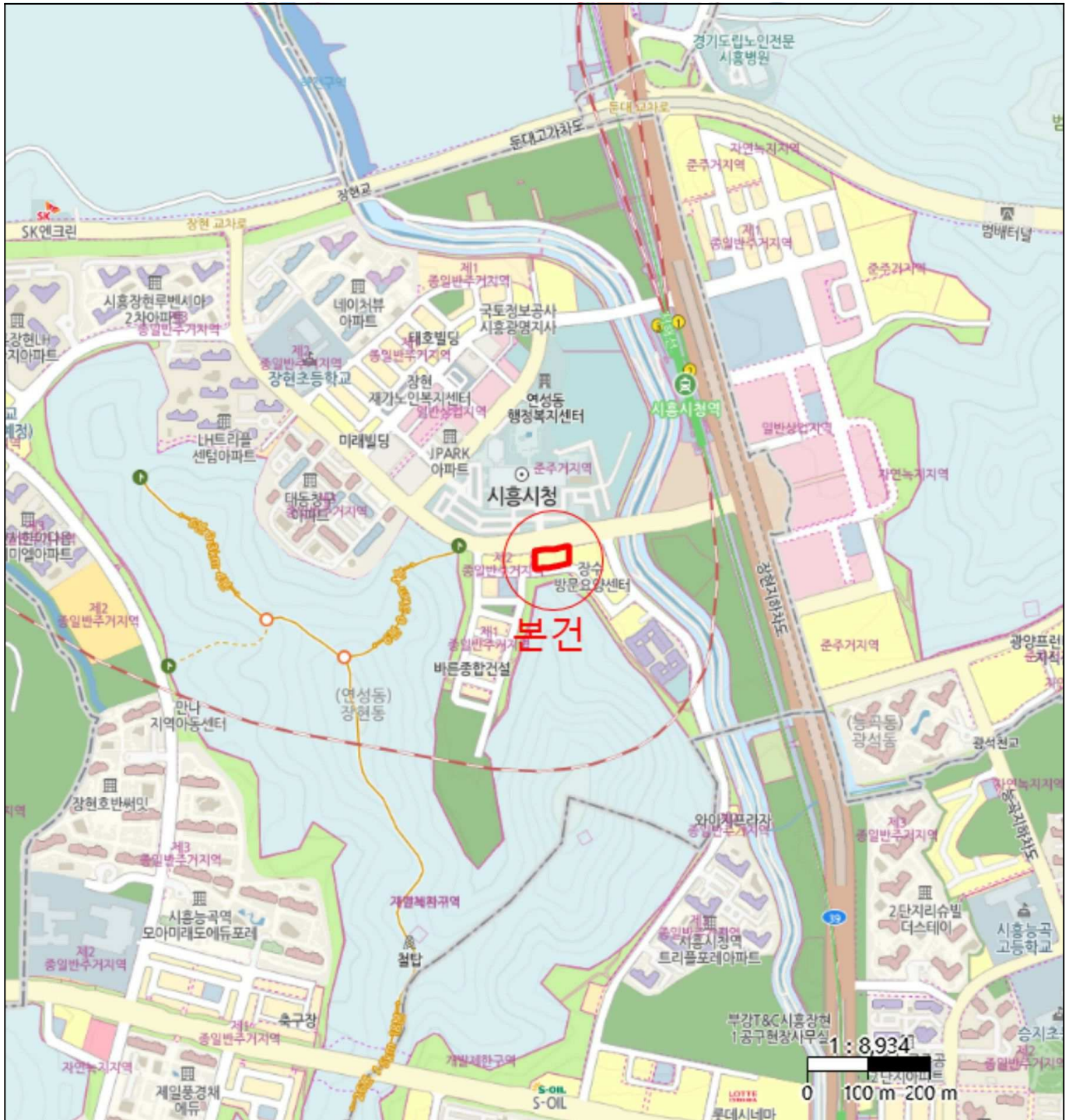
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 시흥시 장현동 671-4 시티프론트561더식스 1층 112호
-----	---------------------------------------



위치도



소재지	경기도 시흥시 장현동 671-4 시티프론트561더식스 1층 112호
-----	---------------------------------------

