

감정평가서

| | |
|-------|----------------------------|
| 건명 | 최혜훈 외 1명 소유물건(2025타경52765) |
| 의뢰인 | 수원지방법원 안산지원 사법보좌관 최송이 |
| 감정서번호 | 20250707S-1 |

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.

우전감정평가사사무소

TEL. 031-475-5999 FAX. 031-471-3707

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
백남열

(인)

| | | | | | | |
|--------------------|------------------------------|-------------|------------|-------------------------|----------------|---------------|
| 감정평가액 | 이십이억구천만원정 (₩2,290,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 수원지방법원 안산지원 사법보좌관 최송이 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 수원지방법원 안산지원 경매4계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 최혜훈 외 1명 (2025타경52765) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2025.07.11 | 2025.07.10 ~ 2025.07.11 | 2025.07.12 | |
| 감정 평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 상가 | 2개호 | 상가 | 2개호 | - | 1,710,000,000 |
| | 아파트 | 1개호 | 아파트 | 1개호 | - | 580,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| 합계 | | | | | ₩2,290,000,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 광명시 일직동 소재 "광명역" 북서측 인근에 위치하는 판매시설 (유-플래닛 어반브릭스비동 1층 154호, 144호) 및 경기도 시흥시 산현동 "운흥초등학교" 남서측 인근에 위치하는 아파트(호반써밋 더숲 603동 24층 2404호)로서, 수원지방법원 안산지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

[감정평가에 관한 규칙] 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 07월 11일로 함.

4. 평가방법

본건은 구분건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 및 조정은 생략하고, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기타

가. 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 점유현황 등을 기준으로 하였습니다.

나. 본건은 집합건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 토지와 건물의 구분 감정평가가 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 대상부동산의 토지, 건물의 배분가격을 “구분건물 평가명세표”상에 표기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

가. 본건(1)(2)

| 구분 | | 내용 | | |
|------------|---------|--|-----------------------|------------------------|
| 소재지 | | 경기도 광명시 일직동 512, 512-3 [도로명주소] 경기도 광명시 양지로 19 | | |
| 건물명, 층, 호수 | | 유-플래닛 어반브릭스비동 1층 154호, 144호 | | |
| 용도 | | 판매시설 | | |
| 사용승인일자 | | 2021. 08. 13 | | |
| 면적 | 호 | 전유면적(m ²) | 공용면적(m ²) | 대지권면적(m ²) |
| | 1층 154호 | 28.75 | 57.2636 | 7.7522 |
| | 1층 144호 | 43.11 | 85.8654 | 11.6242 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 본건(3)

| 구분 | | 내용 | | |
|---------------------|-----------|---|-----------------------|------------------------|
| 소재지 | | 경기도 시흥시 산현동 520 [도로명주소] 경기도 시흥시 목감들레로 80 | | |
| 건물명, 층, 호수 | | 호반써밋 더숲 603동 24층 2404호 | | |
| 용도 | | 아파트 | | |
| 사용승인일자 | | 2019. 04. 03 | | |
| 공동주택가격(2025.01.01.) | | 346,000,000 | | |
| 면적 | 호 | 전유면적(m ²) | 공용면적(m ²) | 대지권면적(m ²) |
| | 24층 2404호 | 84.96 | 48.0229 | 59.3013 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근유사 부동산의 거래사례

| 사 례 | 소재지 및 건물명, 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 면적(㎡) | 거래금액(원) | 자료출처 | 거래시점 |
|--------|-----------------------|-------------|--------------|---------------|---------------|------------|
| | | | | 거래단가(원/㎡) | | 사용승인 일자 |
| A | 일직동 520 외 1층 13*호 | 31.53 | 8.5017 | 800,000,000 | 등기사항 전부증명서 | 2021.10.13 |
| | | | | 25,372,660 | | 2021.08.13 |
| B | 일직동 520 외 1층 15*호 | 44.38 | 11.9666 | 993,400,000 | 등기사항 전부증명서 | 2021.11.10 |
| | | | | 22,308,956 | | 2021.08.13 |
| C | 일직동 520 외 1층 16*호 | 53.97 | 14.5525 | 1,175,500,000 | 등기사항 전부증명서 | 2021.11.19 |
| | | | | 21,780,618 | | 2021.08.13 |
| D | 산현동 520 604동 24층 | 84.96 | 59.3013 | 573,000,000 | 등기사항 전부증명서 | 2024.10.29 |
| | | | | 6,744,350 | | 2019.04.03 |
| E | 산현동 520 601동 22층 | 84.96 | 59.3013 | 569,000,000 | 등기사항 전부증명서 | 2024.12.14 |
| | | | | 6,697,269 | | 2019.04.03 |
| F | 산현동 520 603동 8층 | 84.96 | 59.3013 | 557,000,000 | 등기사항 전부증명서 | 2025.03.04 |
| | | | | 6,556,026 | | 2019.04.03 |

나. 비교사례의 적정성 검토

인근지역 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 상기사례 중에서, 본건(1)(2)는 동일건물 동일층으로 비교가능성이 높은 거래사례B를, 본건(3)은 동일동 동일평형의 최근 거래사례F를 비교사례로 선정적용함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로서 사정보정 요인은 없음. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

가. 시점수정치의 결정방법

한국부동산원이 조사발표하는 상업용부동산 자본수익율(경기도) 및 아파트 매매가격지수(시흥시)를 고려하여 시점수정치를 결정 하도록 함.

나-1. 본건(1)(2)적용 상업용부동산 자본수익율(집합상가)

2021년 04분기 : 0.53

2022년 01분기 : 0.49

2022년 02분기 : 0.46

2022년 03분기 : 0.47

2022년 04분기 : 0.15

2023년 01분기 : -0.07

2023년 02분기 : 0.01

2023년 03분기 : -0.04

2023년 04분기 : 0.22

2024년 01분기 : 0.36

2024년 02분기 : 0.43

2024년 03분기 : 0.32

2024년 04분기 : 0.15

2025년 01분기 : 0.07

2025년 02분기 이후 : 0.07 (2025년 01분기 자료)

변동치 (21.11.10 ~ 25.07.11)

$(1+0.0053*52/92)*(1+0.0049)*(1+0.0046)*(1+0.0047)*(1+0.0015)*$

$(1-0.0007)*(1+0.0001)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*$

$(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0007)*(1+0.0007*102/90) \approx 1.03451$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나-2. 본건(3)적용 아파트 매매가격지수(시흥시)(25.03.04 ~ 25.07.11)

$$\begin{aligned} & \text{2025년 05월 지수} \\ \text{변동치} &= \frac{\text{-----}}{\text{2025년 02월 지수}} \times 100 \\ & \frac{100.0}{99.9} \times 100 \approx 100.100\%(1.00100) \end{aligned}$$

*거래시점 : 2025.03.04, 2025년02월 지수를 적용 함

*기준시점 : 2025.07.11, 2025년06월 지수를 적용하여야 하나 발표

이전 이므로 2025년05월 지수를 적용함

2025.03.04 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 99.9

2025.07.11 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 100.0

시점수정치 : $100.0/99.9 \approx 1.00100$

다. 시점수정치의 결정

자본수익율 변동치 및 아파트 매매가격지수는 상기와 같으며, 대상 물건이 속한 지역의 사례 시점 대비 대상물건의 가격시점까지의 변동율은 상업용 은상승세, 아파트는 상승세로 조사되었는 바,

본건(1)(2)적용 시점수정치는 1.03451,

본건(3)적용 시점수정치는 1.00100임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성 요인 비교

가. 본건 기호(1)와 사례B와 비교

| 구분 | | 격차율 | | 비교 |
|-------|----------------------|------|-------|------------------------------|
| 조건 | 세항목 | 사례B | 본건(1) | |
| 외부요인 | 가로조건 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | 접근조건 | | | |
| | 환경조건 | | | |
| | 획지조건 | | | |
| | 행정조건 | | | |
| | 기타조건 | | | |
| 건물요인 | 설계, 설비, 시공상태의 양부 등 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | 노후도 | | | |
| | 전용률 | | | |
| | 공용시설의 규모, 구성, 상태 등 | | | |
| 개별적요인 | 층별, 위치별 차이 | 1.00 | 1.07 | 본건은 위치별 효용도에서 우세함. |
| | 베란다의 유무 및 면적의 대소 | | | |
| | 주차장등의 유무 | | | |
| | 부지에 대한 지분 면적의 대소 | | | |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 대등함 |
| 누 계 | | 1.00 | 1.07 | 1.00x1.00x1.07x1.00 ≒1.07 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 본건 기호(2)와 사례B와 비교

| 구분 | | 격차율 | | 비고 |
|-------|----------------------|------|-----------|------------------------------|
| 조건 | 세항목 | 사례B | 본건 (2) | |
| 외부요인 | 가로조건 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | 접근조건 | | | |
| | 환경조건 | | | |
| | 획지조건 | | | |
| | 행정조건 | | | |
| | 기타조건 | | | |
| 건물요인 | 설계, 설비, 시공상태의 양부 등 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | 노후도 | | | |
| | 전용률 | | | |
| | 공용시설의 규모, 구성, 상태 등 | | | |
| 개별적요인 | 층별, 위치별 차이 | 1.00 | 1.00 | 대등함 |
| | 베란다의 유무 및 면적의 대소 | | | |
| | 주차장등의 유무 | | | |
| | 부지에 대한 지분 면적의 대소 | | | |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 대등함 |
| 누 계 | | 1.00 | 1.00 | 1.00x1.00x1.00x1.00 ≒1.00 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 본건 기호(3)와 사례F와 비교

| 구분 | | 격차율 | | 비고 |
|-------|----------------------|------|-----------|------------------------------|
| 조건 | 세항목 | 사례F | 본건 (3) | |
| 외부요인 | 가로조건 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | 접근조건 | | | |
| | 환경조건 | | | |
| | 획지조건 | | | |
| | 행정조건 | | | |
| | 기타조건 | | | |
| 건물요인 | 설계, 설비, 시공상태의 양부 등 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | 노후도 | | | |
| | 전용률 | | | |
| | 공용시설의 규모, 구성, 상태 등 | | | |
| 개별적요인 | 층별, 위치별 차이 | 1.00 | 1.04 | 본건은 층별 효용도에서 다소 우세함. |
| | 베란다의 유무 및 면적의 대소 | | | |
| | 주차장등의 유무 | | | |
| | 부지에 대한 지분 면적의 대소 | | | |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 대등함 |
| 누 계 | | 1.00 | 1.04 | 1.00x1.00x1.04x1.00 ≒1.04 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가액 산정

| 본건 | 거래사례(원) | 사정보정 | 시점수정 | 가격형성요인비교 | 면적비교 | 산출가액(원) | 비준가액(원) |
|----|-------------|------|---------|----------|-----------------|-------------|-------------|
| 1 | 993,400,000 | 1.00 | 1.03451 | 1.07 | 28.75/ 44.38 | 712,349,588 | 712,000,000 |
| 2 | 993,400,000 | 1.00 | 1.03451 | 1.00 | 43.11/ 44.38 | 998,273,571 | 998,000,000 |
| 3 | 557,000,000 | 1.00 | 1.00100 | 1.04 | 84.96/ 84.96 | 579,859,280 | 580,000,000 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

본건(1)(2) 인근지역 유사물건(상가)의 가격(호가)수준은 전유면적당 22,000,000원/m² ~ 26,000,000원/m² 내외로,

본건(3) 인근지역 유사물건(아파트)의 가격(호가)수준은 560,000,000원 ~ 590,000,000원으로 탐문 조사됨.

2. 인근 평가전례/거래사례

| 기 호 | 소재지 및 건물명, 층/호수 | 전유면적(m ²) /대지권(m ²) | 평가금액 (원) | 전유단가 (원/m ²) | 평가목적 | 기준시점 |
|--------|-----------------------|--|-------------|-----------------------------|------|------------|
| | | | | | | 사용승인 일자 |
| G | 일직동 520 외 1층 11*호 | 40.24 /10.21 | 970,000,000 | 24,015,368 | 담보 | 2023.06.02 |
| | | | | | | 2021.08.13 |
| H | 산현동 520 610동 22층 | 84.96 /59.3013 | 581,000,000 | 6.838,512 | 경매 | 2025.05.14 |
| | | | | | | 2019.04.03 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여

본건(1) 1층 154호의 감정평가액을 712,000,000원

본건(2) 1층 144호의 감정평가액을 998,000,000원

본건(3) 24층 2404호의 감정평가액을 580,000,000원으로 결정함.

평가명세표

| 소 재 지 | 경기도 광명시 일직동 512, 512-3 유-플래닛 어반브릭스비동 1층 154호 외 | | | | | | |
|--------|---|-----------------------|------------|-------|-------|-------------|------|
| 건 물 명 | 최혜훈 외 1명 소유물건(2025타경52765) | | | | | | |
| 기 호 | 구 분 | 지 목 및 용 도 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 | |
| | | | 공 부 | 사 정 | | | |
| 1 | (1동의 건물의 표시) 경기도 광명시 일직동 512, 512-3 유-플래닛 어반브릭스비동 [도로명주소]경기도 광명시 양지로 19 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 | 판매시설 | | | | | |
| | 지8층 | | 3,224.4721 | | | | |
| | 지7층 | | 3,303.33 | | | | |
| | 지6층 | | 3,910.4211 | | | | |
| | 지5층 | | 2,502.1143 | | | | |
| | 지4층 | | 3,918.115 | | | | |
| | 지3층 | | 3,718.2404 | | | | |
| | 지2층 | | 616.0766 | | | | |
| | 지1층 | | 880.0014 | | | | |
| | 1층 | | 6,439.2471 | | | | |
| | 2층 | | 6,706.7955 | | | | |
| | 3층 | | 7,596.0535 | | | | |
| | 4층 | | 6,336.4448 | | | | |
| | 5층 | | 128.51 | | | | |
| | 6층 | | 352.3094 | | | | |
| | (전유부부분의 건물의 표시) 철골철근콘크리트구조 1층 154호 | | | 28.75 | 28.75 | 712,000,000 | 비준가액 |
| | (대지권의 목적인 토지의 표시) | | | | | | |

평가명세표

| | |
|-------|--|
| 소 재 지 | 경기도 광명시 일직동 512, 512-3 유-플래닛 어반브릭스비동 1층 154호 외 |
| 건 물 명 | 최혜훈 외 1명 소유물건(2025타경52765) |

| 기 호 | 구 분 | 지 목 및 용 도 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 | |
|--------|---|--|-----------------|--------|-------|-----|--|
| | | | 공 부 | 사 정 | | | |
| 2 | 1. 경기도 광명시 일직동 512-3 대지권의 종류: 대지권의 비율: | 대 | 29,924 | | | | |
| | | | 1..소유권 | | | | |
| | | | 7.7522 | | | | |
| | | | ----- | 7.7522 | | | |
| | | | 29,924 | | | | |
| | | | 토지, 건물 | 배분내역 | | | |
| | | | 토지: 213,600,000 | | | | |
| | | | 건물: 498,400,000 | | | | |
| | | (1동의 건물의 표시) 경기도 광명시 일직동 512, 512-3 유-플래닛 어반브릭스비동 [도로명주소]경기도 광명시 양지로 19 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 지8층 지7층 지6층 지5층 지4층 지3층 지2층 | 판매시설 | | | | |
| | | | 3,224.4721 | | | | |
| | | 3,303.33 | | | | | |
| | | 3,910.4211 | | | | | |
| | | 2,502.1143 | | | | | |
| | | 3,918.115 | | | | | |
| | | 3,718.2404 | | | | | |
| | | 616.0766 | | | | | |

평가명세표

| 소 재 지 | 경기도 광명시 일직동 512, 512-3 유-플래닛 어반브릭스비동 1층 154호 외 | | | | | | |
|---|--|--|--|---------|-------------|------|--|
| 건 물 명 | 최혜훈 외 1명 소유물건(2025타경52765) | | | | | | |
| 기 호 | 구 분 | 지 목 및 용 도 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 | |
| | | | 공 부 | 사 정 | | | |
| 3 | 지1층 | 대 | 880.0014 | | 998,000,000 | 비준가액 | |
| | 1층 | | 6,439.2471 | | | | |
| | 2층 | | 6,706.7955 | | | | |
| | 3층 | | 7,596.0535 | | | | |
| | 4층 | | 6,336.4448 | | | | |
| | 5층 | | 128.51 | | | | |
| | 6층 | | 352.3094 | | | | |
| | (전유부부분의 건물의 표시) 철골철근콘크리트구조 1층 154호 | | 43.11 | 43.11 | | | |
| | (대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 경기도 광명시 일직동 512-3 | | 29,924 | | | | |
| | 대지권의 종류: 대지권의 비율: | | 1..소유권 11.6242 ----- 29,924 | 11.6242 | | | |
| (1동의 건물의 표시) 경기도 시흥시 산현동 520 호반써밋 더숲 603동 [도로명주소]경기도 시흥시 | 공동주택 (아파트) | 토지, 건물 토지: 299,400,000 건물: 698,600,000 | 배분내역 | | | | |

평가명세표

| | |
|-------|--|
| 소 재 지 | 경기도 광명시 일직동 512, 512-3 유-플래닛 어반브릭스비동 1층 154호 외 |
| 건 물 명 | 최혜훈 외 1명 소유물건(2025타경52765) |

| 기 호 | 구 분 | 지 목 및 용 도 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
|--------|-------------------------------|-----------------------|----------|-----|-------|-----|
| | | | 공 부 | 사 정 | | |
| | 목감돌레로 80 | | | | | |
| | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 | | | | | |
| | 지2층 | | 95.4584 | | | |
| | 지1층 | | 84.0844 | | | |
| | 1층 | | 272.1784 | | | |
| | 2층 | | 344.3779 | | | |
| | 3층 | | 437.3324 | | | |
| | 4층 | | 437.3324 | | | |
| | 5층 | | 437.3324 | | | |
| | 6층 | | 437.3324 | | | |
| | 7층 | | 437.3324 | | | |
| | 8층 | | 437.3324 | | | |
| | 9층 | | 437.3324 | | | |
| | 10층 | | 437.3324 | | | |
| | 11층 | | 437.3324 | | | |
| | 12층 | | 437.3324 | | | |
| | 13층 | | 437.3324 | | | |
| | 14층 | | 437.3324 | | | |
| | 15층 | | 437.3324 | | | |
| | 16층 | | 437.3324 | | | |
| | 17층 | | 437.3324 | | | |
| | 18층 | | 437.3324 | | | |
| | 19층 | | 437.3324 | | | |
| | 20층 | | 437.3324 | | | |
| | 21층 | | 437.3324 | | | |
| | 22층 | | 437.3324 | | | |
| | 23층 | | 437.3324 | | | |
| | 24층 | | 437.3324 | | | |

평가명세표

| | |
|-------|--|
| 소 재 지 | 경기도 광명시 일직동 512, 512-3 유-플래닛 어반브릭스비동 1층 154호 외 |
| 건 물 명 | 최혜훈 외 1명 소유물건(2025타경52765) |

| 기 호 | 구 분 | 지 목 및 용 도 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
|--------|--|-----------------------|---------|-------------|-------------|------|
| | | | 공 부 | 사 정 | | |
| | (전유부부분의 건물의 표시) 철근콘크리트구조 24층 2404호 | 대 | 84.9600 | 84.9600 | 580,000,000 | 비준가액 |
| | (대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 경기도 시흥시 산현동 520 | | 57,837 | | | |
| | 대지권의 종류: | | 1..소유권 | | | |
| | 대지권의 비율: | | 59.3013 | | | |
| | | | ----- | | 59.3013 | |
| | | | 57,837 | | | |
| | | | 토지, 건물 | | 배분내역 | |
| | | | 토지: | 232,000,000 | | |
| | | | 건물: | 348,000,000 | | |
| | 합 계 | | | | | |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |

구분건물(본건(1)(2)) 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 광명시 일직동 소재 "광명역" 북서측 인근에 위치하며 주위는 중, 대규모 아파트단지, 근린생활시설, 판매시설, 업무시설 및 호텔 등이 혼재하는 주상 혼용지대로 제반환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 광명역(KTX)이 소재하는 등 제반 교통여건은 양호함.

(3) 건물의 구조

2021.08.13일에 사용승인된 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층건내 1층 154호, 144호로서
외벽: 복합판넬 및 강화유리 붙임 마감 등.
내벽: 인테리어 마감 및 몰탈위 페인팅 등.
창호: 샷시창호 및 전면 강화유리 등임.

(4) 이용상태

공히 건축물대장상 판매시설로 등재되어 있으며, 본건(1)는 인접호와 벽체 구분없이 음식점으로 이용중이며, 본건(2)는 공실 상태임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수시설, 승강기 시설, 소화전설비 및 화재방재설비

구분건물(본건(1)(2)) 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) | |

등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

유사 가장형의 토지로서 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측, 남동측, 북동측 로폭 35m 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(접함),
대로3류(폭 25m~30m)(접함), 과밀억제권역, 택지개발지구임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

○임대관계 미상임.

구분건물(본건(3)) 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 산현동 소재 "운흥초등학교" 남서측 인근에 위치하며 주위는 중,대규모 아파트단지, 근린생활시설, 각급학교, 공원 등이 혼재하는 공동주택지대로 제반환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

2019.04.03일에 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층건내 24층 2404호로서
외벽: 몰탈위 페인팅 마감 및 석재붙임 마감 등.
내벽: 벽지도배 및 타일 붙임 마감 등.
창호: 샷시 이중창호임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 발코니 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수시설, 승강기 시설, 소화전설비 등이 되어 있으며, 열병합 지역난방임.

구분건물(본건(3)) 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

부정형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트 단지내 포장도로 개설되어 있으며, 외곽 공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)
(접함), 가축사육제한구역, 공공주택지구, 상대보호구역, 과밀억제권역
임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

○임대관계 미상임.

위치도



| | |
|-----|---|
| 소재지 | 경기도 광명시 일직동 512, 512-3 유-플래닛 어반브릭스동 1층 154호, 144호 |
|-----|---|



위치도



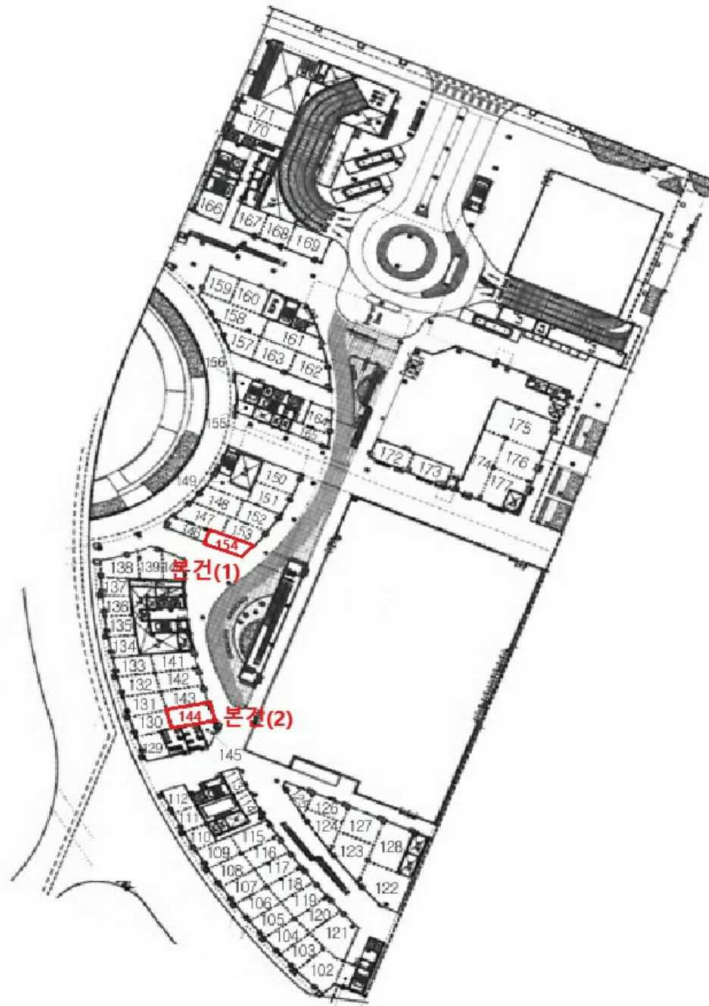
소재지

경기도 시흥시 산현동 520 호반써밋 더숲 603동 24층 2404호



건물개황도

<호별배치도 및 내부구조도>

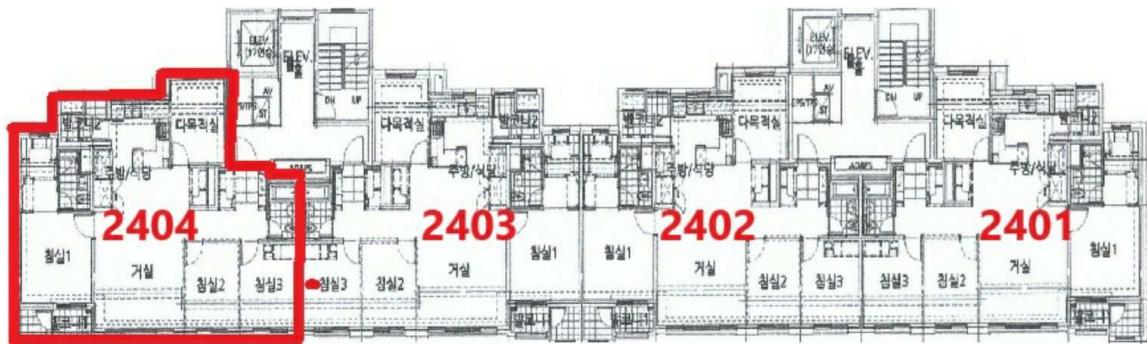


본건(1): 유-플래닛 어반브릭스 비동 1층 154호

본건(2): 유-플래닛 어반브릭스 비동 1층 144호

건물개황도

<호별배치도 및 내부구조도>



본건(3): 호반써밋 더숲 603등 24층 2404호



(1-2)



(1-2)



(1-2) -



(1-2) -



(1-2) -



(1-2) -



(1)



(1)



(1)



(2)



(2)



(2)



(3)



(3)



(3) -



(3) -



(3) -



(3) -



3, 4



(3)