

감정평가서

건명	이하나 소유물건(2023타경5130)
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 유해상
감정서번호	다임2023-10-005

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.

다임감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
주 용 표

감정평가액	오억원정 (₩500,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 유해상	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이하나 (2023타경5130)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2023.11.10	2023.11.06 ~ 2023.11.10	2023.11.11		
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	-	500,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩500,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

구분건물감정평가명세표

페이지: 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	1동의	건물의	표시					
	경기도 시흥시 은행동	528-1 삼은 넥스타운	근린 생활시설 및 공동주택	철근콘크리트 평스라브지붕				
	[도로명주소] 경기도 시흥시 대은로 100			지하3층 기계, 전기실	243.63			
				지하2층 주차장	710.20			
				지하1층 근린생활시설, 화장실, 계단실, 방재실, 주차램프	669.43			
				지상1층 근린생활시설, 화장실, 계단실, 주차장	661.30			
				2층~5층 각 근린생활시설, 화장실, 계단실,	648.29			
				6층 공동주택(아파트), 기계실	399.27			
				7층~11층 각 공동주택(아파트)	384.15			

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	전유부분의	건물의	표시	제지하층 제101호 철근콘크리트조	514.28	514.28	500,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
	대지권의	목적인	토지의		표시			
	1.동 소	528-1	대	1,002				
	대지권의	종류	1.소유권	85.249	85.249			
	대지권의	비율	----- 대지권	1,002				
합 계							₩500,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 시흥시 은행동 소재 "은행초등학교" 북측 인근에 위치하는 "삼은넥스타운" 제지하층 제101호(전유면적 : 514.28㎡)로서, 수원지방법원 안산지원의 경매목적에 의한 감정평가 건임.

2. 감정평가기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

3. 대상부동산 개요

소재지	경기도 시흥시 은행동 528-1 [도로명주소: 경기도 시흥시 대은로 100]		
층/호수	"삼은넥스타운" 제지하층 제101호		
용도	제2종근생 (휴게음식점)	사용승인일자	2001-12-31
면적 (집합건축물대장)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)-주	대지권면적(㎡)
	514.28	98.133	85.249

4. 가치기준 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일자인 2023년 11월 10일로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

2023년 11월 06일부터 2023년 11월 10일까지 실지조사를 실시하였으며, 그 내용은 사전 조사, 공부와 현황과의 일치여부, 현장실사, 가격조사 등임.

6. 감정평가방법

기호(1) 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 및 관련 규정에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 집합건물로서 토지와 건물을 일체로 하여 거래되는바 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀 원의 요청에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 표기하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- 2) 본건의 내부구조는 집합건축물대장도면 및 표준적인 이용상황 등으로 조사하였으며, 소유자 등의 부재로 내부확인이 어려운 상황으로서, 일반적인 상황을 기준으로 감정평가 하였는바, 경매진행 및 경매참여시 재확인 및 유의바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

인근 유사지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성 등을 고려하여<사례 #1>을 선정함.

사례	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액	기타 사항	거래시점
							사용승인일
#1	대야동 000-0	에이앤씨빌딩	지하/***	342.41	370,000,000 (@1,080,576)	매매	2023.04.21
							2000.12.21

3. 사정보정

매수자와 매도자간 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

4. 시점수정

①시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

② 본건의 시점수정을 위하여 한국부동산원이 조사 발표하는 상업용부동산 자본수익(집합상가) 중 지역별/분기별 자본수익률을 참작하여 하기와 같이 시점수정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 시점수정치(경기)-(23.04.21~23.11.10)

2023년 02분기 : 0.01, 2023년 03분기 : -0.04

2023년 04분기 : -0.04 (2023년 03분기 자료)

$(1+0.0001*71/91)*(1-0.0004)*(1-0.0004*41/92) \approx 0.9995$

5. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목	격차율	비고
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무 시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	유사함.
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	유사함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주 출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.91	전유부분의 면적 등에서 대상이 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
개별요인 비교치		0.910	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 시산가액(전유면적)

거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교치	시산가액 (원/㎡)
1,080,576	1.00	0.99950	0.910	1.000	982,832

7. 비준가액

기호	단가(원/㎡)	전유면적	비준가액
1	982,832	514.28	505,450,841

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 참고가격자료

1. 가격수준

동유형 집합상가의 경우 개별요인 등에 따라 약 800,000 ~ 1,300,000원/㎡ 수준으로 조사되었음.

2. 인근 실거래가액

소재지	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	기준시점 거래시점	평가금액 (원)	기타사항
은행동 000-0	삼은빅스타운	2/***	235.84	2022.03.30	580,000,000 (@2,459,294)	실거래가
은행동 000-0	-	4/***	280.84	2023.02.08	400,000,000 (@1,424,299)	실거래가
대야동 000-00	견우프라자	지하/***	138.18	2022.05.03	100,000,000 (@723,694)	실거래가
대야동 000	이산프라자	6/***	192.615	2022.11.29	225,000,000 (@1,168,133)	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

기호	소재지	층·호수	전유면적	대지권	감정평가액
1	경기도 시흥시 은행동 528-1 삼은벙스타운	제지하층 제101호	514.28	85.249	500,000,000
합 계					500,000,000

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 가격자료 등을 통해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되는바 비준 가격을 기준으로 평가목적과 인근 유사물건의 평균적인 시세수준, 시세동향 등을 종합적으로 고려하여 본건의 최종 감정평가액을 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

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 은행동 소재 "은행초등학교" 북측 인근에 소재하며, 주위는 근린생활시설, 아파트, 학교 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는바 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 평스라브지붕 11층 건물내 제지하층 제101호로서,
(사용승인일자 : 2001-12-31)
외 벽 : 돌붙임 및 몰탈위페인팅 등 마감.
내 벽 : 인테리어 등 마감으로 조사되었음.

(4) 이용상태

공실로 조사되었음.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 지하주차장 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 평지로서, 근린생활시설 및 공동주택 건부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 광로한면, 남서측으로 중로한면, 북동측으로 소로한면의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접함), 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접함)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-07-18)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-12-22)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

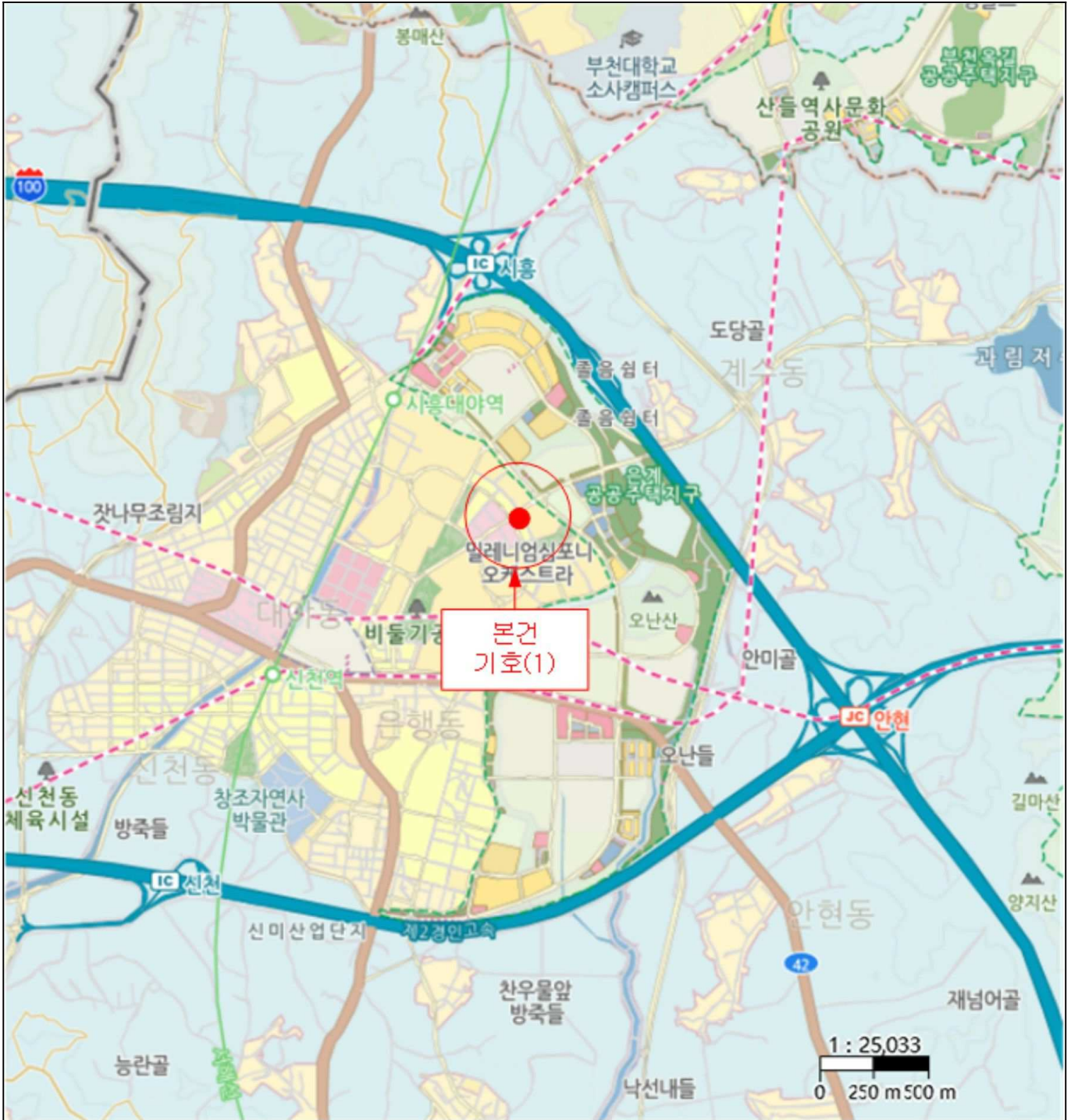
1. 임대관계는 미상임.

2. 본건의 내부구조는 집합건축물대장도면 및 표준적인 이용상황 등으로 조사하였으며, 소유자 등의 부재로 내부확인이 어려운 상황으로서, 일반적인 상황을 기준으로 감정평가 하였는바, 경매진행 및 경매참여시 재확인 및 유의바랍니다.

광역 위치도



소재지	경기도 시흥시 은행동 528-1 삼은넥스타운 지하층 101호
-----	-----------------------------------



위치도



소재지	경기도 시흥시 은행동 528-1 삼은넥스타운 지하층 101호
------------	-----------------------------------



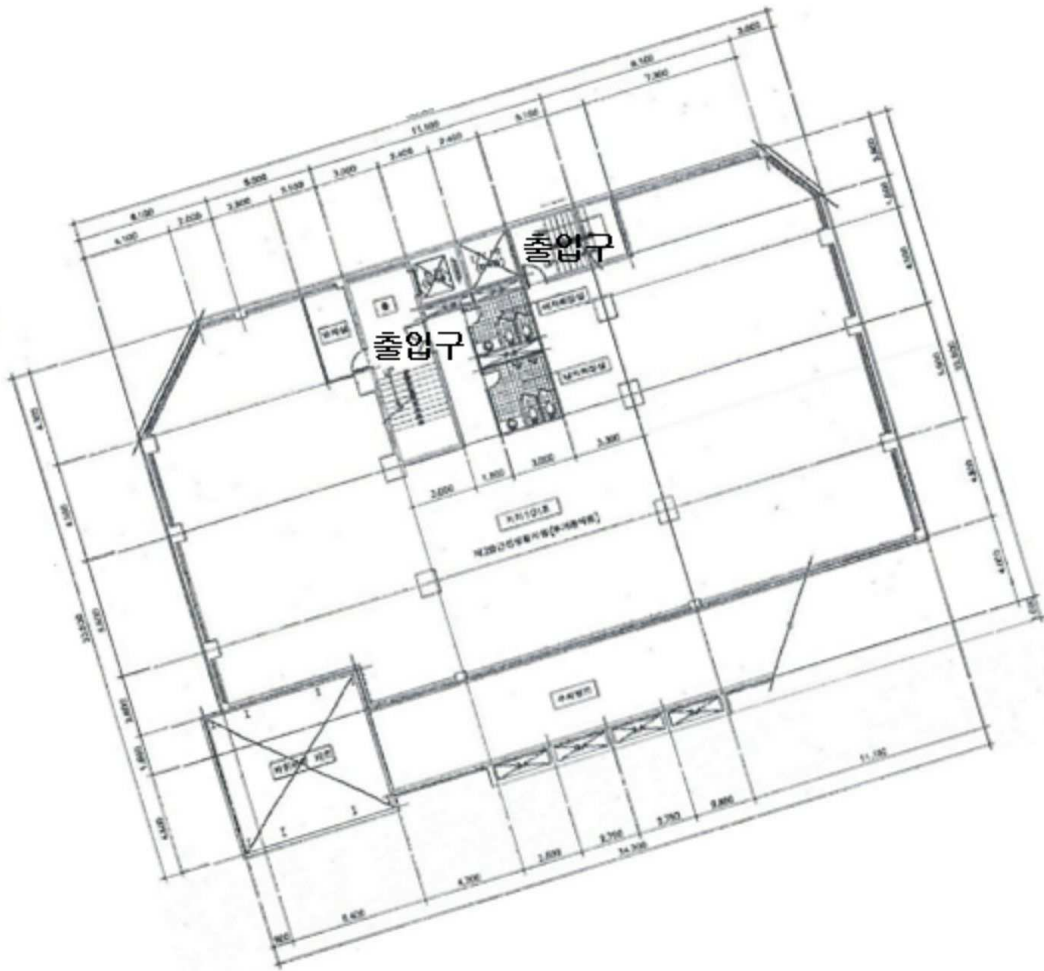
내부구조도



소재지

경기도 시흥시 은행동 528-1 삼은넥스타운 지하층 101호

Scale = No Scale

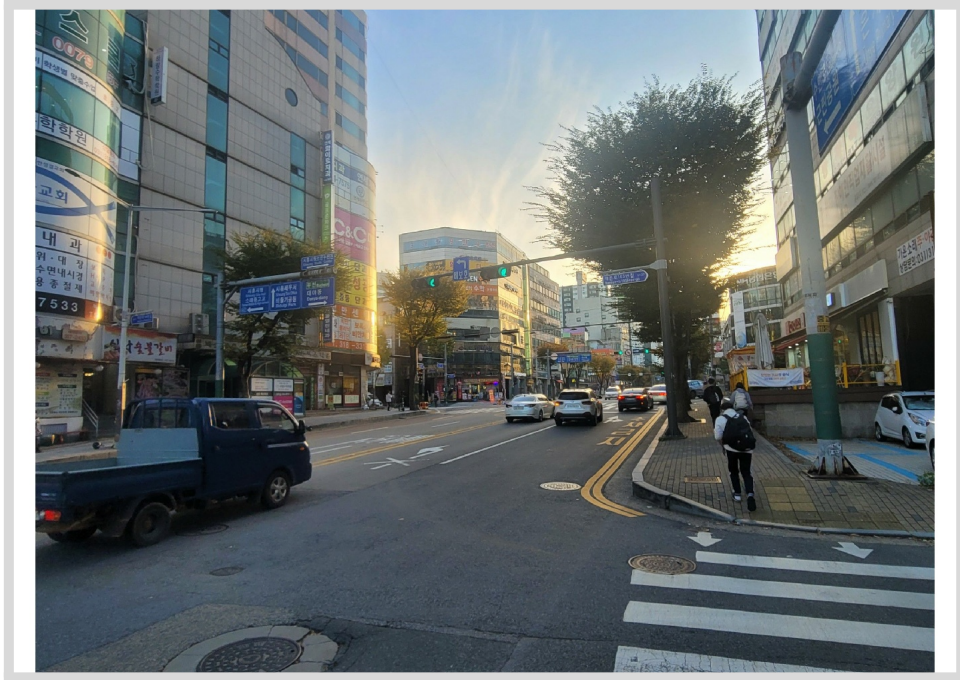


<호별배치도 및 내부구조도>









1



2