

감정평가서

건명	주식회사 다운에스 소유물건(2024타경61144)
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선
감정서번호	21-240621-11

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.

신현감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

남 소 현

감정평가액	육십구억구천육백만원정(₩6,996,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 다운에스 (2024타경61144)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.26	2024.06.25 ~ 2024.06.26	2024.06.26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	3개호 이	구분건물	3개호 하 여	- 백	6,996,000,000
	합계					₩6,996,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 시흥시 대야동 소재 "은계중학교" 남동측 인근에 위치한 구분건물 3개호(알파시티 3층 301호 외 2개호)에 대한 수원지방법원 안산지원의 임의경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

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

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 06월 26일임.

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

2024년 06월 26일에 실지조사를 행하여 본건의 물리적 현황 및 가치에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였으며, 가격조사기간은 2024년 06월 25일부터 2024년 06월 26일까지임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치" 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타참고사항

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지 건물의 구분평가가 곤란하나 귀 원 요청에 의해 대상물건의 평가가액을 한국부동산연구원의 연구결과로 제시된 집합건물의 토지 건물 배분비율표를 참조하되 대상물건의 지역요인 개별요인 기타 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 토지와 건물의 가액을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

건물 전체(집합건축물대장[표제부]기준)			
소재지/ 건물명	경기도 시흥시 은행동 606 [도로명 주소] 경기도 시흥시 은계호수로 56 / 알파시티		
주용도	제1종근린생활시설	사용승인일	2020.03.06
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕	연면적(m ²)	12,544.74
건물규모	지하 3층 / 지상 8층	호수	83

대상물건									
기호	층	호	용도	전유 면적(m ²)	공용 면적(m ²)	공급 면적(m ²)	대지권 (m ²)	전용률 (%)	비고
가	3	301	제2종 근린생활시설 -일반음식점	729.77	520.3582	1,250.1282	185.4979	58.38	-
나	3	302	제2종 근린생활시설 -일반음식점	165.57	118.0587	283.6287	42.0857	58.38	-
다	3	303	제2종 근린생활시설 -일반음식점	103.81	74.0231	177.8331	26.3872	58.37	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 감정평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 대상물건의 특성 및 임대사례의 자료수집 한계성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 않음.

3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 인근지역 유사부동산 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

거래 사례	소재지 지번	건물명 층 / 호	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래단가※ (원/㎡)	거래시점
#1	시흥시 은행동 606	알파시티 2층 / 2**호	126.8	1,188,457,500	9,372,693	2023.01.12
#2	시흥시 은행동 606	알파시티 2층 / 2**호	44.83	382,015,500	8,521,425	2023.01.12
#3	시흥시 은행동 606	알파시티 4층 / 4**호	724.19	3,989,652,000	5,509,123	2022.04.17
#4	시흥시 은행동 606	알파시티 4층 / 4**호	74.95	384,210,000	5,126,217	2022.04.17

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※※ 개인정보 보호를 위해 일부 사항은 *으로 표시하였음.

2. 비교사례 선정

대상물건과 위치적 유사성·물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능하고 정상적인 거래 사례로 판단되는 <거래사례#1>을 비교사례로 선정함.

거래 사례	소재지 지번	건물명 층 / 호	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
#1	시흥시 은행동 606	알파시티 2층 / 2**호	126.8	1,188,457,500	9,372,693	2023.01.12

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

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

4. 시점수정

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

한국부동산원이 발표하는 자본수익률 중 본건과 위치적·물적특성 등이 유사하여 비교가능성이 있다고 판단되는 "경기도 집합상가 자본수익률"을 활용하여 산정하되, 기준시점 당시에 당해 분기의 자본수익률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 분기의 자본수익률을 적용하여 시점수정함.

[출처: www.reb.or.kr, 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)]

구 분	2023.1Q	2023.2Q	2023.3Q	2023.4Q	2024.1Q
자본수익률(%)	-0.07	0.01	-0.04	0.22	0.36

기호 (거래사례)	시점수정치	비 고
#1	1.00835 (0.835% 상승)	2023.01.12.~2024.06.26 $(1-0.0007*79/90)*(1+0.0001)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0036*87/91) \approx 1.00835$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

[기호(가) / 거래사례(#1)]

가치형성요인		비교치	비 고
조건	세항목		
지역적 요인		1.00	대등함.
단지 외부 요인	1.고객 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	2.교육시설 등의 배치		
	3.도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	4.차량이용의 편리성		
	5.공공시설 및 편익시설과의 배치		
	6.자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	1.단지내 주차의 편리성	1.00	대등함.
	2.건물전체의 공실률		
	3.건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	4.건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	5.건물의 구조 및 마감상태		
	6.건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	1.층별·향별·위치별 효용	0.75	본건은 거래사례 대비 층별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열세함.
	2.주출입구와의 거리		
	3.에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	4.전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		0.750	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[기호(나) / 거래사례(#1)]

가치형성요인		비교치	비 고
조건	세항목		
지역적 요인		1.00	대등함.
단지 외부 요인	1.고객 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	2.교육시설 등의 배치		
	3.도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	4.차량이용의 편리성		
	5.공공시설 및 편익시설과의 배치		
	6.자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	1.단지내 주차의 편리성	1.00	대등함.
	2.건물전체의 공실률		
	3.건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	4.건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	5.건물의 구조 및 마감상태		
	6.건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	1.층별·향별·위치별 효용	0.70	본건은 거래사례 대비 층별 효용 및 위치별 효용 등에서 열세함.
	2.주출입구와의 거리		
	3.에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	4.전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		0.700	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[기호(다) / 거래사례(#1)]

가치형성요인		비교치	비 고
조건	세항목		
지역적 요인		1.00	대등함.
단지 외부 요인	1.고객 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	2.교육시설 등의 배치		
	3.도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	4.차량이용의 편리성		
	5.공공시설 및 편익시설과의 배치		
	6.자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	1.단지내 주차의 편리성	1.00	대등함.
	2.건물전체의 공실률		
	3.건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	4.건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	5.건물의 구조 및 마감상태		
	6.건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	1.층별·향별·위치별 효용	0.74	본건은 거래사례 대비 층별 효용 및 위치별 효용 등에서 열세함.
	2.주출입구와의 거리		
	3.에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	4.전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		0.740	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가액 산출

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가 (원/㎡)
가	9,372,693	1.000	1.00835	0.750	7,088,216
나	9,372,693	1.000	1.00835	0.700	6,615,668
다	9,372,693	1.000	1.00835	0.740	6,993,707

V. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산 가격수준

대상물건과 위치·물적 유사성이 있는 부동산의 가격수준은 전유면적 기준 약 @6,500,000 ~ 7,200,000원/㎡ 수준으로 탐문 조사됨.

2. 인근지역 유사부동산 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

평가 사례	소재지 지번	건물명 층 / 호	전유 면적(㎡)	감정평가액 (원)	평가단가※ (원/㎡)	기준시점	평가목적
A	시흥시 은행동 606	알파시티 2층/2**호	56.98	513,000,000	9,003,159	2024.05.03	법원경매
B	시흥시 은행동 606	알파시티 4층/4**호	86.88	464,000,000	5,340,700	2023.04.20	법원경매

※ 감정평가액/전유면적

※※ 개인정보 보호를 위해 "호"는 공개치 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 유사부동산 경매낙찰가율(최근 1년)

[출처: 태인경매정보]

지역	경기			시흥시			은행동		
	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
근린상가	62.75%	60.24%	573	55.54%	54.39%	55	49.48%	49.86%	12

VI. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격 자료(유사부동산 가격수준 및 평가사례, 경매낙찰가율 등)에 의하여 거래사례 비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 대상물건의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	산출단가 (원/m ²)	전유면적(m ²)	산출가액(원)	감정평가액(원)
가	7,088,216	729.77	5,172,767,390	5,170,000,000
나	6,615,668	165.57	1,095,356,151	1,100,000,000
다	6,993,707	103.81	726,016,724	726,000,000
합 계				6,996,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	경기도 시흥시 은행동 [도로명주소] 경기도 시흥시 은행호수로 56	606 알파시티	제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 8층					
						지3층	399.28		
						지2층	1419.89		
						지1층	1463.72		
						1층	1229.53		
						2층	1253.97		
						3층	1268.68		
						4층 ~ 7층 각	1122.71		
						8층	1106.25		
		옥탑1층	80.63						
		606	대	준주거지역	1,874.4				
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	729.77	729.77	5,170,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
				1 소유권대지권	185.4979				
				1,874.4x-----	185.4979				
				1,874.4					
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 1,551,000,000 3,619,000,000		

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	165.57	165.57	1,100,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권대지권	42.0857 1,874.4x----- 1,874.4	42.0857		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		330,000,000	
					건 물 :		770,000,000	
다				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	103.81	103.81	726,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권대지권	26.3872 1,874.4x----- 1,874.4	26.3872		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		217,800,000	
					건 물 :		508,200,000	
합 계							₩6,996,000,000.-	
				이	하	여	백	

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 대야동 소재 "은계중학교" 남동측 인근에 위치한 구분건물 3개호로, 부근은 근린생활시설, 아파트단지, 각급학교, 공원 등으로 형성되어 있으며 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 용이하며, 인근에 시흥 TG 및 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통 상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 3층/지상 8층 건 내 3층 301호 외 2개호로서,
외벽: 석재 붙임 마감 등,
창호: 샷시 창호 마감 등임.

(4) 이용상태

기호(가~다)의 집합건축물대장상 전유부분 용도는 제2종근린생활시설(일반음식점)이며, 현황은 내부 공사 중임.(후첨 "사진용지" 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 화재탐지 및 소화전설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

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

인접도로 대비 대체로 등고평탄한 사다리형 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 북서측으로는 왕복 8차선 포장도로와 접하고, 서남측으로는 왕복 3차선 포장 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2021-04-01)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(국토해양부 제 2012-187호)<공공주택 특별법>, 상대보호구역(2015-12-22)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

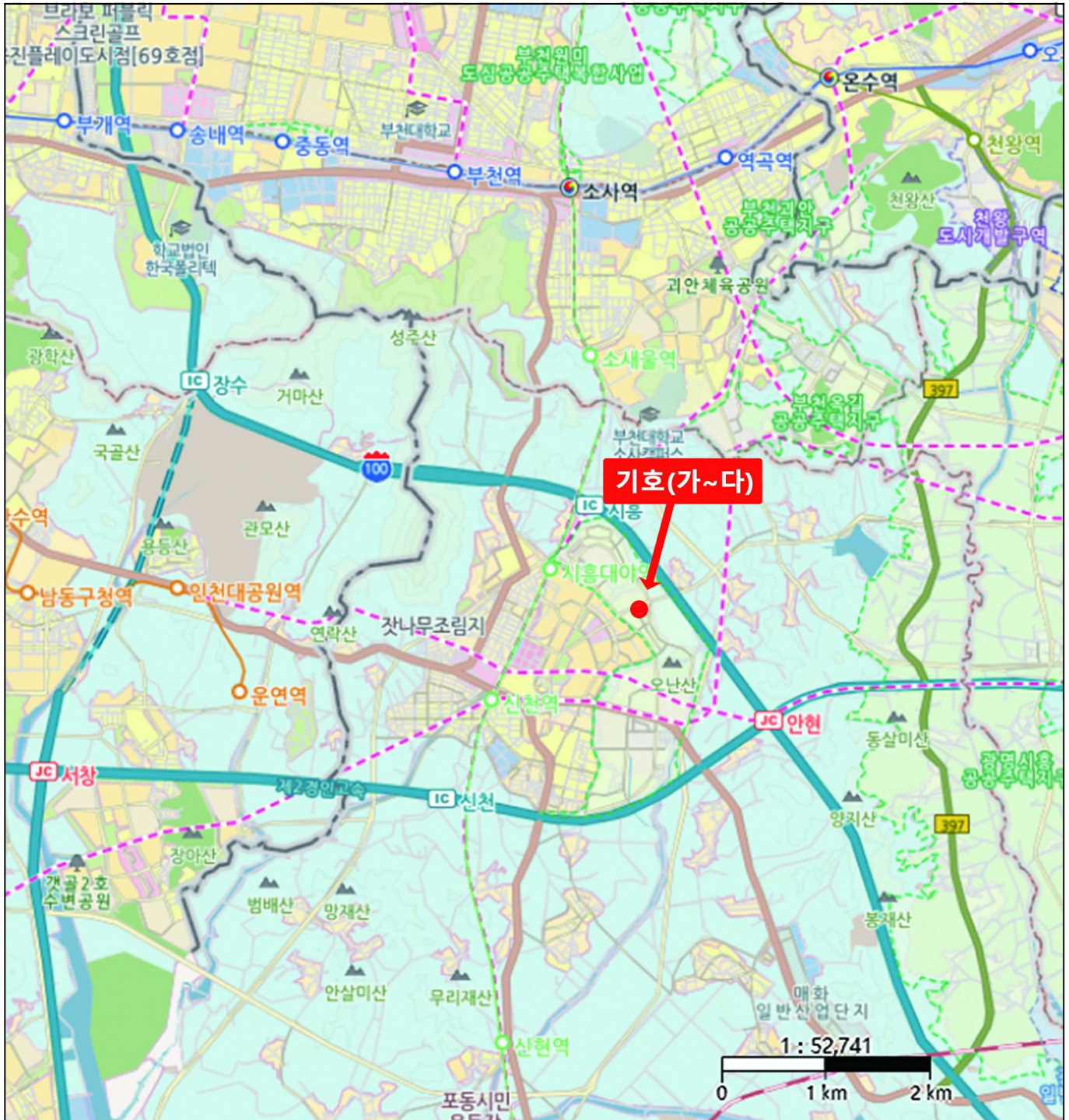
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 시흥시 은행동 606 알파시티 3층 301호 외
-----	--------------------------------



상세위치도



소재지	경기도 시흥시 은행동 606 알파시티 3층 301호 외
-----	--------------------------------



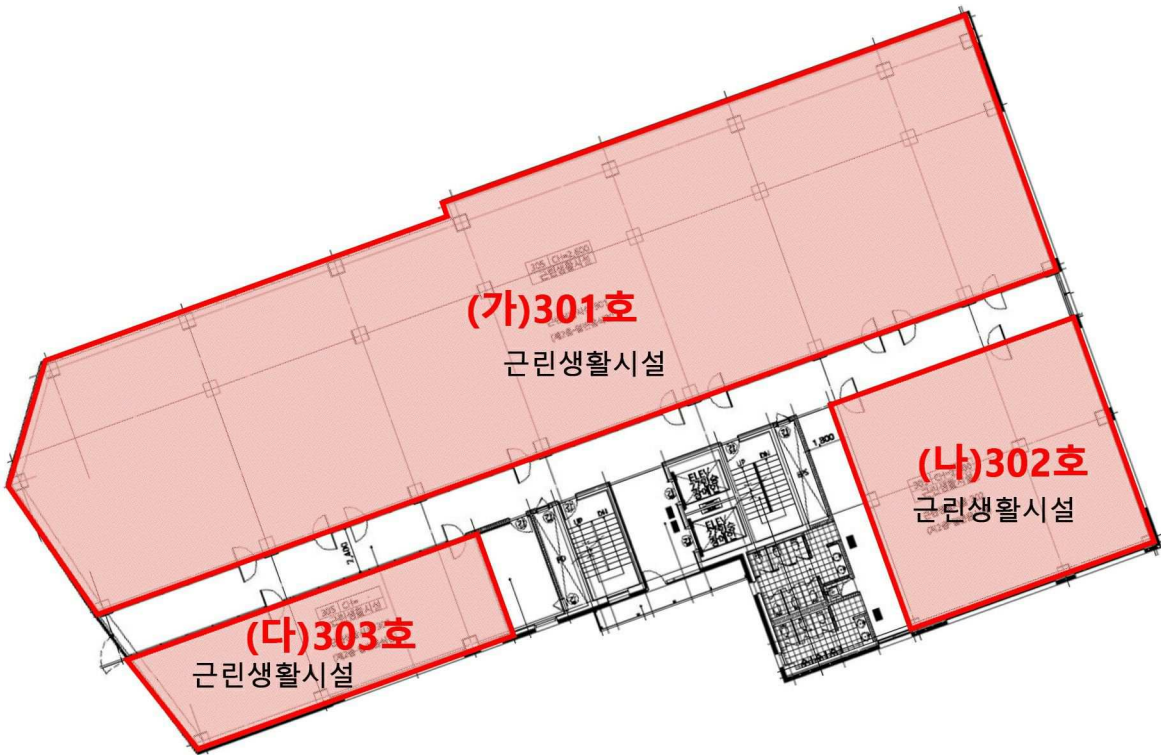
호 별 배 치 도



소 재 지

경기도 시흥시 은행동 606 알파시티 3층 301호 외

NO SCALE



< 3층 >

사 진 용 지



본 건 전 경



본 건 전 경

사 진 용 지



본 건 전 경



기 호 (가) 전 경

사 진 용 지



기 호 (나) 전 경

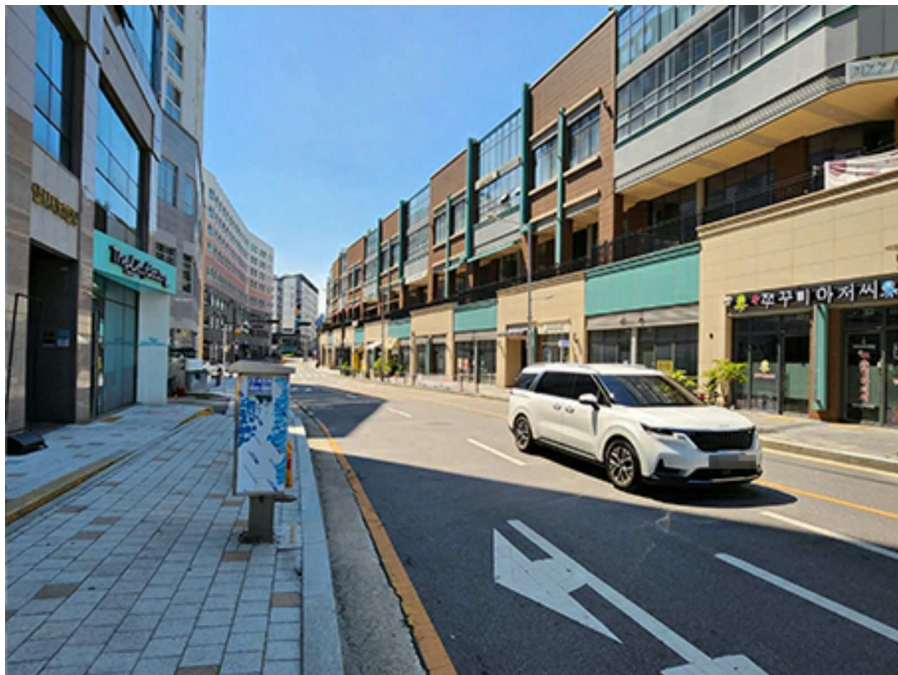


기 호 (다) 전 경

사 진 용 지



주 변 전 경



주 변 전 경