

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 케이아이씨씨 인터내셔널
소유물건(2024타경64341)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원 사법보좌관
문금선

감정평가서번호: SCK2408-2101

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.

목현감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
서 창 근

(인)

감정평가액	구억육백만원정 (₩906,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 케이아이씨씨 인터내셔널 (2024타경64341)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.08.27	2024.08.27	2024.08.28		
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 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	906,000,000
	합 계					₩906,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 시흥시 배곧동 소재 '배곧한울공원' 북동측 인근에 위치하는 '배곧로알팰리스테크노1차 주건축물제1동' 제1층 제189호에 대한 수원지방법원 안산지원에서 의뢰한 법원경매 (2024타경 64341) 목적의 감정평가건입니다.

2. 본건의 개요

대상물건 개요							
소재지	경기도 시흥시 배곧동 299-3 (경기도 시흥시 서울대학로 59-21)						
건물명 및 층·호수	배곧로알팰리스테크노1차 주건축물제1동 제1층 제189호						
건물의 구조	피알씨구조 피알씨구조지붕						
사용승인일자	2019.03.22						
주 용 도	공장(지식산업센터)						
기호	해당 층/호수	전유 면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	공급면적 (m ²)	전용률 (%)	대지권 (m ²)	집합건축물대장상 용 도
가	1/189	65.45	48.8959	114.3459	57.2	14.0864	휴게음식점

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사 완료일인 2024년 8월 27일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건에 대하여 2024년 8월 27일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 본건의 존재 여부, 본건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 본건의 특성 등을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

- 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 본건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 본건이 일체로 거래되거나 본건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 본건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 본건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가원칙]</p>	<p>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</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 본건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인등은 본건의 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 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 본건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. 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.</p>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.
-----------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. 감정평가방법의 적용

가. 본건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 본건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

나. 거래사례비교법은 본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

다. [집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률] 제20조 규정에 의거 전유부분과 대지사용권은 일체성을 지니므로 건물과 토지가 일체로 거래되어 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거하여 '한국감정평가협회 법원감정평가실무' 에 근거한 배분 비율을 기준으로 토지가액과 건물가액으로 배분하여 표기하였는바, 귀 경매업무 진행시 참고바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례 및 평가사례

대상물건 거래사례(2023.03.10) : 903,203,200원 (@13,799,896원/m²)

나. 인근지역 거래사례

기 호	소재지	건물명 및 층 / 호수	전유면적 (m ²)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/m ²)
				사용승인일		
1	배곧동 299-3	배곧로알팰리스 테크노1차 주건축물제1동 1/19*	55.43	2023.02.13	764,918,400	약 13,799,719
				2019.03.22		
2	배곧동 299-3	배곧로알팰리스 테크노1차 주건축물제1동 1/19*	56.07	2023.02.13	805,990,400	약 14,374,717
				2019.03.22		
3	배곧동 299-3	배곧로알팰리스테 크노1차 주건축물제1동 1/19*	89.1	2023.02.06	1,332,027,500	약 14,949,804
				2019.03.22		

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 인근지역 평가사례

기 호	소재지	건물명 및 층/호수	전유 면적 (m ²)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/m ²)
					사용승인일		
1	배곧동 299-3	배곧로얄팰리스 테크노1차 주건축물제1동 1/19*	89.1	담보	2023.02.09	1,190,000,000	약 13,355,780
					2019.03.22		
2	배곧동 299-3	배곧로얄팰리스 테크노1차 주건축물제1동 1/11*	63.36	담보	2022.05.06	887,000,000	약 13,999,369
					2019.03.22		

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

라. 인근지역 내 유사부동산의 가격수준

유형	부동산 가치수준
대상물건 유사물건 (유사 위치 및 면적)	전유면적당: 13,500,000원/m ² 내외 수준으로 판단됩니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

인근 유사 상가 내의 사례 중 최근에 거래되고 유사 층 등에서 비교가능성이 높다고 판단되는 "거래사례1"을 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (m ²)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/m ²)	대상 물건
				사용승인일			
1	배곧동 299-3	배곧로얄팰리스 테크노1차 주건축물제1동 1/19*	55.43	2023.02.13	764,918,400	약 13,799,719	가
				2019.03.22			

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 상업용 부동산 분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정 하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정하였습니다.

2) 시점수정치

- 경기 배곧신도시 집합상가 자본수익률

기 간	자본수익률(%)	비 고
2023년 1분기	0.14	2023년 1분기 수익률
2023년 2분기	-0.26	2023년 2분기 수익률
2023년 3분기	-0.81	2023년 3분기 수익률
2023년 4분기	-0.20	2023년 4분기 수익률
2024년 1분기	-0.27	2024년 1분기 수익률
2024년 2분기	0.45	2024년 2분기 수익률

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가	1	경기 배곧신도시 (집합상가) 2023.02.13~2024.08.27	0.99267	$(1+0.0014*47/90)*(1-0.0026)*(1-0.0081)*(1-0.002)*(1-0.0027)*(1+0.0045)*(1+0.0045*58/91) \approx 0.99267$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- '기호 가와 거래사례 '기호 1'의 비교

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	도심지 및 상업 . 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대체로 유사함.
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	1.01	대상물건이 위치별 효용 등에서 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치			1.010

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가격

기호	거래사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	면적비교 (m ²)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
가	764,918,400	1.000	0.99267	1.010	65.45 / 55.43	905,536,898	906,000,000

IV. 감정평가액 결정의견

상기한 거래사례비교법에 의한 시산가격을 중점참작하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례가격, 인근 낙찰가율, 시장동향 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 본건의 가격을 결정하였습니다.

기호	소재지 건물명	건물명 층 / 호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정평가액(원)	비고 (전유면적m ² 당 단가)
가	경기도 시흥시 배곧동 299-3	배곧로알팰리스 테크노1차 주건축물제1동 제1층 제189호	65.45	14.0864	906,000,000	13,842,628
합 계					906,000,000	

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 배곧동 소재 <배곧한울공원> 북동측에 위치하는 부동산으로서, 주변은 공장(지식산업센터), 아파트단지 및 각종 근린생활시설 등이 혼재된 지역으로서 제반 입지여건은 대체로 무난시됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 대중교통수단이용은 대체로 무난시됩니다.

(3) 건물의 구조

피알씨구조 피알씨구조봉 지하2층/지상10층 건내 1층 189호로서,
외벽 : 복합판넬 및 강화유리 마감 등
창호 : 샷시창호 마감 등으로 관리상태는 대체로 무난시 됩니다.

(4) 이용상태

근린생활시설로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 엘리베이터설비, 소화전설비, 지하주차장 등입니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인접도로와 등고 평탄한 세장형 토지로서 근린생활시설 및 공장(지식산업센터)

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) | |

건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 30미터 내외, 북동측으로 노폭 약 20 미터 내외의 포장도로, 남동측으로 노폭 약 10미터 내외의 보행자전용도로와 각각 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 도시개발구역(본 도시개발구역에 대한 지역지구등의 도시개발사업(공영사업) 전반)<도시개발법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타 : -

광역 위치도

소재지

경기도 시흥시 배곧동 299-3 (서울대 학로 59-21)
배곧로알팰리스테크노1차 주건축물제1동 제1층 제189호



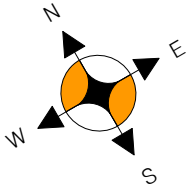
상 세 위 치 도

소재지

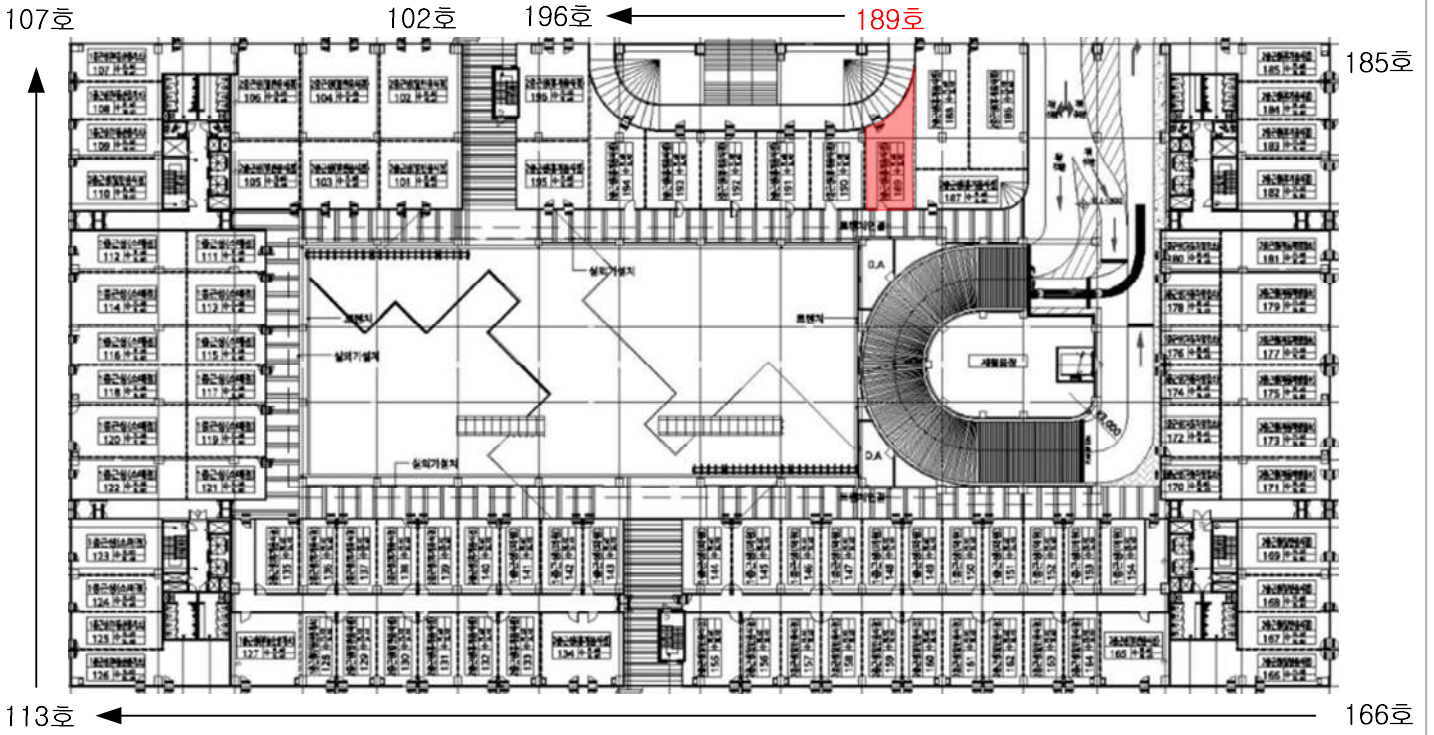
경기도 시흥시 배곧동 299-3 (서울대학로 59-21)
배곧로알팰리스테크노1차 주건축물제1동 제1층 제189호



호 별 배 치 도

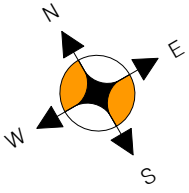


None Scale

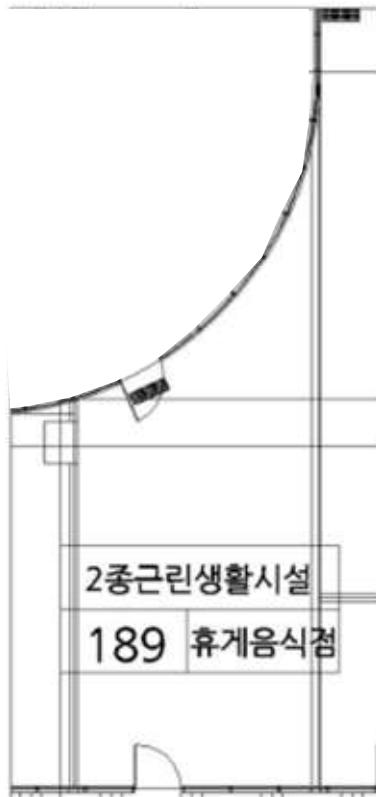


< 호별배치도 (주건축물 제1동 제1층 제189호) >

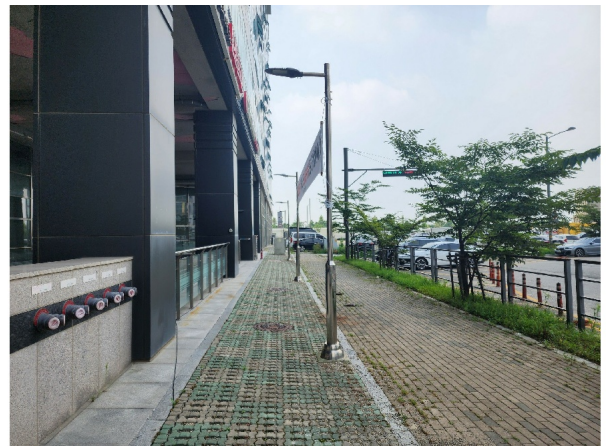
내 부 구조 도



None Scale



< 내부구조도 (주건축물 제1동 제1층 제189호) >



회 보 서

우)12759 경기도 광주시 경안로 23 4층 198호(경안동)

TEL. 031-718-9355
FAX. 031-718-9305

문서번호 : SCK2408-2101

시행일자 : 2024-08-28

수 신 : 수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선

참 조 : 경매5계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처			공		
리			람		
과					
담					
당					
자					

1. 저희 목현감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.08.21자 귀 제 『2024타경64341』 호로 의뢰하신 『주식회사 케이아이씨씨 인터내셔널 소유물건(2024타경64341)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

목현감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 031-718-9355, FAX: 031-718-9305)

문서번호 : SCK2408-2101

수신 : 수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.08.21 자 귀 제 『 2024타경64341 』 호로
의뢰하신 『 경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로알팰리스테크노1차 주거건축물제1동 1층 189호 』 에
대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	848,320	
실비	268,800	(695,000+406,000,000 x 9/10,000)x 0.8배 ≒ 848,320
여비	-	
토지조사비	10,000	
물건조사비	3,400	
공부발급비	5,000	
기타 실비	287,200	
비소계		
특별용역비	-	
공급가액	1,135,000	1,000원 미만 절사
부가세	113,500	
합계	1,248,500	
기납부 착수금	-	
정산청구액	1,248,500	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

서창근(목현감정평가사사무소)
우체국 013680-01-001530

목현감정평가사사무소