

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선
건명	조규상 소유물건(2024타경65337)
감정서번호	J2240806

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.

온전감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
탁 재 열 (인)

감정평가액	삼익구천팔백만원정 (₩398,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	수원지방법원 안산지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	조규상 (2024타경65337)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.09.06	2024.09.05 ~ 2024.09.06	2024.09.09

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	398,000,000
합 계					₩398,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 시흥시 정왕동 소재 “한국공학대학교 제2캠퍼스” 서측 인근에 위치하는 아쿠아펫랜드 3층 비동323호로서, 법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 시흥시 정왕동 2684			
건물명, 층, 호수	아쿠아펫랜드 3층 비동323호			
용도	제2종근린생활시설	사용승인일	2022.09.27	
기호	층/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
(1)	3/비동323호	73.19	70.78	52.88

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 09월 06일임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

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

2) 감정평가조건

-

5. 기타 참고사항

본건은 집합건축물로서 호별 위치확인은 집합건축물대장상의 건축물현황도에 의거 확인하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

- 1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법은 아래와 같음.
 - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
 - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.
- 2) 본 평가에 있어서는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 산출과정

1) 감정평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 거래사례의 선정

인근 유사 구분건물의 거래사례(출처:한국부동산원 실거래자료) 중 본건과 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 사례(#2)를 선정함.

사 례	소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)		자료출처	거래시점
						거래단가(원/㎡)		
#1	정왕동 2684	아쿠아펫랜드 비동/3/3**	85.35	61.66	449,745,000		한국부동산원 실거래자료	2021.09.11
					@5,269,000			2022.09.27
#2	정왕동 2684	아쿠아펫랜드 비동/3/3**	85.35	61.66	449,745,000		한국부동산원 실거래자료	2021.09.23
					@5,269,500			2022.09.27

3) 사정보정

상기 거래사례(#2)는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

4) 시점수정

출처:한국부동산원 발표 집합상가 자본수익율-경기

· 수익율 표

분기	2021년 3분기	2021년 4분기	2022년 1분기	2022년 2분기	2022년 3분기	2022년 4분기	2023년 1분기	2023년 2분기	2023년 3분기	2023년 4분기	2024년 1분기	2024년 2분기	2024년 3분기
수익률	0.78	0.53	0.49	0.46	0.47	0.15	-0.07	0.01	-0.04	0.22	0.36	0.43	미발표

※ 2024년 3분기 이후는 미발표되어 직전분기의 자본수익률을 연장적용함.

· 시점수정치 산정(2021.09.23. ~ 2024.09.06.)

$$(1+0.0078 \times 8/92) \times (1+0.0053) \times (1+0.0049) \times (1+0.0046) \times (1+0.0047) \times (1+0.0015) \times (1-0.0007) \times (1+0.0001) \times (1-0.0004) \times (1+0.0022) \times (1+0.0036) \times (1+0.0043) \times (1+0.0043 \times 68/91) \approx 1.0345$$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 (#2)	대상 (1)	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대등함.
	개별적 이용도			
	주차장등의 유무			
누 계		1.000	1.00	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.000$

6) 시산가격 결정

기호	사레가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격 (원)	시산가격 (원)
(1)	449,745,000	1.000	1.0345	1.000	73.19/85.35	398,042,270	398,000,000

※ 백만단위에서 반올림 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준

본건상가 3층 가격수준 : @4,500,000원/㎡ ~ @5,500,000원/㎡ (전유면적 기준)

2. 인근 유사 구분건물의 평가사례

소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가 목적	평가가액(원)	기준시점
정왕동 2684	아쿠아펫랜드 3층/에이동323호	73.19	52.88	담보	349,000,000	2022.11.11
정왕동 2684	아쿠아펫랜드 3층/비동311호	85.35	61.66	담보	420,000,000	2022.10.18

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 : 398,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

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.	경기도 시흥시 정왕동 [도로명주소] 경기도 시흥시 거북섬북로 54 1. 동 소	2684 아쿠아 팻랜드 2684	근린생활 시설, 판매시설, 업무시설, 운동시설 전유부분 3층 비동 323호 대	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상5층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 건물의 표시 철근콘크리트구조 일반상업지역 1. 소유권 /대지권	16,884.9		398,000,000	비준가액	
					14,704.67				
					10,171.32				
					10,184.37				
					9,963.59				
					1,654.54				
						73.19			73.19
						23,347.5			
						52.88			
						-----			52.88
	23,347.5								
					토지 · 건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 119,400,000 278,600,000		
합 계							₩398,000,000.-		
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 정왕동 소재 "한국공학대학교 제2캠퍼스" 서측 인근에 위치하며, 주위
는 상업나지, 근린생활시설 등이 소재하는 신흥상가 지역으로서, 상업적성숙도 및 주위환경
은 보통임.

(2) 교통상황

대상빌딩까지 차량출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은
보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상5층 건물 내 3층 B동323호로서
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 페어글라스마감 등.
내벽 : 몰탈위 페인트 마감 등.
창호 : 샷시 창호 등.

(4) 이용상태

근린생활시설로서 기준시점 현재 공실임.

(5) 설비내역

기본적인 급.배수 및 위생설비, 소방설비, 승강기설비 등이 구비되어 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) |

인접필지와 등고평탄한 장방형의 토지로서 상가건부지임.

(7) 인접 도로상태등

단지 각 방면으로 중로, 대로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭30m~35m)(2020-07-14)(대로 엠티브이2-18)(접합), 대로2류(폭30m~35m)(2020-07-14)(대로 엠티브이2-20)(접합), 중로1류(폭20m~25m)(2016-08-19)(중로 엠티브이1-62)(접합), 중로2류(폭20m~25m)(2020-07-14)(중로 엠티브이1-137)(접합), 가축사육제한구역, 국가산업단지, 특수지역(반월특수지역), 성장관리권역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

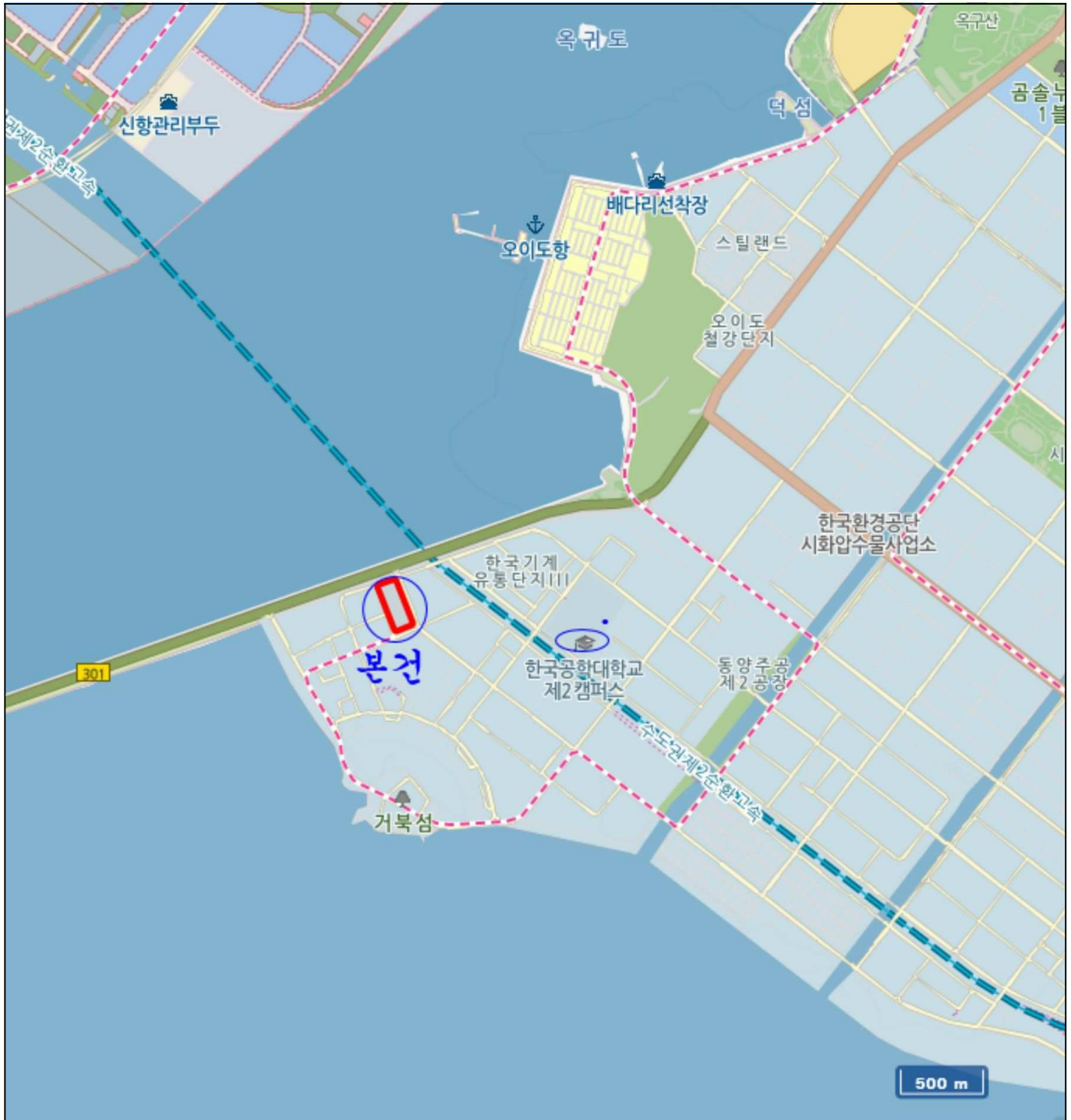
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 시흥시 정왕동 2684 아쿠아팻랜드 비동 3층 323호
-----	------------------------------------



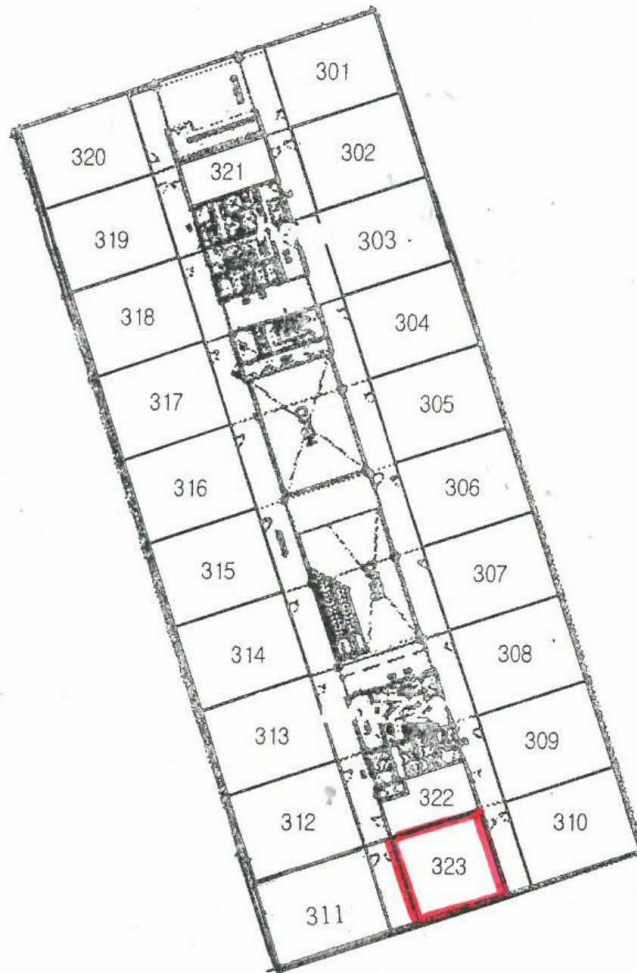
상세위치도



소재지	경기도 시흥시 정왕동 2684 아쿠아팻랜드 비동 3층 323호
-----	------------------------------------



건물개황도



아쿠아펫랜드 비동 3층 평면도





3 323



3 323



3



1