

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선
건명	강대식 소유물건(2024타경70544)
감정서번호	권익02-241121-201

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.

(주)감정평가법인 권익 경기지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
한 수 미

(주)감정평가법인 권익 경기지사 지사장 권익 (서명또는인)

감정평가액	일십사억이천만원정(₩1,420,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강대식 (2024타경70544)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.25	2024.11.25	2024.11.25	
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	3개호	구분건물	3개호	-	1,420,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩1,420,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인) 박 훈					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 시흥시 은행동 소재 '은행고등학교' 동측 인근에 위치하는 부동산(집합건물)에 대한 수원지방법원 안산지원의 강제경매를 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2024년 11월 25일로 대상물건의 위치 및 이용상황 등 개별사항들을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2024년11월 25일임.

2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

소재지	경기도 시흥시 은행동 611-3 제1층 제108호, 제109호, 제110호		사용승인 일자	2020.06.17			
건물 주용도	제2종근린생활시설		구조	철근콘크리트조			
전체층수	지하2층 및 지상5층, 옥탑1층		용도지역	준주거지역			
구 분			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용 도
기호	해당 층·호수						
가	제1층	제108호	39.56	35.064	74.624	16.494	소매점
나	제2층	제109호	40.42	35.826	76.246	16.853	소매점
다	제3층	제110호	34.40	30.491	64.891	14.343	소매점

※ 상기 공용면적은 집합건축물대장상 (주)공용부분임.

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 및 호수, 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료, 현장조사 등에 의거함.

나. 본건 기호(가,나,다)의 내부는 집합건축물대장상 내부구조도에 의거 작성되었으며 가격조사 일 현재 “공실” 상태이니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

다. 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등에 따라 전유부분(건물)과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 ‘감정평가명세표’에 기재

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

라. 본건의 명세표상 토지·건물의 가액배분은 집합건물 구분평가시 「토지건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 배분비율표 등에 의거 배분하였으며, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

(1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 본 평가에서 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건은 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 산출과정

1) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
				사용승인일				
a	은행동 611-3	1**호	43.24	2023.04.19	18.028	529,190,000	12,238,437	-
				2020.06.17				
b	은행동 611-3	1**호	43.86	2023.12.15	18.287	819,767,000	18,690,538	-
				2020.06.17				
c	은행동 611-2	파크플레이 1**호	42	2024.01.31	16.8501	660,000,000	15,714,286	-
				2020.04.24				
d (본건)	은행동 611-3	108호	39.56	2024.02.28	16.494	492,072,000	12,438,625	-
				2020.06.17				
e (본건)	은행동 611-3	109호	40.42	2024.02.28	16.853	502,677,000	12,436,343	-
				2020.06.17				
f (본건)	은행동 611-3	110호	34.40	2024.02.28	14.343	454,955,000	13,225,436	-
				2020.06.17				

2) 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
						사용승인일		
#a	은행동 611-3	1**호	36.12	15.06	경매	2024.01.25	472,000,000	13,067,553
						2020.06.17		
#b	은행동 611	우평라비엔빌딩 1**호	40.87	10.07	담보	2023.04.10	586,000,000	14,338,145
						2018.07.03		
#c	은행동 611-3 (본건)	110호	34.4	14.343	담보	2024.03.06	413,000,000	12,005,814
						2020.06.17		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
본건과 유사한 근린생활시설의 시세는 전유면적당 12,500,000원/㎡ ~18,500,000원/㎡ 내외임. (층별·위치별(전·후면부)·평형별 효용 등에 따라 다소 차이가 있음)

4) 감정평가액의 산출 및 결정

(1) 적용사례의 선정

상기 사례 중 본건과 동일 건물 내 위치하고 평형별 효용 등이 유사하며 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경, 위치적 유사성 등 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 있는 사례들 중에서 보다 최근에 거래된 사례(a)를 선정함.

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
				사용승인일				
a	은행동 611-3	1**호	43.24	2023.04.19	18.028	529,190,000	12,238,437	-
				2020.06.17				

(2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 제3자인 감정인이 상기 선정된 거래사례의 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로서 인근지역의 유사부동산 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

① 시점수정 기준

ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

ㄴ. 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 자본수익률 중 본건과 지리적으로 비교가능성 있는 “경기도 집합상가 자본수익률”을 활용하여 시점수정치율 산정하여 적용하였음.

② 시점수정치 내용

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
경기도 (2023.04.19 ~ 2024.11.25)	1.01501	집합상가 지역 : 경기 (23.04.19~24.11.25) 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 : 0.32 (2024년 03분기 자료) $(1+0.0001*73/91)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0032*56/92) \approx 1.01501$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인 비교

- 본건 기호(가,나,다) / 사례(a)

구 분	조 건	격차율 (본건/사례)	비 고
외부요인	대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이동의 편리성, 공공 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관) 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
건물요인 (내부요인)	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 단지 내 면적구성(대형/중형/소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식), 경과년수에 따른 노후도 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
개별요인 (호별요인)	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
누 계 치		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

본건 기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (원/㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	12,238,437	1.00	1.01501	1.000	39.56	491,419,698	491,000,000
나	12,238,437	1.00	1.01501	1.000	40.42	502,102,735	502,000,000
다	12,238,437	1.00	1.01501	1.000	34.40	427,321,476	427,000,000

※ 최종 가격은 백만원 단위에서 반올림하여 결정하였음

III. 최종 감정평가액 결정 의견 및 결정 내역

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가전례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 적정하게 최종 감정평가액을 결정하였음.

기호	소재지	층·호수	전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원)	비고
가	경기도 시흥시 은행동 611-3	제1층 제108호	39.56	35.064	16.494	491,000,000	-
나		제1층 제109호	40.42	35.826	16.853	502,000,000	-
다		제1층 제110호	34.40	30.491	14.343	427,000,000	-
합 계						1,420,000,000	-

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		
다				(내) 철근콘크리트조 제1층 제110호	34.4	34.4	427,000,000	비준가액 (공용부분 30.491㎡ 포함)
				1.소유권 대지권	14.343	14.343		
					1,100.3			
합 계							₩1,420,000,000.-	
			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 은행동 소재 "은행고등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 학교, 아파트단지 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건 건물은 철근콘크리트조 평지붕 5층 건내 제1층 제108호, 제109호, 제110호 로서,
외벽: 석재 붙임 마감 등임.
창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

본건 제108호, 제109호, 제110호는 현재"공실"상태이며, 공부상 '소매점'임.

(5) 설비내역

급배수시설, 위생시설, 냉난방시설, 화재탐지시설 및 엘리베이터시설 등임.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 등고 평탄한 평지 내의 가장형토지로서, 근린생활시설부지로 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 남측으로 약10m, 서측으로 약25M, 동측으로 약 8M 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로3류(폭 8m미만)(2021-04-01)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(8차 변경시 도시계획선 변경예정[한국토지주택공사인천광역시흥단지사업1부-5156(2019.09.09)호])(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2021-04-01)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(국토해양부 제2012-187호)<공공주택 특별법>, 상대보호구역(2016-06-22)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2022-01-24)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2016-06-22)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

--

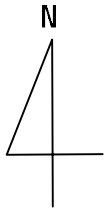
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도

소재지

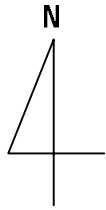
경기도 시흥시 은행동 611-3 제1층 제108호, 제109호, 제110호



상세위치도

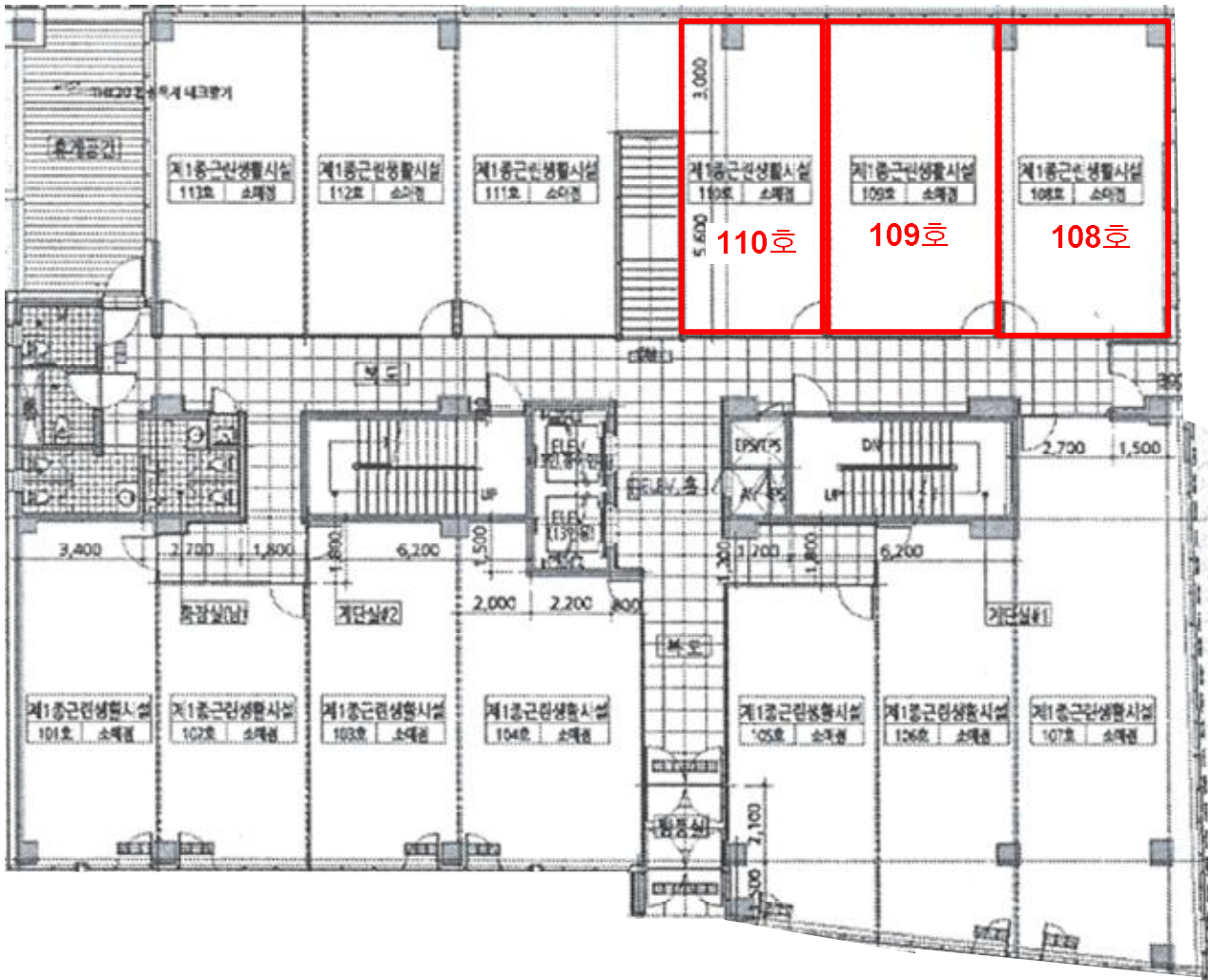
소재지

경기도 시흥시 은행동 제1층 제108호, 제109호, 제110호



호별 배치 및 내부구조도

No Scale



《 제1층 제108호, 제109호, 제110호 호별배치도 》





108



109



109



110



110

