

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박현두 소유물건  
(2025타경52256)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원  
사법보좌관 문금선

감정평가서번호: 인성감25-2404

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.

인성감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
박 운 기

감정평가액	팔억육천이백만원정 (₩862,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	수원지방법원 안산지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박현두 (2025타경52256)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.30	2025.04.29 ~ 2025.04.30	2025.04.30

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  하	1개호  여	-  백	862,000,000
<b>합 계</b>					<b>₩862,000,000</b>	

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 “거북섬” 북서측 인근에 위치하는 가람타워 1층 106호로서, 법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 시흥시 정왕동 2703-9		
건물명, 층, 호수	가람타워 1층 106호		
용도	제1,2종 근린생활시설	사용승인일	2021.11.11
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	44.88	34.909	20.512

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 30일임.

### 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/㎡)		사용승인일
#1	정왕동 2703	퍼스트에비뉴 2차 1/1**	52.92	22.645	983,729,000	한국부동산원 실거래자료	2023.08.16
					@18,589,000		2022.10.06
#2	정왕동 2703	퍼스트에비뉴 2차 1/1**	42.84	18.332	819,774,000	한국부동산원 실거래자료	2024.08.19
					@19,136,000		2022.10.06

### 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	2024년 3분기	2024년 4분기	2025년 1분기	2025년 2분기
수익률	0.32	0.15	0.07	미발표

※ 2025년 2분기 이후는 미발표되어 직전분기의 자본수익률을 연장적용함.

· 시점수정치 산정(2024.08.19. ~ 2025.04.30.)

$$(1+0.0032*43/92)*(1+0.0015)*(1+0.0007)*(1+0.0007*30/90) \approx 1.00393$$

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	차량이용의 편의성	1.00	1.00	대등함.
	고객유동성과의 접근성			
	대중교통의 편의성			
	상업, 업무시설과의 접근성			
	노동력 확보의 용의성			
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.
	전유면적의 크기, 대지사용권의 크기			
	주차장등의 유무			
누 계		1.000	1.000	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.000$

### 6) 시산가격 결정

사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	대상면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
19,136,000	1.000	1.00393	1.000	44.88	862,198,857	862,000,000

※ 십만단위에서 반올림 하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### III. 참고가격 자료

#### 1. 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준

본건상가 1층 가격수준 : @18,000,000원/㎡ ~ @20,000,000원/㎡ (전유면적 기준)

#### 2. 인근 유사 구분건물의 평가사례

소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가 목적	평가가액(원)	기준시점
					단가(원/㎡)	
정왕동 2703-9	가람타워 1/105	45.90	20.98	담보	836,000,000	2022.03.11
					@18,214,000	
정왕동 2703-10	대화위너스타워 1/108	46.20	21.12	담보	880,000,000	2024.11.25
					@19,048,000	

### IV. 감정평가액의 결정

#### 1. 감정평가액 : 862,000,000원

#### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 동가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 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 거북섬1길 6  1. 동 소	2703-9 가람타워      2703-9	제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 기타지붕 지하1층, 지상5층	지1층	1,266.27	44.88	862,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
					1층	843.09				
					2층	979.95				
					3층	979.95				
					4층	979.95				
					5층	439.45				
					전유부분 1층 106호	44.88				44.88
					대	1,410.3				20.512
					1. 소유권 /대지권	20.512				20.512
						1,410.3				
					토지·건물					
					토 지 :		배분내역			
					건 물 :		258,600,000			
							603,400,000			
<b>합 계</b>							<b>₩862,000,000.-</b>			
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 "거북섬" 북서측 인근에 위치하는 '가람타워' 1층 106호로서 주위는 아파트단지, 주거나지 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건 빌딩까지 차량의 진출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장 등이 소재하는등 전반적인 대중교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 기타지붕 5층 건물 내 1층 106호로서  
 외벽 : 석재붙임 및 복합판넬 마감 등  
 내벽 : 몰탈위 페인팅 및 내부 인테리어 마감  
 창호 : 샷시창호 등임.

## (4) 이용상태

음식점으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 소화설비 등이 되어있음.

# 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

인접지 대비 등고평탄한 정방형 토지로서 상업용 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

서측으로 폭 약15m의 포장도로, 동측으로 보행자도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(2020-07-14)(종로 엠티브이1-65)  
(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(2020-07-14)(종로 엠티브이2-24)(접합) 가축사육제한구역  
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>,  
특수지역(반월특수지역)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

없음.

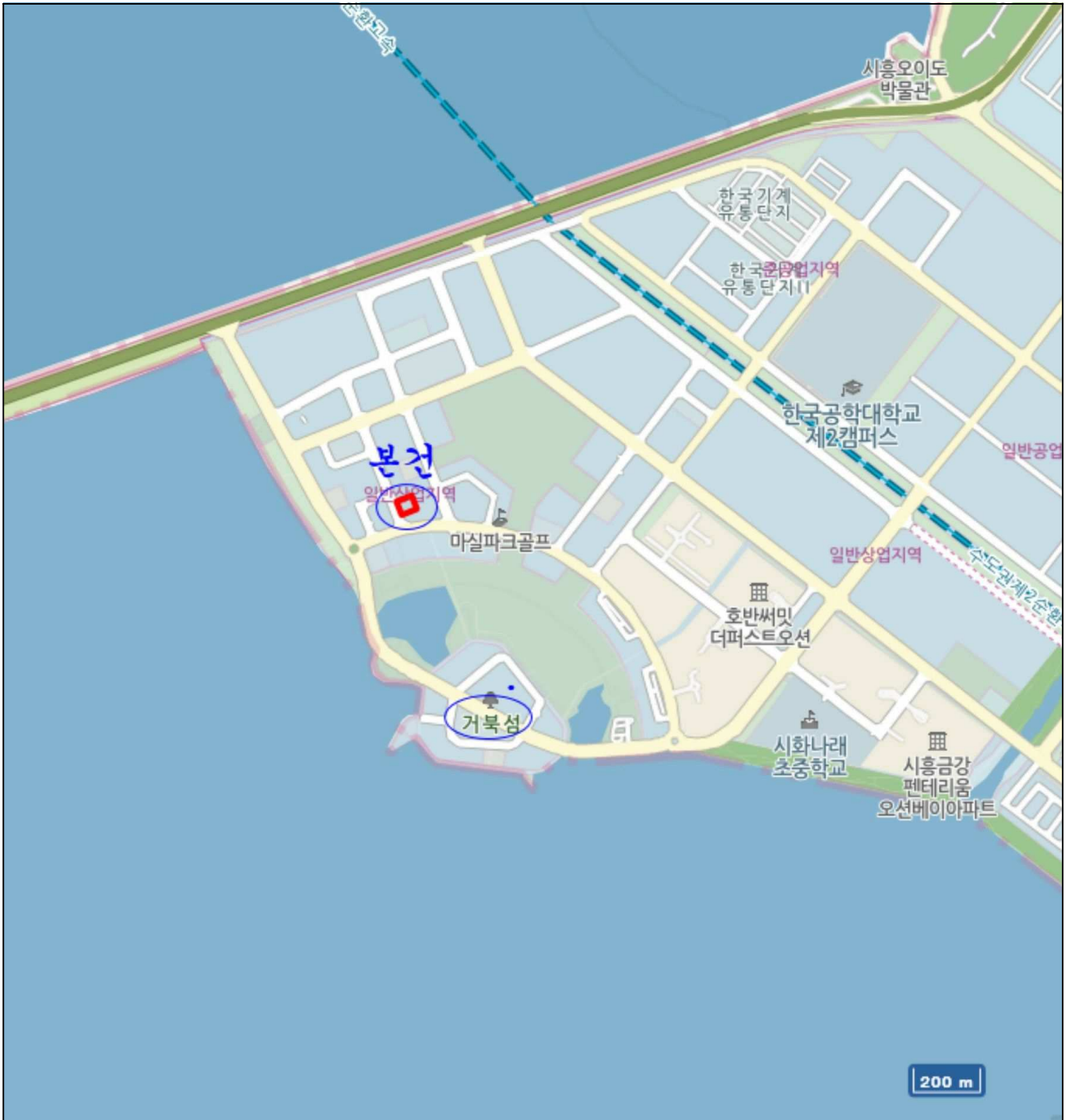
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 시흥시 정왕동 2703-9 가람타워 1층 106호
-----	---------------------------------





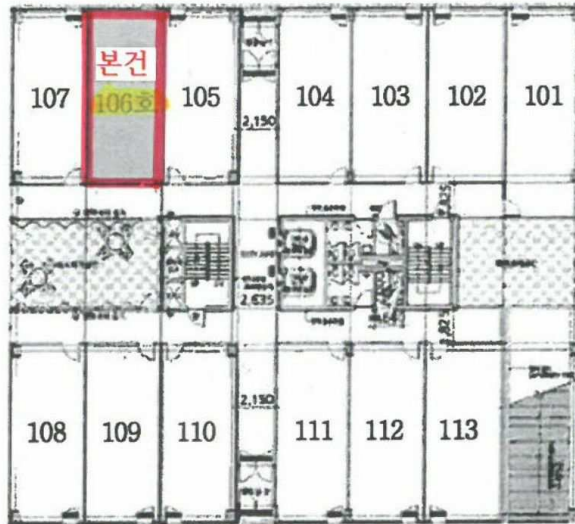
# 내부구조도

소재지 경기도 시흥시 정왕동 2703-9 가람타워 1층 106호

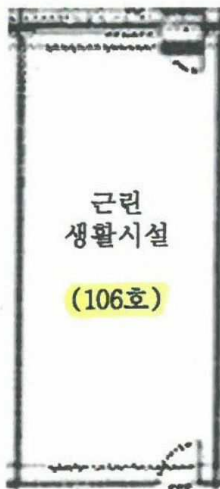


가람타워 제1층 제106호

No Scale



<호별 배치도>



<내부구조도>





1 106





1 106



1 106 ( )