

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사웰메이드코리아
소유물건(2024타경57732)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원 사법보좌관
김용원

감정평가서번호: 다우2024-A-27

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.

다우감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최웅규

감정평가액	일십팔억팔백일십만원정(₩1,808,100,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사웰메이드코리아 (2024타경57732)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.14	2024.05.13 ~ 2024.05.14	2024.05.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	26 이	구분건물	26 하 여	- 백	1,808,100,000
	합계					₩1,808,100,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 시흥시 정왕동 소재 "시흥시중앙도서관" 남서측 인근에 위치하는 부동산(집합상가, 1동 1층 제101호 전용면적 33.6㎡외 25개 호수) 에 대한 수원지방법원 안산지원의 경매(임의) 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.05.14.을 기준시점으로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고 사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 집합건축물대장 등에 의거하였음.
- 2) 본건 현장 방문 시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 마감자재 등의 확인이 불가능하였는바 "건축물현황도"를 기준으로 위치를 표시하였고, 위치확인은 집합건축물대장 및 현황도에 의거하여 확인하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 3) 본건 집합상가는 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행등으로 토지,건물의 구분평가는 곤란하나 본건의 경우 토지에 대한 대지권이 존재하다가 말소되어 토지소유자가 다르고 귀요청(법원평가명령)에 의거 토지,건물을 일체로 한 가격을 구한 후 토지가격을 차감한 건물만의 가격을 평가하였는바 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 시흥시 정왕동 1730-7 [도로명 주소 :경기도 시흥시 서촌상가1길 29]		
건물명, 동, 층, 호수	집합상가 1동 1층 101호외 25개호		
용도	근린생활시설	사용승인일	2014.05.21
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	33.6(101호)	39.5113(101호)	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명, 동	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						거래단가(원/㎡)	사용승인일
#1	정왕동 1731-17	신아프라자 1층	1층 10*호	31.62	16.122	215,000,000	2022.05.11
						6,799,493	1998.03.05
#2	정왕동 1731-21	한솔빌딩 1층	1층 1**호	34.32	18.88	185,000,000	2022.04.18
						5,390,000	1998.04.14

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

[자료출처 : 한국부동산원KAIS]

2) 비교사례의 선정

대상물건과 유사한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치, 환경, 물적 유사성이 있는 거래사례 기호 #2을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정치의 산정

1) 한국부동산이 조사·발표하는 주요지역별 유형별 자본수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '분기별 경기도 집합상가 자본수익률'를 활용하여 산정 하였음.

2) 자본수익률 및 시점수정치 산정

집합상가

지역 : 경기 (22.04.18~24.05.14)

2022년 02분기 : 0.75

2022년 03분기 : 0.71

2022년 04분기 : 0.13

2023년 01분기 : -0.09

2023년 02분기 : 0.01

2023년 03분기 : 0.15

2023년 04분기 : 0.38

2024년 01분기 : 0.49

2024년 02분기 : 0.49

$(1+0.0075*74/91)*(1-0.0071)*(1+0.0013)*(1-0.0009)*(1+0.0001)*(1+0.0015)*(1+0.0038)*(1+0.0049)(1+0.0049*44/91) \approx 1.02655$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

1)기호(1) 지하1층 01호와 사례#2의 비교

구분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상이 신축년도에서 우세하나 관리상태등에서 열세하여 전체적으로는 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별적 요인	층별 효용	0.20	평가대상은 지하1층으로 사례(1층)대비 층별 효용에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치계		0.20	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2)기호(2) 1층 101호와 사례#2의 비교

구분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상이 신축년도에서 우세하나 관리상태등에서 열세하여 전체적으로는 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별적 요인	층별 효용	0.90	평가대상은 위치별효용 및 이용상황 등에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치계		0.90	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3)기호(3) 1층 102호와 사례#2의 비교

구분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상이 신축년도에서 우세하나 관리상태등에서 열세하여 전체적으로는 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별적 요인	층별 효용	1.05	평가대상이 위치별효용 등에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치계		1.05	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4)기호(4) 1층 103호와 사례#2의 비교

구분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상이 신축년도에서 우세하나 관리상태등에서 열세하여 전체적으로는 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별적 요인	층별 효용	1.02	평가대상이 위치별효용 등에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치계		1.02	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5)기호(5) 2층 201호와 사례#2의 비교

구분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상이 신축년도에서 우세하나 관리상태등에서 열세하여 전체적으로는 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별적 요인	층별 효용	0.50	평가대상은 2층으로 사례(1층) 대비 층별효용 등에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치계		0.50	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6)기호(6~12) 3층 301호~307호와 사례#2의 비교

구분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상이 신축년도에서 우세하나 관리상태등에서 열세하여 전체적으로는 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별적 요인	층별 효용	0.40	평가대상은 3층으로 사례(1층) 대비 층별효용 등에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치계		0.40	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7)기호(13~19) 4층 401호~407호와 사례#2의 비교

구분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상이 신축년도에서 우세하나 관리상태등에서 열세하여 전체적으로는 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별적 요인	층별 효용	0.30	평가대상은 4층으로 사례(1층) 대비 층별효용 등에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치계		0.30	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8)기호(20~26) 5층 501호~507호와 사례#2의 비교

구분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상이 신축년도에서 우세하나 관리상태등에서 열세하여 전체적으로는 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별적 요인	층별 효용	0.25	평가대상은 5층으로 사례(1층) 대비 층별효용 등에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치계		0.25	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	사례거래 금액(원)	사정 보정	시점 수정	개별요인 비교	면적비교	시산가격 (천원)	토지배분가격 (천원)	건물배분가격 (천원)
1	185,000,000	1.000	1.02655	0.200	94.74/34.32	105,000	31,500	73,500
2	185,000,000	1.000	1.02655	0.900	33.6/34.32	167,000	50,100	116,900
3	185,000,000	1.000	1.02655	1.050	55.95/34.32	325,000	97,500	227,500
4	185,000,000	1.000	1.02655	1.020	48.36/34.32	273,000	81,900	191,100
5	185,000,000	1.000	1.02655	0.500	249.24/34.32	690,000	207,000	483,000
6	185,000,000	1.000	1.02655	0.400	24.83/34.32	55,000	16,500	38,500
7	185,000,000	1.000	1.02655	0.400	29.21/34.32	65,000	19,500	45,500
8	185,000,000	1.000	1.02655	0.400	28.97/34.32	64,000	19,200	44,800
9	185,000,000	1.000	1.02655	0.400	23.99/34.32	53,000	15,900	37,100
10	185,000,000	1.000	1.02655	0.400	29.45/34.32	65,000	19,500	45,500
11	185,000,000	1.000	1.02655	0.400	29.45/34.32	65,000	19,500	45,500
12	185,000,000	1.000	1.02655	0.400	28.82/34.32	64,000	19,200	44,800
13	185,000,000	1.000	1.02655	0.300	24.83/34.32	41,000	12,300	28,700
14	185,000,000	1.000	1.02655	0.300	29.21/34.32	48,000	14,400	33,600
15	185,000,000	1.000	1.02655	0.300	28.97/34.32	48,000	14,400	33,600
16	185,000,000	1.000	1.02655	0.300	23.99/34.32	40,000	12,000	28,000
17	185,000,000	1.000	1.02655	0.300	29.45/34.32	49,000	14,700	34,300
18	185,000,000	1.000	1.02655	0.300	29.45/34.32	49,000	14,700	34,300
19	185,000,000	1.000	1.02655	0.300	28.82/34.32	48,000	14,400	33,600
20	185,000,000	1.000	1.02655	0.250	24.83/34.32	34,000	10,200	23,800
21	185,000,000	1.000	1.02655	0.250	29.21/34.32	40,000	12,000	28,000
22	185,000,000	1.000	1.02655	0.250	28.97/34.32	40,000	12,000	28,000
23	185,000,000	1.000	1.02655	0.250	23.99/34.32	33,000	9,900	23,100
24	185,000,000	1.000	1.02655	0.250	29.45/34.32	41,000	12,300	28,700
25	185,000,000	1.000	1.02655	0.250	29.45/34.32	41,000	12,300	28,700
26	185,000,000	1.000	1.02655	0.250	28.82/34.32	40,000	12,000	28,000

* 시산가격은 십만단위에서 반올림 하였음.

*토지,건물배분비율은한국부동산연구원중소도시사업용의배분비율표(3:7)를참고하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사면적 유사부동산의 가격수준은 동별, 위치별, 향별, 층별 다소 격차가 있으나 전유면적 기준 1층은 @4,500,000원/㎡ ~ @6,000,000원/㎡ 2층은 @2,500,000/㎡ ~2,800,000/㎡ 3층은 @2,000,000/㎡~@2,400,000/㎡ 4.5층은 @1,300,000/㎡~@1,700,000/㎡ 지하1층은 @1,000,000/㎡~@1,100,000/㎡ 수준으로 탐문 조사됨.

2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	기준시점
#1	정왕동 1728-17	근린생활시설	1층 103호	54	422,000,000	시가 참고	2022.04.14
#2	정왕동 1731-5	시화원프라자	3층 303호	10.21	20,000,000	경매	2022.04.30
#3	정왕동 1731-7	대영프라자	지하1호	166	235,000,000	경매	2024.04.23
#4	정왕동 1731-7	대영프라자	2층2호	111.20	227,000,000	경매	2023.05.22

[자료출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보체계]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 상기(건물부분)의 시산가격을 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 서촌상가 1길 29	1730-7 1동	재2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층 지3층 지2층 지1층 1층 2~5층(각) 옥탑1층 옥탑2층				
						108.72		
						391.32		
						413.22		
						213.58		
						303.68		
						16.13		
						27.68		
2	"	"	전유부분 지하층01호	건물의표시 철근콘크리트구조	94.74	94.74	73,500,000	비준가격
3	"	"	전유부분 1층101호	건물의표시 철근콘크리트구조	33.6	33.6	116,900,000	비준가격
4	"	"	전유부분 1층102호	건물의표시 철근콘크리트구조	55.95	55.95	227,500,000	비준가격
5	"	"	전유부분 1층103호	건물의표시 철근콘크리트구조	48.36	48.36	191,100,000	비준가격
6	"	"	전유부분 2층201호	건물의표시 철근콘크리트구조	249.24	249.24	483,000,000	비준가격
7	"	"	전유부분 3층301호	건물의표시 철근콘크리트구조	24.83	24.83	38,500,000	비준가격
8	"	"	전유부분 3층302호	건물의표시 철근콘크리트구조	29.21	29.21	45,500,000	비준가격
9	"	"						

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		
8	"	"	전유부분 3층303호	건물의표시 철근콘크리트구조	28.97	28.97	44,800,000	비준가격
9	"	"	전유부분 3층304호	건물의표시 철근콘크리트구조	23.99	23.99	37,100,000	비준가격
10	"	"	전유부분 3층305호	건물의표시 철근콘크리트구조	29.45	29.45	45,500,000	비준가격
11	"	"	전유부분 3층306호	건물의표시 철근콘크리트구조	29.45	29.45	45,500,000	비준가격
12	"	"	전유부분 3층307호	건물의표시 철근콘크리트구조	28.82	28.82	44,800,000	비준가격
13	"	"	전유부분 4층401호	건물의표시 철근콘크리트구조	24.83	24.83	28,700,000	비준가격
14	"	"	전유부분 4층402호	건물의표시 철근콘크리트구조	29.21	29.21	33,600,000	비준가격
15	"	"	전유부분 4층403호	건물의표시 철근콘크리트구조	28.97	28.97	33,600,000	비준가격
16	"	"	전유부분 4층404호	건물의표시 철근콘크리트구조	23.99	23.99	28,000,000	비준가격
17	"	"	전유부분	건물의표시				

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		
			4층405호	철근콘크리트구조	29.45	29.45	34,300,000	비준가격
18	"	"	전유부분 4층406호	건물의표시 철근콘크리트구조	29.45	29.45	34,300,000	비준가격
19	"	"	전유부분 4층407호	건물의표시 철근콘크리트구조	28.82	28.82	33,600,000	비준가격
20	"	"	전유부분 5층501호	건물의표시 철근콘크리트구조	24.83	24.83	23,800,000	비준가격
21	"	"	전유부분 5층502호	건물의표시 철근콘크리트구조	29.21	29.21	28,000,000	비준가격
22	"	"	전유부분 5층503호	건물의표시 철근콘크리트구조	28.97	28.97	28,000,000	비준가격
23	"	"	전유부분 5층504호	건물의표시 철근콘크리트구조	23.99	23.99	23,100,000	비준가격
24	"	"	전유부분 5층505호	건물의표시 철근콘크리트구조	29.45	29.45	28,700,000	비준가격
25	"	"	전유부분 5층506호	건물의표시 철근콘크리트구조	29.45	29.45	28,700,000	비준가격
26	"	"	전유부분 5층507호	건물의표시 철근콘크리트구조	28.82	28.82	28,000,000	비준가격

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		
	합 계			이 하	여	백	₩1,808,100,000.-	

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 정왕동 소재 "시흥시중앙도서관" 남서측 인근에 위치하며, 부근에는 상업지역내 각종 근린생활시설이 소재하며 그 배후지는 대규모 아파트지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 인근에 대중교통정류장이 소재하여 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 5층 건물로서(2014년 .05.21 사용승인)

외벽 : 석재붙임 및 드라이비트 마감 등.

내벽 : 몰탈위 페인트 마감 및 일부 내부 인테리어 마감 등.

창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

1층 101호 : 일부 숙소(방), 일부 사무실

1층 102호 : 음식점

1층 103호 : 의류 등 판매점

2층 201호 : 공실(일시적으로 창고 등으로 이용중임)

3층 301호 : 숙소(방, 주방등)

3층 302호~304호 : 각 사무실

3층 305호~307호 : 호별 구분없이 일단의 사업장(영업장)으로 이용중임.

4층 401호~407호 : 각호 창고로 이용중임.(각호 문이 잠겨 있음)

5층 501호~507호 : 각호 창고로 이용중임.(각호 문이 잠겨 있음)

지1층 비01호 : 사무실등.

*현장조사시 일부 문이 잠겨 있어서 내부상황을 조사치 못하였으나 탐문 조사에 의하여 이용상태를 기재하였는바 실제 이용상황은 상이할수도 있으니 참고하시기 바람.

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)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 카리프트설비 등이 되어 있으며 설비의 작동 여부는 재확인하시기 바람

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 평지로 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

서측 도로를 이용하여 접근하며 도로상태는 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 중심상업지역 , 특정용도제한지구 , 지구단위계획구역 , 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

- 1)본건중 1층101호, 3층301호 일부는 주택구조(숙소)로 이용중인 바 참고바람.
- 2)본건 4층은 벽체 표기상 5층으로 표기 되어 있음.
- 3)본건 5층은 벽체 표기상 6층으로 표기 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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이해관계인 부재로 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 시흥시 정왕동 1730-7 1동 지하층 01호외
-----	--------------------------------

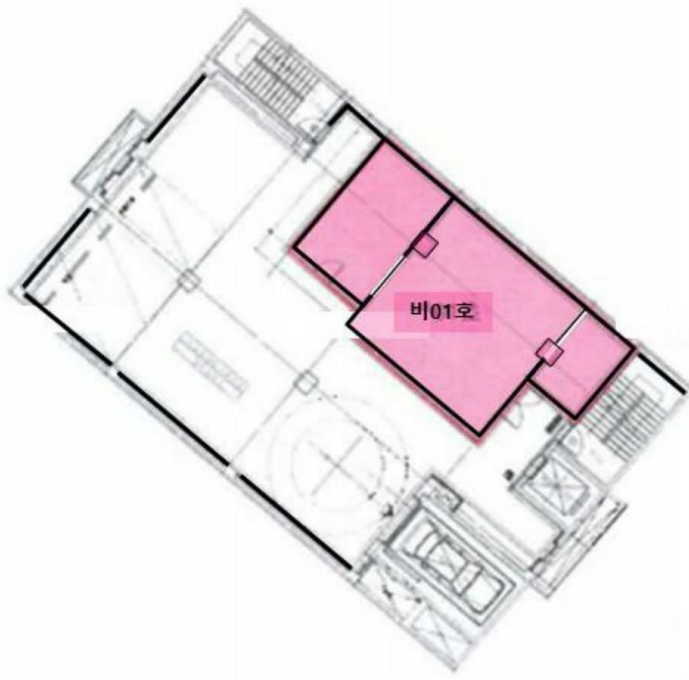


내 부 구조 도



소 재 지

경기도 시흥시 정왕동 1730-7 1동 지하층 01호외



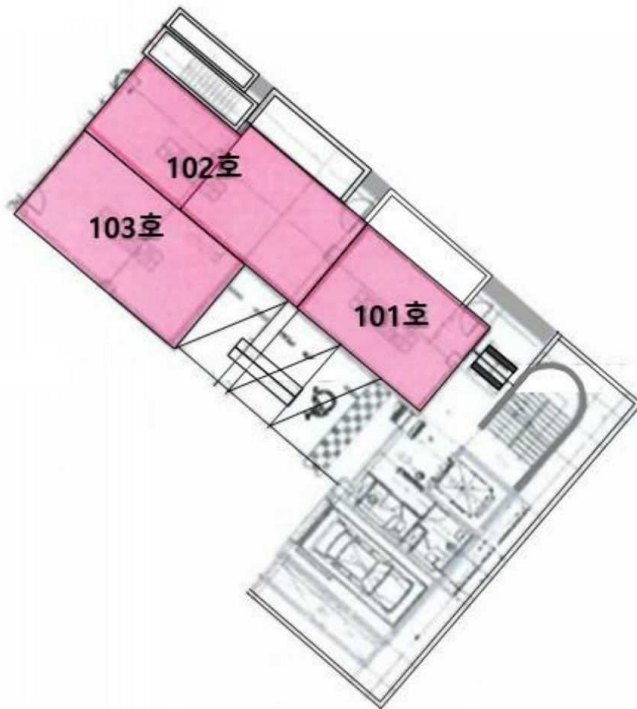
<지하 1층>

내부구조도



소재지

경기도 시흥시 정왕동 1730-7 1동 지하층 01호



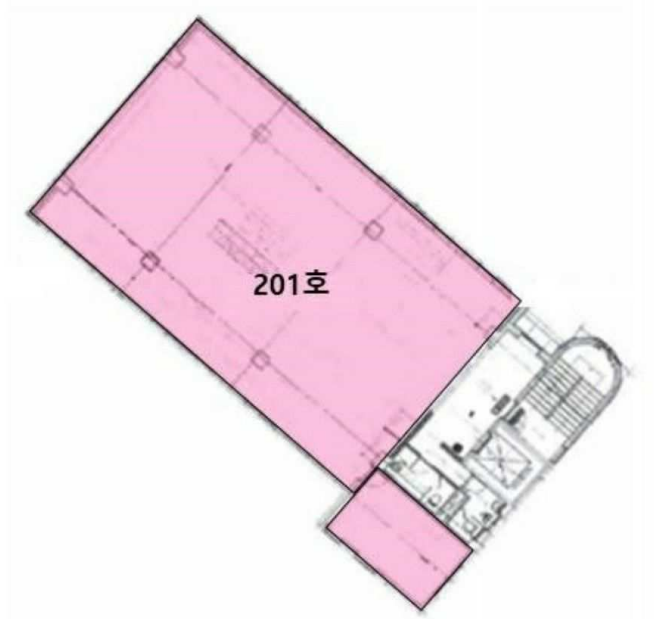
<1층>

내 부 구조 도



소 재 지

경기도 시흥시 정왕동 1730-7 1동 지하층 01호



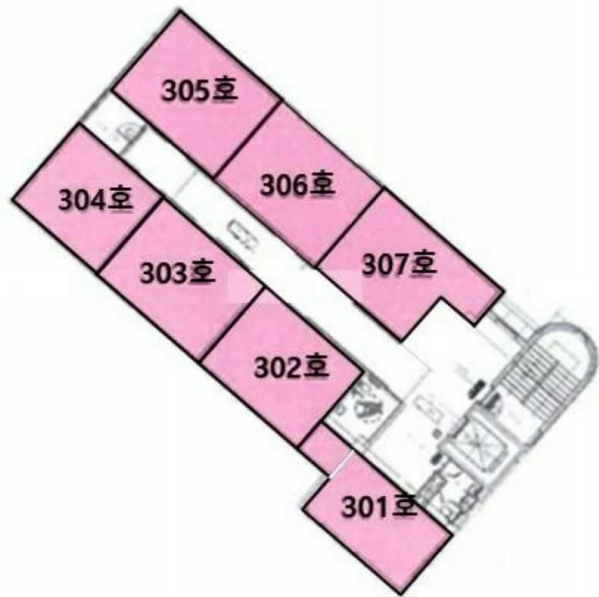
<2층>

내 부 구조 도



소 재 지

경기도 시흥시 정왕동 1730-7 1동 지하층 01호



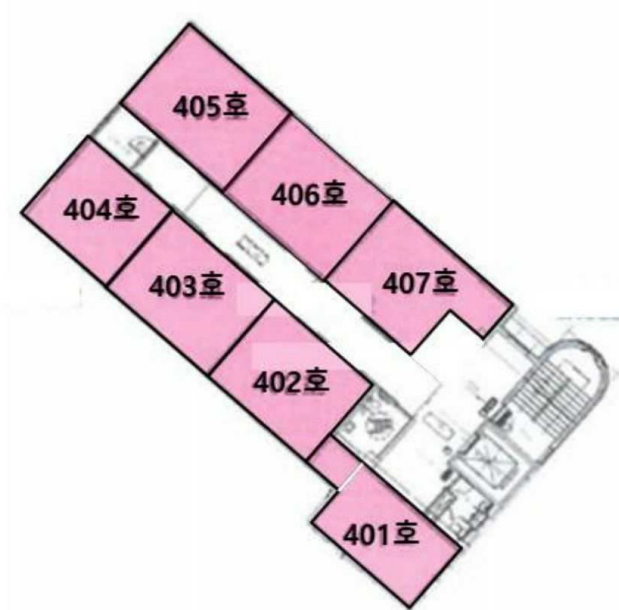
<3층>

내 부 구조 도



소재지

경기도 시흥시 정왕동 1730-7 1동 지하층 01호



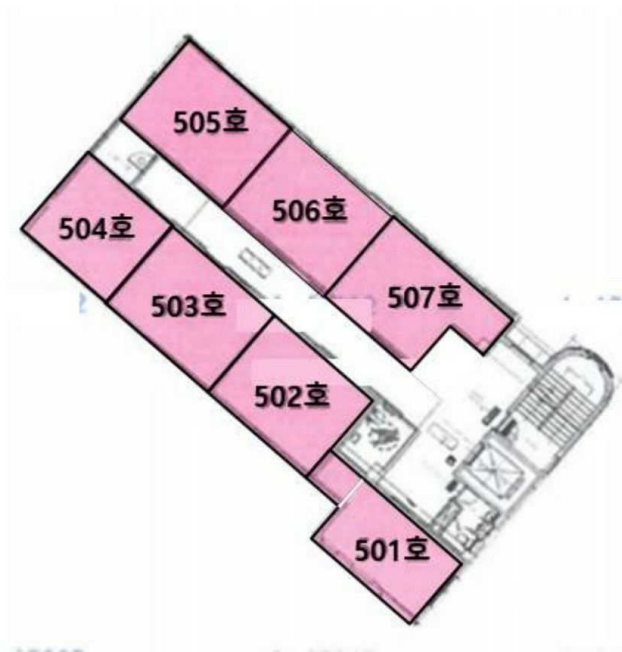
<4층>

내 부 구조 도



소 재 지

경기도 시흥시 정왕동 1730-7 1동 지하층 01호



<5층>















