

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원
건명	윤예지 소유물건(2025타경495)
감정서번호	SJ250310-90001

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.

세정감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
전지환

감정평가액	사억칠천일백만원정 (₩471,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	윤예지(2025타경495)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.21	2025.03.17 ~ 2025.03.21	2025.03.21		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	- 백	471,000,000
	합계					₩471,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

구분건물감정평가명세표

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 거북성둘레길 4	2718 오션 웨이브	자동차관련 시설(주차 장), 제2종 근린생활 시설	철골철근콘크리트 구조 평스라브지붕 7층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 지1층 옥탑1층					
	1. 동소	2718	주차장	일반상업지역 (내) 철골철근 콘크리트구조 제1층 제177호 1 소유권 /대지권	3,290.3	8.116 4.7404 ----- 3,290.3	8.116 4.7404	233,000,000 배분내역 토 지 : 69,900,000 건 물 : 163,100,000	비준가격 (공용부분 포함)
2				철골철근 콘크리트구조 제1층 제178호 1 소유권 /대지권		8.319 4.859 ----- 3,290.3	8.319 4.859	238,000,000	비준가격 (공용부분 포함)

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 71,400,000 166,600,000	
	합 계			이 하	여	백	₩471,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 시흥시 정왕동 소재 “거북섬동 행정복지센터” 북서측 근거리에 위치하는 오션웨이브 제1층 제177호 외 1개호로서 수원지방법원 안산지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 21일로 함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사 기간은 2025년 03월 17일 ~ 2025년 03월 21일까지이며 그 내용은 사전조사, 공부와 현황과의 일치여부, 현장실사, 가격조사 등임.

5. 감정평가방법

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 법원감정실무에 의거 지역적 특성 및 대상부동산의 성격을 고려하여 배분하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 시흥시 정왕동 2718 [도로명주소] 경기도 시흥시 거북섬둘레길 4						
건물명, 층, 호수	오션웨이브 제1층 제177호, 제178호						
용도	근린생활시설		사용승인일			2023.06.01	
면적	기호	층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
	1	177	8.116	14.8055	22.9215	4.7404	35.41
	2	178	8.319	15.1759	23.4949	4.859	35.41
	계	-	16.435	29.9814	46.4164	9.5994	-

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액 (천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	정왕동 ○○○	○○○	1/○○	8.319	4.859	234,619.5	KAIS	2023.09.19
								2023.06.01

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

인근지역에 속하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 사정이 개입되지 않았다고 판단되는 <사례 #1>을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 지역별 분기별 자본수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “경기 매장(집합) 자본수익률”을 활용하여 산정함.

- 분기별 경기 매장(집합) 자본수익률(%)

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2021년	0.35	0.87	0.78	0.53
2022년	0.49	0.46	0.47	0.15
2023년	-0.07	0.01	-0.04	0.22
2024년	0.36	0.43	0.32	0.15

- 시점 수정치 산출

기 간	자본수익률(%)	비 고
누 계 (2023.09.19 ~ 2025.03.21)	1.616 (1.01616배)	$(1-0.0004*12/92)*(1+0.0022)*(1+0.0036)* (1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0015*80/92) \approx 1.01616$

※ 2024년 4분기 이후의 자본수익률이 미 고시되어 4분기 자본수익률을 연장 적용함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교(기호1,2)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등함.
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성			
내부요인	주차의 편리성	1.00	1.00	대등함.
	공실률 및 관리상태, 설비유무			
	임대료 수준 및 임대비율			
	구조 및 마감상태, 규모			
호별요인	층별, 위치별, 향별 차이	1.00	1.00	대등함.
	주출입구와의 거리			
	E/C, E/V와의 거리			
	전유부분의 면적			
	대지사용권의 크기			
	기타 영향을 미치는 요인			
누계		1.000		1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

기호	거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격 (천원)	비준가격 (천원)
1	234,619.5	1.00	1.01616	1.000	8.116 / 8.319	232,593	233,000
2	234,619.5	1.00	1.01616	1.000	8.319 / 8.319	238,411	238,000
합 계							471,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	(전유면적) @20,000,000원/㎡ ~ @30,000,000원/㎡ 내외 수준
------	----------------------------------------------

2. 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인일
정왕동 ○○○	○○○	1/○○	6.23	3.63	담보	155,000	2023.07.07
							2023.06.01
정왕동 ○○○	○○○	1/○○	6.12	3.57	담보	152,000	2023.06.29
							2023.06.01

3. 근린시설 낙찰가율 통계분석

[출처: 부동산태인]

지역통계	경기도	시흥시	정왕동
1년간 평균	54.76%	47.38%	43.76%
6개월 평균	52.35%	46.98%	31.92%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : **471,000,000원**

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 근린시설 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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 "거북섬동 행정복지센터" 북서측 근거리에 위치하는 오션웨이브 제1층 제177호, 제178호로 주위는 근린생활시설, 숙박시설, 오피스텔, 공원 등이 혼재하는 성숙중인 상가지대로 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 대중교통사정은 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 보통임.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층/지상7층 건물 내 제1층 제177호외 1개호로서,
 외벽 : 커튼월 및 복합패널 마감 등
 내벽 : 몰탈위페인트 및 인테리어 마감 등
 창호 : 강화유리 마감 등

(4) 이용상태

기호(1) : 근린생활시설(공실)
 기호(2) : 근린생활시설(공실)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소방설비, 주차장설비, 승강기설비 등의 설비가 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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 평지로 건부지(자동차관련시설 및 근린생활시설)로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 20미터 내외, 서측으로 노폭 약 30미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(2022-03-15)(대로 엠티브이2-19)(접합), 주차장(2020-07-14)(주차장 엠티브이3), 중로1류(폭 20m~25m)(중로 엠티브이1-61)(접합), 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 특수지역(반월특수지역)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도



소재지	경기도 시흥시 정왕동 2718 오션웨이브 제1층 제177호 외 1개호
-----	----------------------------------------



위치도

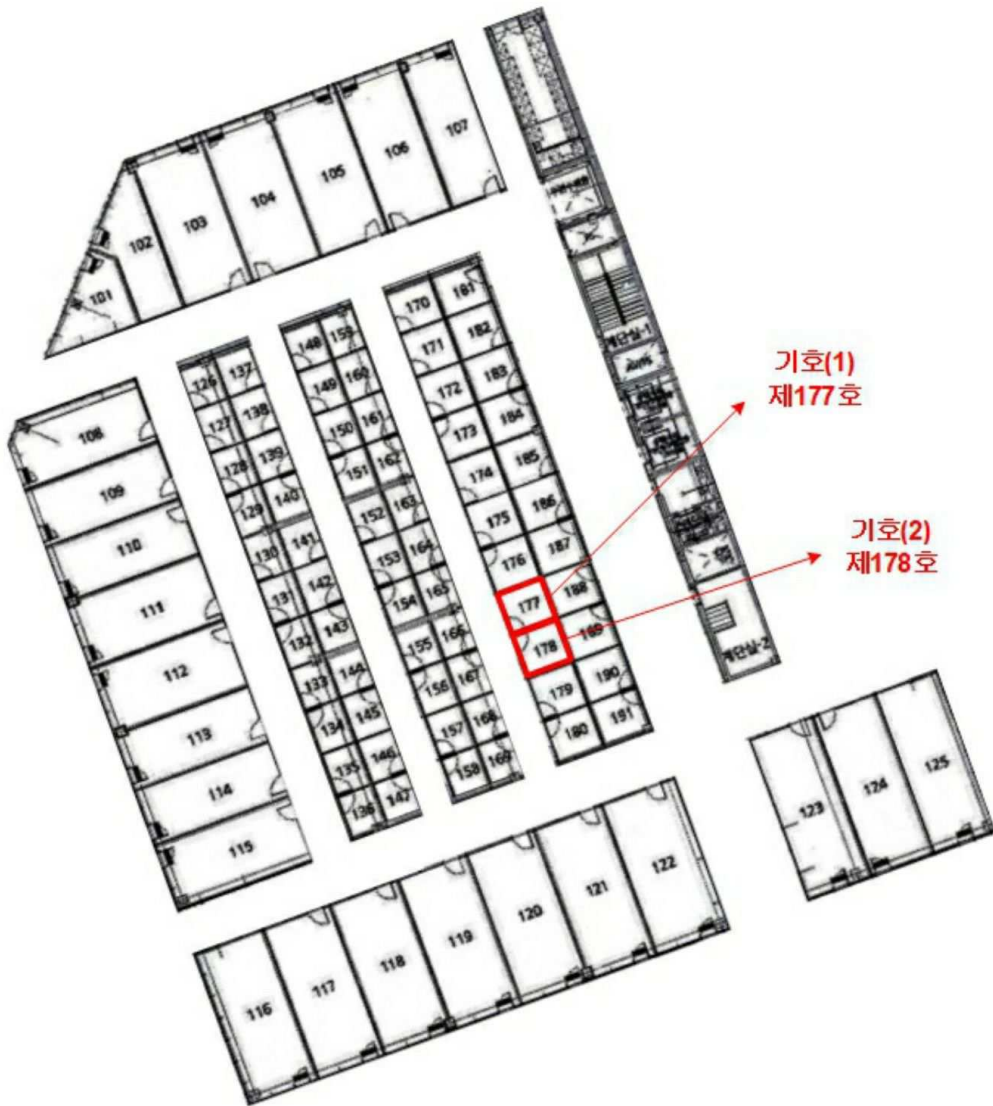


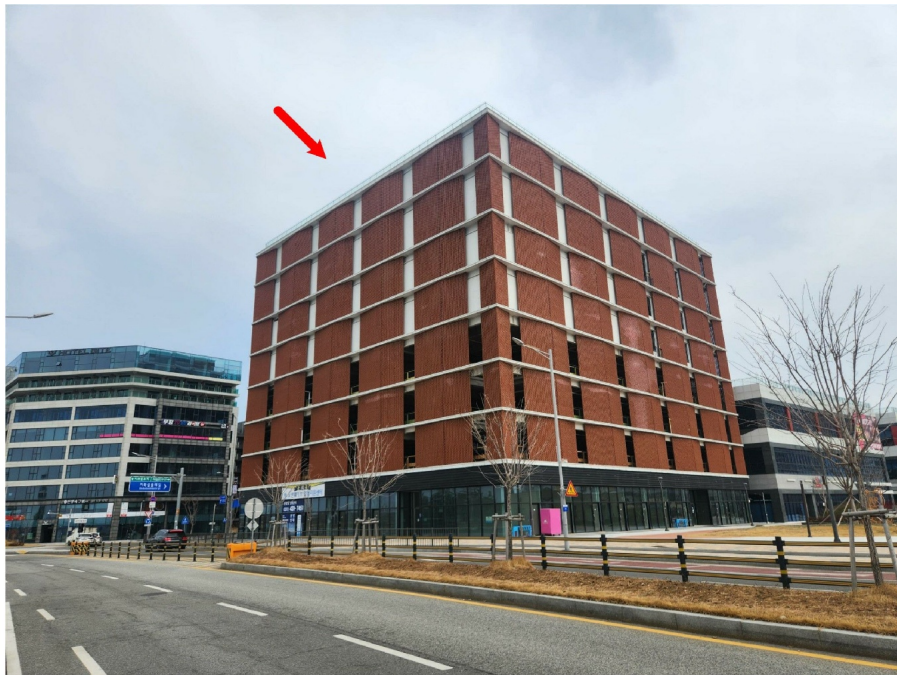
소재지	경기도 시흥시 정왕동 2718 오션웨이브 제1층 제177호 외 1개호
-----	----------------------------------------



건물개황도

NO SCALE







1



2