

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 홍금숙 소유물건(2025타경51747)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원
사법보좌관 김용원

감정평가서번호: 나래-25-205



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.

나래감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
신 해 경

감정평가액	일십억구천팔백만원정(₩1,098,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	홍금숙 (2025타경51747)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.27	2025.03.24 ~ 2025.03.27	2025.03.28		
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	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	- 백	1,098,000,000
	합 계					₩1,098,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본 평가는 경기도 시흥시 정왕동 소재 거북섬 북측 인근에 위치한 구분건물(거북섬타워) 제5층 제508호 외 1개호에 대한 수원지방법원 안산지원 경매 목적의 평가입니다.

2. 감정평가의 근거 및 기준가치

본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정에 의거하여 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

3. 기준시점 및 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상 물건의 가격조사를 완료한 2025.03.27입니다.

8

4. 감정평가의 조건

본건 감정평가와 관련한 별도 감정평가 조건은 없습니다.

II. 감정평가방법

1. 구분건물은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반 이론 등에 의거 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 구분건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

2. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적에 고려하여 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

3. 본건 위치확인, 내부구조 및 이용현황 등은 건축물대장 현황도면, 외부관찰 등을 참조하였으며 업무진행시 내부현황 등은 재확인바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 평가물건 개요

1동의 건물	소재지		구조	층수	사용승인일
	경기도 시흥시 정왕동 2706-11 [거북섬타워]		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	지하2층/ 지상10층	2022.08.04.
본건	기호	층호수	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	용도
	1	5층 508호	139.04	31.32	제2종근린생활시설 (일반음식점)
	2	5층 509호	69.30	15.61	제2종근린생활시설 (일반음식점)

Ⅳ. 가격산출개요

1. 비교사례의 선정

본건과 지리적·물적 유사성이 있는 매매사례[가]를 선정하였습니다.

기호	구분	소재지	용도	층수	사용 승인일	전유면적 (m ²)	금액(원)	단가 (원/m ²)	시점
가	매매	정왕동 2706번지대	2종근생 (일반음식점)	4층	2022.08.	69.3	353,150,000	@5,095,959	2023.12.
나	매매	정왕동 2706번지대	2종근생 (골프연습장)	6층	2022.07.	104	527,578,000	@5,072,865	2025.01.
다	경매	정왕동 2706번지대	2종근생 (일반음식점)	5층	2022.08.	69.3	372,000,000	@5,367,965	2024.03.
라	담보	정왕동 2706번지대	2종근생 (휴게음식점)	5층	2022.12.	88	433,000,000	@4,920,455	2024.07.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 사정보정

해당 거래사례는 거래당사자간에 특수한 사정이나 개별적 동기가 개제되어 있지 않은 정상적인 거래인 것으로 판단됩니다.[1.00]

3. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 집합건물 가격동향조사 중 본건에 적용가능한 경기 집합상가 자본수익률을 적용하였습니다.

기간	산 식	시점수정치
거래시점~기준시점	$(1+0.0022*20/92)*1.0036*1.0043*1.0032*1.0015(1+0.0015*86/92)$	1.01456

분기별 수익률	23년 4분기	24년 1분기	24년 2분기	24년 3분기	24년 4분기
	0.22	0.36	0.43	0.32	0.15

4. 가격형성요인비교

(1) 기호[1] 508호

구분	항목	격차율	비고
외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 교육시설 등의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	유사합니다.
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 공용시설 규모, 구성, 상태 등	1.00	유사합니다.
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별, 향별 및 라인별), 부지에 대한 지분면적의 대소, 베란다의 유무 및 내부 평면방식(베이)	1.03	위치별 효용 등에서 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사합니다.
누계치			1.030

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 기호[2] 509호

구분	항목	격차율	비고
외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 교육시설 등의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	유사합니다.
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 공용시설 규모, 구성, 상태 등	1.00	유사합니다.
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별, 향별 및 라인별), 부지에 대한 지분면적의 대소, 베란다의 유무 및 내부 평면방식(베이)	1.00	유사합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사합니다.
누계치		1.000	

5. 거래사례비교법에 의한 비준가격

기호	구분	거래단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	면적(m ²)	산정금액	결정금액(원)
1	5층 508호	5,095,959	1.00	1.01456	1.030	139.04	740,424,268	740,000,000
2	5층 509호	5,095,959	1.00	1.01456	1.000	69.30	358,291,822	358,000,000

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				
1	경기도 시흥시 정왕동 [도로명주소] 경기도 시흥시 거북성둘레길 5-7	2706-11 거북성 타워	근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층						
[1]	경기도 시흥시 정왕동	2706-11	대	일반상업지역	2,098.9					
				(내)						
				철근콘크리트구조 5층 508호	139.04	139.04	740,000,000			
				1. 소유권대지권	2,098.9x----- 2,098.9	31.32 31.32				
							토지·건물	배분내역		
							토 지 :	259,000,000		
							건 물 :	481,000,000		
[2]				철근콘크리트구조 5층 509호	69.30	69.30	358,000,000			
				1. 소유권대지권	2,098.9x----- 2,098.9	15.61 15.61				
							토지·건물	배분내역		
							토 지 :	125,300,000		
							건 물 :	232,700,000		
합 계							₩1,098,000,000.-			
			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 거북섬 북측 인근에 위치하며 부근은 근린생활시설, 숙박시설, 공원 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕으로서
외벽 : 석재 타일붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등
창호 : 새시창 등임.

(4) 이용상태

건축물대장상 기호[1,2] 공히 제2종근린생활시설(일반음식점)임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 화재관련설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 토지로서 근린생활시설부지임.

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 동측 및 서측으로 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(대로 엠티브이2-19)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(중로 엠티브이2-7)(접함), 가축사육제한구역, 국가산업단지, 특수지역(반월특수지역), 성장관리권역임.

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

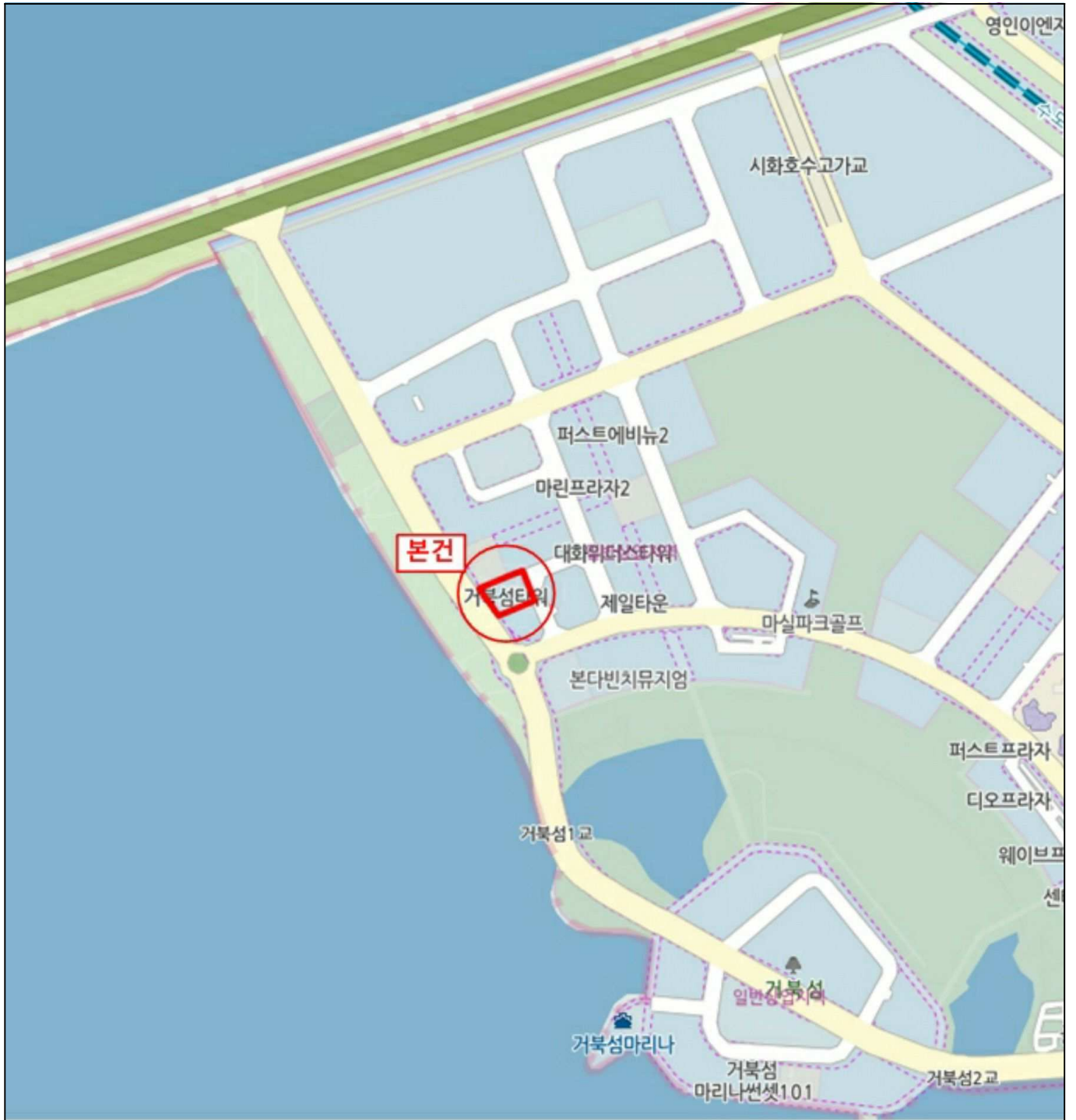
가. 임대관계는 미상임.

나. 본건 위치확인 및 내부구조 등은 외부관찰, 건축물대장 현황도면 등을 참조하였음.

위치도



소재지	경기도 시흥시 정왕동 2706-11 거북섬타워 5층 508호 및 509호
------------	--



위치도



소재지	경기도 시흥시 정왕동 2706-11 거북섬타워 5층 508호 및 509호
-----	--



내부 구조도



소재지 경기도 시흥시 정왕동 2706-11 거북섬타워 5층 508호외



[1] 거북섬타워 5층 508호 139.04㎡
[2] 거북섬타워 5층 509호 69.30㎡



()



()



[1] 508



[1] 508



[2] 509



[2] 509

