

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 선봉산업 주식회사  
소유물건(2024타경64792)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원  
사법보좌관 김용원

감정평가서번호: 2024-a-50

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

서건감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
방병국

(인)

감정평가액	일십삼억사천팔백만원정(₩1,348,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	선봉산업 주식회사 (2024타경64792)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.20	2024.09.13 ~ 2024.09.20	2024.09.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	1,348,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩1,348,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 시흥시 장곡동 소재 '장곡중학교' 서측 인근에 위치하는 구분건물(선봉메디컬프라자 제4층 제403호 외 2개호)에 대한 수원지방법원 안산지원의 '경매' 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 근거

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 및 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

본건은 구분건물로서 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 제규정 및 거래관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 한국부동산연구원에서 제시한 『주거용/비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표』 상의 배분비율을 참고하여 대상 부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으며, 해당 배분가격은 본건 평가 목적 이외의 용도로 사용할 수 없음을 알려드립니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 4. 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.09.20.을 기준시점으로 함.

## 5. 기타

해당사항 없음.

# 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 장곡동 882- 5 [도로명주소] 경기도 시흥시 장곡로 30				
건물명 및 층·호수	선봉메디컬프라자 제4층 제403호, 제404호, 제405호				
용도	제1종근린생활시설 (의원)	사용승인		2023.05.23	
면적 (㎡)	전유	공용 <sup>1)</sup>	합계	대지권	전용률
기호(1)	74.52	85.108	159.628	39.806	약 46.7%
기호(2)	65.63	74.955	140.585	35.057	약 46.7%
기호(3)	71.55	81.716	153.266	38.219	약 46.7%

### 3. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례<sup>2)</sup>

1) 지하주차장 포함

2) 거래단가 = 거래금액/전유부분, 자료출처 한국부동산원KAIS 및 등기사항전부증명서

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	사용승인	거래시점	거래가액(원) (전유면적 ㎡당단가)
A	장곡동 882- 5	선봉메디컬 프라자 100호	2종 일주	51.02	27.253	2023.05.23	2024.07.31	910,000,000 (약@17,836,143)
B	장곡동 882- 4	파라곤 프라자 300호	2종 일주	41.28	21.96	2023.08.16	2024.08.22	295,302,000 (약@7,153,634)
C	장곡동 882- 4	파라곤 프라자 300호	2종 일주	95.98	50.86	2023.08.16	2024.03.13	593,600,000 (약@6,184,622)
D	장곡동 882- 4	파라곤 프라자 300호	2종 일주	74.36	39.48	2023.08.16	2023.10.02	445,200,000 (약@5,987,090)
E	장곡동 882- 4	파라곤 프라자 300호	2종 일주	80.30	42.63	2023.08.16	2023.10.02	424,000,000 (약@5,280,199)

## 2) 비교사례의 선정

상기 사례는 본건과 동일건물 내에 소재하며, 거래시점, 규모, 향 등이 유사하여 비교성이 높다고 판단되며, 그 중 비교성이 가장 높다고 판단되는 상기 **사례A**를 비교 거래사례로 선정하였음.

## 4. 사정보정치의 산정

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정치의 산정

### 1) 개요

한국부동산원이 조사·발표하는 유형별 매매가격지수 중 “경기도 집합상가 분기별 자본수익률”을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태에서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

### 2) 시점수정치의 산정

집합상가

지역 : 경기 (24.07.31~24.09.20)

2024년 02분기 : 0.43 (2024년 02분기 자료)

$(1+0.0043*52/91) \approx 1.00246$

## 6. 개별요인 비교치의 산정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 기호(1,3)

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지에 소재하고 있어 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 외부요인은 대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지에 소재하는 부동산으로 시공업체, 구조, 마감, 신축연도 등 제반 내부요인 대등함
	단지 내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)			
	주차의 편의성			
개별적 요인	층별 효용	1.00	0.35	사례는 1층이나 본건은 4층으로 층별효용에서 열세함
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(Bay)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누계		1.000	0.350	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 기호(2)

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지에 소재하고 있어 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 외부요인은 대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지에 소재하는 부동산으로 시공업체, 구조, 마감, 신축연도 등 제반 내부요인 대등함
	단지 내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)			
	주차의 편의성			
개별적 요인	층별 효용	1.00	0.37	사례는 1층이나 본건은 4층으로 층별효용에서 열세하나 본건은 코너에 위치해 위치별효용에서는 우세하고 전반적으로 열세함
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(Bay)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누계		1.000	0.370	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	비교 거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	비준가격 단가(원/㎡)
기호(1)	17,836,143	1.00	1.00246	0.350	6,258,007
기호(2)	17,836,143	1.00	1.00246	0.370	6,615,607
기호(3)	17,836,143	1.00	1.00246	0.350	6,258,007

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	적용단가(원/㎡) (전유면적㎡당 단가)	시산가액(원)
1	시흥시 장곡동 882-5	선봉메디컬프라자 제4층 제403호	74.52	39.806	6,258,007	466,346,682
2	시흥시 장곡동 882-5	선봉메디컬프라자 제4층 제404호	65.63	35.057	6,615,607	434,182,287
3	시흥시 장곡동 882-5	선봉메디컬프라자 제4층 제405호	71.55	38.219	6,258,007	447,760,401

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고가격자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은 6,000,000~6,500,000원/㎡ 내외(전유면적기준)임.

### 2. 인근 평가사례<sup>3)</sup>

기호	소재지	건물명및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	사용승인	기준시점	거래가액(원) (전유면적 ㎡당단가)	평가목적
F	장곡동 882-4	파라곤 프라자 300호	2종 일주	95.98	50.86	2023.08.16	2024.03.15	560,000,000 (약@5,834,549)	담보
G	장곡동 882-4	파라곤 프라자 400호	2종 일주	68.37	적정 지분	2023.08.16	2023.08.31	300,000,000 (약@4,387,889)	담보
H	장곡동 882-5	선봉메디컬프라자 400호	2종 일주	74.52	적정 지분	2023.05.23	2023.05.26	493,000,000 (약@6,615,674)	담보
I	장곡동 882-5	선봉메디컬프라자 400호	2종 일주	43.20	적정 지분	2023.05.23	2023.05.26	292,000,000 (약@6,759,259)	담보
J	장곡동 882-4	파라곤 프라자 400호	2종 일주	80.30	적정 지분	2023.08.16	2023.08.31	370,000,000 (약@4,607,721)	담보

3) 한국감정평가사협회 전례전산시스템 발체

# 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 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액

기 호	소재지	건물명 및 등·호수	면 적(㎡)		감정평가액 (원)	비 고
			전 유	대지권		
1	시흥시 장곡동 882- 5	선봉메디컬프라자 제4층 제403호	74.52	39.806	466,000,000	
2	시흥시 장곡동 882- 5	선봉메디컬프라자 제4층 제404호	65.63	35.057	434,000,000	
3	시흥시 장곡동 882- 5	선봉메디컬프라자 제4층 제405호	71.55	38.219	448,000,000	
감 정 평 가 액					₩1,348,000,000	

# 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	(1동의 경기도 시흥시 장곡동 [도로명주소] 경기도 시흥시 장곡로 30  (대지권의 1. 경기도 시흥시 장곡동  (전유부분의	건물의 882-5 선봉메디 컬프라자	표시) 제1종 근린생 활시설 (소매점 의원)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층	지2층	1,189.79		466,000,000	비준가격
					지1층	1,177.63			
					1층	805.55			
					2층	805.55			
					3층	773.55			
					4층	773.55			
					옥탑	55.3			
					토지의 대	1,377.9			
					표시) 제2종 일반주거지역				
					(내)				
철근콘크리트구조 제4층 제403호	74.52	74.52							
대지권	39.806								
1. ----- 소유권	1,377.9x----- 1,377.9	39.806							
배분내역	토지 :	135,000,000							
	건물 :	331,000,000							
2									
(내)									
철근콘크리트구조 제4층 제404호	65.63	65.63	434,000,000	비준가격					
대지권	35.057								
1. ----- 소유권	1,377.9x----- 1,377.9	35.057							
배분내역	토지 :	126,000,000							

# 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		
3				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제405호	건물 :	308,000,000	448,000,000	비준가격
					71.55	71.55		
					38.219	38.219		
					1,377.9x-----	38.219		
					1,377.9			
				배분내역	토지 :	130,000,000		
					건물 :	318,000,000		
<b>합 계</b>							<b>₩1,348,000,000.-</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 장곡동 소재 '장곡중학교' 서측 인근에 위치하며, 부근은 근린생활시설을 위주로 주변에 아파트단지, 주택 및 공공시설로 형성된 상가지대로서, 제반여건은 보통임.

## (2) 교통상황

본건동까지 차량접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반교통사정은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

2023.05.23.자로 사용승인된 철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층건내 제4층 제403호, 제404호 및 제405호로서,

외벽 : 강화유리, 화강석 타일붙임 및 칼라강판 등

내벽 : 합판, 몰탈 위 페인팅

창호 : 칼라스틸새시 강화유리임.

## (4) 이용상태

본건은 공부상 제1종근린생활시설(의원)이며, 조사일 현재 공실상태로서 인테리어공사가 진행중임.

## (5) 설비내역

# 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)

공용 위생설비 및 급배수설비가 되어 있으며, 도시가스설비, 승강기설비, 화재탐지및경보 설비, 실내소화전설비, 스프링클러, CCTV 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

자체지면 평탄한 가장형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건동은 남측, 동측 및 북측으로 왕복4차선, 왕복3차선 및 왕복2차선의 아스콘포장도로에 접하고 있으며, 지하주차장 출입구는 북측도로에 연계됨.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(국지도로)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역<가축 분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-07-18)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

# 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) |          |

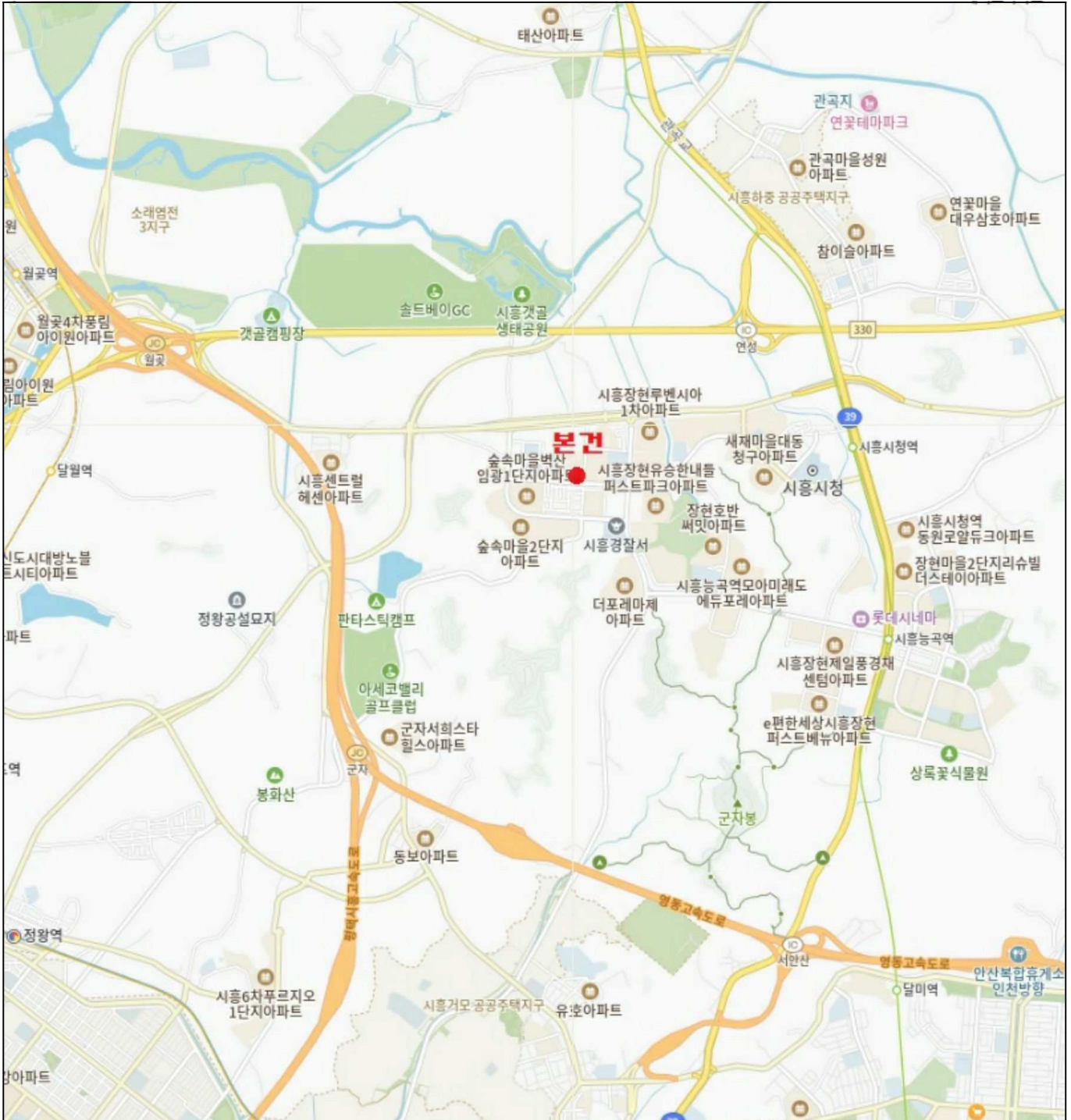
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

# 위치도



소재지	경기도 시흥시 장곡동 882-5 선봉메디컬프라자 4층 403호외
-----	-------------------------------------

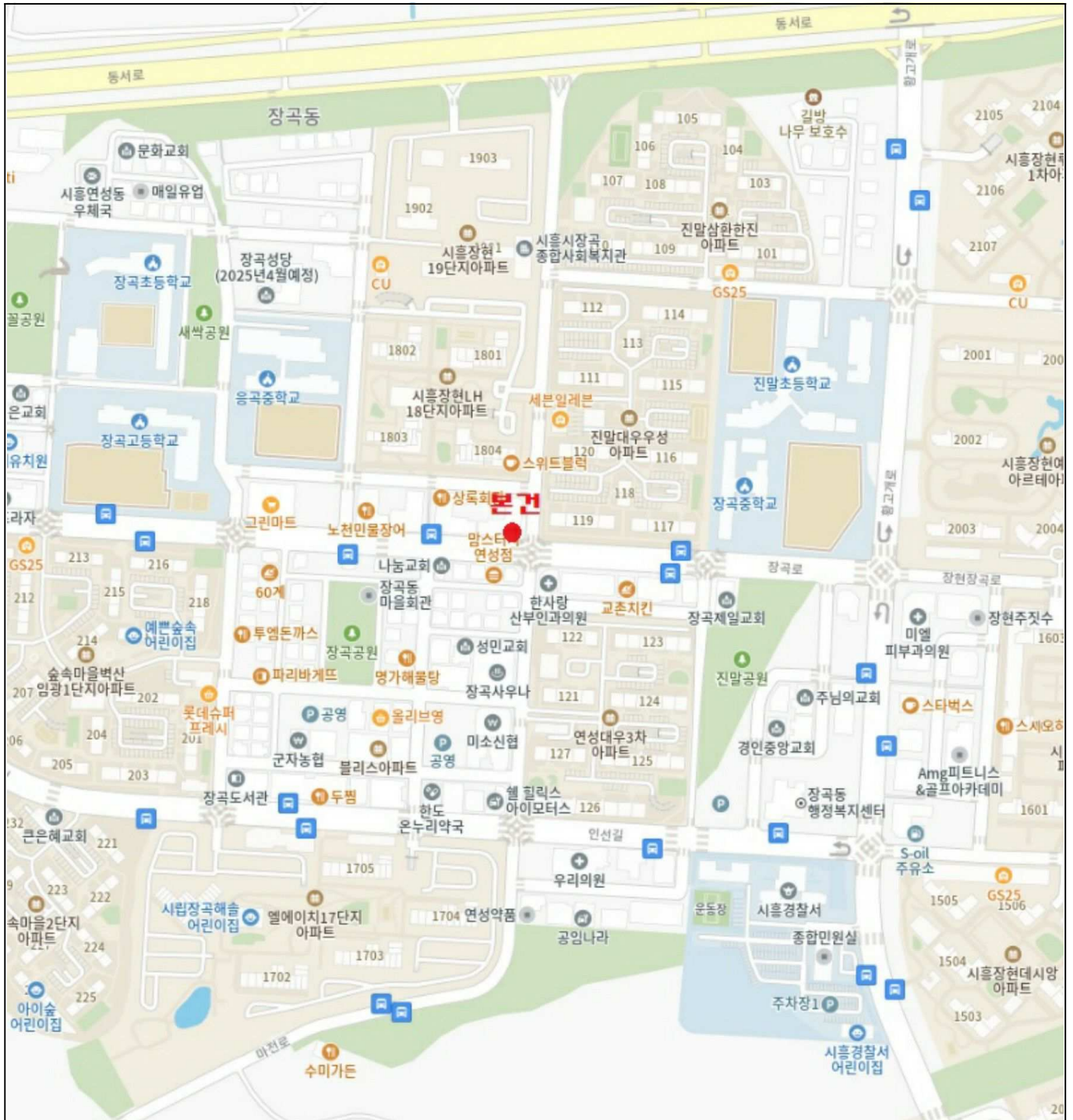


# 위치도



소재지

경기도 시흥시 장곡동 882-5 선봉메디컬프라자 4층 403호외



# 위 치 도



소재지	경기도 시흥시 장곡동 882-5 선봉메디컬프라자 4층 403호외
-----	-------------------------------------



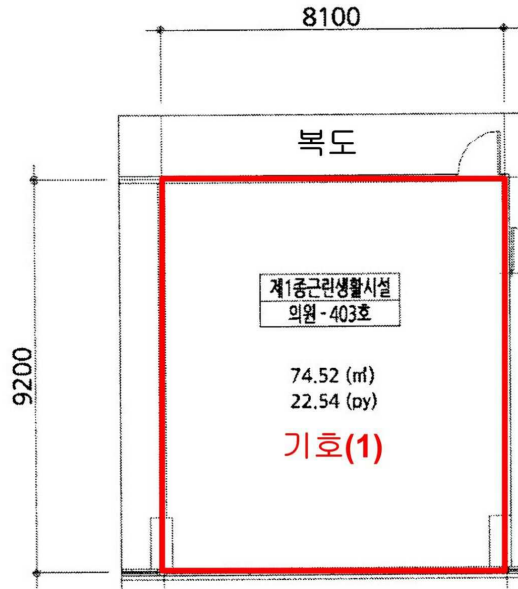
# 건물개황도

호별배치도



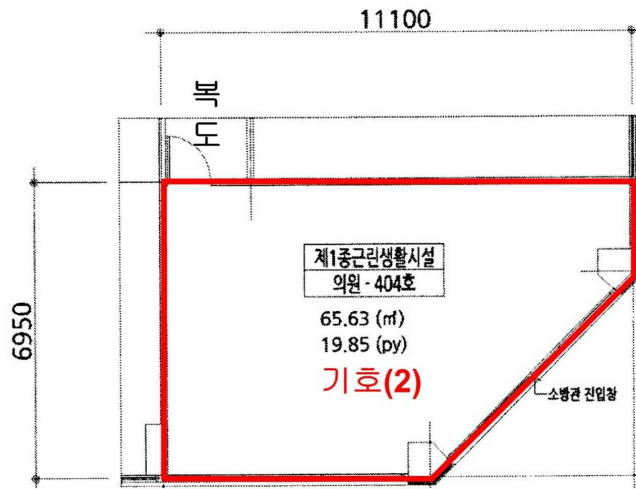
본건  
(선봉메디컬프라자 제4층  
제403호, 제404호, 제405호)

내부구조도



# 건물개황도

## 내부구조도







(1)



(2)



(3)



4



1





