

# 감정평가서

건명	유우종 소유물건(2024타경2497)
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석
감정서번호	BD2024-0531-101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

반디감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
장지연

(인)

감정평가액	사억칠천이백만원정 (₩472,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유우중 (2024타경2497)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.11	2024.06.05 ~ 2024.06.11	2024.06.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	472,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩472,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요 및 평가방법

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 시흥시 배곧동 소재 “배곧라운초등학교” 남서측 인근에 위치하는 배곧두손지젤타워 1층 에이127호에 대한 수원지방법원 안산지원의 경매(임의) 목적의 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 3. 기준시점 결정 및 가격조사기간

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거, 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.06.11.일을 기준시점으로 하였으며, 가격조사기간은 2024.06.05. ~ 2024.06.11.일입니다.

### 4. 감정평가기준 및 방법

#### 가. 감정평가기준

본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거 감정평가하였습니다.

#### 나. 감정평가방법

(1) 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있습니다.

- (2) 원가방식이란 원가법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 원가법은 대상물건의 제조달원가에 감가수정을하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- (3) 비교방식이란 거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- (4) 수익방식이란 수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- (5) 공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법입니다.

### **다. 감정평가방법의 적용 및 시산가액의 조정**

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 감정평가업자는 대상물건별로 정한 감정평가방법(주된 방법)을 적용하여 감정평가하여야 하며, 주된 방법을 적용하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있으며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니합니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 라. 적용 평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 5. 그 밖의 사항

가. 본건은 기준시점 현재 등기사항전부증명서상 대지권이 미등기상태이나 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있으므로, 추후 건물소유자에게 적정 대지권이 이전될 것을 전제로 토지의 소유권대지권을 포함한 가격으로 평가하였습니다.

나. 본건 호별위치, 내부구조 및 이용상태등은 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 집합건축물 대장상의 건축물현황도 및 현지조사한 사정등에 의거하여 실제와 상이할 수 있으며, 내부상태는 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준하여 평가하였으니, 경매 진행시 실제 이용상황 등 별도확인하시기 바랍니다.

다. 감정평가명세표상의 토지 및 건물의 배분내역은 '집합건물의 토지건물 배분비율표'를 참고하되, 건물의 건축년도, 관리상태, 지역적 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 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 거래 사례비교법을 적용하였습니다.

### 2. 대상물건의 개요

소 재 지		경기도 시흥시 배곧동 206-3 [도로명주소] 경기도 시흥시 서울대학로278번길 70			
건 물 명		배곧두손지젤타워			
건물의구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			
사용승인일		2018.04.06			
구 분		전유면적 (㎡)	공용부분면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	집합건축물대장상 용도
기호	층, 호수				
1	제1층 제에이127호	32.3438	20.2769	-	일반음식점

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 거래사례의 선정

#### 가. 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	층/호수	전유면적 ( m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	거래금액(원) (전유면적당가)	거래시점	사용승인일
A	배곧동 206-3	1층/ 에이***호	43.3407	9.0082	627,576,000 (14,480,061)	2022.12.21	2018.04.06
B	배곧동 206-3	1층/ 비***호	41.31	8.5861	607,000,000 (14,693,778)	2022.10.31	2018.04.06
C	배곧동 206-4	1층/***호	56.61	10.6188	807,604,000 (14,266,101)	2022.08.09	2018.06.29

※ 단가는 감정평가정보체계상 신고된 금액 및 단가를 기준하였습니다.

#### 나. 비교사례의 선정

본건 인근에 소재하는 거래사례 중, 대상물건과 동일 건물에 소재하며, 개별요인의 비교가능성이 비교적 높다고 판단되는 사례A를 비교거래사례로 선정하였습니다.

### 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래사례로 판단됩니다.(1.000)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 시점수정치의 산정

가. 한국부동산원이 조사 발표하는 “경기도 상업용 부동산(집합상가) 자본수익률”을 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다.

나. 시점수정치 산정

(2022.12.21. ~ 2024.06.11.)

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기	시점수정치
2022년				0.15	1.00785
2023년	-0.07	0.01	-0.04	0.22	
2024년	0.36	0.36 (2024년 01분기 자료)			

- 시점수정치 :

$$(1+0.0015 \times 11/92) \times (1-0.0007) \times (1+0.0001) \times (1-0.0004) \times (1+0.0022) \times (1+0.0036) \times (1+0.0036 \times 72/91) = 1.00785$$

### 6. 개별요인(가치형성요인) 비교치의 산정

요인구분	세 부 항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	대체로 대등시됨.
	도심지 및 상업 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대체로 대등시됨.
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	대체로 대등시됨.
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
<b>누 계</b>		1.000	

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	비교사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	전유면적 (m <sup>2</sup> )	산정금액 (원)	비준가격 (원)
1	14,480,061	1.000	1.00785	1.000	14,593,729	32.3438	472,016,652	472,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 감정평가액의 결정

### 1. 인근 평가사례

(출처: KAPA HUB PLUS)

기호	소재지	층	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	기준시점	비고
가	배곧동 206-3	1층	32.3438	482,000,000	2024.03.26	경매
나	배곧동 206-3	1층	20.2076	289,000,000	2024.02.06	경매
다	배곧동 206-3	1층	48.8437	661,000,000	2023.12.22	경매
라	배곧동 206-3	1층	43.2188	600,000,000	2023.12.11	경매

### 2. 결정의견

평가사례, 유사부동산 가격수준, 실거래사례 등을 종합적으로 검토시 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

### 3. 감정평가액 : 472,000,000원

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	경기도 시흥시 배곧동 206-3	배곧두손지젤타워	제1층 제에이127호	32.3438	-	472,000,000

# 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 배곧동  [도로명주소] 경기도 시흥시 서울대로 278번길 70	건물의 206-3 배곧두손 지젤타워	표시 업무시설 (오피스텔) , 제1종 근린생활 시설, 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하6층 지상17층				
					지6층	752.8793		
					지5층	3257.5375		
					지4층	3737.9702		
					지3층	3737.9702		
					지2층	3741.738		
					지1층	3666.7694		
					1층	2809.3115		
					2층	2854.8973		
					3층	1622.8361		
					4층	1622.8361		
					5층	1622.8361		
					6층	1622.8361		
					7층	1622.8361		
					8층	1622.8361		
					9층	1622.8361		
					10층	1622.8361		
					11층	1622.8361		
					12층	1622.8361		
					13층	1622.8361		
14층	1622.8361							
15층	1622.8361							
16층	1622.8361							
17층	1622.8361							
	전유부분의	건물의	표시	1층에이127호 철근콘크리트구조	32.3438	32.3438	472,000,000	비준가격 (공용부분, 적정 대지권 포함)
	대지권의 토지의	목적인 표시:	토지의	표시				

# 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 배곧동	206-3	대		4,303			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 141,600,000 330,400,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩472,000,000.-</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 배곧동 소재 "배곧라운초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 각종 근린생활시설, 업무시설 및 아파트단지 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하는 등 일반교통사정은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하6층 지상17층 건물내  
1층 에이127호로서,

외벽 : 석재붙임 및 페인팅 마감 등.

내벽 : 인테리어 마감 등.

창호 : 샷시창호 등.

## (4) 이용상태

근린생활시설(집합건축물대장(전유부)상용도:일반음식점)로서, 현황 HAIR Studio 상태임.  
(후첨 '사진용지'참조)

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 지하주차장 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

대체로 사다리형의 토지로 업무시설 및 근린생활시설 건부지로 이용중인 상태임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 도로에 접하며, 남동측으로 현행 지상 보행자 통로 등을 통하여 접근가능함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 일반상업지역 , 지구단위계획구역 , 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 도시개발구역(본 도시개발구역에 대한 지역지구등의 도시개발사업(공영사업) 전반)<도시개발법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

## (9) 공부와의 차이

--.

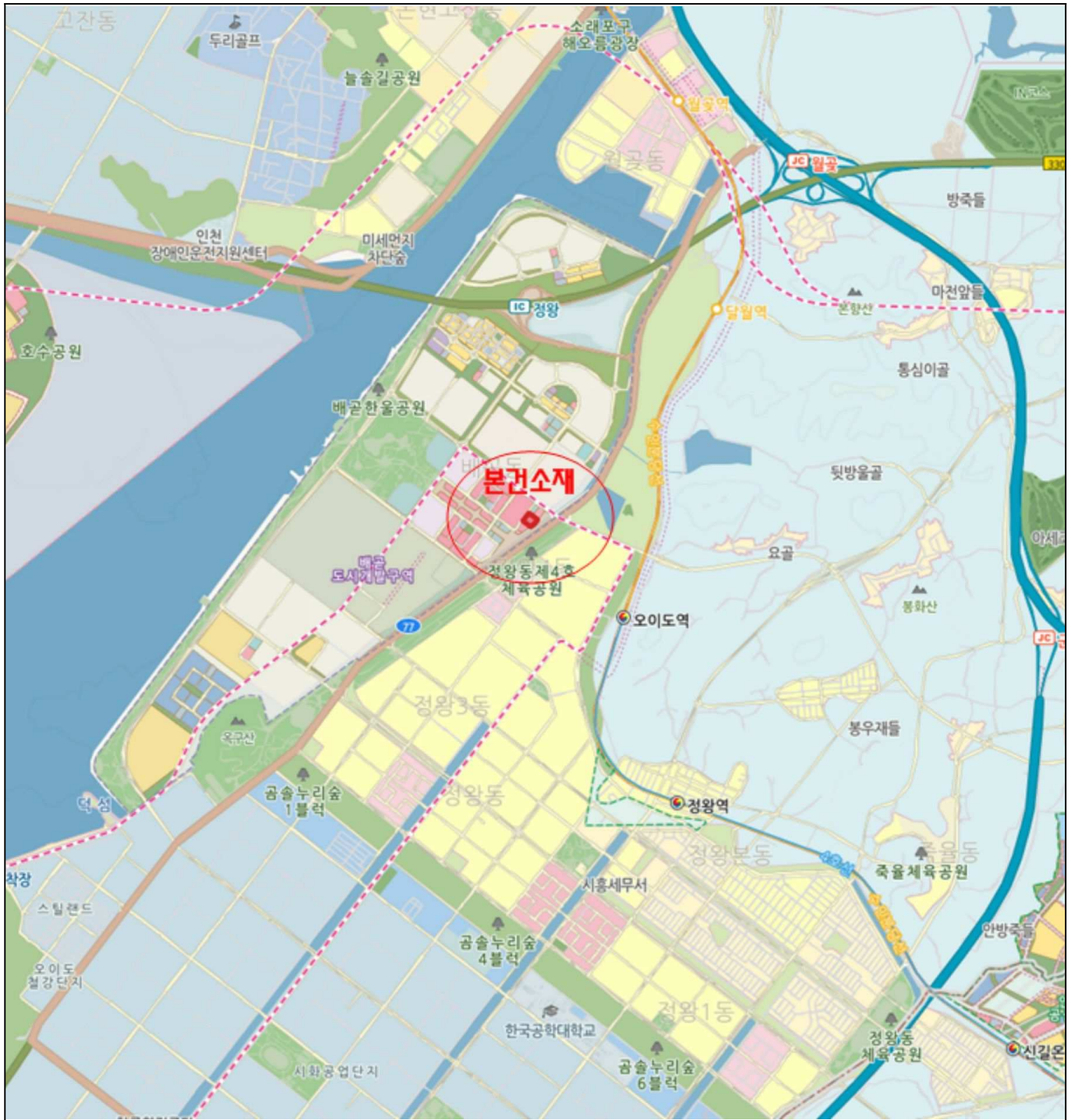
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 시흥시 배곧동 206-3 배곧두손지펠타워 1층 에이127호
-----	--------------------------------------

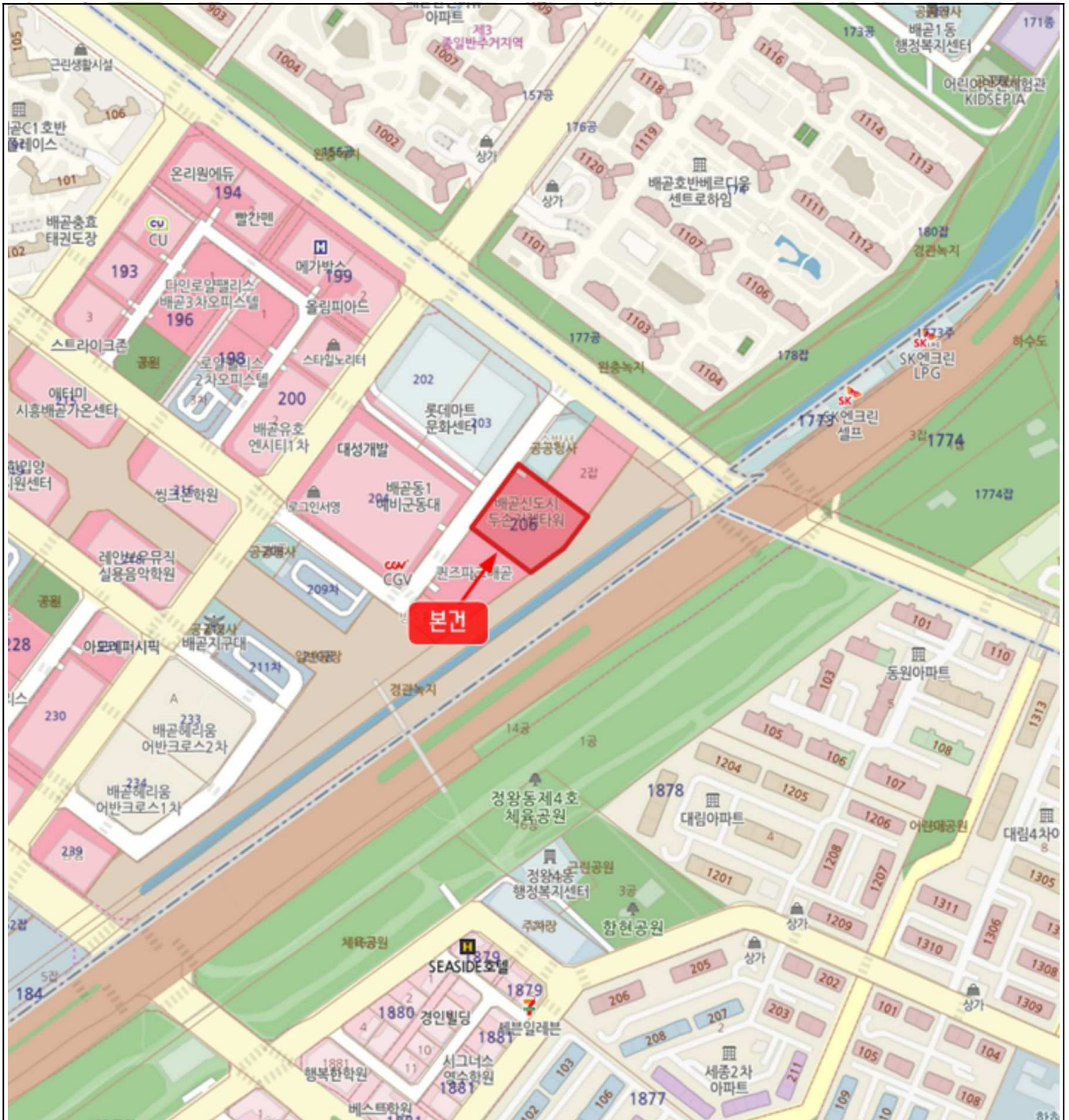


# 위치도



소재지

경기도 시흥시 배곧동 206-3 배곧두손지펠타워 1층 에이127호



# 호별 배치도

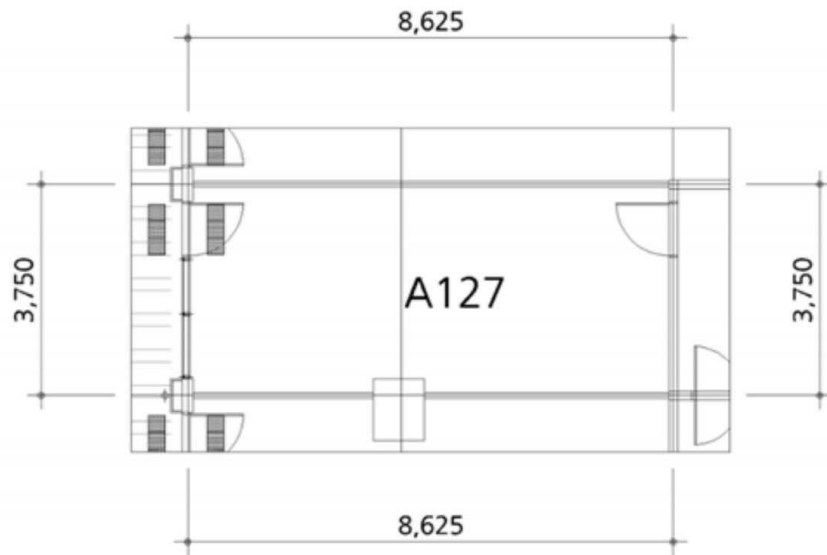
< 호별 배치도 >

Non Scale



# 건물개황도

Non Scale



A동  
127호 평면도

< 배곧두손지펠타워 1층에이127호 >





