

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석
건명	이연성 소유물건(2024타경6017)
감정서번호	L2412-1-005



감정평가사협동사무소

알이엠 프로퍼티

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.

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이희정

감정평가액	구억사천삼백만원정 (₩943,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이연성 (2024타경6017)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.27	2024.12.26 ~ 2024.12.27	2024.12.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	943,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩943,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 시흥시 장현동 소재 “시흥시청” 남측 인근에 위치하는 구분건물(시티프론트 561더파이브 지하1층비101호 外)로서 수원지방법원 안산지원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근지역의 평가선례, 거래가능가격수준 등을 검토해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바 비준가액을 대상 부동산의 가액으로 결정하였음.

5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항 규정에 의거 대상물건의 가격조사완료일자인 2024. 12. 27 일이고, 실지조사는 2024. 12. 26 ~ 12. 27 일에 시행하여 대상물건의 현황을 직접 확인하였음.

6. 그 밖의 사항

- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로는 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바 토지, 건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물감정평가명세표” 상에 기재하였으니 참고바람.

- 본건은 공부상 지하1층이나, 동측 접면도로를 통하여 접근 및 진출입이 가능한 주출입구

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

가 지상1층에 소재한 바, 이를 고려하여 평가하였으므로 경매 진행시 유의하시기 바람.

II. 대상 물건의 개요

소재지		경기도 시흥시 장현동 671-5				
명칭	구조	지붕	사용승인일			
시티프론트561 더파이버		철근콘크리트구조	(철근)콘크리트지붕	2023.06.02		
기호	해당층, 호수	집합건축물대상 용도	면적			
			전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	
1	지하1층 비101호	제1종근린생활시설 (소매점)	21.96	20.28	5.65	
2	지하1층 비102호	제1종근린생활시설 (소매점)	24.88	22.99	6.39	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 유사성이 높으며 비교적 최근 <거래사례#A>를 선정하였음.

기호	소재지	층 및 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	자료출처	거래시점
A	능곡동 9**-*	1층 1**호	60.81	14.88	1,382,880,000	KAIS등	2023.02.13
B	능곡동 8**	1층 1***호	46.235	25.3389	1,054,277,000	KAIS등	2022.05.25

- 개인정보보호를 위하여 세부지번은 * 처리하였음.(이하 동일)

3. 사정보정

기호 A는 매도자와 매수자 사이에 정상적으로 거래된 것으로 보임.(1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용임대동향조사 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 자본수익률을 활용하여 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정하였음.

- 경기 집합상가 자본수익률

구분	2023년 1분기	2023년 2분기	2023년 3분기	2023년 4분기
	-0.07	0.01	-0.04	0.22
	2024년 1분기	2024년 2분기	2024년 3분기	2024년 4분기
	0.36	0.43	0.32	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 2024년 4분기는 미발표로 2024년 3분기를 기준함.

대상 물건	비교 사례	산정기간	시점수정치	시점수정치 산정
1	#A	2023.02.13 ~ 2024.12.27	1.01579	$(1-0.0007*47/90)*(1+0.0001)*(1-0.0004)$ $)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1$ $+0.0032)*(1+0.0032*88/92)$ ≒ 1.01579

5. 가치형성요인 비교

- 지역(일반)요인 : 대상물건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 유사함.(1.000)
- 개별요인 : 차면의 비교표와 같음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 기호 1)

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례#A	본건 1)	
외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	0.92	본건은 거래사례에 비하여 고객 유동성과의 적합성 등 외부요인에서 열세함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성 (가로폭, 구조 등)			
내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.03	본건은 거래사례에 비하여 건물의 규모 및 최고층수 등 내부요인에서 우세함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.92	본건은 거래사례에 비하여 전유부분의 면적 등에서 우세하나, 위치별 효용 등에서 열세하여 전체적으로 호별요인에서 열세함.
	위치별 효용			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 기타요인에서 대등/유사함.
개별요인 비교치		0.872		본건 ÷ 사례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 기호 2)

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례#A	본건 2)	
외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	0.92	본건은 거래사례에 비하여 고객 유동성과의 적합성 등 외부요인에서 열세함.
	도심지 및 상업,업무시설과의접근성			
	대중교통의편의성 (지하철,버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성 (가로폭, 구조 등)			
내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.03	본건은 거래사례에 비하여 건물의 규모 및 최고층수 등 내부요인에서 우세함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.92	본건은 거래사례에 비하여 전유부분의 면적 등에서 우세하나, 위치별효용 등에서 열세하여 전체적으로 호별요인에서 열세함.
	위치별 효용			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 기타요인에서 대등/유사함.
개별요인 비교치		0.872		본건 ÷ 사례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가액

기호	사레가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가액 (원)
1	1,382,880,000	1.000	1.01579	0.872	21.96 / 60.81	442,346,144 ≒ 442,000,000
2	1,382,880,000	1.000	1.01579	0.872	24.88 / 60.81	501,164,484 ≒ 501,000,000

- 최종가격은 십만원 단위에서 반올림하여 결정하였음.

IV. 참고 가격자료

1. 인근지역 평가선례(출처:한국감정평가사협회)

소재지	층 및 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 (원)	평가목적	기준시점
장현동 6**-*	1층 1**호	38.11	9.8	942,000,000	경매	2024.10.04
장현동 6**-*	지하1층비10*호	24.88	6.39	468,000,000	담보	2023.06.21

2. 인근지역 유사부동산 가격수준

인근지역에 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 19,000,000 ~ 21,000,000원(전유/㎡)으로
탐문조사 되었음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 결정

본건에 대한 감정평가액 결정은 본건이 소재하는 인근지역의 상황과 입지조건, 교통 및 접근 조건, 건물의 구조, 용재, 시공의 정도, 층별·향별·위치별 효용도와 인근지역의 동형 또는 유사형 구분건물의 정상적인 가격수준과 임대수준 등을 종합적으로 고려하였음.

인근지역의 평가선례, 거래가능가격수준 등을 검토해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바 비준가액을 기준으로 다음과 같이 결정하였음.

기호 1	442,000,000원
기호 2	501,000,000원

구분건물 감정평가 요항표

- (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 장현동 소재 "시흥시청" 남측 인근에 위치하고, 주변은 근린생활시설, 오피스텔, 업무시설, 관공서 등이 혼재하는 지역으로 일반적인 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장, 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상10층 건 내 지하1층 비101호 外로서,
외벽 : 석재붙임 마감 등 + 페어그라스 마감 등
창호 : 페어그라스 창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 공히 공부상 제1종근린생활시설(소매점)임.

(5) 설비내역

본건은 기본적인 급배수/위생설비, 소화설비, 승강기설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 부정형 평지로 업무시설(사무소) 및 근린생활시설 건부지 등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 폭 약 25M, 남서측으로 폭 약 12M, 동측으로 폭 약 15M내외의 포장도로에 각각 접함.

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (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) |

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건은 준주거지역, 지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(접산도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역, 공공주택지구, 과밀억제권역임.

(9) 공부와의 차이

—

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 본건의 임대관계 미상임.
- 본건은 공부상 지하1층이나, 동측 접면도로를 통하여 접근 및 진출입이 가능한 주출입구가 지상1층에 소재함.

광역위치도



소재지	경기도 시흥시 장현동 671-5 시티프론트561더파이브 지하1층 비101호 外
-----	---



위치도



소재지 경기도 시흥시 장현동 671-5 시티프론트561더파이버 지하1층 비101호 外



호 별 배치도 및 내부 구조도

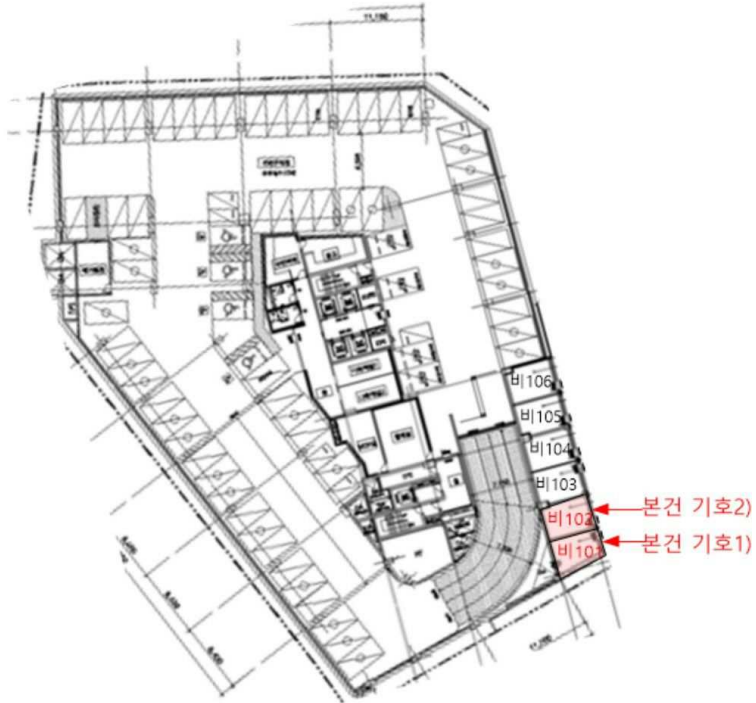


소재지

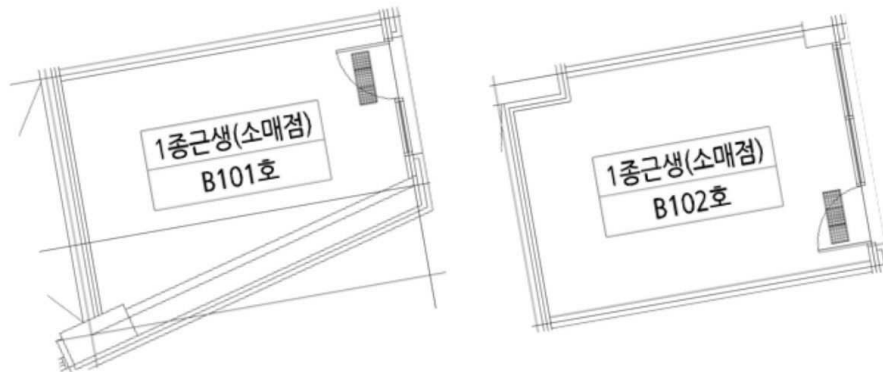
경기도 시흥시 장현동 671-5 시티프론트561더파이버 지하1층 비101호 외

방위 및 축척 없음

호 별 배치도



내부 배치도





()



()





1



1) 1 101



2) 1 102