

감정평가서

건명	윤준상 소유물건(2024타경64358)
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석
감정서번호	A240821-02-E001

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.

(주)아시아감정평가법인 경기지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
한상윤 (인)

(주)아시아감정평가법인 경기지사 지사장 박상현 (서명또는인)

감정평가액	팔억사천일백만원정 (₩841,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	윤준상 (2024타경64358)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.23	2024.08.23	2024.08.26	
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	-	841,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩841,000,000	
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 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 시흥시 정왕동 소재 '거북섬' 북동측 인근에 위치하는 퍼스트프라자 제1층 제118호에 대한 수원지방법원에서 의뢰한 법원경매(2024타경 64358) 목적의 감정평가건입니다.

2. 본건의 개요

대상물건 개요							
소재지	경기도 시흥시 정왕동 2720 (경기도 시흥시 거북섬4길 2)						
건물명 및 층·호수	퍼스트프라자 제1층 제118호						
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕						
사용승인일자	2020.12.18						
주 용 도	제2종근린생활시설						
기호	해당 동/층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
가	-/1/118	47.2	37.388	84.588	55.8	30.298	소매점

※ 공용면적 : 집합건축물대장상 '주'부분 표기.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사 완료일인 2024년 8월 23일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건에 대하여 2024년 8월 23일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 본건의 존재 여부, 본건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 본건의 특성 등을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

- 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였습니다.
- 본건의 이용상황 및 내부구조는 폐문 및 이해관계인 부재 등의 사유로 집합건축물대장 현황도면, 외부관찰, 평가전례, 탐문조사 등을 참조하여 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였는 바, 실제 이용상황과 다소 상이할 수도 있으니 경매진행 및 입찰시 참조하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 본건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 본건이 일체로 거래되거나 본건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 본건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 본건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가원칙]</p>	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 본건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인등은 본건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 본건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.
-----------------------------	---

2. 감정평가방법의 적용

가. 본건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 본건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

나. 거래사례비교법은 본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

다. [집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률] 제20조 규정에 의거 전유부분과 대지사용권은 일체성을 지니므로 건물과 토지가 일체로 거래되어 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거하여 '한국감정평가협회 법원감정평가실무' 에 근거한 배분 비율을 기준으로 토지가액과 건물가액으로 배분하여 표기하였는바, 귀 경매업무 진행시 참고바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례 및 평가사례

본건 시가참고 평가사례(2023.11.03.) : 538,000,000원(@11,398,305원/m²)

나. 인근지역 거래사례

기 호	소재지	건물명 및 층 / 호수	전유면적 (m ²)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/m ²)
				사용승인일		
1	정왕동 2720-1	디오프라자 -/1/10*	48	2023.06.03	845,000,000	약 17,604,167
				2020.08.21		
2	정왕동 2720-9	서프베이 1/1/11*	52.08	2023.08.10	979,927,600	약 18,815,814
				2020.05.08		

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 인근지역 평가사례

기 호	소재지	건물명 및 층/호수	전유 면적 (m ²)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/m ²)
					사용승인일		
1	정왕동 2720	퍼스트프라자 -1/11*	48.38	담보	2024.04.08	886,000,000	약 18,313,353
					2020.12.18		
1	정왕동 2720	퍼스트프라자 -1/11*	48.38	담보	2023.11.24	851,000,000	약 17,589,913
					2020.12.18		

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

라. 인근지역 내 유사부동산의 가격수준

유형	부동산 가치수준
대상물건 유사물건	전유면적당: 17,500,000원/m ² 내외 수준으로 판단됩니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

인근 유사 부동산 내의 사례 중 최근에 거래되고 위치 등에서 비교가능성이 높다고 판단되는 “거래사례1”을 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (m ²)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/m ²)	대상 물건
				사용승인일			
1	정왕동 2720-1	디오프라자 -/1/10*	48	2023.06.03	845,000,000	약 17,604,167	가
				2020.08.21			

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료 중 본건과 비교가능성이 높다고 판단되는 "경기 집합상가 자본수익률"를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치

- 경기 집합상가 자본수익률

기 간	자본수익률(%)	비 고
2023년 2분기	0.01	2023년 2분기 수익률
2023년 3분기	-0.04	2023년 3분기 수익률
2023년 4분기	0.22	2023년 4분기 수익률
2024년 1분기	0.36	2024년 1분기 수익률
2024년 2분기	0.43	2024년 2분기 수익률
2024년 3분기	0.43	2024년 3분기 수익률

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가	1	경기 (집합상가) 2023.06.03.~2024.08.22	1.01229	$(1+0.0001*28/91)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0043*53/91) \approx 1.01229$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- '기호 가와 거래사례 '기호 1'의 비교

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	도심지 및 상업 . 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대체로 유사함.
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	1.00	대체로 유사함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치		1.000	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가격

기호	거래사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	면적비교 (m ²)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
가	845,000,000	1.000	1.01229	1.000	47.2/ 48	841,128,633	841,000,000

IV. 감정평가액 결정의견

상기한 거래사례비교법에 의한 시산가격을 중점참작하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례가격, 인근 낙찰가율, 시장동향 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 본건의 가격을 결정하였습니다.

기호	소재지 건물명	건물명 층 / 호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정평가액(원)	비고 (전유면적m ² 당 단가)
가	경기도 시흥시 정왕동 2720	퍼스트프라자 제1층 제118호	47.2	30.298	841,000,000	17,817,797
합 계					841,000,000	

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 가	경기도 시흥시 정왕동 [도로명주소] 경기도 시흥시 거북섬4길 2	2720 퍼스트 프라자	제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상3층					
						지1층	1,475.31		
						1층	1,228.04		
						2층	1,260.07		
		3층	1,114.79						
		2720	대	일반상업지역	1,818.9				
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제118호	47.2	47.2	841,000,000	비준가격 (공급면적: 84.588㎡)	
				소유권	30.298				
				1 x ----- 대지권	1,818.9x----	30.3			
					1,818.9				
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 168,200,000 672,800,000			
	합 계					₩841,000,000.-			
			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' 북동측 인근에 위치하며, 주변은 웨이브파크, 근린생활시설, 건설중인 주상복합건물 등이 소재하는 지역으로서, 제반 입지여건은 대체로 보통시됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하는 등 대중교통수단이용은 보통시됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상3층 건물 내 제1층 제118호로서,
외벽 : 석재붙임 마감 등
내벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등
창호 : 새시창 마감 등으로 관리상태는 대체로 무난시됩니다.

(4) 이용상태

소매점으로서 기준시점 현재 공실상태입니다. (후첨 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

급배수/위생설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 소화설비 등이 구비되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) | |

인접지 및 인접도로와 등고 평탄한 세장형의 토지로서, 근린생활시설 건부지 등으로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 노폭 약 20미터 내외 및 남동측으로 노폭 약 10미터 내외의 아스팔트 포장도로에 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(2020-07-14)(소로 엠티브이1-2)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(중로 엠티브이1-61)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 특수지역(반월특수지역)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상입니다.

2) 기 타 : -

광역 위치도

소재지

경기도 시흥시 정왕동 2720 (거북섬4길 2)
퍼스트프라자 제1층 제118호



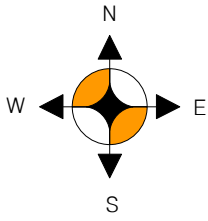
상세위치도

소재지

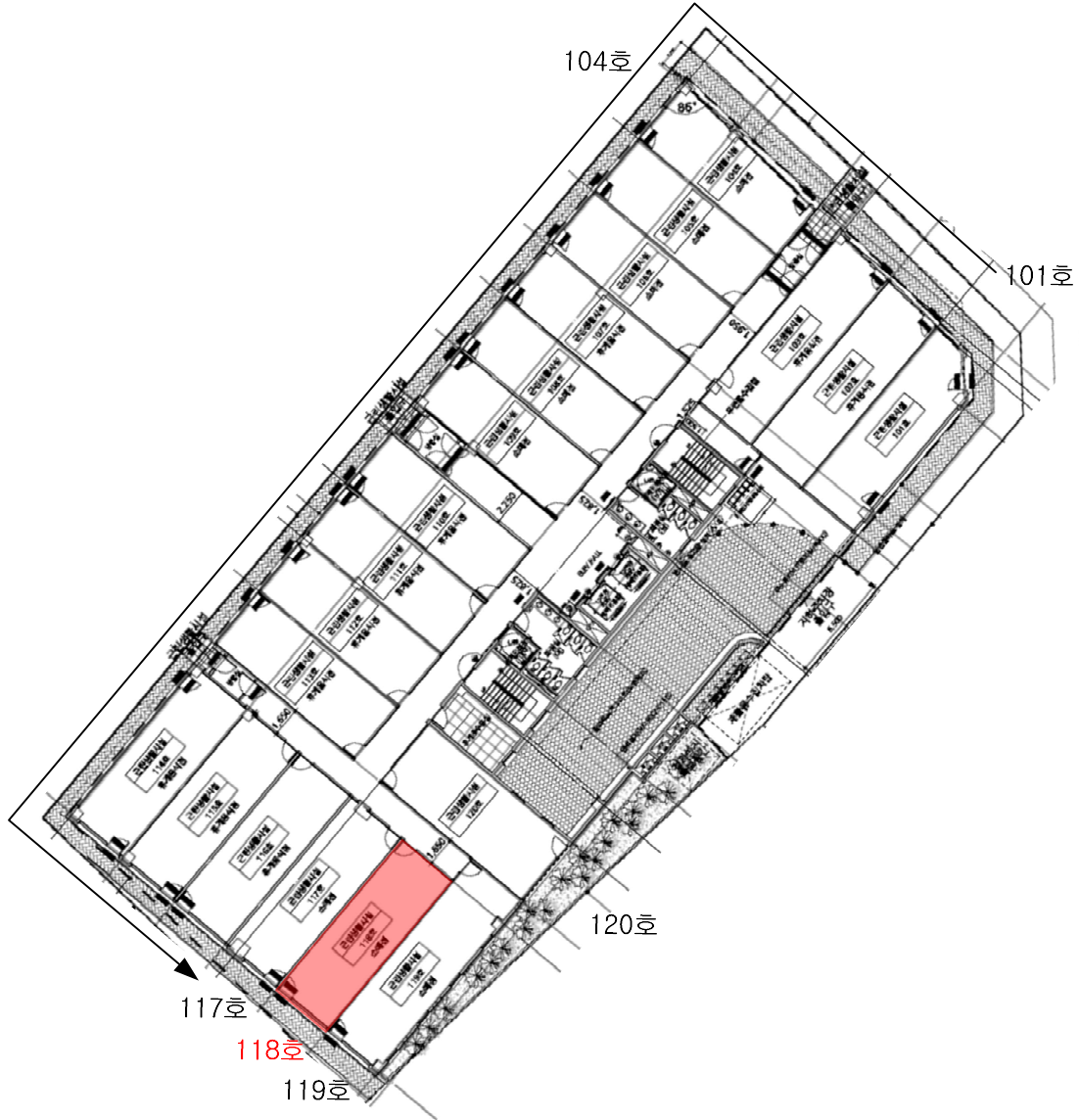
경기도 시흥시 정왕동 2720 (거북섬4길 2)
퍼스트프라자 제1층 제118호



호 별 배 치 도

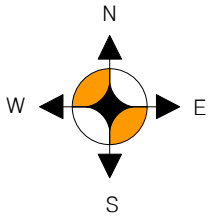


None Scale

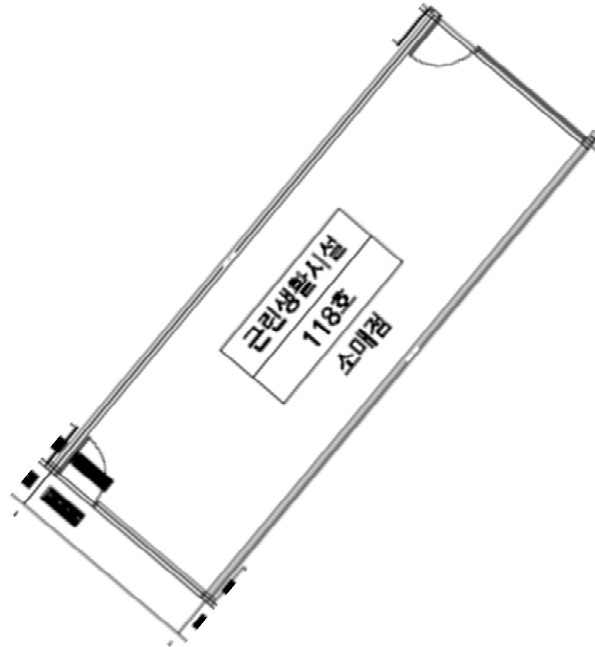


< 호별배치도 (퍼스트프라자 제1층 제118호) >

내 부 구조 도



None Scale



< 내부구조도 (퍼스트프라자 제1층 제118호) >

