감 정 평 가 서

건 명	김덕심 소유물건(2024타경72595)
의 뢰 인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석
감정서번호	21-241224-12

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.

신현감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

남 소 현

감정평가액	**칠억칠천육백만원정(₩776,000,000.-)**			
의 뢰 인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 안산지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김덕심 (2024타경72595)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.01.02	2024.12.27 ~ 2025.01.02	2025.01.03

감정평가내용	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	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	776,000,000 백
	합 계					₩776,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	경기도 시흥시 능곡동 [도로명주소] 경기도 시흥시 장현능곡로 155	871 시흥 플랑드르	판매시설 문화및 집회시설	철근콘크리트구조 일반철골구조 (철근)콘크리트 지붕 7층 지하3층 지하2층 지하1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층	 12489.2303 12717.0946 7203.629 6786.2145 6935.3958 4445.8968 3493.9933 2594.6214 2566.4399 722.2561			
(1) 1	동 소	871	대	준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제비1012호 (1) 소유권대지권	14,951 43.2771 23.7178 14,951x------- 14,951	 43.2771 23.7178	 776,000,000	 비준가액 (공용면적 포함)
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	232,800,000	
						건 물 :	543,200,000	
	합 계						₩776,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 시흥시 능곡동 소재 전철 서해선 "시흥능곡역" 북서측 인근에 위치한 구분건물(시흥플랑드르 지하1층 비1012호)에 대한 수원지방법원 안산지원의 임의경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙(국토교통부령 제356호)」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 01월 02일임.

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

2024년 12월 27일에 실지조사를 행하여 본건의 물리적 현황 및 가치에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였으며, 가격조사기간은 2024년 12월 27일부터 2024년 01월 02일까지임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치" 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고사항

- 본건은 공부상 "지하1층"이나, 본건 토지 동측 기준시 현황 "1층"인바 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바람.

- 본건 집합건축물대장(표제부)상 위반건축물 표기[건축관리과-9779(2024.12.02.)호, 무단증축/체육시설/철파이프/200㎡]되어 있으나 관할 관청 탐문 결과 공용부분(옥상)에 대한 위반행위에 기인한 것으로 위반행위자 특정이 가능한 것으로 조사되었는바 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바람.

- 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지 건물의 구분평가가 곤란하나 귀 원 요청에 의해 대상물건의 평가가액을 한국부동산연구원의 연구결과로 제시된 집합건물의 토지 건물 배분비율표를 참조하되 대상물건의 지역요인 개별요인 기타 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 토지와 건물의 가액을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

건물 전체(집합건축물대장[표제부]기준)			
소재지/ 건물명	경기도 시흥시 능곡동 871 [도로명 주소] 경기도 시흥시 장현능곡로 155 / 시흥 플랑드르		
주용도	판매시설, 문화및집회시설	**사용승인일**	2021.04.01
건물구조	철근콘크리트구조, 일반철골구조, (철근)콘크리트 지붕	**연면적(㎡)**	59,954.7717
건물규모	지하 3층 / 지상 7층	**호수**	340호

대상물건

기호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비 고
1	지하1	비1012	판매시설	43.2771	51.8333	95.1104	23.7178	현황 "공실"

III. 감정평가방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 감정평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 임대사례 수집의 어려움 및 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니함.

3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

Ⅳ. 감정평가액 산출과정

1. 인근지역 유사부동산 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

거래 사례	소재지 지번	건물명 층 / 호	전유면적 (㎡)	거래가액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점/ 사용승인일
#가	시흥시 능곡동 871	시흥플랑드르 1층 / 10**호	46.235	1,054,277,000	22,802,574	2022.05.25./ 2021.04.01
#나	시흥시 능곡동 900-1	아리테스퀘어 1층 / 1**호	60.81	1,382,880,000	22,740,997	2024.02.27./ 2022.07.05
#다	시흥시 능곡동 720외	스테이720 지1층 / 비1**호	33.39	687,973,000	20,604,163	2024.03.12./ 2023.10.18
#라	시흥시 능곡동 728	건아빌딩 1층 / 1**호	41.87	580,000,000	13,852,400	2024.06.25/ 2009.08.18

※ 거래단가 = 거래가액 / 전유면적
※ 개인정보 보호를 위해 일부 사항은 *으로 표시하였음.

2. 비교사례 선정

대상물건과 위치적 유사성·물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능하고 정상적인 거래사례로 판단되는 「거래사례 #다」를 비교사례로 선정함.

거래 사례	소재지 지번	건물명 층 / 호	전유면적 (㎡)	거래가액(원)※	거래단가 (원/㎡)	거래시점/ 사용승인일
#다	시흥시 능곡동 720외	스테이720 1층 / 비1**호	33.39	687,973,000	20,604,163	2024.03.12./ 2023.10.18

※ 건물분 부가가치세는 포함되지 아니한 금액임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
인근 유사부동산의 가격수준 등을 고려할 때, 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 사례로 판단되는바, 별도의 사정보정 요인 없음.	1.000

4. 시점수정

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

[출처: www.reb.or.kr(한국부동산원 부동산통계정보시스템), 상업용부동산 임대동향조사 지역별 자본수익률]

기 간	자본수익률(%)	비 고
2024년 1분기	0.36	집합상가(거래사례(#다)) 지역 : 경기(24.03.12~25.01.02) (1+0.0036*20/91)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0032*94/92)≒1.01161
2024년 2분기	0.43	
2024년 3분기	0.32	
2024년 4분기 이후	미고시, 2024년 3분기 자료 적용	
2024.03.12 ~ 2025.01.02	1.161% (시점수정치 1.01161)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인		비교치	비 고
조건	세항목		
지역적 요인		1.00	대등함.
단지 외부 요인	1.고객 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	2.교육시설 등의 배치		
	3.도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	4.차량이용의 편리성		
	5.공공시설 및 편익시설과의 배치		
	6.자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	1.단지내 주차의 편리성	1.00	대등함.
	2.건물전체의 공실률		
	3.건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	4.건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	5.건물의 구조 및 마감상태		
	6.건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	1.층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별)	0.86	본건은 거래사례 대비 위치별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열세함.
	2.주출입구와의 거리		
	3.에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	4.전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		**0.860**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가액 산출

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/㎡)
1	20,604,163	1.000	1.01161	0.860	17,925,305

V. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산 가격수준

대상물건과 위치·물적 유사성이 있는 부동산의 가격수준은 전유면적 기준 약 @15,000,000 ~ ~ 20,000,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문 조사됨.

2. 인근지역 유사부동산 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회, KAPA HUB PLUS]

평가 사례	소재지 지번	건물명 층 / 호	전유 면적(㎡)	감정평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
A	시흥시 능곡동 871	시흥플랑드르 지하1층 / 비10**호	44.388	777,000,000	17,504,731	2024.12.18	법원 경매
B	시흥시 능곡동 871	시흥플랑드르 1층 / 10**호	40.5	416,000,000	10,271,605	2024.07.09	법원 경매
C	시흥시 능곡동 871	시흥플랑드르 지하1층 / 비10**호	42.42	704,000,000	16,595,945	2024.05.14	담보
D	시흥시 능곡동 871	시흥플랑드르 지하1층 / 비10**호	45.1613	849,000,000	18,799,282	2024.08.23	담보

※ 평가단가 = 감정평가액 / 전유면적
※ 개인정보 보호를 위해 일부 사항은 *으로 표시하였음.

3. 인근지역 유사부동산 경매낙찰가율 (최근1년)

지역	경기도			시흥시			능곡동		
구분	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
근린상가	58.14%	56.20%	763	51.81%	51.64%	91	51.01%	51.69%	3

※ 출처: 태인경매정보(http://www.taein.co.kr/)

VI. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격 자료(유사부동산 가격수준 및 평가사례, 유사부동산 경매낙찰가율 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 대상물건의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	산출단가 (원/㎡)	전유면적(㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)
1	17,925,305	43.2771	775,755,217	776,000,000

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 능곡동 소재 전철 서해선 "시흥능곡역" 북서측 인근에 위치한 구분건물로서 부근은 각종 상업시설, 아파트단지, 공원 등으로 형성되어 있으며 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 용이하며, 인근에 전철 서해선 "시흥능곡역" 및 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조, 일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층/지상7층 건 내
지하1층 비1012호로서,
외벽: 복합판넬 및 벽돌 붙임 마감 등,
내벽: 몰탈위 페인팅 마감 등,
창호: 샷시 창호 마감 등임.

(4) 이용상태

공부상 "판매시설"임.(현황 공실)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소방설비, 승강기설비, 에스컬레이터설비 등이 되어 있음.

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

동측 하향 완경사 지대에 소재하는 사다리형 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 남측으로는 노폭 약 30미터 포장도로와 접하고, 서측으로는 노폭 약 15미터 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(보조간선도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

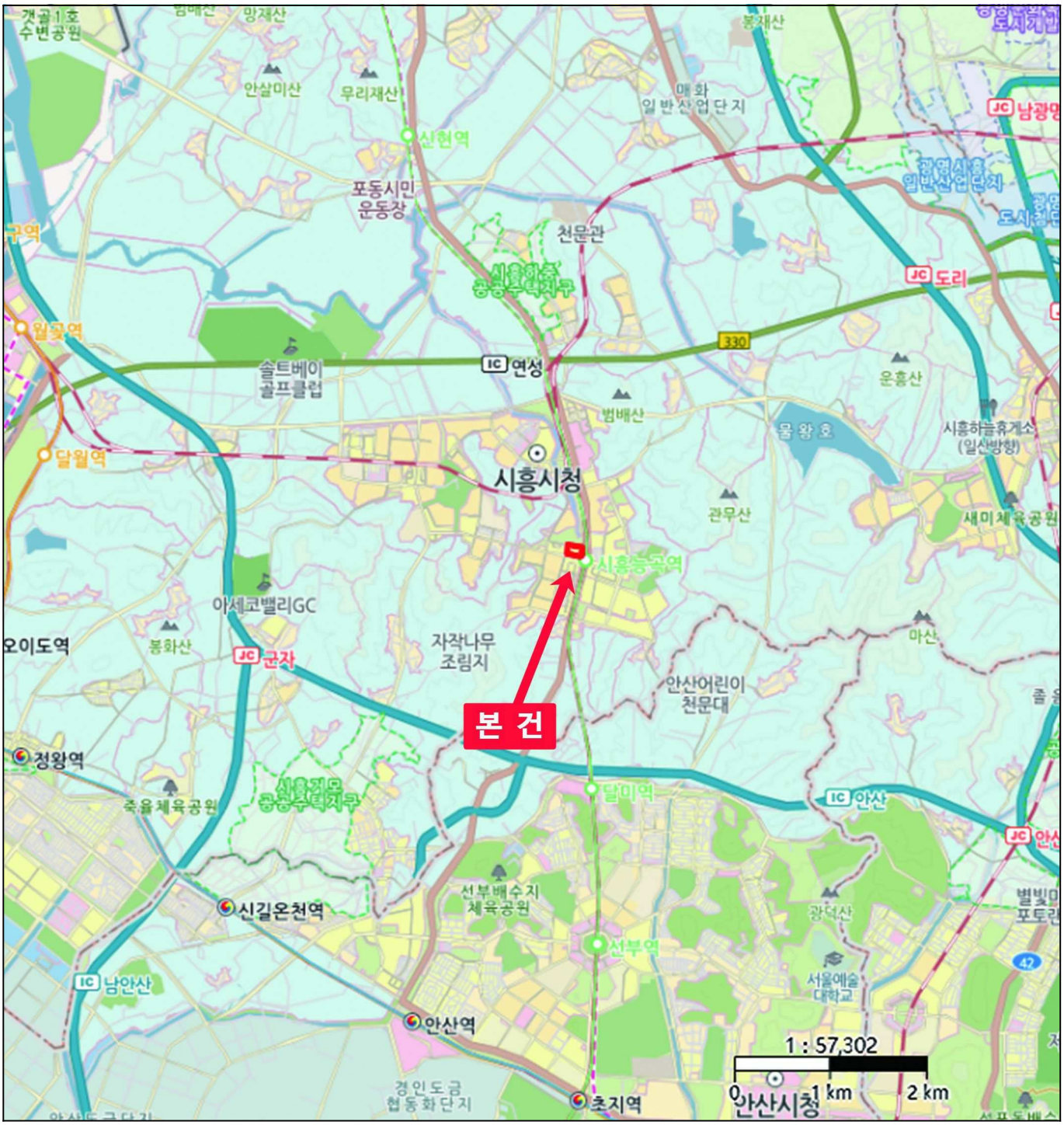
- 임대관계는 미상임.

- 본건은 공부상 "지하1층"이나, 본건 토지 동측 기준시 현황 "1층"임.

- 본건 집합건축물대장(표제부)상 위반건축물 표시되어 있으나, 관할 관청 탐문 결과 공용부분(옥상)에 대한 위반행위에 기인한 것으로 위반행위자 특정이 가능한 것으로 조사되었음.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 시흥시 능곡동 871 시흥플랑드르 지하1층 비1012호



상 세 위 치 도

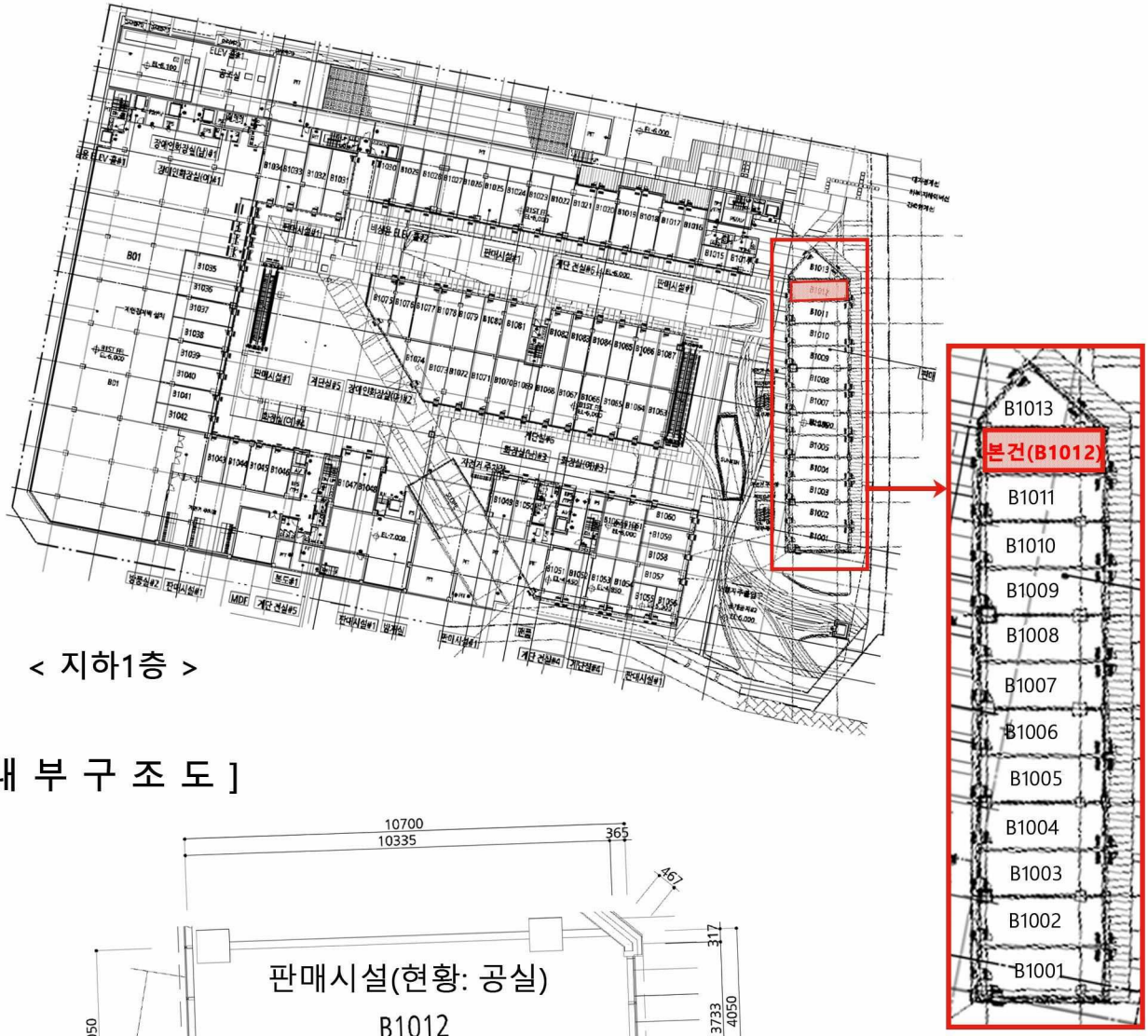
소 재 지	경기도 시흥시 능곡동 871 시흥플랑드르 지하1층 비1012호

호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 시흥시 능곡동 871 시흥플랑드르 지하1층 비1012호

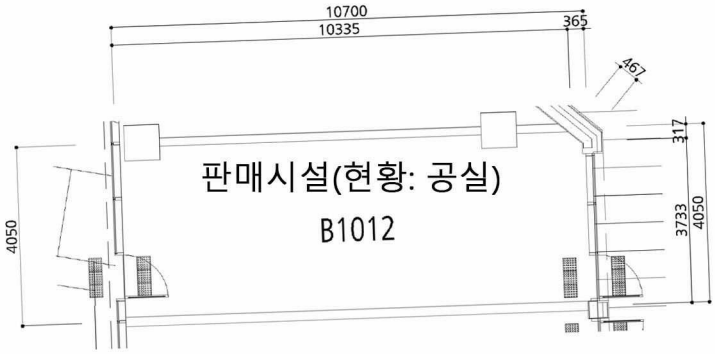
[호 별 배 치 도]

NO SCALE



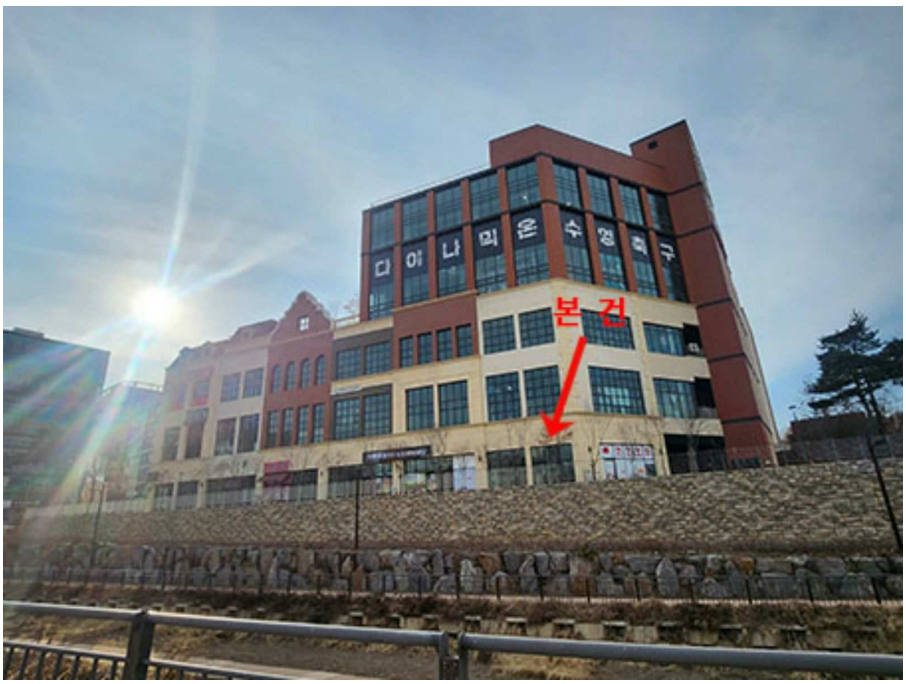
< 지하1층 >

[내 부 구 조 도]

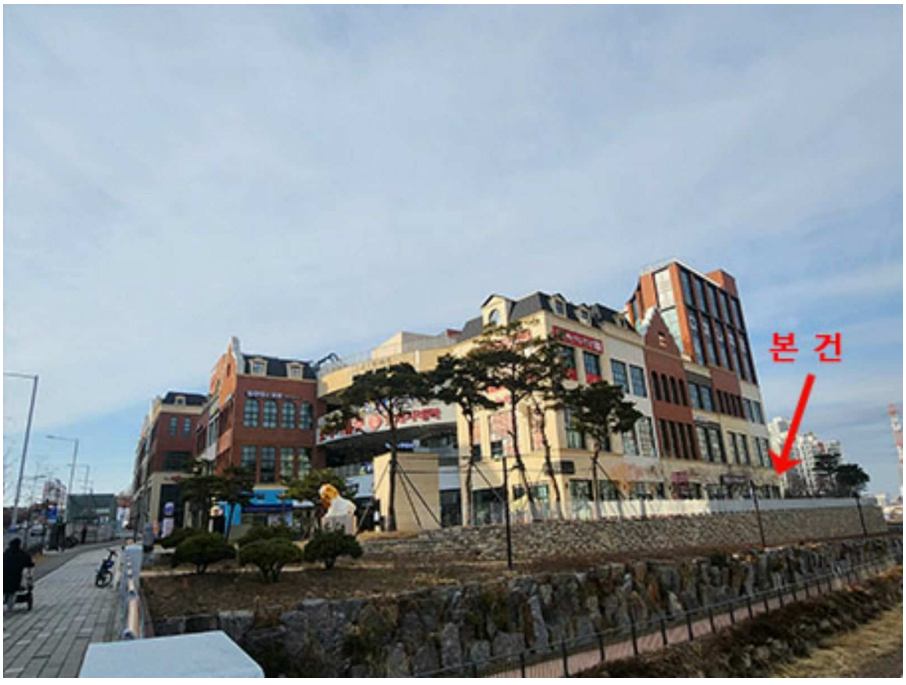


< 비1012호 >

사 진 용 지



본 건 전 경



본 건 전 경

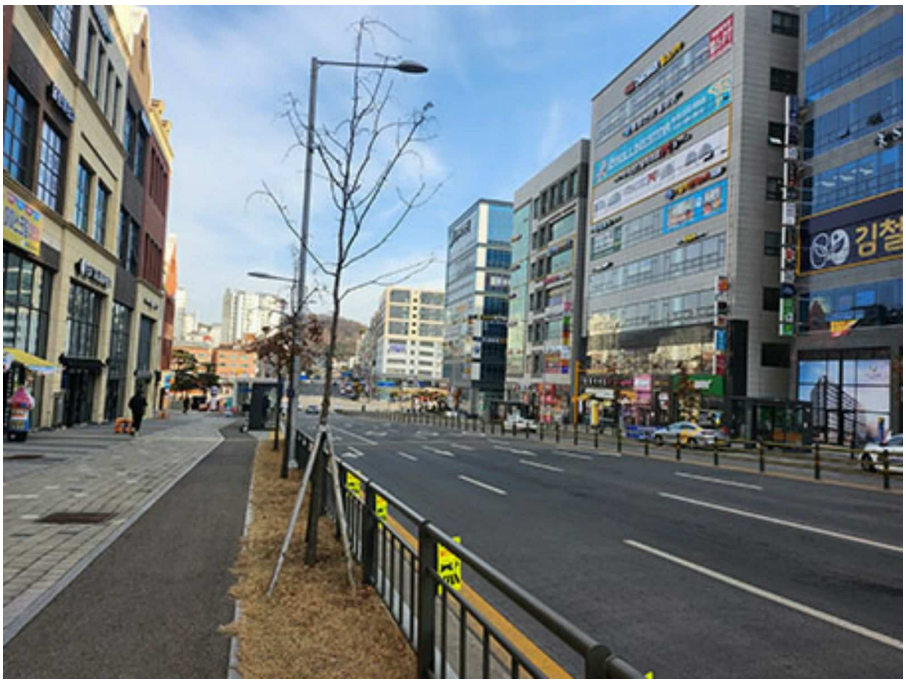
사 진 용 지

본 건 전 경

본 건 전 경

사 진 용 지

주 변 전 경



주 변 전 경