

감정평가서

건명	김희정 소유물건(2025타경51835)
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석
감정서번호	20250310S-1

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.

우전감정평가사사무소

TEL. 031-475-5999 FAX. 031-471-3707

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
백 남 열

감정평가액	칠억육천사백만원정 (₩764,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김희정 (2025타경51835)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.14	2025.03.13 ~ 2025.03.14	2025.03.16		
감 정 평 가 내 용	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	-	764,000,000 백
	합 계					₩764,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 시흥시 정왕동 소재 "한국공학대학교제2캠퍼스" 남서측 인근에 위치하는 상가(거북섬마리나베이101,2블럭 1층 135호)로서, 수원지방법원 안산지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

[감정평가에 관한 규칙] 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 14일로 함.

4. 평가방법

본건은 구분건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 및 조정은 생략하고, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기타

가. 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 점유현황 등을 기준으로 하였습니다.

나. 본건은 집합건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 토지와 건물의 구분 감정평가가 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 대상부동산의 토지, 건물의 배분가격을 “구분건물 평가명세표”상에 표기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

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, 가치형성요인 비교, 면적비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

2. 대상물건 개요

구분		내용		
소재지		경기도 시흥시 정왕동 정왕동 2729 [도로명주소] 경기도 시흥시 거북섬로 104		
건물명, 층, 호수		거북섬마리나베이101,2블럭 1층 135호		
용도		제1종근린생활시설(소매점)		
사용승인일자		2022. 12. 20		
면적	호	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)
	1층 135호	31.03	29.965	21.889

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근유사 부동산의 거래사례

사례	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적 (m ²)	대지권 면적(m ²)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
				거래단가(원/m ²)		사용승인 일자
A	정왕동 272* 1층 1**호	46.2	32.59	1,068,181,000	등기사항 전부증명서	2024.08.16
				23,120,800		2022.12.20
B	정왕동 273* 1층 1**호	43.97	32.834	1,032,657,000	등기사항 전부증명서	2024.08.16
				23,485,490		2022.12.09
C	정왕동 272* 1층 1**호	49.13	34.658	1,229,323,000	등기사항 전부증명서	2021.05.26
				25,012,840		2022.12.20

나. 비교사례의 적정성 검토

인근지역 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 상기사례 중에서, 본건(1)은 비교적 최근 거래물건으로 비교가능성이 높은 거래사례A를 비교사례로 선정 적용함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로서 사정보정 요인은 없음. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

가. 시점수정치의 결정방법

한국부동산원이 조사발표하는 상업용부동산 자본수익율(경기도)를 고려하여 시점 수정치를 결정 하도록 함.

나. 상업용부동산 자본수익율(집합상가)

2023년 02분기 : 0.01
2023년 03분기 : -0.04
2023년 04분기 : 0.22
2024년 01분기 : 0.36
2024년 02분기 : 0.43
2024년 03분기 : 0.32
2024년 04분기 : 0.15
2025년 01분기 : 0.15 (2024년 04분기 자료)

변동치(2024.08.16. ~ 2025.03.14.)

$$(1+0.0032*46/92)*(1+0.0015)*(1+0.0015*73/92) \\ \approx 1.0043$$

다. 시점수정치의 결정

자본수익율 변동치는 상기와 같으며, 대상 물건이 속한 지역의 사례 시점 대비 대상물건의 가격시점까지의 변동율은 상승세로 조사되었는 바, 시점수정치는 1.0043을 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성 요인 비교

가. 본건 기호(1)와 사례A와 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례A	본건(1)	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.06	위치별 효용도 등에서 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장등의 유무			
	부지에 대한 지분 면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.00	1.06	1.00x1.00x1.06x1.00 ≒1.06

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격 산정

본 건	거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	가격 형성 요인비교	면적비교	산출가격 (원)	비준가격 (원)
1	1,068,181,000	1.00	1.0043	1.06	31.03/ 46.20	763,754,842	764,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역 유사부동산의 가격수준은 730,000,000원 ~ 780,000,000원 내외임.

2. 인근 평가전례/거래사례

기 호	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적 (m ²)	평가금액 (원)	전유단가 (원/m ²)	평가목적	기준시점
						사용승인 일자
D	정왕동 2729 1층 1**호	49.13	1,250,000,000	25,442,703	경매	2024.06.19
						2022.12.20

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 본건(1) 1층 135호의 감정평가액을 **764,000,000원**으로 결정함.

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 "한국공학대학교제2캠퍼스" 남서측 근거리에 위치하며 주위는 근린생활시설, 위락시설, 숙박시설, 수변시설 및 공원 등이 혼재하는 상업위락지대로 제반환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

2022.12.20일에 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층건내 1층 135로서
 외벽: 유리 및 석재 붙임 마감 등.
 내벽: 몰탈위 페인팅 마감 등.
 창호: 페어그라스 샷시 창호임.

(4) 이용상태

상가(소매점, 공실)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수시설, 승강기 시설, 에스컬레이트 시설, 화재 탐지 및 방재설비 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

인접도로와 등고 평탄한 사다리형 토지로서, 상업용 부지로 이용
중임

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측, 동측, 남측, 서측으로 노폭 약 32m, 20m, 6m, 9m 내외
의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭30m~35m)(접함), 소로1류
(폭 10m~12m)(접함), 소로3류(폭8m미만)(접함), 중로1류(폭20m~25m)
(접함), 가축사육제한구역, 국가산업단지, 특수지역(반월특수지역),
성장관리권역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도

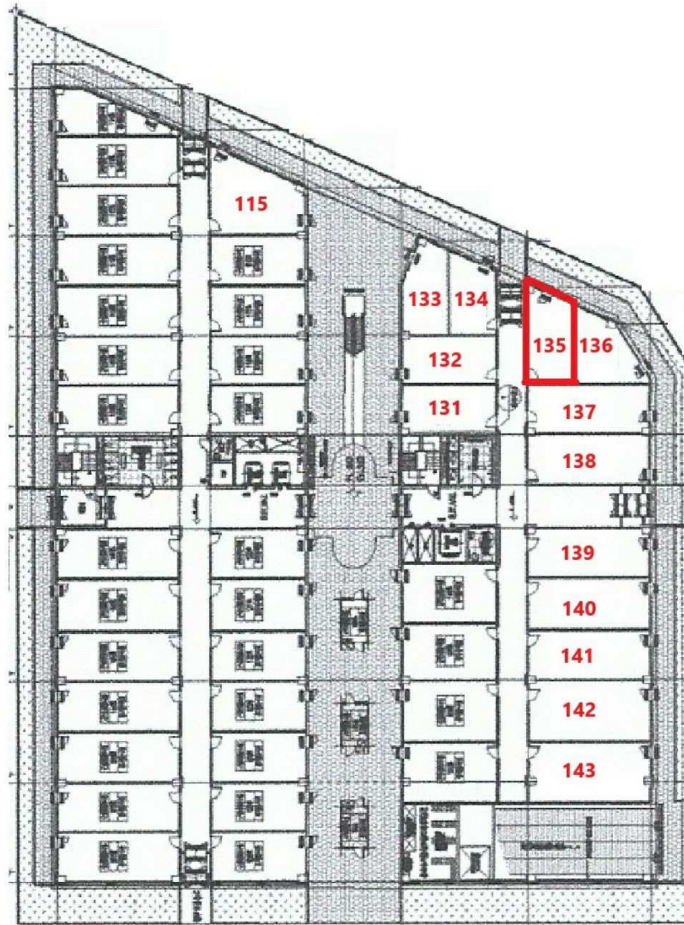


소재지	경기도 시흥시 정왕동 2729 거북섬마리나베이101,2블럭 1층 135호
-----	--



건물개황도

<호별배치도 및 내부구조도>



본건: 거북섬마리나베이101,2블럭 1층 135호









