

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석
건명	승윤종합건설 주식회사 소유물건(2025타경51900)
감정서번호	J2250306

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.

온전감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
탁 재 열

감정평가액	일십사억사천만원정(₩1,440,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	승윤종합건설 주식회사 (2025타경51900)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.03.27	2025.03.26 ~ 2025.03.27	2025.03.28	
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	6개호 이	구분건물	6개호 하 여	-- 백	1,440,000,000
	합 계					₩1,440,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 시흥시 월곶동 소재 “월곶역” 남측 인근에 위치하는 승윤노블리안시티 2층 201호외 5개호서, 법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 시흥시 월곶동 999-2			
건물명, 층, 호수	승윤노블리안시티 2층 201호외			
용도	근린생활시설	사용승인일	2014.10.20	
기호	층/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	2/201	56.56	51.789	17.531
2	2/202	81.76	74.863	17.531
3	2/203	87.36	79.989	18.707
4	2/204	74.56	68.27	15.987
5	2/205	69.88	63.985	14.984
6	2/206	40.83	37.386	8.754

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 27일임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

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

2) 감정평가조건

-

5. 기타 참고사항

본건은 집합건축물로서 호별 위치확인은 집합건축물대장상의 건축물현황도에 의거 확인 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

- 1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법은 아래와 같음.
 - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
 - ② 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.
- 2) 본 평가에 있어서는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 산출과정

- 1) 감정평가방법
대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 거래사례의 선정

인근 유사 구분건물의 거래사례(출처:한국부동산원 실거래자료) 중 본건과 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 사례(#2)를 선정함.

사 례	소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)		자료출처	거래시점
						거래단가(원/㎡)		
#1	월곶동 995-1	구분상가 1/1**	79.83	42.617	900,000,000		한국부동산원 실거래자료	2023.02.09
					@11,274,000			2002.11.29
#2	월곶동 991-28	구분상가 1/1**	62.225	11.114	622,840,000		한국부동산원 실거래자료	2024.06.30
					@10,009,000			2020.05.08

3) 사정보정

상기 거래사례(#2)는 인근 평가사례등으로 보아 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례 및 분양사례로 판단됨(1.000).

4) 시점수정

출처:한국부동산원 발표 집합상가 자본수익율-경기

· 수익율 표

분기	2024년	2024년	2024년	2025년
	2분기	3분기	4분기	1분기
수익률	0.43	0.32	0.15	미발표

※ 2025년 1분기 이후는 미발표되어 직전분기의 자본수익률을 연장적용함.

· 시점수정치 산정(2024.06.30. ~ 2025.03.27.)

$$(1+0.0043*1/91)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0015*86/92) \approx 1.00616$$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 가치형성요인 비교

① 기호(1~4)와 사례(#2)의 비교

구분		격차율		비고
		사례 (#2)	대상 (1~4)	
조건	세항목			
외부요인	가로조건	1.00	0.90	대상이 환경조건(고객유동 성과의 접근성)에서 열세함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.40	대상(2층)이 사례(1층) 대비 층별효용 열세함.
	개별적 이용도			
	주차장등의 유무			
누 계		1.000	0.360	$0.90 \times 1.00 \times 0.40 \approx 0.360$

※ 기호(1~4)는 전면 상가임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 기호(5,6)과 사례(#2)의 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 (#2)	대상 (5,6)	
외부요인	가로조건	1.00	0.90	대상이 환경조건(고객유동 성과의 접근성)에서 열세함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.35	대상(2층)이 사례(1층) 대비 층별, 위치별효용 열세함.
	개별적 이용도			
	주차장등의 유무			
누 계		1.000	0.315	$0.90 \times 1.00 \times 0.35 \approx 0.315$

※ 기호(5,6)은 후면 상가임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 시산가격 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	대상면적	산출가격 (원)	시산가격 (원)
1	10,009,000	1.000	1.00616	0.360	56.56	205,054,658	205,000,000
2	10,009,000	1.000	1.00616	0.360	81.76	296,415,644	296,000,000
3	10,009,000	1.000	1.00616	0.360	87.36	316,718,085	317,000,000
4	10,009,000	1.000	1.00616	0.360	74.56	270,312,505	270,000,000
5	10,009,000	1.000	1.00616	0.315	69.88	221,577,282	222,000,000
6	10,009,000	1.000	1.00616	0.315	40.83	129,523,231	130,000,000

※ 십만단위에서 반올림 하였음.

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준

본건상가 2층 가격수준 : @3,000,000원/㎡ ~ @4,000,000원/㎡ (전유면적 기준)

2. 인근유사 구분건물의 평가사례

소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가 목적	평가가액(원)	기준시점
					단가(원/㎡)	
월곶동 991	나보나시티 2/205	109.0	19.45	담보	471,000,000	2021.01.11
					@4,321,000	
월곶동 991	나보나시티 3/304	105.19	18.78	담보	425,000,000	2021.01.11
					@4,040,000	
월곶동 991	나보나시티 2/204	105.19	18.78	담보	412,000,000	2022.01.19
					@3,916,000	
월곶동 991	나보나시티 2/209	100.82	18.00	담보	299,000,000	2022.01.19
					@2,965,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액

기호	층/호	감정평가액(원)
1	2/201	205,000,000
2	2/202	296,000,000
3	2/203	317,000,000
4	2/204	270,000,000
5	2/205	222,000,000
6	2/206	130,000,000
합 계		1,440,000,000

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.	경기도 시흥시 월곶동 [도로명주소] 경기도 시흥시 월곶중앙로 14번길 47	999-2 승윤노블 리안시티	도시형 생활주택 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 16층 지하1층 지하2층 지하3층 1층 2층 3~15층(각) 16층						
						596.75				
						551.68				
						545.31				
						560.45				
						562.71				
						360.42				
						22.71				
(1).	1. 동 소 (내)	999-2	대	일반상업지역		732				
					전유부분	건물의 표시				
					2층201호	철근콘크리트구조	56.56	56.56	205,000,000	비준가액
						1. 소유권	17.531			
						/대지권	-----	17.531		
							732			
(2).	(내)	전유부분	건물의 표시	철근콘크리트구조						
					2층202호		81.76	81.76	296,000,000	비준가액
						1. 소유권	17.531			
						/대지권	-----	17.531		
							732			
(3).	(내)	전유부분	건물의 표시	철근콘크리트구조						
					2층203호		87.36	87.36	317,000,000	비준가액

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		
(4).	(내)		전유부분 2층204호	1. 소유권 /대지권	18.707 ----- 732	18.707	배분내역 토 지 : 95,100,000 건 물 : 221,900,000	
				건물의 표시 철근콘크리트구조	74.56	74.56		
(5).	(내)		전유부분 2층205호	1. 소유권 /대지권	15.987 ----- 732	15.987	배분내역 토 지 : 81,000,000 건 물 : 189,000,000	
				건물의 표시 철근콘크리트구조	69.88	69.88		
(6).	(내)		전유부분 2층206호	1. 소유권 /대지권	14.984 ----- 732	14.984	배분내역 토 지 : 66,600,000 건 물 : 155,400,000	
				건물의 표시 철근콘크리트구조	40.83	40.83		
				1. 소유권 /대지권	8.754 ----- 732	8.754		

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 월곶동 소재 "월곶역" 남측 인근에 위치하며, 주위는 숙박업소, 근린 생활시설 등으로 이루어져 있고, 그 배후지는 아파트지대임.

(2) 교통상황

본건빌딩까지 차량출입이 용이하고, 인근에 버스정류장 및 월곶역(수인선)이 소재하여 전반적인 교통여건은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층 건 중 2층 201호외 5개호로서
 외벽 : 몰탈위 페인팅 및 석재붙임 마감 등.
 내벽 : 몰탈위 페인팅 등.
 창호 : 샷시 페어그라스창임.

(4) 이용상태

- 2층 201호, 202호 : 식당(내부직원용)으로 이용 중이며 벽체구분없는 상태임.
- 2층 203호, 204호 : 공실이나 벽체구분없는 상태임.
- 2층 205호, 206호 : 공실이나 벽체구분없는 상태임.

(5) 설비내역

공용 위생설비 및 급.배수설비, 승강기, 소화설비, 지하주차장설비 등이 되어 있음.

(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) | |

부지 북동측으로 대로와 접함.

(7) 인접 도로상태등

부정형의 토지로서 인근 토지와 등고평탄하며 근생 및 도시형생활주택 건부지임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 대로3류(폭25m~30m)(접함), 가축사육제한구역, 과밀억제권역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

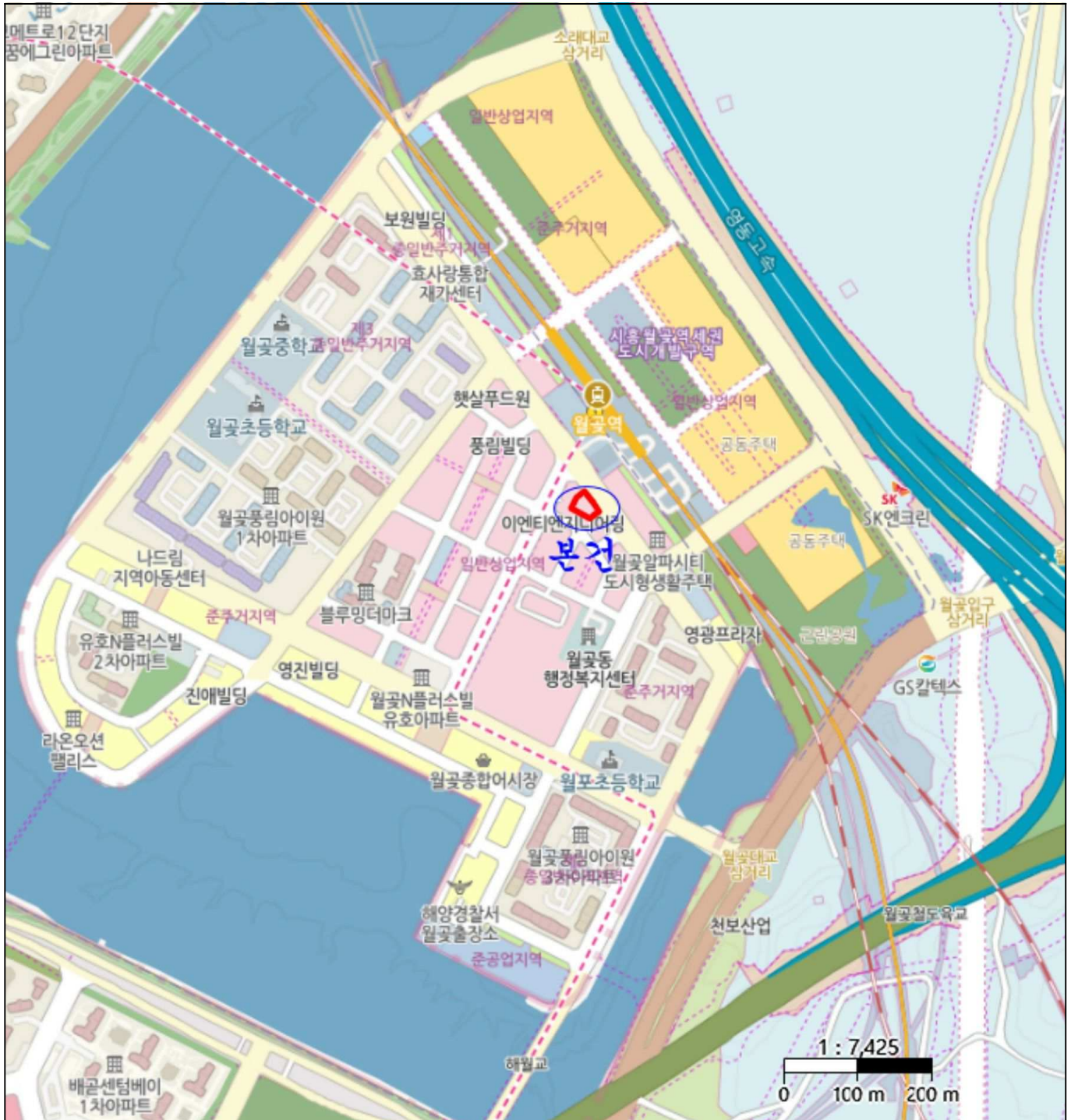
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 시흥시 월곶동 999-2 승윤노블리안시티 2층 201호외
-----	-------------------------------------



상세위치도

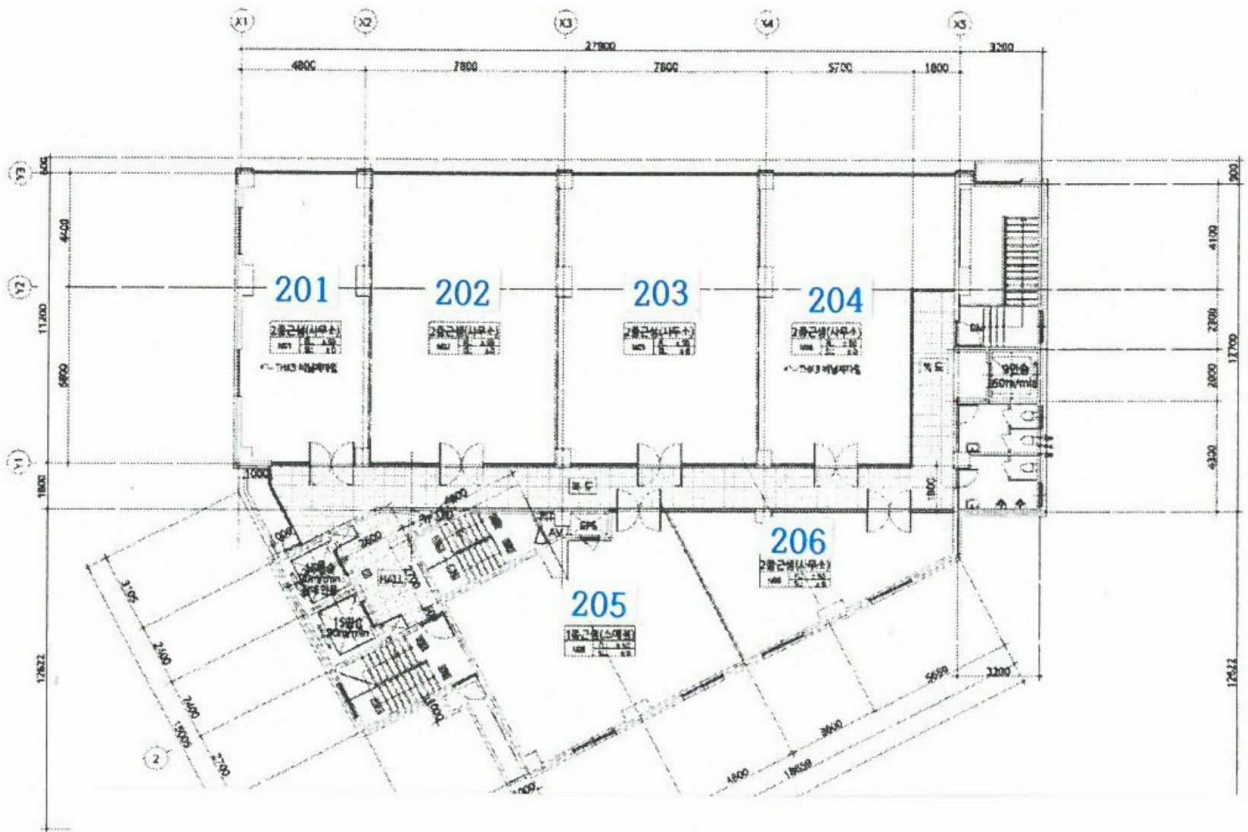


소재지	경기도 시흥시 월곶동 999-2 승윤노블리안시티 2층 201호외
-----	-------------------------------------



내부 구조도

소재지 경기도 시흥시 월곶동 999-2 승윤노블리안시티 2층 201호외



승윤노블리안시티 2층 평면도





2





201 , 202 ()



201 , 202 (:)



203 (): 203, 204



204 (): 203, 204



205 (): 205 , 206



206 (): 205 , 206