

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김민경 소유물건(2025타경52687)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원  
사법보좌관 오용석

감정평가서번호: SW250626-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

서우감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
이 종 석

감정평가액	육억이천만원정 (₩620,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김민경 (2025타경52687)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.03	2025.06.30 ~ 2025.07.03	2025.07.03		
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	-	620,000,000  백
	합 계					₩620,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 시흥시 정왕동 소재 ‘거북섬’ 북서측 인근에 위치하는 “엘타워 제8층 제801호”에 대한 수원지방법원 안산지원의 경매진행을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

### 3. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 03일이며, 실지조사 실시기간은 2025년 06월 30일부터 2025년 07월 03일로서 실지조사 내용은 후면 “구분건물 감정평가요항표”를 참조하시기 바람.

### 4. 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 감정평가 조건

해당사항 없음.

### 6. 그 밖의 사항

대상 구분건물의 소재지 및 면적 등은 귀제시한 목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건의 개황

### 1. 대상물건의 개요

소재지 및 건물명			경기도 시흥시 정왕동 2706-7 엘타워 (도로명주소 : 경기도 시흥시 거북섬1길 13)			
건물의 구조			일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 8층			
사용승인일자			2022. 07. 06			
기호	층	호	전유부분 (㎡)	주공용부분 (㎡)	대지권 (㎡)	건축물대장 주용도
1	제8층	제801호	100.8	112.429	32.69	일반음식점

### 2. 위치도 및 현장사진

위 치 도	현장 사진

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 근거법령 (감정평가에 관한 규칙)

관련규정	주요 내용
제7조 개별물건기준 원칙 등	대상 물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조 감정평가방법	감정평가는 원가방법(원가법, 적산법), 비교방법(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방법(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조 감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정	대상 물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조 토지와 건물의 일괄감정평가	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가함.

### 2. 감정평가방법의 세부내용 (감정평가에 관한 규칙 제2조)

평가방법	세부 내용
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 대상물건에 적용한 감정평가방법의 내용

가. 대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 일반적으로 거래가 용이하여 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당하여 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

나. 본건 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』상 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

다. 본건 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지고 이에 따라 분양 및 거래가 되므로, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표 상에 기재하였으니, 업무에 참고하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가에 참고한 가격자료

##### 가. 인근지역 거래사례

기호	소재지 (시흥시)	건물명 동, 호수	전유 면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	비고
				사용승인일			
A	정왕동 2700-00	마린프라자2 제4층 제000호	68.20	2024.09.01	464,340,000	6,808,504	-
				2022.10.19			
B	정왕동 2700-00	마린프라자2 제4층 제000호	67.86	2024.09.01	525,045,000	7,737,179	-
				2022.10.19			
C	정왕동 2700-00	지뜨프라자 주건축물1동 제6층 제000호	60.00	2024.07.16	364,640,000	6,077,333	-
				2022.12.07			

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서

##### 나. 인근지역 평가전례

기호	소재지 (시흥시)	건물명 동, 호수	전유 면적 (㎡)	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	목적
				사용승인일			
D	정왕동 2700-0	엘타워 제8층 제000호	100.8	2023.08.10	644,000,000	6,388,889	본건 경매
				2022.07.06			
E	정왕동 2700-0	엘타워 제8층 제000호	79.4	2023.08.18	492,000,000	6,196,474	경매
				2022.07.06			

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 본건 및 인근 유사물건의 가격수준

유 형	가격수준 (원/㎡)	비 고
인근 유사 구분상가	전유면적(㎡)당 6,050,000원/㎡ ~ 6,200,000원/㎡ 호가 수준으로 탐문조사 됨.	실거래가격 및 현장조사 등

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례의 선정

대상 물건과 지리적 접근성 및 물적 유사성이 높고, 이용상황 및 거래시점, 주위환경 등에서 비교가능성이 높은 거래사례(A)를 비교사례로 선정하였음.

기호	소재지 (시흥시)	건물명 동, 호수	전유 면적(㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
				사용승인일		
A	정왕동 2700-00	마린프라자2 제4층 제000호	68.20	2024.09.01	464,340,000	6,808,504
				2022.10.19		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

### 다. 시점수정

한국부동산원에서 제공하는 상업용부동산 임대동향조사 분기별 자본수익률을 적용하여 거래시점부터 기준시점까지의 변동률을 산정하고 본건의 시점수정치로 결정하였음.

구 분	기 간	변동률(%)	비 고
자본수익률 집합상가 분기별 (경기)	2024.09.01 ~ 2025.07.03	0.398	$(1+0.0032 \times 30/92) \times (1+0.0015) \times (1+0.0007) \times (1+0.0007 \times 94/90) \approx 1.00398$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

(1) 가치형성요인 비교항목

요인구분	세부항목 (상업용)
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등), 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등
단지내부요인	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 단지내 주차의 편리성
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교

기호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	비교치
본건	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900
----- 비교사례	본건이 비교사례에 비해 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액 (비준가액)

구분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성요인	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
본건	6,808,504	1.000	1.00398	0.900	6,152,042	100.8	620,125,834	620,000,000

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

구분	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액	전유면적(㎡)당 단가
본건	100.8	32.69	620,000,000	6,150,794
감정평가액			620,000,000	공용면적 포함

### 2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 비교사례분석, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였고 평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하여 원가법 및 수익환원법 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였으며, 본건 평가목적 등을 고려할 때 감정평가액은 적정한 것으로 판단됨.

# 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 정왕동 [도로명주소] 경기도 시흥시 거북섬1길 13  1. 동소	2706-7        2706-7	제1종 근린생활 시설	일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 8층	지1층	1,027.47		620,000,000	비준가액 (공용부분 포함)	
					지2층	1,033.6				
					1층	713.5				
					2층~5층 각	799.35				
					6층	756.45				
					7층	644.63				
					8층	292.26				
					대	1,173.8				
					(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	100.8	100.8			
					1소유권	32.69				
대지권	1,173.8	32.69								
					토지·건물					
					토 지 :		배분내역			
					건 물 :		186,000,000			
							434,000,000			
<b>합 계</b>							<b>₩620,000,000.-</b>			
				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) 인접도로 상태 등  
(8) 토지이용계획 및 제한상태    (9) 공부와의 차이    (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 시흥시 정왕동 소재 '거북섬' 북서측 인근에 위치하며 부근은 근린생활시설, 및 숙박시설, 업무시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경 보통시됨.

### (2) 교통상황

본건까지 차량진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하는 등 전반적인 대중교통 상황은 보통시됨.

### (3) 건물의 구조

구조 : 일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상8층 건내 제8층 제801호로  
외벽 : 석재붙임 마감 등  
내벽 : 페인팅 마감 등  
창호 : 샷시 창호임.

### (4) 이용상태

별도의 출입문이 있는 현황 2개호 형태로서, 공부상 일반음식점이나 현장조사일 현재 용도미상의 물품 등이 보관중인 상태임.

### (5) 설비내역

위생시설 및 급배수시설, 소화설비, 승강기설비 등 되어 있음.

## 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경    (2) 교통상황    (3) 건물의 구조    (4) 이용상태  
(5) 설비내역    (6) 토지의 형상 및 이용상태    (7) 인접도로 상태 등  
(8) 토지이용계획 및 제한상태    (9) 공부와의 차이    (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 가장형 토지로서 상업용 건부지로 이용중임.

### (7) 인접도로 상태 등

동측 및 남측으로 거북섬1길에 접하고 북측으로 보행자전용도로에 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(2020-07-14)(종로 엠티브이1-65)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(2020-07-14)(종로 엠티브이2-23)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(2020-07-14)(종로 엠티브이2-7)(접합), 가축사육제한구역, 국가산업단지, 특수지역(반월특수지역), 성장관리권역

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

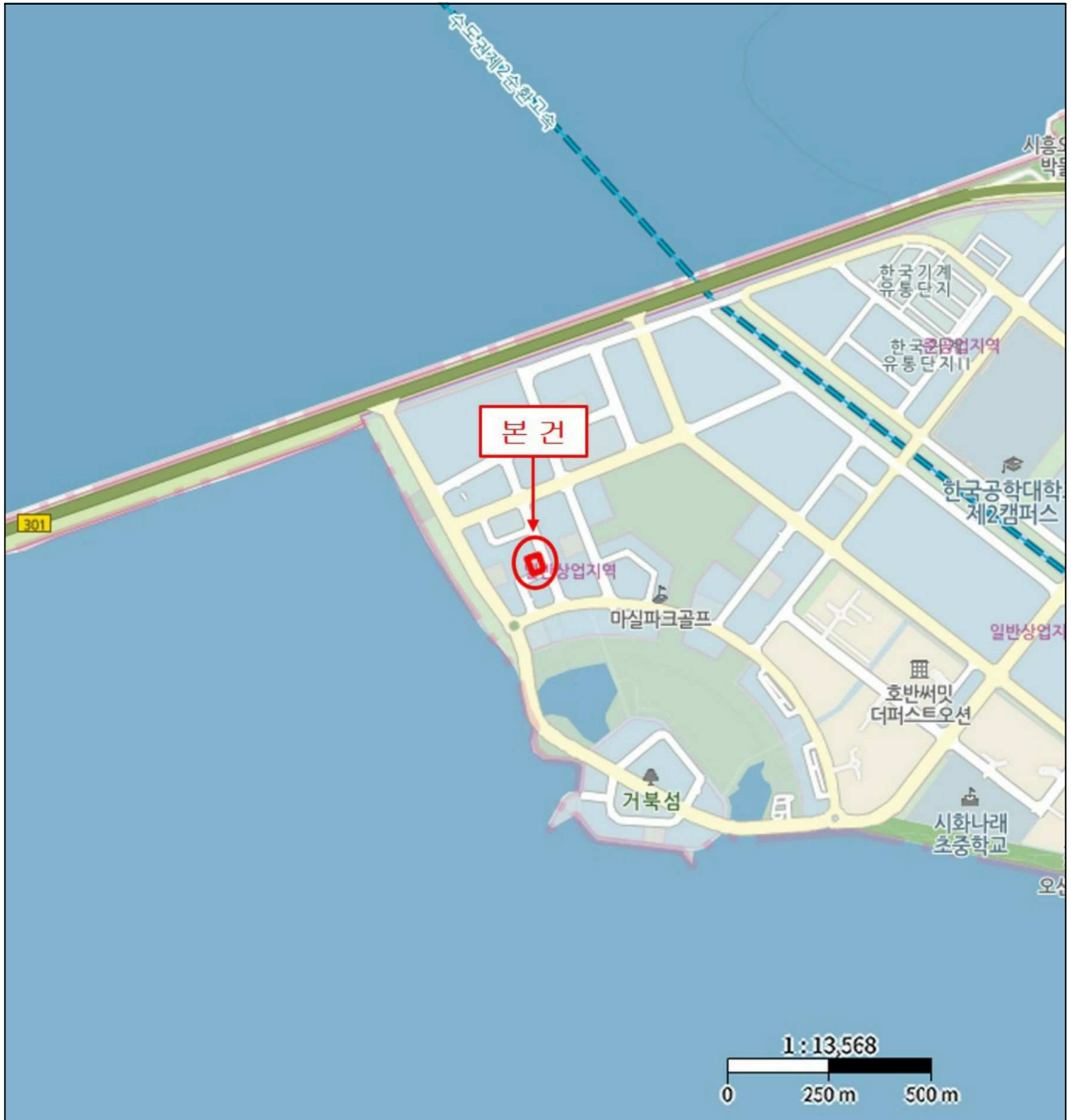
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 별도 출입문이 있는 현황 2개호 형태임.

# 광역위치도



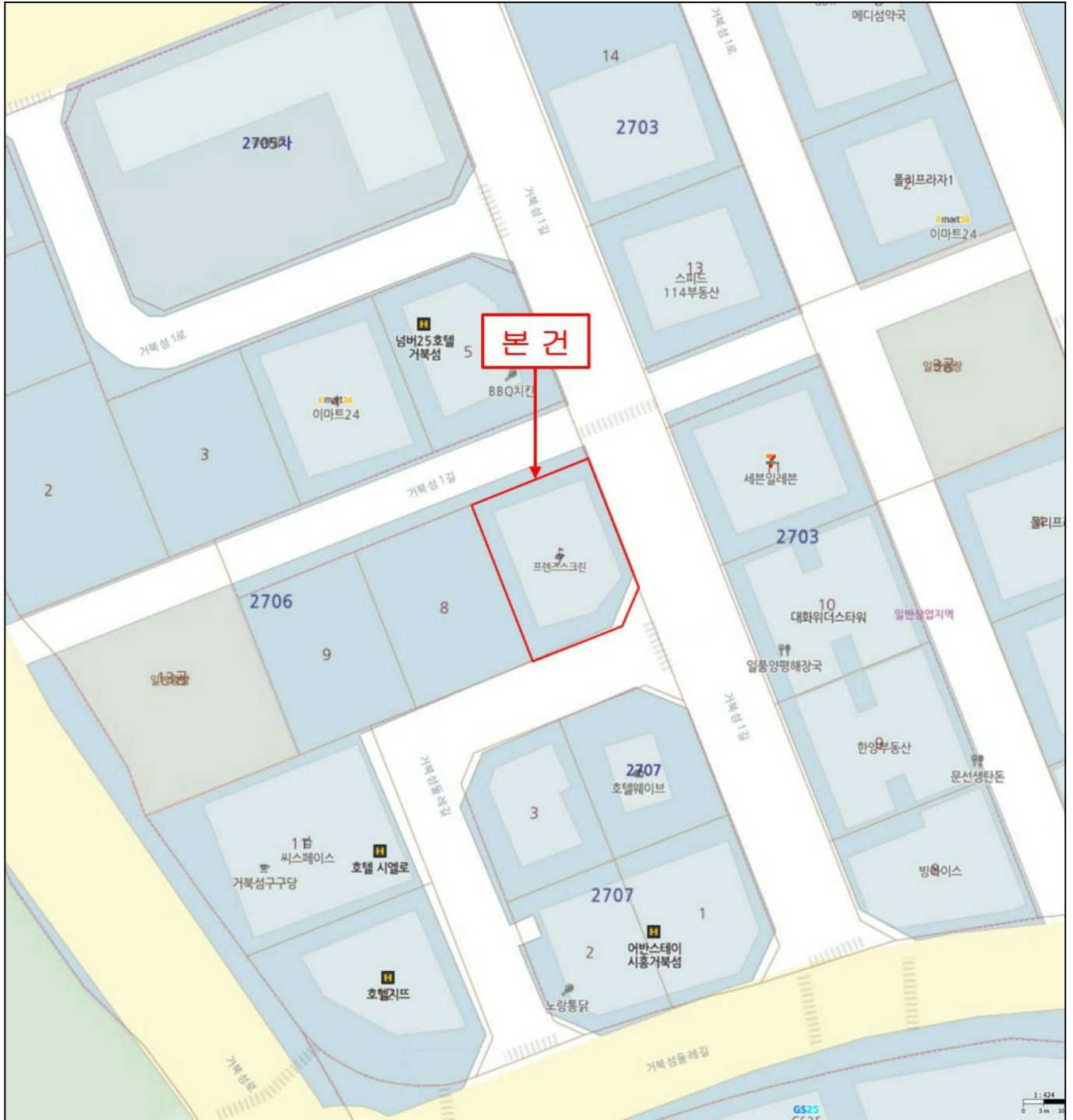
소재지	경기도 시흥시 정왕동 2706-7 엘타워 제8층 제801호
-----	----------------------------------



# 상세위치도



소재지	경기도 시흥시 정왕동 2706-7 엘타워 제8층 제801호
-----	----------------------------------



# 건물개황도



# 사 진 용 지

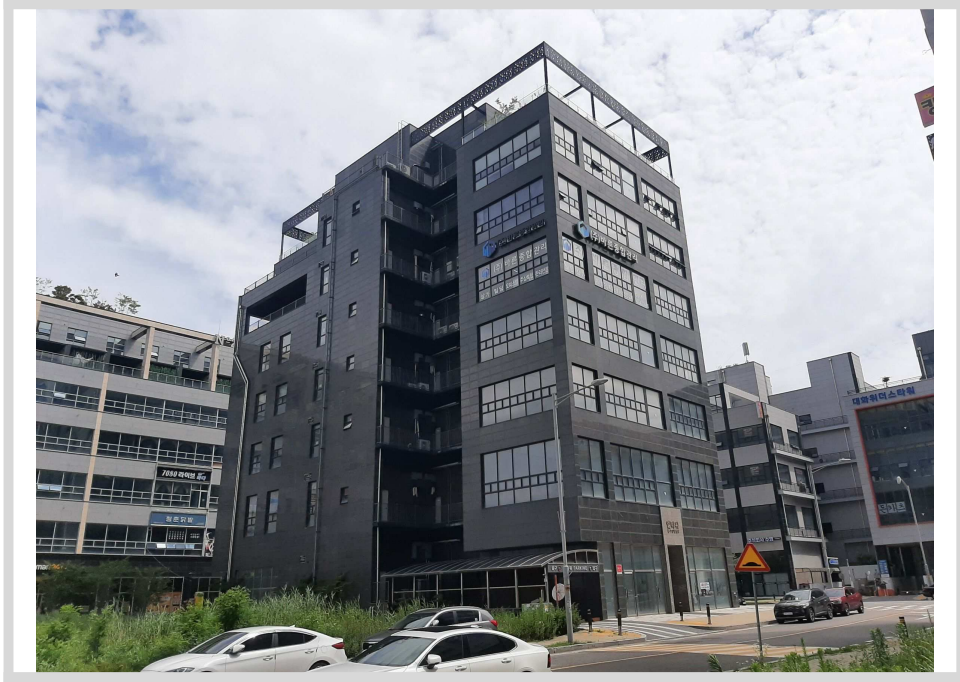


엘타워 남동측 전경



엘타워 북동측 전경

# 사 진 용 지

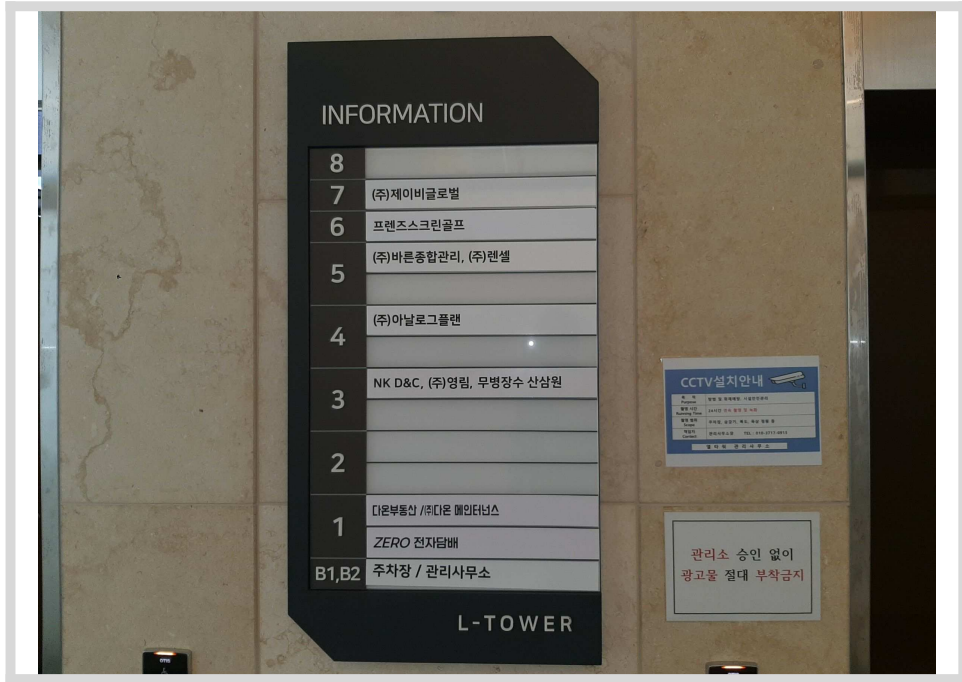


엘타워 남서측 전경

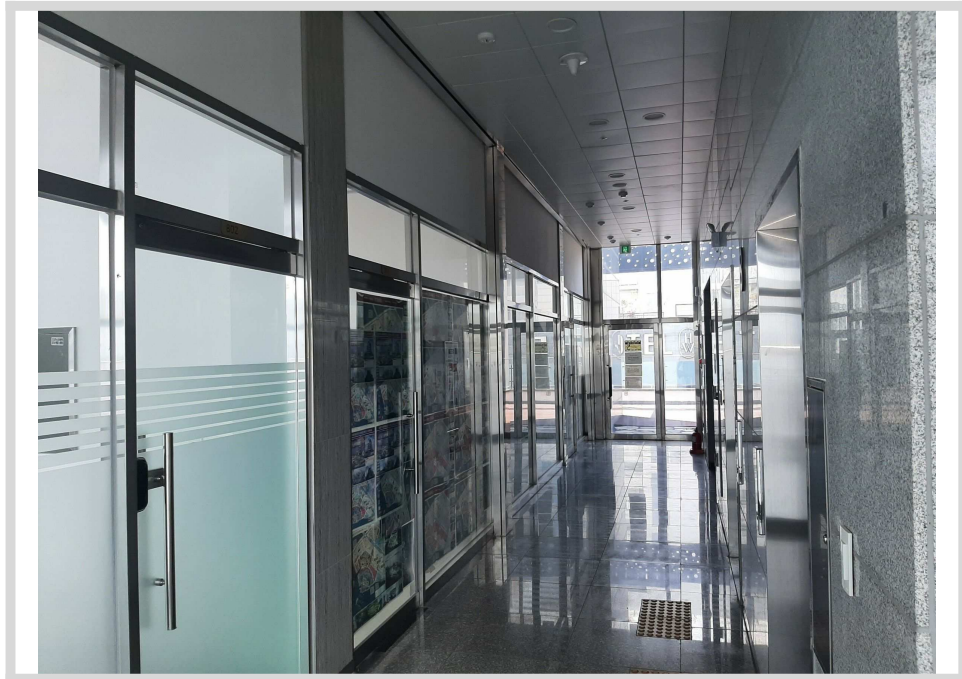


1층 출입구

# 사 진 용 지



1층 층별안내도



제8층 복도

# 사 진 용 지



본건 출입문



본건 출입문

# 사 진 용 지

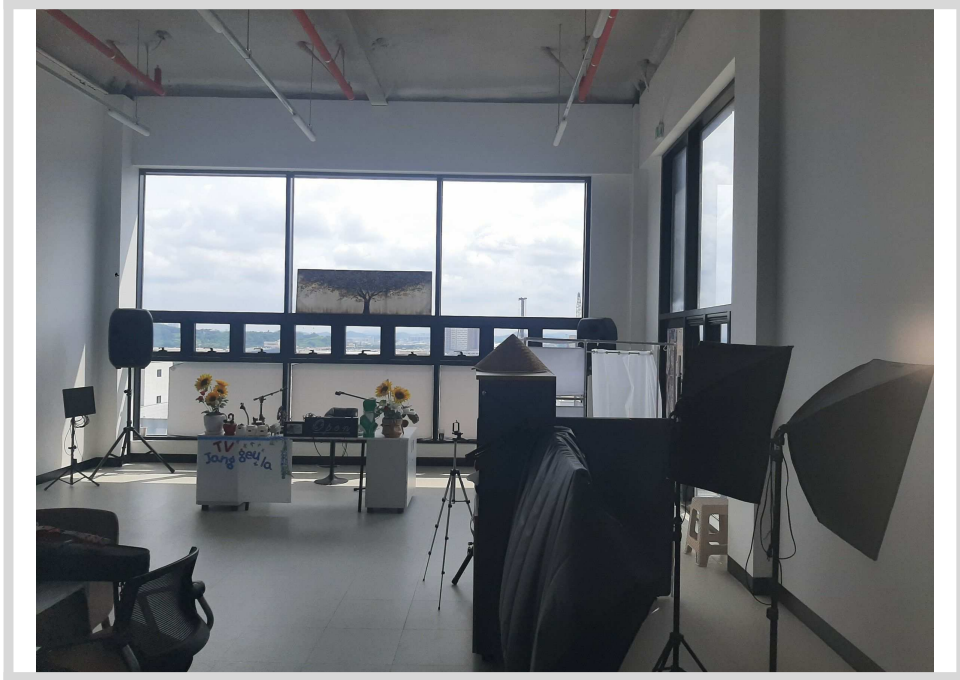


본건 외관



본건 외관

# 사 진 용 지



본건 내부



본건 내부