감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	주식회사 지뜨 소유물건 (2025타경53031)
의 뢰	인:	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 최송이
감정평가서번호:		2508-1-135

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.

해마루감정평가사합동사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
문 석 오

감정평가액	**칠억사천일백만원정(₩741,000,000.-)**			
의 뢰 인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 최송이	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	경매6계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 지뜨 (2025타경53031)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.08.18	2025.08.13 ~ 2025.08.18	2025.08.18

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
	집합건물	2개호 이	집합건물	2개호 하	- 여	741,000,000 백
	합 계					₩741,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 시흥시 정왕동 [도로명주소] 경기도 시흥시 거북섬둘레길 1	2706-12 지뜨 프라자 주건축물 제1동	위락시설, 숙박시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층				
				지2층	1,463.61			
				지1층	1,414.21			
				1층	980.57			
				2층	1,059.76			
				3층	1,154.69			
				4층	1,154.69			
				5층	1,154.69			
				6층	1,154.69			
				7층	1,154.69			
				8층	1,204.09			
				9층	1,167.09			
				10층	796.53			
	1.경기도 시흥시 정왕동	2706-12	대	일반상업지역	1,745.7			
1				(내) 6층 605호 철근콘크리트구조	66.000	66.000	362,000,000	비준가액
				1.소유권대지권	14.231 -------- 1,745.7	14.231		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	108,600,000	
						건 물 :	253,400,000	
2				(내) 6층 606호 철근콘크리트구조	69.000	69.000	379,000,000	비준가액
				1.소유권대지권	14.877 -------- 1,745.7	14.877		

(구분건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	113,700,000	
						건 물 :	265,300,000	
	합 계						₩741,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 시흥시 정왕동 소재 “시화나래중학교” 북서측 근거리에 위치하는 지뜨프라자 주건축물제1동 제6층 605호 외 1개호로서 수원지방법원 안산지원의 경매목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였으며, 감정평가에 대한 특별한 조건은 없습니다.

※ ‘시장가치’란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 의미함.

3. 기준시점

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 감정평가표상의 날짜이며 「감정평가에 관한 규칙」제10조1항에 따라 동기간중에 실지조사를 실시하여 대상물건을 확인하였습니다.

4. 감정평가방법의 결정

(1) 부동산의 감정평가방법

부동산은 그 자산적 특수성으로 인해 합리적이고도 객관적인 적정 시장가치의 산정을 위하여 부동산의 이용상황 등에 따른 개별적 특성에 따라 적절한 감정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가방법의 적용이 요구되고 있으며,「감정평가에 관한 규칙」제2조에서 그 구체적 평가방법을 규정하고 있습니다.

■ 거래사례비교법

「감정평가에 관한 규칙」제2조 제7호, 제12의 2호에 규정되어 있으며, 시장성의 원리에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수점, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

■ 원가법

「감정평가에 관한 규칙」제2조 제5호 및 제12호에 규정되어 있으며, 비용성의 원리에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정, 즉 대상물건에 대한 재조달 원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등의 과정을 통하여 기준시점 현재의 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

■ 수익환원법

「감정평가에 관한 규칙」제2조 제10호에 규정되어 있으며, 수익성의 원리에 따라 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

(2) 감정평가방법의 결정

1) 감정평가방법의 결정

대상물건은 각 호별로 구분된 집합건물로서 시장에서의 거래관행 및 가치형성요인 등을 고려하여 인근 유사물건의 거래사례를 기준으로 하는 “거래사례비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

법"을 주된 감정평가방법으로 결정하되, 대상물건의 특성 및 신빙성 있는 수익·비용자료 수집의 어려움 등으로「감정평가에 관한 규칙」제12조의 다른 평가방법에 의한 합리성의 검토는 생략하였으며, 시장가격 수준과 평가사례 등의 관계 자료를 종합적으로 검토하여 본 평가액 산출과정에서의 적정성 및 합리성을 검토하였습니다.

2) 구체적 감정평가방법

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

대상물건에 대한 가액은「감정평가에 관한 규칙」제2조의 제7호, 제12의 2호의 규정에 따라 인근지역 및 동일수급권내 대상물건과 가치형성요인이 동일 또는 유사한 비교사례를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정과 지역요인, 입지적요인, 물리적요인, 개별적요인 및 행정적요인 등 부동산의 가치형성요인을 비교하여 대상물건의 가액을 산출하되,「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제13조, 동 법률 제20조 및「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물의 전유부분과 공용부분 및 그 대지사용권을 일체로 평가하였으며, 귀 원 요청에 의거하여 토지와 건물의 가액을 배분하였습니다.

5. 기타사항

① 본건의 소재지, 지번, 면적, 구조 등은 귀 제시목록 및 집합건축물대장 등을 기준하였습니다.

② 본건의 이용상황 등은 집합건축물대장, 건축물현황도 등 공적서류와 현지 조사사항 등을 참조하여 작성하였으며 표준적인 상황을 기준하였으므로 경매과정시 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건은「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제16조에 의거, 대상물건의 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 평가방식인 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건 개요

소 재 지	경기도 시흥시 정왕동 2706- 12 [도로명주소 : 경기도 시흥시 거북섬둘레길 1]		
건물명, 층, 호수	지뜨프라자 주건축물제1동 제6층 605호 외		
용 도	근린생활시설	사용승인일	2022.12.07
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
605호 (기호1)	66.0	47.59	14.231
606호 (기호2)	69.0	49.753	14.877

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 공용부분 중 "주" 부분의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근유사부동산의 거래사례

(자료출처:한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지	건물명	층	건물면적(㎡)	대지지분(㎡)	거래금액(천원)	거래시점
A	본건과 동일	본건과 동일	6층	60.0	12.937	364,640	2024.07.16
B	본건과 동일	본건과 동일	5층	88.0	18.974	509,860	2024.07.15
C	정왕동 2706- 11	거북섬 타워	5층	69.3	15.61	378,001	2023.11.22

(2) 비교사례의 선정

상기 사례는 본건과 동일하거나 인근 건물내에 소재하는 사례로서 층별 효용이 유사한 (A)사례를 선정하였습니다.

(거래사례의 수리정도 및 내부현황과 특별한 계약사항 등은 미상인 바, 표준적인 상황을 기준하였습니다)

4. 사정보정

상기 사례 거래시 제3자인 감정인이 매도자와 매수자사이의 매매조건 등 개별적인 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 실거래 신고되어 등기사항전부증명서에 기재된 사례로서 주변부동산 탐문결과 일반적인 시세 수준인 것으로 조사되었습니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

- 한국감정평가사협회가 발표한 주요지역별 유형별 가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '집합상가 배곧신도시' 자본수익률을 활용하여 산정하였습니다.

- 거래시점 : 2024.07.16
- 기준시점 : 2025.08.18

연도	1분기	2분기	3분기	4분기
2023	0.14	△0.26	△0.81	△0.20
2024	△0.27	0.45	0.31	0.32
2025	△0.02	△0.13	-	-

▶ 시점 수정치 : (2024.07.16~ 2025.08.18) : 1.00359

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

(기호1~기호2 동일)

구 분		격차율	비 고
조 건	세항목		
건물 외부요인	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장), 차량 이용의 편의성(가로의폭, 구조 등) 등	1.00	비교사례는 동일 건물내에 소재하여 유사함.
건물 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	비교사례는 동일 건물내에 소재하여 유사함.
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.90	층별 효용 유사하나 위치별 효용에서 불리함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
누 계		0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례가액	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가액
1 (605호)	364,640,000	1.00	1.00359	0.900	66.0/60.0	362,000,000
2 (606호)	364,640,000	1.00	1.00359	0.900	69.0/60.0	379,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 본건 국세청 기준시가 (2025.1.1기준)

- 605호 : 113.59㎡ × 2,275,000원/㎡=258,417,250
- 606호 : 118.753㎡ × 2,275,000원/㎡=270,163,075

2. 인근평가전례

소재지	층	건물면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	평가금액 (천원)	평가 목적	평가시점
본건과 동일	7층	66.0	14.231	348,000	경매	2025.06.23
본건과 동일	4층	66.0	14.231	369,000	경매	2025.07.31
정왕동 2706- 11	4층	69.3	15.61	350,000	경매	2025.06.20

3. 인근 시가수준

전용면적당 5,000,000원 ~ 6,000,000원 수준임.

(층별 · 위치별 효용 및 용도, 조망 등에 따라 개별가격 차이 있음)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액과 상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문 조사에 의한 가격수준) 등을 종합 검토하여 본건의 감정평가액을

기호1 362,000,000원, 기호2 379,000,000원으로 결정하였습니다.

(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 '시화나래중학교' 북서측 근거리에 위치하며 부근은 시화MTV거북섬내 아파트, 근린생활시설, 숙박시설, 공원 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입 및 주정차 가능하며 근거리에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층건 내 6층 605호, 606호로서,
외벽 : 석재붙임 및 강화유리 마감 등
창호 : 샷시창 등임.

(4) 이용상태

공부상 용도는 제1종 및 제2종근린생활시설이며, 외벽에 노래방으로 표시되어 있으나 폐문 등으로 내부 이용상황은 미상임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화설비 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

인접도로 대비 등고평탄한 제형에 가까운 토지로서 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측 및 서측, 동측으로 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(2022-03-15)(대로 엠티브이2-19)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(중로 엠티브이1-61)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2020-07-14)(중로 엠티브이2-7)(접합), 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 특수지역(반월특수지역)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 본건이 소재하는 지뜨프라자 건물은 공실이 많은바, 수요성 등을 재확인하시기 바람.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 시흥시 정왕동 2706-12 지뜨프라자주건축물제1동 6층 605호외

위 치 도

소 재 지	경기도 시흥시 정왕동 2706-12 지뜨프라자주건축물제1동 6층 605호외

위 치 도

소 재 지	경기도 시흥시 정왕동 2706-12 지뜨프라자주건축물제1동 6층 605호외

위 치 도

소 재 지	경기도 시흥시 정왕동 2706-12 지뜨프라자주건축물제1동 6층 605호외

지 적 도

특화 사업 위치도
옥외광고물
명소거리
해안대크
축제거리
거북이호수 조성
보트체험
수상자전거
마리나항
수상 레저아카데미 운영
근린공원 조성
(50호 상한)
WSL 국제서핑대회
웨이브파크(서핑)

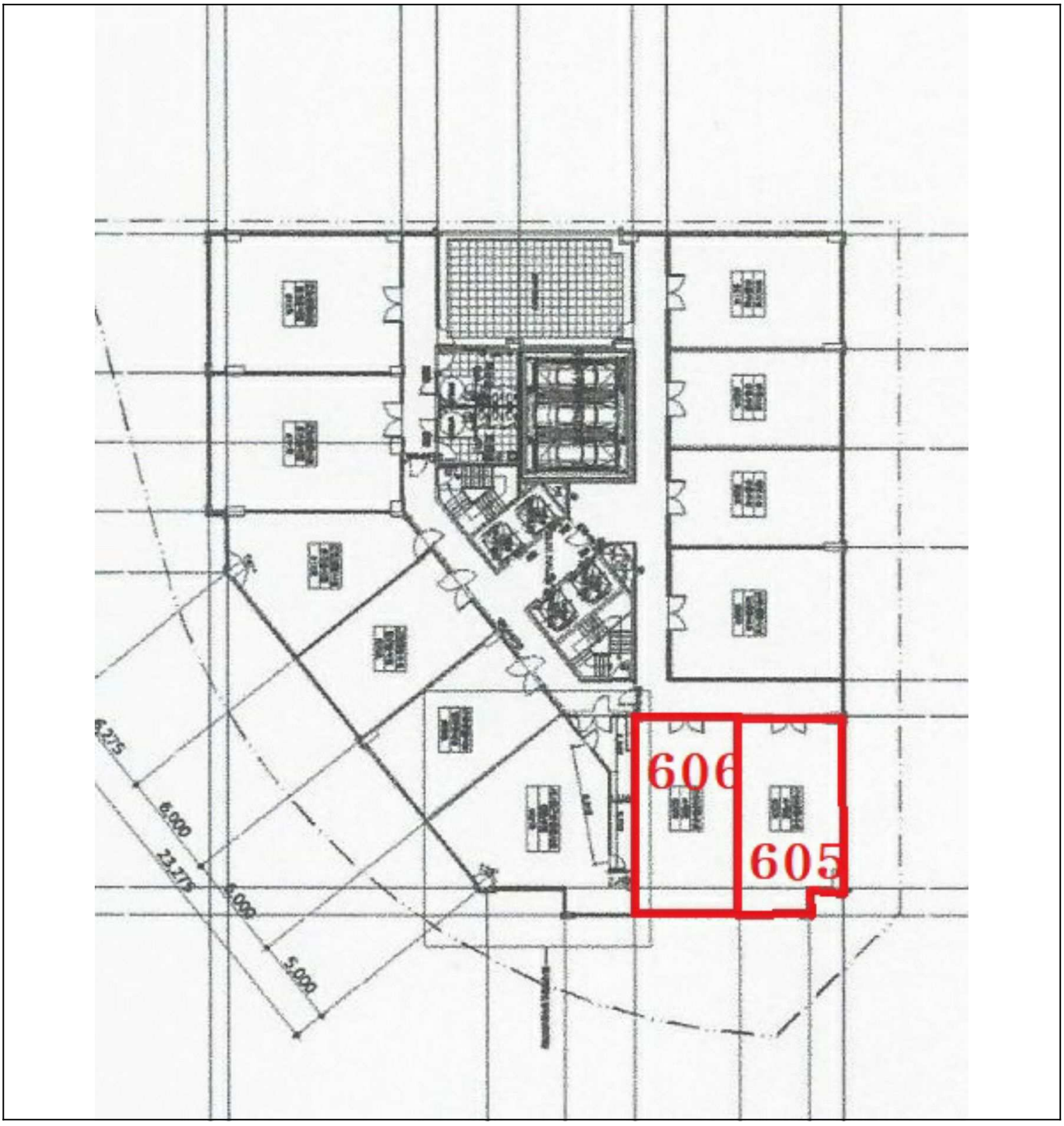
지 적 도

2706-11대
중로2류 7
국지
2707-3대
2707
2707-2대
2706-12대
본건
2726-7도
지구단위계획구역
대로2류 19
보조간선
노외주차장
엠티브이3

지 적 도

1층
씨스페이스
거북섬구구당
호텔 시엘로
2707
호텔웨이브
3
2707
1
2
호텔지뜨
노랑통닭
본건
거북섬둘레길
GS25
오선웨이브
2718차
1 : 1,052
0
25 m
50 m

건 물 개 황 도



건 물 개 황 도

6층 평면도

GITE PLAZA 지뜨프라자

호별	전용면적	계약면적
	평	평
601호	19.97	34.36
602호	17.24	29.68
603호	17.24	29.68
604호	22.99	39.57
605호	19.97	34.36
606호	20.87	35.92
607호	28.97	49.86
608호	18.15	31.24
609호	18.15	31.24
610호	18.99	32.68
611호	26.62	45.81
612호	26.62	45.81

6

회 생선구이
24시
영 업 중
회 덮 밥 김치찌개
제육볶음 동 태 탕
PARKING
OUT
GUGUDANG

주차금지
주차금지

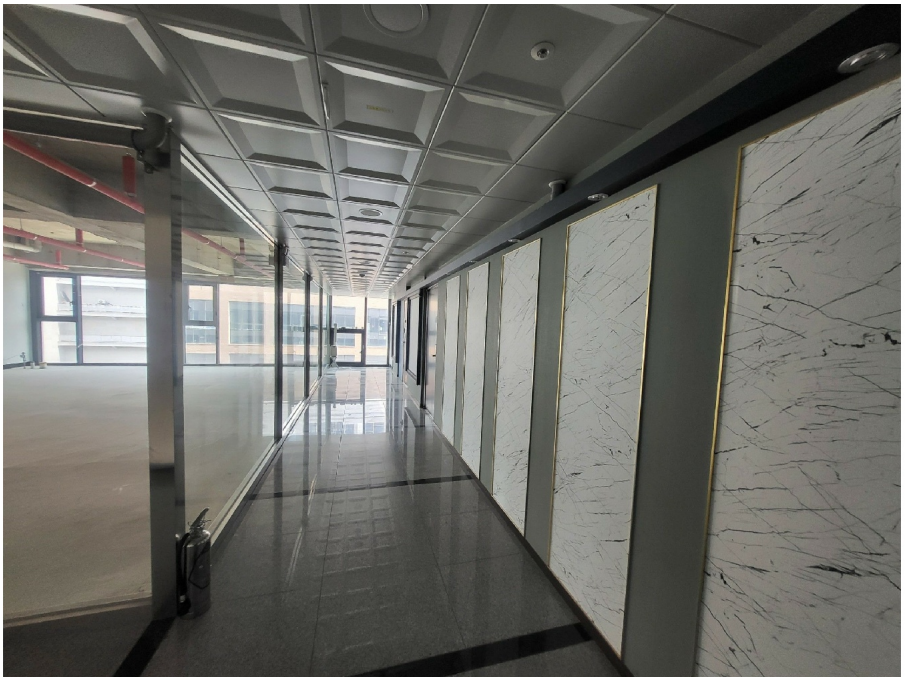
지뜨프라자
HOTEL GITE
임대
좋은자리 선점하면
돈 벌어요~
010-7238-1094
010-4700-5962

( )

605

606

LUCKY
뽕광
노래방
6F



6 ( )

6 ( )

횡단보도