

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 최송이
건명	정한영 소유물건 (2025타경53049)
감정서번호	H2250804

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.

약수감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 해 용

감정평가액	팔억팔백만원정 (₩808,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 최송이	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정한영 (2025타경53049)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.08.20	2025.08.19 ~ 2025.08.20	2025.08.22		
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	-	808,000,000 백
	합 계					₩808,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 광명시 일직동 소재 “KTX광명역” 북동측 인근에 위치하는 광명역자이타워 1층 디0112호에 대한 법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 광명시 일직동 515-1외			
건물명, 층, 호수	광명역자이타워 1층 디0112호			
용도	2종근생 (일반음식점)	사용승인일	2019.08.21	
기호	층/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
(1)	1/디0112	40.87	37.66	12.7895

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 08월 20일임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

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

2) 감정평가조건

-

5. 기타 참고사항

없음.

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 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 구분건물 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

① 인근유사 구분건물의 거래사례(출처: 한국부동산원 실거래자료)

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					거래단가(원/㎡)	사용승인일
#1	일직동 515-1외	1/디***	40.87	12.7895	805,830,000	2024.09.30
					19,717,000	2019.08.21
#2	일직동 515-1외	1/디***	38.87	12.1636	753,000,000	2025.01.14
					19,372,000	2019.08.21

② 거래사례의 선정

상기 거래 사례중 본건과 물적유사성이 높고 비교가능성이 있는 거래사례로서
비교적 최근에 거래된 기호(#2)사례를 선정함.

3) 사정보정

상기 거래사례(#2)는 주변분양사례 및 평가전례 등으로 보아 정상적인 거래사례로
판단됨(1.000).

4) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 “상업용부동산” 수익률정보 중 경기 집합상가의 자본수익률 변
동치를 적용하여 시점수정치를 결정하였으며, 기준시점현재 2025년 3분기 이후 자본수익
률이 미발표되어 직전분기 자본수익률을 연장적용 하였음.

· 수익률 표(2025.01.14 ~ 2025.08.20)

분기	2025년 1분기	2025년 2분기	2025년 3분기
자본 수익률	0.07	0.00	미발표
시점 수정치	$(1+0.0007 \times 77/90) \times (1+0.0000) \times (1+0.0000 \times 51/91) \approx 1.0006$		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 (#2)	대상 (기호1)	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대등함 .
	고객유동성과의 적합성			
	도심지 상업중심과의 접근성			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함 .
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.02	대상이 사례대비 위치별효용 다소 우세함.
	주차장 등의 유무			
	전유면적의 크기등			
누 계		1.000	1.020	$1.00 \times 1.00 \times 1.02 \approx 1.020$

6) 시산가격 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	대상면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
(1)	19,372,000	1.000	1.0006	1.020	40.87	808,052,854	808,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준(위치별에 따라 차이가 있음)

· 대상 구분상가 1층가격수준 : @18,000,000원/㎡ ~ @22,000,000원/㎡ (전유면적 기준).

2. 대상 빌딩내의 평가사례

소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가 목적	평가가액 (단가)	기준시점
일직동 515-1외	광명역자이타워 1/씨0104	45.36	14.1945	담보	869,000,000 (@19,158,000)	2025.07.23
일직동 515-1외	광명역자이타워 1/디0122	36.74	11.50	담보	800,000,000 (@21,775,000)	2022.09.16

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

기호	층/호	감정가액(원)
(1)	1/디0112	808,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

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 광명시 일직동 [도로명주소] 경기도 광명시 새빛공원로 67	515-1 515-5 광명역 자이타워	공장 (지식산업 센터)	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 25층			808,000,000	비준가액
				지2층	15,578.99			
				지1층	16,459.50			
				1층	6,658.76			
				2층	5,721.24			
				3층	6,360.88			
				4~6층 (각)	3,895.89			
				7층	3,022.43			
				8~25층 (각)	3,019.24			
						전유부분 1층 디0112호		
	1. 동 소	515-1	대	준주거지역	17,448.4			
	2. 동 소	515-5	대	준주거지역	2,068			
				1,2.소유권 /대지권	12.7895 ----- 19,516.4	12.7895		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 242,400,000 565,600,000
	합 계						₩808,000,000.-	
			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) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 광명시 일직동 소재 "KTX광명역" 북동측 인근에 위치하며 주위는 아파트 단지, 업무 및 상업시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건 빌딩까지 차량출입 가능하며 인근에 버스정류장 및 KTX광명역이 소재하는등 제반 교통편의는 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층 건물 내 1층 디0112호로서
 외벽 : 강화유리 및 석재붙임 마감등
 내벽 : 몰탈위 페인팅 마감
 창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

조사일 현재 공실임.

(5) 설비내역

건물내 위생설비, 급.배수설비, 소화설비, 승강기설비 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

2필 일단의 정방형 토지로서 공장(지식산업센터) 및 근린생활시설(지원시설)등 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

대상토지 북서측으로 노폭 약30미터 내외, 남서측으로 노폭 약20미터 내외, 남동측으로 노폭 약25미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일직동 515-1 기준
준주거지역, 제1종지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(국지도로)(접함), 상대보호 구역(빛가온유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

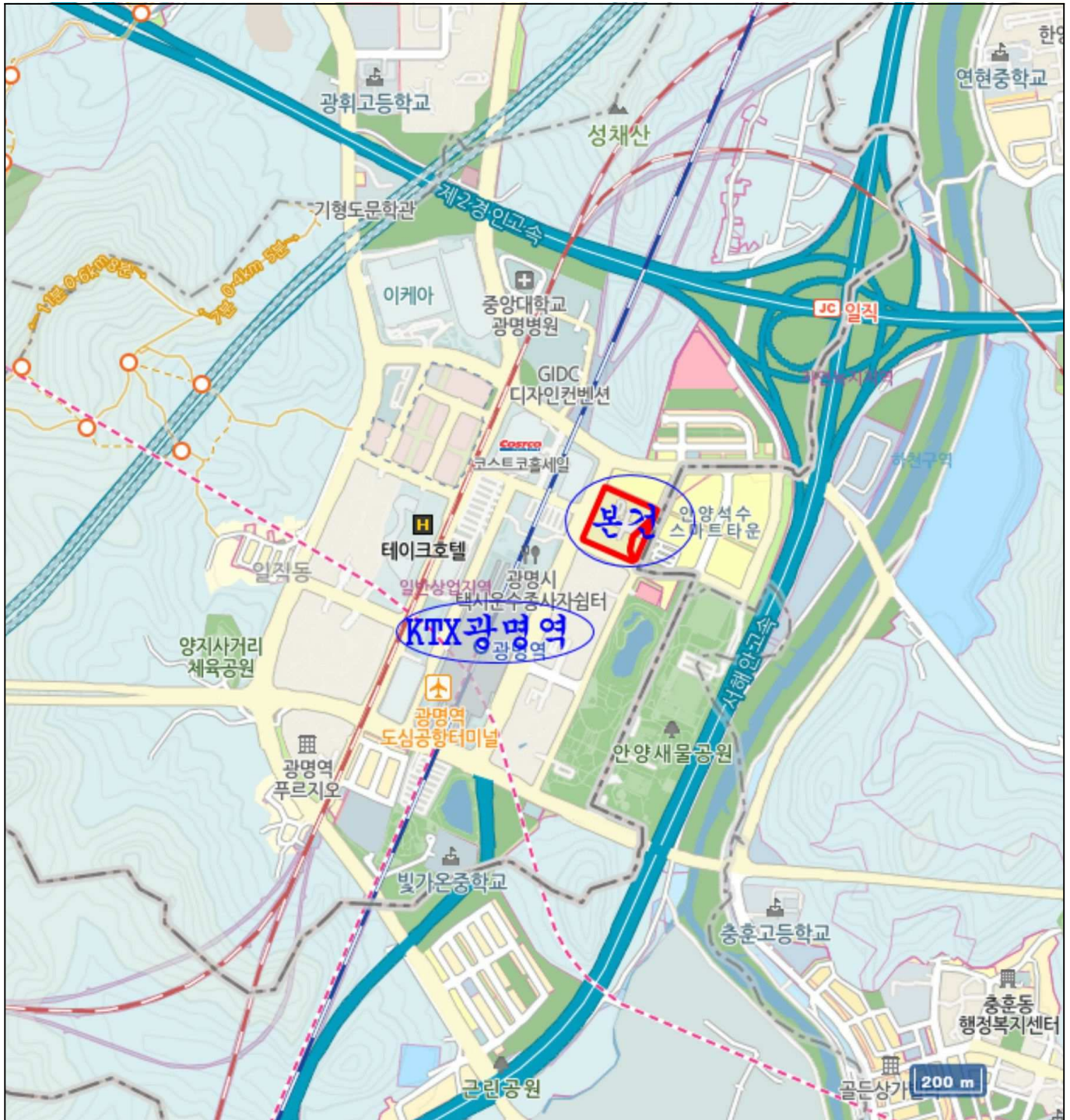
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 광명시 일직동 515-1외 광명역자이타워 1층 디0112호
-----	--------------------------------------



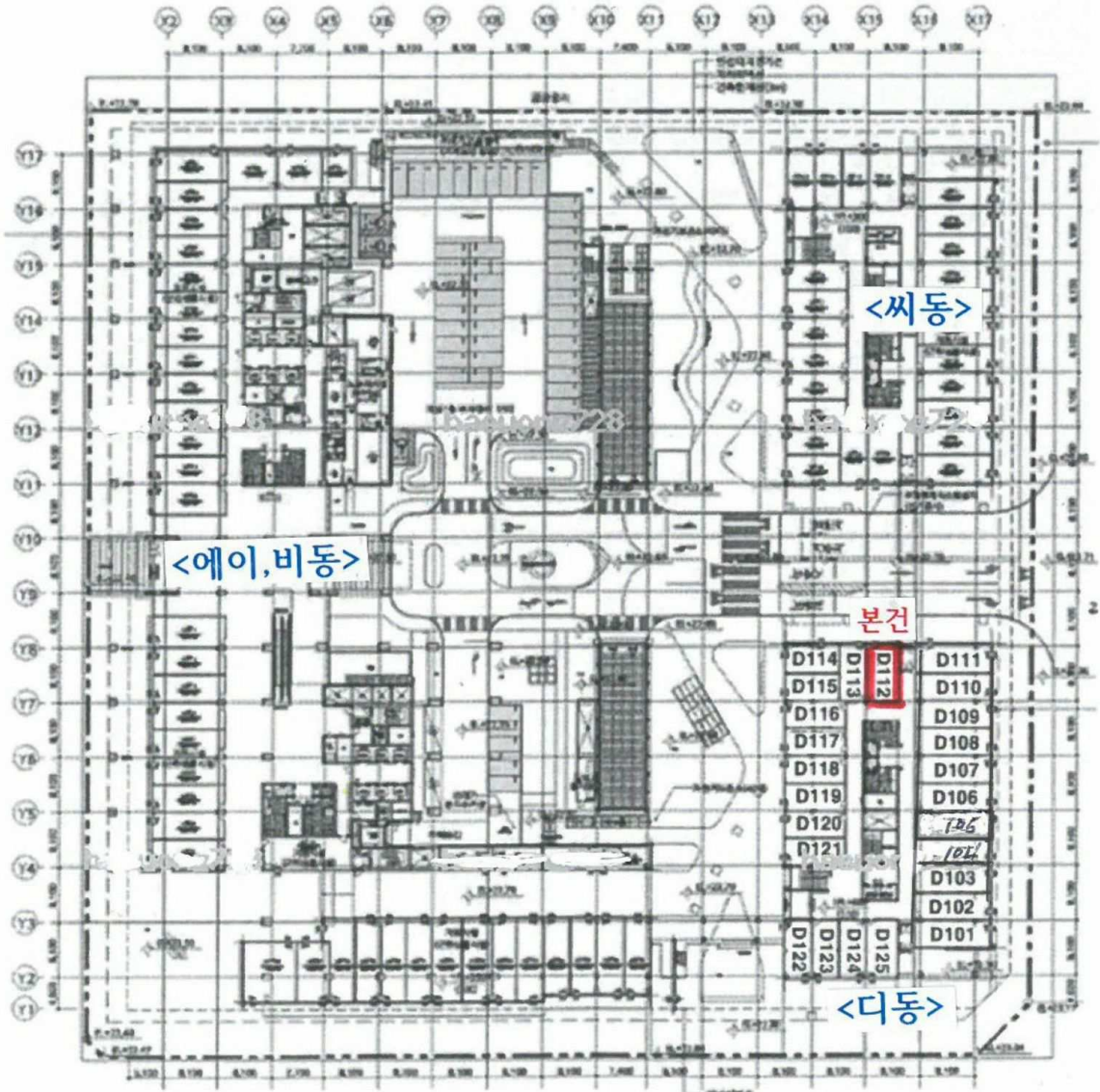
내부 구조도

소재지 경기도 광명시 일직동 515-1외 광명역자이타워 1층 디0112호



No Scale

<광명역자이타워 제1층 호별배치도>







1 0112



1 0112



1 0112 ()