

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 새순 유한회사(변경선:
새순 농업회사법인 유한회사)
소유물건(2024타경5229)
의뢰인: 수원지방법원 안산지원
사법보좌관 김용원
감정평가서번호: J24-1105-02

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.

제이에이치감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이 상 범

감정평가액	일십일억구천사백만원정(₩1,194,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	새순 유한회사(변경전:새순 농업회사 법인 유한회사)(2024타경5229)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.07	2024.11.07	2024.11.08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	3개호 이	구분건물	3개호 하 여	- 백	1,194,000,000
	합계					₩1,194,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 안산시 단원구 신길동 소재 수도권전철(4호선 및 수인분당선) 「안산역」 남서측 인근에 위치한 「리드스마트스퀘어지식산업센터 제1층 제씨에이-179호 외 2개호」(근린생활시설)에 대한 수원지방법원 안산지원의 경매목적 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론에 근거하여 감정평가함.

3. 기준가치 및 감정평가조건

감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 감정평가 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 11월 7일로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 11월 7일에 시행하여 대상물건의 현황, 지역특성, 제반 가격형성 요인, 가격자료 등을 조사하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

나. 감정평가방법

- 1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.
- 2) 본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하고, 인근 유사 부동산의 평가사례, 거래사례 등 가격참고자료를 수집한 후 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

7. 그 밖의 사항

구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 일반적으로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 평가명령에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분해서 구분건물평가명세표에 기재하였으며, 배분기준은 한국부동산연구원의 ‘비주거용 집합 건물 토지·건물 배분비율표’ (2007년도)를 참조하되 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 적의 조정하였으니 업무에 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 대상물건의 개요

가. 대상 건물 개요

소재지	경기도 안산시 단원구 신길동 1229 [도로명주소] 경기도 안산시 단원구 산단로 325		
건물명	리드스마트스퀘어지식산업센터		
구 조	프리캐스트콘크리트구조, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층수(지하/지상)	-1/13
주용도	공장(지식산업센터), 제 1,2 층 근린생활시설	규 모	1340 호
연면적(m ²)	194,365.06	대지면적(m ²)	33,514.7
사용승인일	2020-09-10	비 고	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 대상 구분건물 개요

기 호	동 층/호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지(권) 면적(㎡)	전용률 (%)
1	1층/CA-179호	제2종근린생활시설 (휴게음식점)	27.6	27.6	55.2	9.52	50.0%
2	1층/CA-180호	제2종근린생활시설 (휴게음식점)	27.6	27.6	55.2	9.52	50.0%
3	1층/CA-181호	제2종근린생활시설 (휴게음식점)	27.6	27.6	55.2	9.52	50.0%
합 계			82.8	82.8	165.6	28.56	-

- ※ 공용면적은 집합건축물대장의 공용부분 면적 합계임.
- ※ 용도는 집합건축물대장에 표시된 내용을 기재하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

<출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계>

기 호	구 분	소재지, 건물명, (동)/층/호수	전유 면적 (㎡)	대지(권) 면적 (㎡)	거래 금액 (원)	전유 단가 (원/㎡)	거래시점 (사용승인) 직거래구분
1	매매	신길동 1229 리드스마트스퀘어 지식산업센터(근생) 1층 CA-14*호	55.20	19.03	810,000,000	14,670,000	2023-11-29 (2020-09-10) 중개거래
2	매매	신길동 1229 리드스마트스퀘어 지식산업센터(근생) 1층 CA-15*호	27.60	9.52	395,259,000	14,320,000	2024-09-05 (2020-09-10) 직거래
3	매매	신길동 1229 리드스마트스퀘어 지식산업센터(근생) 1층 CB-14*호	29.67	10.23	490,035,000	16,520,000	2023-11-29 (2020-09-10) 직거래
4	본건 매매	신길동 1229 리드스마트스퀘어 지식산업센터(근생) 1층 CA-17*호	27.60	9.52	395,259,000	14,320,000	2023-11-02 (2020-09-10) 직거래

※ 사례(2)~(4)는 시행사 보유분 매각 직거래건으로 판단됨.

나. 비교사례의 선정

상기 거래사례는 본건동 건물내 소재하는 1층 근린생활시설의 계약 건으로서, 중개매매계약으로 시세 반영도가 높아 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례 1>을 비교거래사례로 선정함.

4. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

가. 시점수정 방법

본건 상업용 구분건물의 가격 변동을 직접적으로 파악할 수 있는 지수나 변동률이 조사되지 않아 국토교통부에서 발표하는 상업용 부동산 임대동향조사 자료 중 자본수익률을 적용하며, 비교사례의 거래시점부터 기준시점까지의 변동률을 산정하여 본건의 시점수정치로 결정함.

나. 시점수정치 산정

사례 기호	건물유형 지역 (기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
1	집합상가 지역 : 경기 (23.11.29~24.11.07)	1.328% (1.01328)	2023 년 04 분기 : 0.22 2024 년 01 분기 : 0.36 2024 년 02 분기 : 0.43 2024 년 03 분기 : 0.32 2024 년 04 분기 : 0.32 (2024 년 03 분기 자료) $(1+0.0022*33/92)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*$ $(1+0.0032)*(1+0.0032*38/92)$ ≈ 1.01328

※ 미발표된 분기의 자본수익률은 발표된 자료 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자료를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

□ 기호(1),(2),(3) / 거래사례(1)

요인	세부항목	격차율	비교내용
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 접근성		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도	1.00	대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	0.97	면적선호도에서 본건이 우세하나, 위치별 효용 등을 종합적으로 참작할 시 본건이 사례 대비 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		0.970	1.00 x 1.00 x 0.97 x 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산(비준)가액

본건 기호	비교거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정 단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정가액(원)
	기 호	단가 (원/㎡)						비준가액(원)
1	1	14,670,000	1.00	1.01328	0.970	14,418,873	27.6	397,960,895
								398,000,000
2	1	14,670,000	1.00	1.01328	0.970	14,418,873	27.6	397,960,895
								398,000,000
3	1	14,670,000	1.00	1.01328	0.970	14,418,873	27.6	397,960,895
								398,000,000
합 계			-	-	-	-	-	1,194,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 시산가액의 검토

1. 인근 유사부동산의 평가선례

<출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS>

기 호	구 분	소재지, 건물명, 동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지(권) 면적 (㎡)	평가 가액 (원)	전유 단가 (원/㎡)	기준 시점 (사용승인)
1	법원 경매	신길동 1229 리드스마트스퀘어 지식산업센터(지산) 씨비 1층 13*호	27.60	9.52	371,000,000	13,440,000	2024-10-28 (2020-09-10)
2	법원 경매	신길동 1229 리드스마트스퀘어 지식산업센터(지산) 씨비 1층 14*호	29.67	10.23	386,000,000	13,010,000	2024-09-13 (2020-09-10)
3	법원 경매	신길동 1229 리드스마트스퀘어 지식산업센터(지산) 씨에이 1층 10*호	36.06	12.35	688,000,000	19,080,000	2024-09-11 (2020-09-10)
4	법원 경매	신길동 1229 리드스마트스퀘어 지식산업센터(지산) 씨디 1층 14*호	30.10	10.38	459,000,000	15,250,000	2024-05-22 (2020-09-10)

2. 유사부동산의 가격수준

본건 지식산업센터 내 1층 구분상가의 시세수준은 전유면적 기준하여 약 @13,000,000 ~ @15,000,000원/㎡ 수준으로 조사되었음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	동 층 / 호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	1층 CA-179 호	27.6	398,000,000	14,420,000
2	1층 CA-180 호	27.6	398,000,000	14,420,000
3	1층 CA-181 호	27.6	398,000,000	14,420,000
합 계		-	1,194,000,000	-

2. 결정의견

상기 평가사례, 인근 부동산의 가격수준 등 가격참고자료를 종합 검토한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

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 안산시 단원구 신길동 [도로명주소] 경기도 안산시 단원구 산단로 325	1229 리드 스마트 스퀘어 지식산업 센터	공장 (지식산업 센터), 제1,2종 근린생활 시설	[1동의 건물의 표시] 프리캐스트 콘크리트구조, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층				
						22385.64		
						16804.09		
						17135		
						17135		
						17135		
						17135		
						17135		
						17135		
						17135		
						17135		
						17135		
						6312.26		
						5800.71		
						5661.28		
	321.08							
				[대지권의 목적인 토지의 표시]				
	동소	1229	공장용지			33,514.7		

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				(내)					
				[전유부분의 건물의 표시]					
				프리캐스트 콘크리트구조 제1층 제씨에이-179호	27.6	27.6	398,000,000	공유면적: 27.6㎡	
				1 소유권대지권	9.52 33,514.7x----- 33,514.7	9.52			
						토지 · 건물	배분내역		
						토 지 :	79,600,000		
						건 물 :	318,400,000		
2				프리캐스트 콘크리트구조 제1층 제씨에이-180호	27.6	27.6	398,000,000	공유면적: 27.6㎡	
				1 소유권대지권	9.52 33,514.7x----- 33,514.7	9.52			
						토지 · 건물	배분내역		
						토 지 :	79,600,000		
						건 물 :	318,400,000		
3				프리캐스트 콘크리트구조 제1층 제씨에이-181호	27.6	27.6	398,000,000	공유면적: 27.6㎡	
				1 소유권대지권	9.52 33,514.7x----- 33,514.7	9.52			
						토지 · 건물	배분내역		
						토 지 :	79,600,000		
						건 물 :	318,400,000		
합 계								₩1,194,000,000.-	

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 안산시 단원구 신길동 소재 수도권전철(4호선 및 수인분당선) '안산역' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 일반공업지역 내 지식산업센터, 일반공장, 공구상가, 근린생활시설 등이 소재한 산업단지로서, 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 인근까지 제 차량의 접근이 가능하며, 본건 동측 인근에 일반 시내버스, 좌석버스가 정차하는 노선버스정류장이 소재하고, 본건 북동측 인근에 수도권전철 4호선 및 수인분당선 환승역인 '안산역'이 소재하여 제반 교통여건은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

프리캐스트콘크리트구조, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상13층 건내 1층 씨에이-179호 외 2개호로서,
외벽 : 커튼월 방식의 복층유리 마감 등
내벽 : 수성페인팅 마감 등
창호 : 통창 샷시 마감 등임.

(4) 이용상태

공부상 '제2종근린생활시설(휴게음식점)'임. (후면 '사진용지'참조)

(5) 설비내역

기본적인 급배수설비, 위생설비, 승강기 등의 기계설비, 소화전 등의 소방설비 등을 갖추고 있음.

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

인접대지 및 인접도로와 대체로 등고 평탄한 사다리형 토지로서, 지식산업센터(공업용) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 폭 약 40미터 내외의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 일반공업지역 , 광로3류(폭 40m~50m)(주간선도로)(접함) ,
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의
대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>,
재생사업지구(반월국가산업단지 재생사업지구)<산업입지 및 개발에 관한 법률>,
국가산업단지(반월국가산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>,
산업단지기타(반월특수지역)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화
및 공장설립에 관한 법률>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>,
성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.

광역 위치도



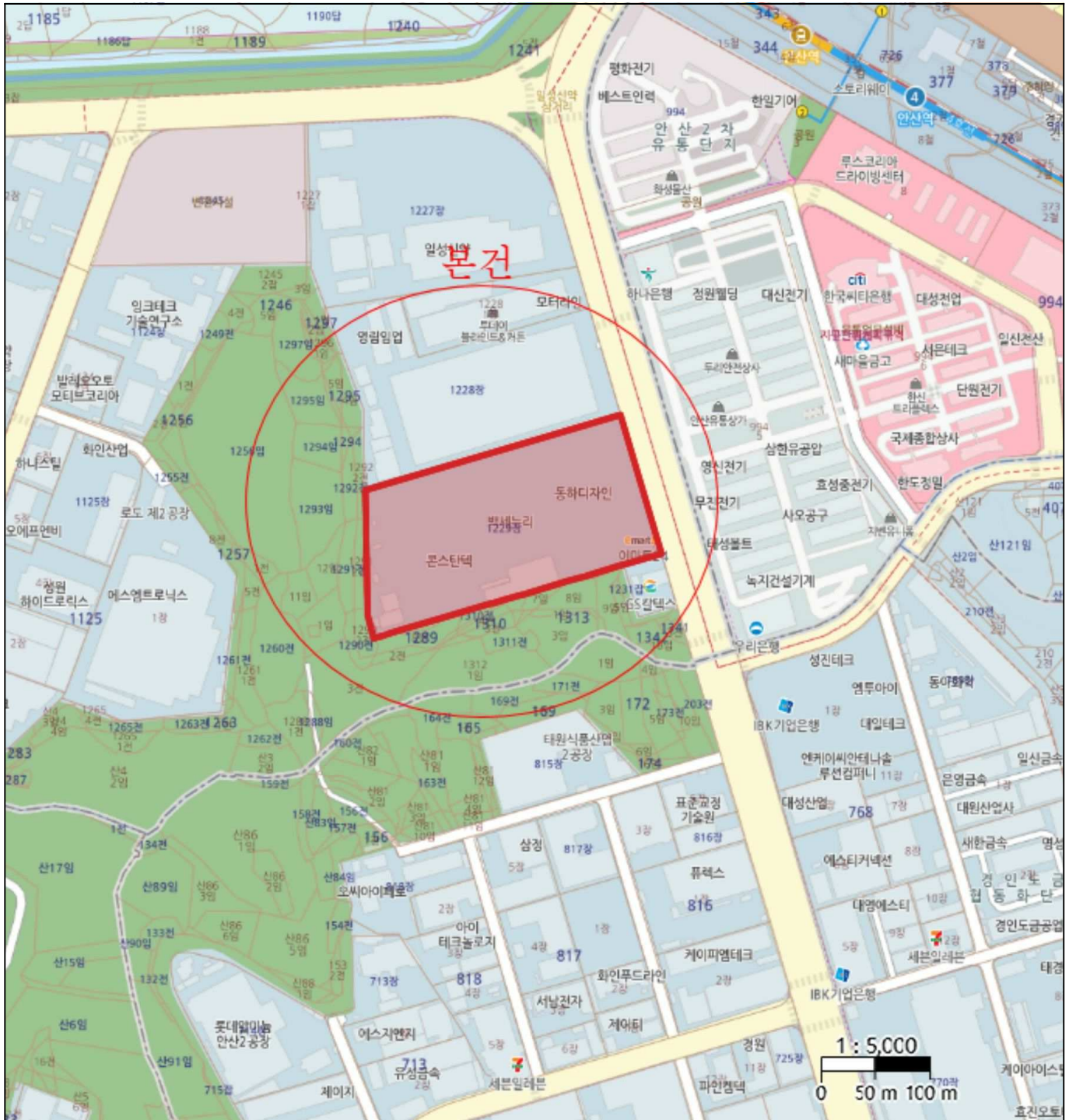
소재지	경기도 안산시 단원구 신길동 1229 리드스마트스퀘어지식산업센터 1층 씨에이-179호 외
------------	--



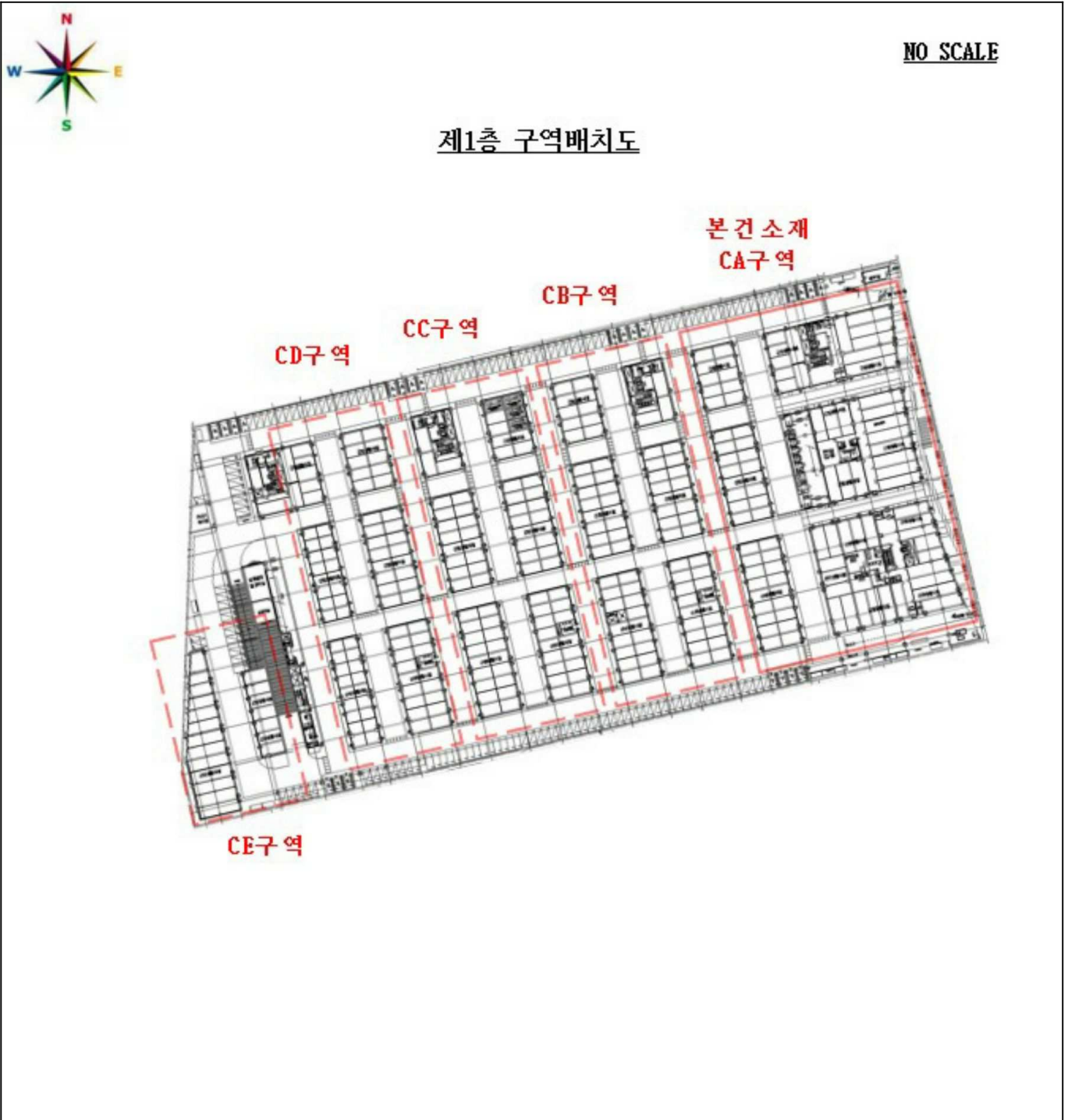
위 치 도



소재지	경기도 안산시 단원구 신길동 1229 리드스마트스퀘어지식산업센터 1층 씨에이-179호 외
------------	--



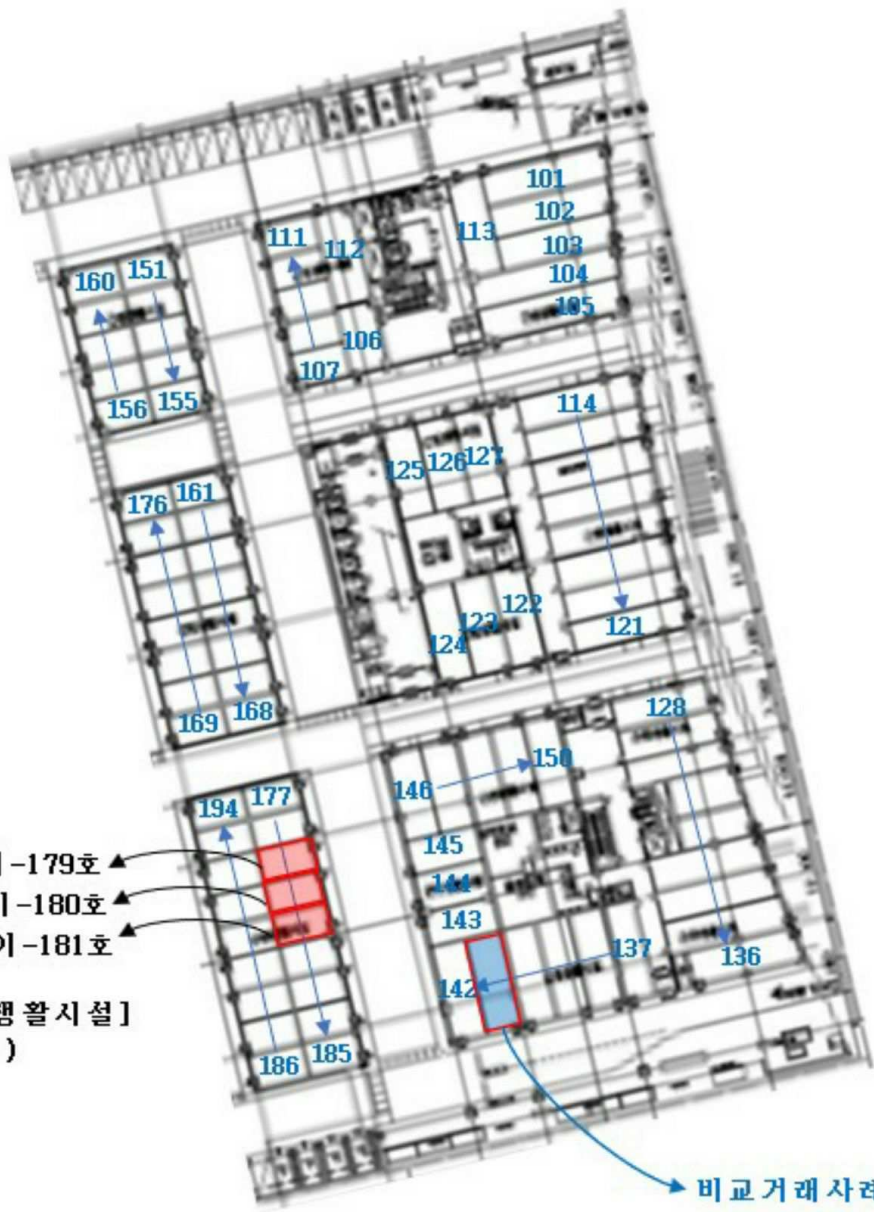
건물개황도



건물개황도

NO SCALE

제1층 CA구역 호별배치도 및 내부구조도



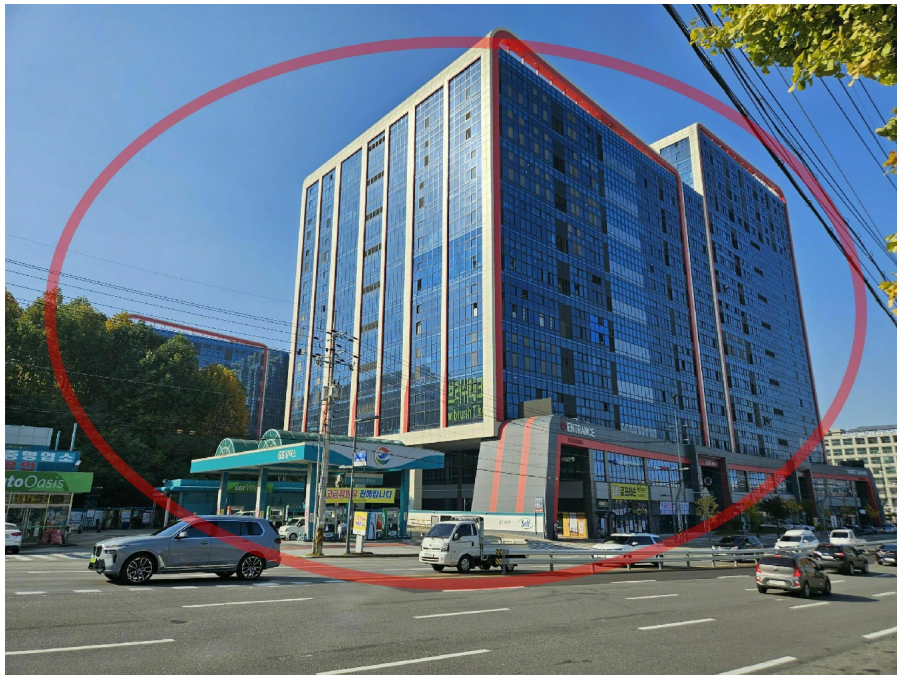
- (1) 제 1층 제 씨에이 -179호
- (2) 제 1층 제 씨에이 -180호
- (3) 제 1층 제 씨에이 -181호

[공부상 제2종근린생활시설]
(휴게음식점)

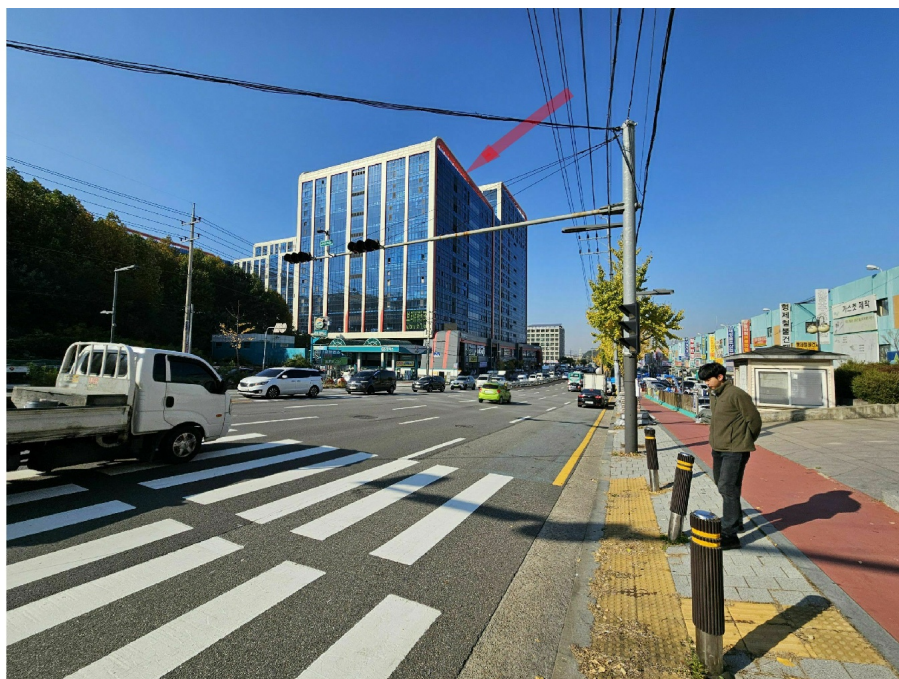
비교 거래 사례 (1)



()



()



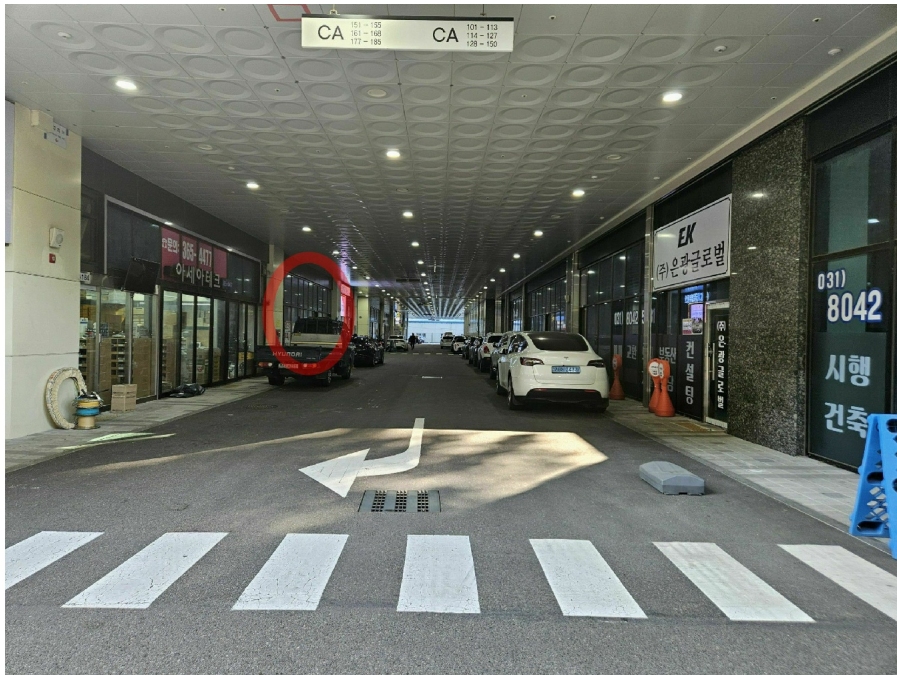
()



((1)~(3))



((1)~(3))



1 CA



1 CA



(1)



(1)



(2)



(2)



(3)



(3)