감 정 평 가 서

건 명	김정중 소유물건(2024타경6215)
의 뢰 인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원
감정서번호	HS241230-02-1037

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

(주)효산감정평가법인 경기지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 민 환 김 민 환 (인)

(주)효산감정평가법인 경기지사 지사장 이 명 수 (서명또는인)

감정평가액	삼억사천사백만원정(₩344,000,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	수원지방법원 안산지원 경매10계	
소 유 자 (대상업체명)	김정중 (2024타경6215)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.01.06	2025.01.03 ~ 2025.01.06	2025.01.06

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
구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	344,000,000
합 계					₩344,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사
이 명 수 이 명 수 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 시흥시 매화동 소재 "시흥매화중학교" 동측 인근에 위치하는 부동산(공장(지식산업센터))으로서, 수원지방법원 안산지원의 경매(2024타경6215) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 01월 03일 ~ 2025년 01월 06일로 대상 물건의 위치, 입지조건 및 현황 등 개별상황을 조사하였으며, 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 01월 06일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『**감정평가 및 감정평가사에 관한 법률**』, 『**감정평가에 관한 규칙**』, 『**감정평가 실무기준**』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

(1) 평가방식

평가 방식	평가방법	평 가 방 법 의 적 용
원가 방식	원 가 법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함.
비교 방식	거래사례 비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
	공시지가 기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법을 말함.
수익 방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(2) 감정평가방법의 결정

『**감정평가에 관한 규칙**』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 **거래사례비교법**으로 시산가액을 산정하였으며, 적정한 임대사례 및 수익비용 등의 포착이 어려운 점, 원가법 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

5. 기타 참고 사항

(1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 호수, 이용상황 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.

(2) 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상물건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바람.

(3) 본건의 명세표상 토지·건물의 가액배분은 집합건물 구분평가시 「토지건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 토지건물 배분비율표 등에 의거 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바람.

(4) 본건은 구분소유부동산으로 등기사항전부증명서상 소유권대지권이 미등재된 상태이나 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 의거 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따르며 전유부분과 분리하여 처분할 수 없도록 규정되어 있고 일반적으로 토지 및 건물은 일체로 분양, 거래되는 점 등을 고려하여, 향후 적정대지권이 정리 이전될 것을 전제로 하여 적정대지권 일체를 포함하여 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

(5) 본건의 위치 및 내부구조는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 건물의 호수 표시 부착물 등에 의거 확인하였는바, 경매진행시 참고바람.

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

구 분	내 용
명 칭	"리드스마트스퀘어"
소 재 지	경기도 시흥시 매화동 846
용 도 지 역	일반공업지역
대 지 면 적	9,479.6㎡
연 면 적	59,401.79㎡
구 조 및 규 모	프리케스트콘크리트구조, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상9층
사용승인일자	2021.07.06
주 용 도	공장(지식산업센터)
기 타 설 비	위생 및 급·배수설비, 소화설비, 승강기설비, 주차장시설 등
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

기호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)
1	제9층	제929호	공장 (지식산업센터)	93.56	97.27	190.83	대지지분 미정리

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 주부분의 면적 합계임.

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

사례기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	전유면적당 거래단가(원/㎡)	거래시점 / 사용승인일
#1	시흥시 매화동 846	리드스마트 스퀘어	제3층 제316호	87.58	-	320,000,000	3,653,802	2024-04-26 / 2021-07-06
#2	시흥시 매화동 846	리드스마트 스퀘어	제2층 제215호	87.58	-	327,500,000	3,739,438	2024-01-11 / 2021-07-06
#3	시흥시 매화동 846	리드스마트 스퀘	제7층 제722호	111.74	-	380,000,000	3,400,752	2024-02-07 / 2021-07-06

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 **<거래사례#1>**을 비교 거래사례로 선정함.

3. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = **1.000**)

4. 시점수정

[출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사 자본수익률, 오피스, 경기, 단위 : %]

거래사례	시점	시정수정치 산정
#1	기준시점 (2025.01.06)	오피스 지역 : 경기 (24.04.26~25.01.06) 2024년 02분기 : 0.64 2024년 03분기 : 0.55 2024년 04분기 이후 : 0.55 (2024년 03분기 자료) (1+0.0064*66/91)*(1+0.0055)*(1+0.0055*98/92) ≒ 1.01609
	사례 거래시점 (2024.04.26)	
시점수정치 결정		**1.01609**

5. 지역요인 비교

대상물건과 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = **1.000**)

6. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나. 가치형성요인 비교치 결정

기호	사례 기호	단지외부요인	단지내부요인	개별요인	기타요인	누계치
1	#1	1.00	1.00	0.99	1.00	**0.990**
비교내용		본건은 거래사례 대비 개별요인(층별효용 등) 등에서 열세함.				

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

기호	사례 거래단가 (㎡/원)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치 형성 요인	전유 면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
#1	3,653,802	1.000	1.01609	1.000	0.990	93.56	343,876,576	344,000,000
합 계								**344,000,000**

※ 비준가액은 거래관행 고려하여 백만원 미만에서 반올림함.

8. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가사례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) / 단가(원/㎡)	기준시점 / 사용승인일
가	시흥시 매화동 846	리드스마트 스퀘어	제3층 제316호	87.58	- (적정 대지권)	담보	301,000,000	2024-05-20
							3,437,000	2021-07-06
나	시흥시 매화동 846	리드스마트 스퀘어	제8층 제829호	93.56	- (적정 대지권)	담보	336,000,000	2024-04-23
							3,591,000	2021-07-06
다	시흥시 매화동 846	리드스마트 스퀘	제9층 제924호	125.54	- (적정 대지권)	담보	451,000,000	2024-05-13
							3,592,000	2021-07-06

나. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문조사 결과, 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악되며, 호별·위치별 효용의 차이에 따라 가격이 다소 차이가 있는 것으로 조사됨.

[출처 : 인근 공인중개사사무소 등]

구분	가 격 수 준
구분건물 (공장(지식산업센터))	@ 3,500,000원/㎡ 내외수준

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

기호	층,호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 결정 (원)	전유면적당단가 (원/㎡)
1	제9층 제929호	93.56	**344,000,000**	3,676,000
합 계			**344,000,000**	-

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 구분건물(공장(지식산업센터))로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액은 적정한 것으로 판단되어 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

-끝-

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 매화동 [도로명주소] 경기도 시흥시 매화산단3길 1	846 리드 스마트 스퀘어	공장 (지식산업 센터)	프리케스트 콘크리트구조, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층 1층 2층~9층 각 지1층	 5,841.48 6,650.93 352.87			
1	동소	846	공장용지	일반공업지역	9,479.6			
(1)				(내) 프리케스트 콘크리트구조 제9층 제929호	93.56	93.56	344,000,000	비준가액 (공용면적 포함), 적정대지권 포함
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 103,200,000 240,800,000	
	합 계						**₩344,000,000.-**	
			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 시흥시 매화동 소재 "시흥매화중학교" 동측 인근에 위치하며 주위는 공장, 근린생활시설 및 임야 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

프리케스트콘크리트구조, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상9층 내 제9층 제929호로서
(사용승인일 : 2021.07.06)

외벽 : 페어그라스 및 석재붙임 마감 등.
창호 : 샤시창호 마감 등.

(4) 이용상태

본건은 공부상 공장(지식산업센터)임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화화재탐지설비, 각층 주차장시설 등 되어 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

인접지 대비 등고평탄한 대체로 세장형 토지로서 공장(지식산업센터) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 10미터 내외, 동측으로 노폭 약 20미터 내외, 남측으로 노폭 약 25미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반공업지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2020-09-07)(접합), 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

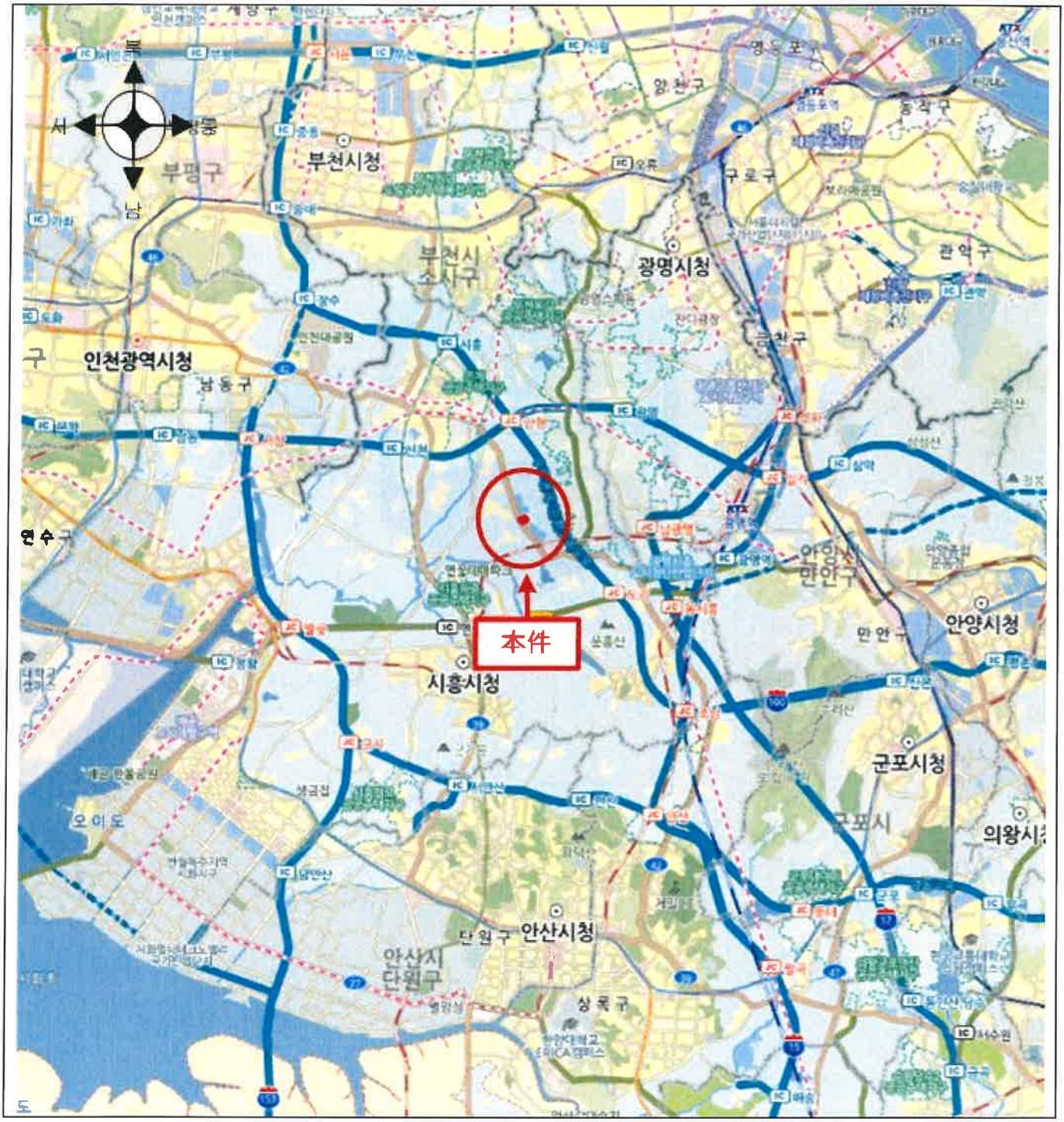
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 시흥시 매화동 846 리드스마트스퀘어 9층 929호



위 치 도

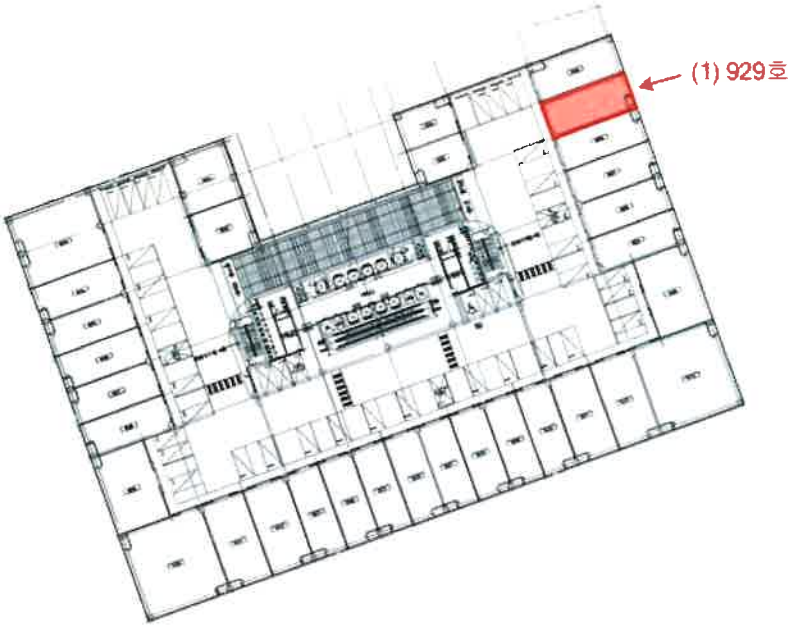
소 재 지	경기도 시흥시 매화동 846 리드스마트스퀘어 9층 929호

호별배치도 및 내부구조도

소 재 지	경기도 시흥시 매화동 846 리드스마트스퀘어 9층 929호

북
서 동
남

호별배치도



내부구조도

929

기호 (1) : 제9층 제929호

사 진 용 지

본 건 전 경

본건 건물 출입구 전경

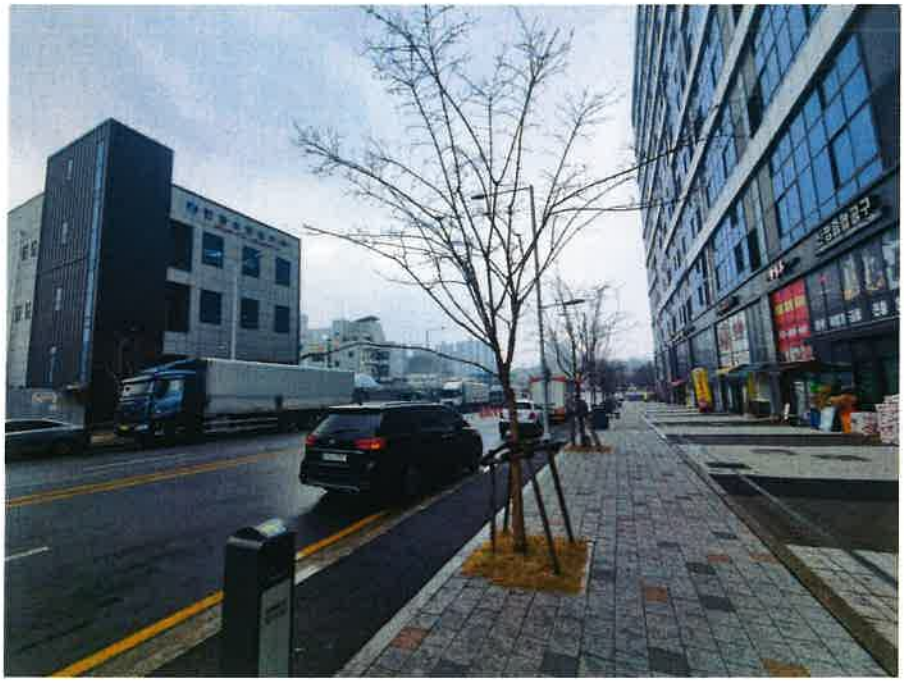
사 진 용 지

본건 출입문 전경

본건 건물 내부 전경

사 진 용 지

본건 접면도로 전경



본건 접면도로 전경