

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 양기범 소유물건(2025타경782)

의뢰인 : 수원지방법원 안산지원 사법보좌관 최송이

감정서번호 : SIA25-0821-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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)씨브감정평가법인 안산지사

TEL. 031-475-1717

FAX. 031-475-1616

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 건은 경기도 시흥시 배곧동 소재 "배곧한울초등학교" 남서측 인근에 위치하는 부동산(구분상가, 배곧시그니처타워 1층 147호, 149호)에 대한 수원지방법원 안산지원의 임의경매를 위한 것임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점, 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일(2025-08-29)을 기준시점으로 하였음. (실지조사기간 : 2025-08-29)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

1) 감정평가 기준

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

2) 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기타 참고사항

1) 대상 물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

2) 집합건물(구분건물)은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바, 토지, 건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나 귀 요청에 따라 대상물건의 평가액을 토지와 건물로 배분하여 “구분건물감정평가명세표”상에 기재하였으니 참고하시기 바람.

3) 대상 물건의 위치확인은 건축물현황도 등에 의거하였음.

4) 대상 물건 기호(1,2)는 의뢰되지 않은 인접 호수와 경계없이 일체로 이용 중인 상태이나, 현관 표찰 및 도면 등에 의해 각 호의 위치가 구분되며 향후 경계의 복원이 용이한 상태로 파악되니 경매 진행 시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상 물건이 속한 집합건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구분	내 용
명칭	배곧시그니처타워
소재지	경기도 시흥시 배곧동 292-2 [도로명주소 : 경기도 시흥시 서울대학로 59-59 (배곧동)]
용도지역	준주거지역
구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕, 지하:2층, 지상:9층
사용승인일	2024-02-29
주용도	공장
기타설비	기본적인 위생 및 급·배수설비, 승강기설비 등 되어 있음.

2. 대상 부동산의 현황

기 호	층	호	용 도	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	공급면적 (m ²)	전용율 (%)	대지지분 (m ²)
1	1	147	공장(지원시설-운동시설 -골프연습장)	25.74	29.1666	54.9066	47	7.93
2	1	149	공장(지원시설-운동시설 -골프연습장)	25.74	29.1666	54.9066	47	7.93

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상 물건과 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 등]

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (m ²)	거래금액 (원)	거래시점	사용승인일
1	배곧동 292-2	-/1/10*	25.74	474,264,000 (@18,425,175원/m ²)	2024-06-03	2024-02-29
2	배곧동 292-2	-/1/11*	25.74	420,794,000 (@16,347,863원/m ²)	2024-05-30	2024-02-29
3	배곧동 292-2	-/1/147 (본 건)	25.74	438,617,000 (@17,040,287원/m ²)	2024-05-28	2024-02-29
4	배곧동 292-2	-/1/149 (본 건)	25.74	385,039,000 (@14,958,780원/m ²)	2024-05-28	2024-02-29

나. 비교거래사례의 선정

정상적으로 사정보정이 가능하고, 기준시점으로 시점수정 가능하며, 대상 물건과 위치적 물적 유사성 있는 거래사례#1을 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

한국감정원이 조사·발표하는 상업용부동산 임대동향 자료 중 본 건의 특성을 고려하여 '경기도 자본수익률'을 활용하여 산정함.

사례 1의 거래시점 : 2024-06-03

본 건의 기준시점 : 2025-08-29

[출처 : 감정평가정보체계(Kapa Hub DB)]

집합상가

지역 : 경기 배곧신도시 (24.06.03~25.08.29)

2024년 02분기 : 0.45

2024년 03분기 : 0.31

2024년 04분기 : 0.32

2025년 01분기 : -0.02

2025년 02분기 : -0.13

2025년 03분기 : -0.13 (2025년 02분기 자료)

$(1+0.0045*28/91)*(1+0.0031)*(1+0.0032)*(1-0.0002)*(1-0.0013)*(1-0.0013*60/91) \approx 1.00533$

※ 기준시점이 속한 분기 이후의 매매가격지수가 미발표 된 바, 가장 최근 분기지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (상업용)	기호 1 / 사례 1	
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	차량이용의 편의성가로의 폭, 구조 등		
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	대등함.
	건물전체의 공실률		
	건물관리 상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	0.80	사례 대비 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 등과의 거리		
	향별효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치(누계)		0.800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

요인구분	세부항목 (상업용)	기호 2 / 사례 1	
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	차량이용의 편의성가로의 폭, 구조 등		
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	대등함.
	건물전체의 공실률		
	건물관리 상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	0.65	사례 대비 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 등과의 거리		
	향별효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치(누계)		0.650	-

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		사례 단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m ²)	산출가액(원)	비준가액(원)
기호	전유면적 (m ²)							
1	25.74	18,425,175	1.000	1.00533	0.800	14,818,705	381,433,467	381,000,000
2	25.74	18,425,175	1.000	1.00533	0.650	12,040,198	309,914,697	310,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 및 결정의견

1. 가격자료

가. 평가사례

[출처 : 감정평가정보체계(Kapa Hub DB)]

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (m ²)	평가목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
5	배곧동 292-2	-/1/17*	25.74	법원경매	383,000,000 (@14,879,565원/m ²)	2025-03-26	-
6	배곧동 299-3	-/1/16*	34.86	법원경매	465,000,000 (@13,339,071원/m ²)	2024-06-07	-
7	배곧동 292-2	-/1/147	25.74	담보	388,000,000 (@15,073,815원/m ²)	2024-05-28	본 건
8	배곧동 292-2	-/1/149	25.74	담보	332,000,000 (@12,898,213원/m ²)	2024-05-28	본 건

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준
본건유사	본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 @12,000,000~15,000,000원/m ² 내외 수준으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 경매통계자료

[출처 : 부동산태인]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율
경기도 시흥시	최근 1년	전체	691	65.13%	67.20%
		근린상가	124	44.82%	41.89%

2. 감정평가액

구분	시산가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고
1	381,000,000	381,000,000	147호
2	310,000,000	310,000,000	149호
합계	691,000,000	691,000,000	-

3. 결정의견

대상 물건의 입지적 여건 및 이용상황, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상 물건의 감정평가액으로 결정함.

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

대상 물건은 경기도 시흥시 배곧동 소재 "배곧한울초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 아파트형 공장 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

대상 물건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 대체로 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상9층 건 중 1층 147호, 149호로서,
외벽 : 인조석 붙임 등 마감.
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

기호(1,2) 공히 공장(지원시설-운동시설-골프연습장)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 지하주차장, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형의 토지로서 상업기타 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

대상 물건 남서측으로 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 상대보호구역(교육 환경 보호에 관한 법률), 과밀억제권역(수도권정비계획법)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 임대관계 미상임.

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) | |

(2) 대상 물건 기호(1,2)는 의뢰되지 않은 인접 호수와 경계없이 일체로 이용 중인 상태이나, 현관 표찰 및 도면 등에 의해 각 호의 위치가 구분되며 향후 경계의 복원이 용이한 상태로 파악되니 경매 진행 시 참고 바람.

광역 위치도



소재지	경기도 시흥시 배곧동 292-2 배곧시그니처타워 1층 147호 외 1개호
------------	--



본 위치도 상의 용도지역구분, 계획도로 등의 사항은 실제와 상이할 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

위 치 도



소재지	경기도 시흥시 배곧동 292-2 배곧시그니처타워 1층 147호 외 1개호
------------	--



본 위치도 상의 용도지역구분, 계획도로 등의 사항은 실제와 상이할 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

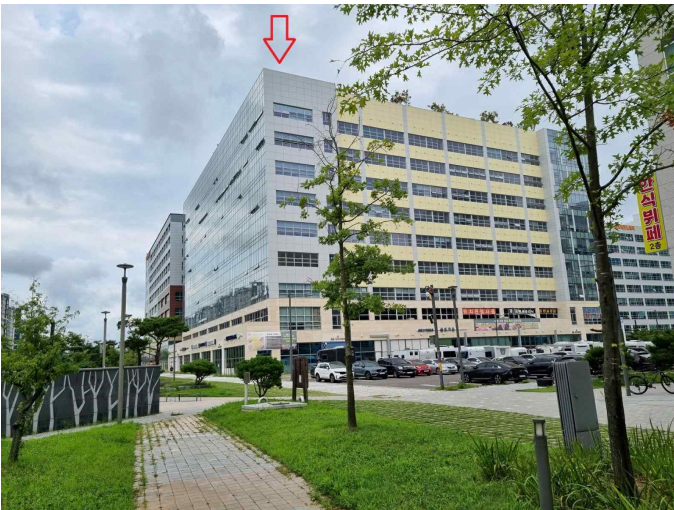
건물개황도



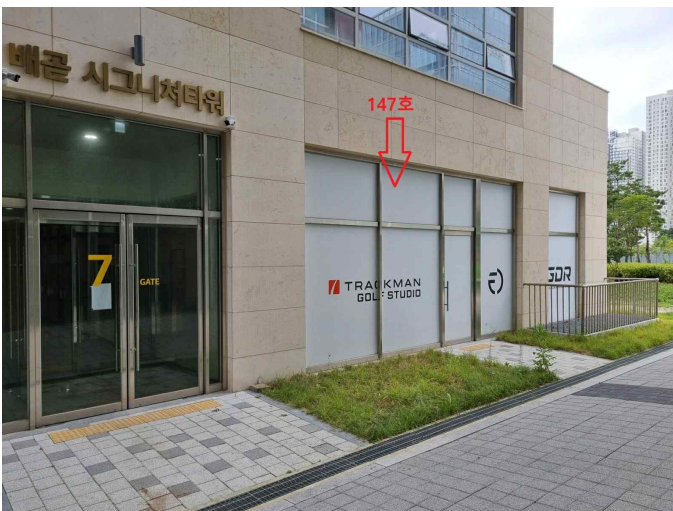
사 진 용 지



대상 소재 건물



대상 소재 건물

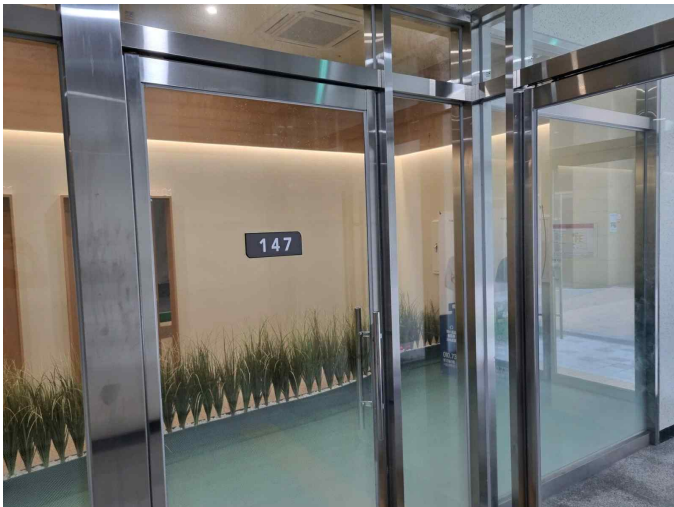


대상 전경 (147호)

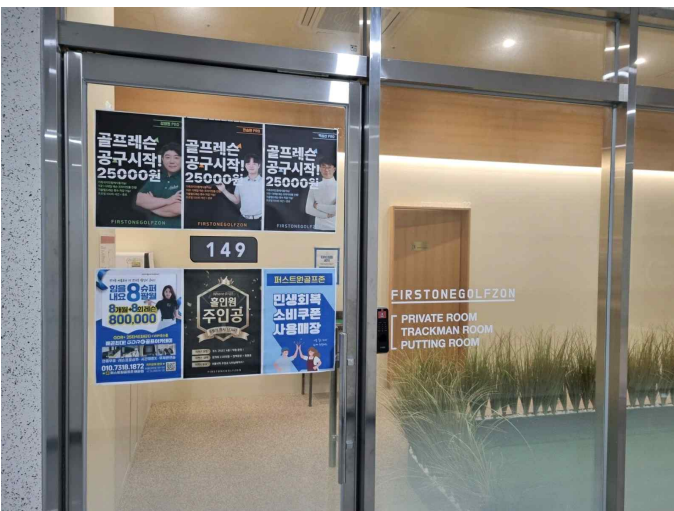
사 진 용 지



대상 내부 호별위치



현관 표찰 (147호)



현관 표찰 (149호)