

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 임정순 소유물건(2025타경53252)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원
사법보좌관 최송이

감정평가서번호: 25-09052



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.

만안감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김용문

감정평가액	사억오천이백만원정 (₩452,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 최송이	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	임정순 (2025타경53252)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.19	2025.09.18 ~ 2025.09.19	2025.09.22		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호 이	구분건물	2개호 하여	- 백	452,000,000
	합계					₩452,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건 기호1,2는 경기도 시흥시 장현동 소재 “시흥시청” 남측 인근에 위치하는 시티프론트561더식스 9층 903호(기호1), 9층 904호(기호2)호로서 수원지방법원 안산지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 평가조건

본건은 감정평가에 관한 규칙 제5조제1항의 "시장가치"를 기준으로 평가하였음.

3. 감정평가방법

『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 및 참고자료 등을 활용하여 감정평가가액을 결정하였음.

4. 그 밖의 사항

본건은 집합건축물로서 호수의 위치 확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 건물의 호수 표시 부착물에 의거 확인하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지		경기도 시흥시 장현동 671-4 [도로명주소 : 경기도 시흥시 시청로 33]			
건물명 /사용승인일		시티프론트561더식스 / 2023.06.29			
구 분		용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡) (주차장 면적 제외)	대지권면적(㎡)
기호1	9층 903호	업무시설 (사무소)	29.84	15.14	8.29
기호2	9층 904호	업무시설 (사무소)	29.84	15.14	8.29

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

(자료출처:한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	명 칭	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원)		거래시점
						단가:원/㎡		
A	장현동 671-4	시티프론트 561더식스	7층 70*호	29.84	8.29	223,6000,000		2023.12.15
						7,493,298		
B	장현동 671-4	시티프론트 561더식스	6층 60*호	29.84	8.29	221,450,000		2023.10.17
						7,421,247		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

거래사례(A)는 본건 인근에 위치하여 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 가장 최근에 거래된 사례로 비교대상 물건으로 선정하였음.

4. 사정보정

거래사례(A)는 거래시점 당시에 매도자와 매수자 사이의 정상 거래사례로 보여 사정보정요인은 없음.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 집합상가 자본수익율 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “경기도 오피스 자본수익율” 추세를 활용하여 산정하였음.

※ 거래사례A 시점 수정치 산출

- ▶ 사례(A)의 거래시점 : 2024.12.15
- ▶ 본건 기준시점 : 2025.09.19
- ▶ 시점 수정치

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2023년	0.15	0.27	0.03	0.28
2024년	0.86	0.64	0.55	0.20
2025년	0.77	0.04	-	-
시점수정치	$(1+0.002*17/92)*(1+0.0077)*(1+0.0004)*(1+0.0004*81/91)$ ≒ 1.00883			

※ 2025년 3분기 이후 자본수익률은 미발표인 바 직전 분기인 2025년 2분기의 자본수익률을 연장 적용하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가격형성요인 비교

1) 비교항목

요인구분	세부항목
외부요인	외부진출의 용이성, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등), 동력 자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등
내부요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등
호별요인	층별, 향별, 위치별 차이, 주 출입구와의 거리, E/C, E/V와의 거리 전유부분의 면적, 대지사용권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 비교요인 결정 (평가대상/거래사례A)

평가대상	거래 사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	비교치 누계
기호1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 사례 대비 제 비교요인은 대등함.				
기호2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 사례 대비 제 비교요인은 대등함.				

7. 비준가격

평가대상	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
기호1	7,493,298	1.00	1.00883	1.000	29.84	225,574,400	226,000,000
기호2	7,493,298	1.00	1.00883	1.000	29.84	225,574,4006	226,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

- 가격수준 : 본건과 유사한 물건은 전유면적 기준 7,300,000원/㎡~7,600,000원/㎡ 선호가함.

2. 거래사례

(자료출처: 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	명칭	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	사례가격(원)	기준시점
						단가:원/㎡	
#1	장현동 671-4	시티프론트 561더식스	9층 90*호	29.84	8.29	225,750,000	2023.09.08
						7,565,349	
#2	장현동 671-4	시티프론트 561더식스	4층 40*호	29.84	8.29	223,600,000	2023.07.14
						7,493,298	

3. 평가사례

(출처: 감정평가사협회)

기호	소재지	명칭	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	감정평가액(원)	평가목적
						단가:원/㎡	가격시점
#1	장현동 671-4	시티프론트 561더식스	8층 80*호	29.84	8.29	228,000,000	시가참고
						7,640,751	2024.07.01
#2	장현동 671-4	시티프론트 561더식스	10층 100*호	29.84	8.29	228,000,000	시가참고
						7,640,751	2024.02.14

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

평가 대상	소재지	건물명 층, 호수	전유면적 (원/㎡)	대지권면적 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호1	장현동 671-4	시티프론트 561더식스 9층 903호	29.84	8.29	226,000,000
기호2	장현동 671-4	시티프론트 561더식스 9층 904호	29.84	8.29	226,000,000
합 계					452,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가선례 등)에 의해 거래 사례법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 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			
2.	(1동의 건물의 경기도 시흥시 장현동 [도로명주소] 경기도 시흥시 시청로 33	표시) 671-4 시티프론 트561 더식스	업무시설 (사무소), 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층, 지상10층					
						지4층			1,295.5
						지3층			1,282.19
						지2층			1,287.51
						지1층			1,287.17
						1층			1,000.82
						2층			805.36
						3층			808.13
						4층			769.68
						5층			769.68
						6층			769.68
						7층			769.68
						8층			769.68
						9층			769.68
						10층			769.68
	옥탑1층 (연면적제외)	47.47							
	(전유부분의	건물의	표시)	9층 904호 철근콘크리트조	29.84	29.84	226,000,000	비준가격	
	(대지권의 목적 토지의 표시: 1. 경기도 시흥시 장현동	인 토지의	표시]	대	준주거지역	1,575.9			
	대지권의 종류: 대지권의 비율:	1. 소유권 1.				8.29 ----- 1,575.9	8.29		
	소 계						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 67,800,000 158,200,000	
	합 계						₩226,000,000		
							₩452,000,000.-		

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 시흥시 장현동 소재 "시흥시청" 남측 인근에 위치하며 주위는 관공서, 업무용 빌딩, 오피스텔, 근린상가, 단독주택, 아파트 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건은 차량 접근이 용이하고, 인근에 노선버스 정류장 및 근거리 지하철역이 소재하여 대중교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층, 지상10층 중 9층 903호(기호1), 9층 904호(기호2)로서

외벽 : 외장 판넬, 석재 및 칼라 페어그라스 창 마감.

내벽 : 몰탈 및 석고판넬위 페인팅 마감.

창호 : 샷시 페어그라스 창호임.

(4) 이용상태

*기호1 : 공부상 용도는 업무시설(사무실)임.

*기호2 : 공부상 용도는 업무시설(사무실)임.

(5) 설비내역

본건 기호1,2는 공용 위생설비, 소화설비, 승강기설비 등이 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

사다리형의 평탄한 토지로서 업무시설(사무소), 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지는 주위로 소로3류, 중로1류, 중로3류와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역(2021-05-17), 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(2021-05-07)(특수도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2021-05-07)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(외국인 등의 주택거래에 한함).

(9) 공부와의 차이

없 음.

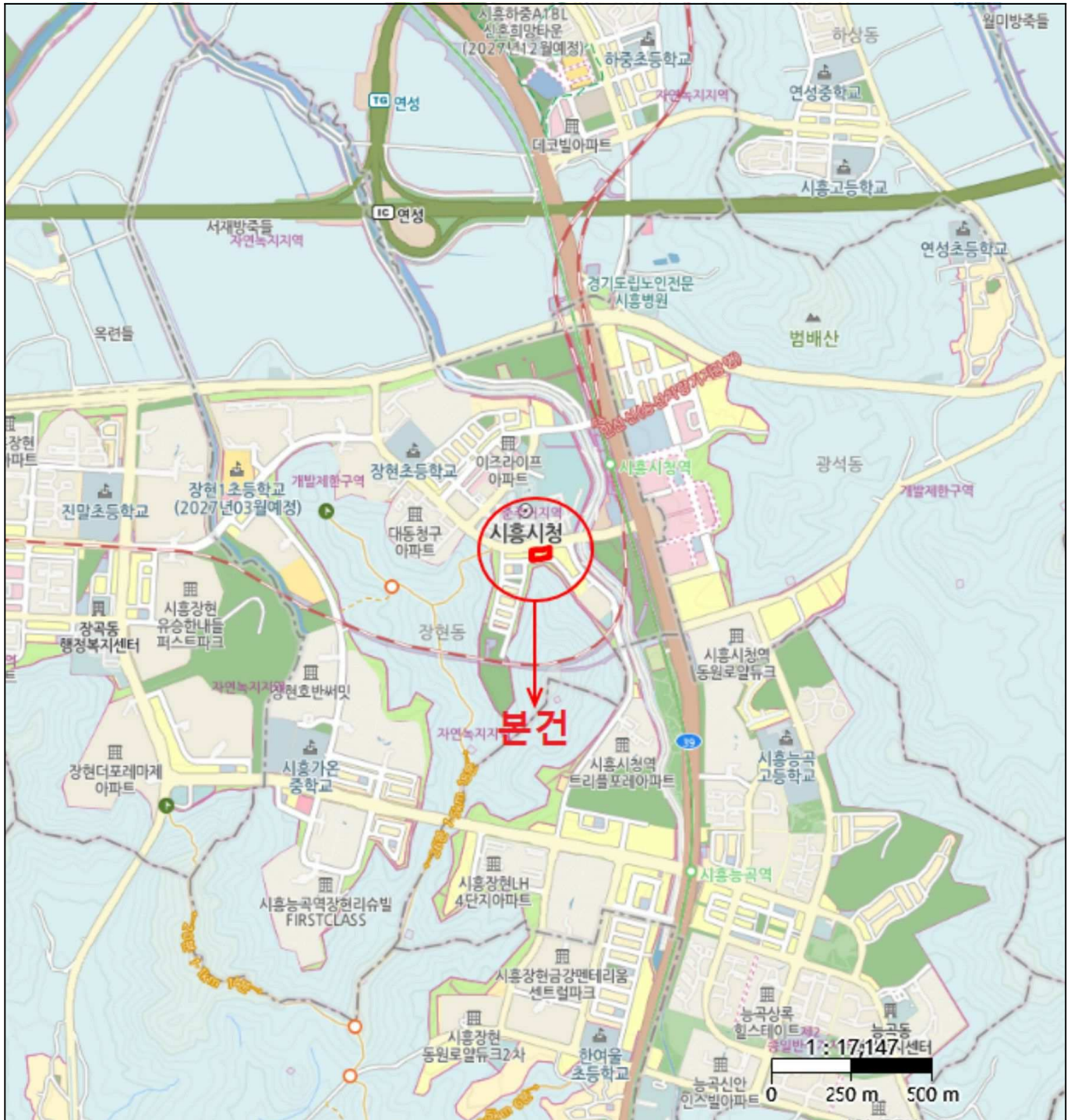
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 기호1,2의 임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 시흥시 장현동 671-4 시티프론트561더식스 9층 903호외
-----	--

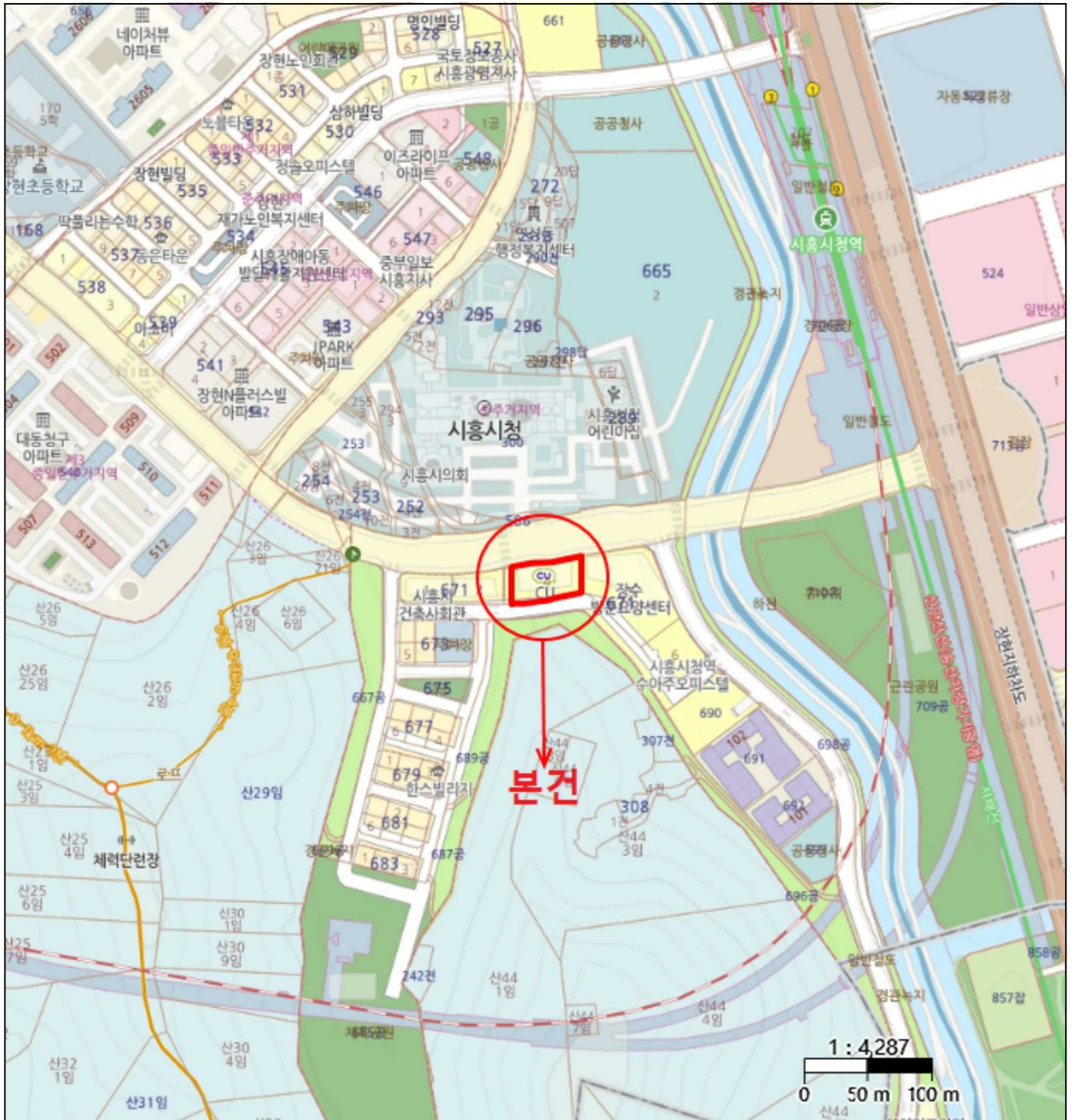


위치도



소재지

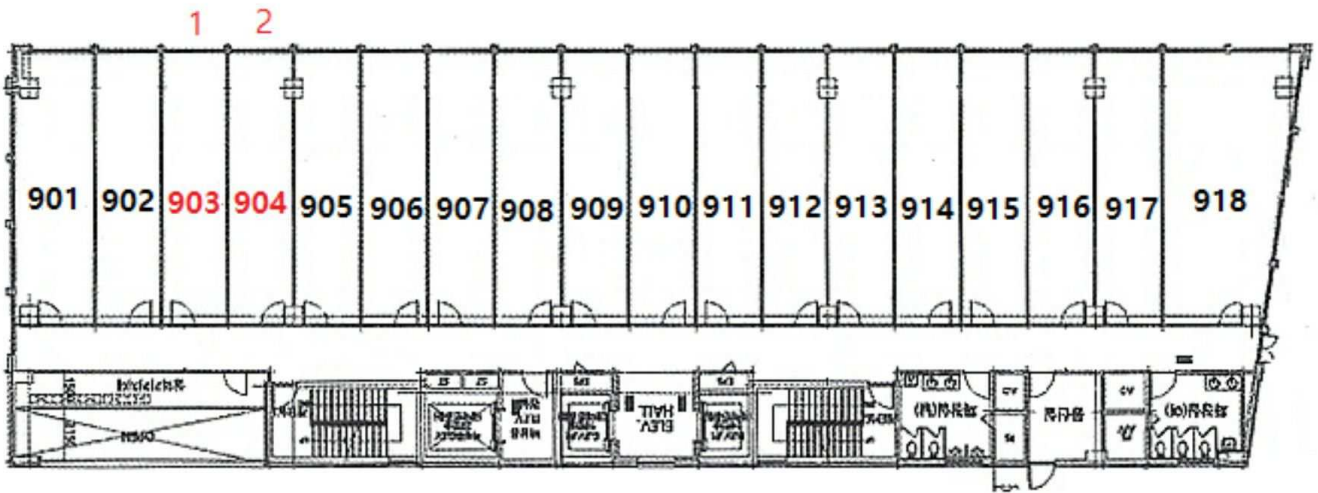
경기도 시흥시 장현동 671-4 시티프론트561더식스 9층 903호외



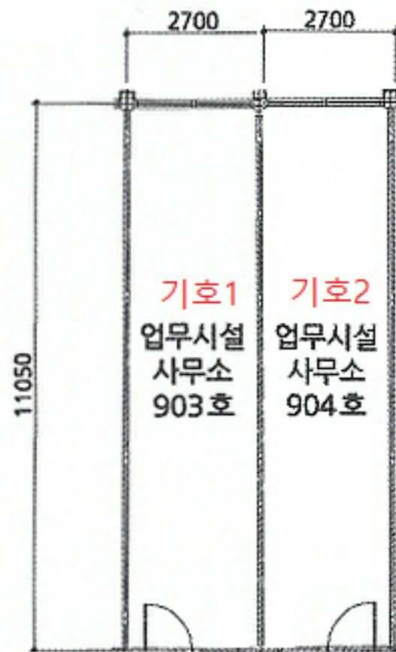
건축물현황도

소재지 경기도 시흥시 장현동 671-4 시티프론트561더식스 9층 903호외

No Scale



<호별배치도>



<내부구조도>



()



()



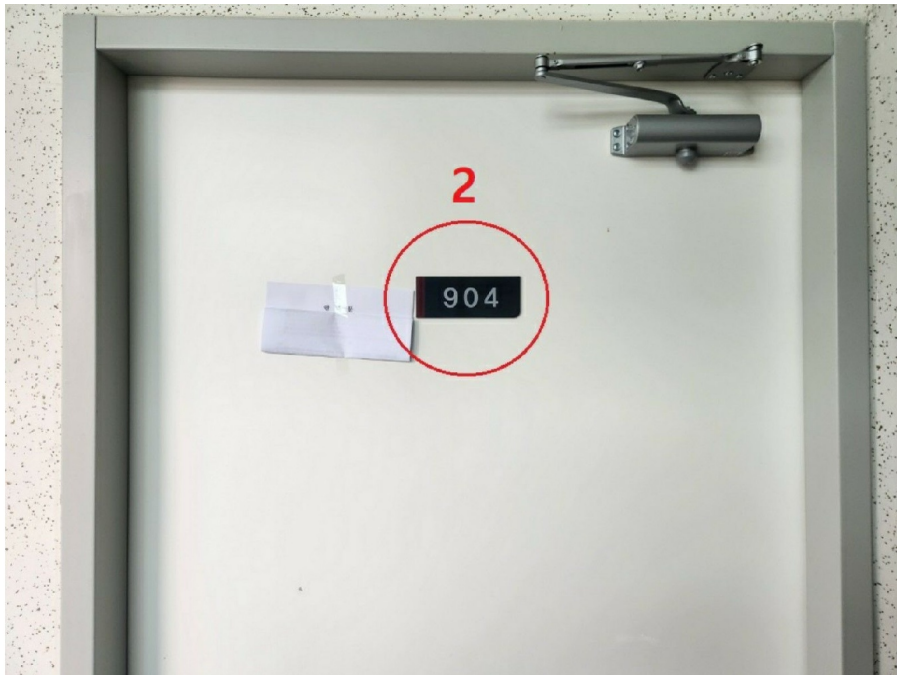
1



1



2



2