

감정평가서

건명	천정욱 소유물건(2025타경51540)
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선
감정서번호	21-250210-03

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.

신현감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

남 소 현

감정평가액	사억이천일백만원정 (₩421,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	천정욱 (2025타경51540)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.13	2025.02.12 ~ 2025.02.13	2025.02.14		
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	구분건물	1개호	-	421,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩421,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 시흥시 배곧동 소재 "배곧한울초등학교" 남서측 인근에 위치한 구분건물(배곧테크노밸리 5층 530호)에 대한 수원지방법원 안산지원의 임의경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙(국토교통부령 제356호)」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 02월 13일임.

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

2025년 02월 13일에 실지조사를 행하여 대상물건의 물리적 현황 및 가치에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였으며, 가격조사기간은 2025년 02월 12일부터 2025년 02월 13일까지임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치" 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타참고사항

- 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부 확인이 어려워 건축물현황도 및 외부관찰, 인근 유사물건의 통상적인 내부상태 등을 기준으로 감정평가하였는바, 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.
- 구분소유 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지 건물의 구분평가가 곤란하나 귀 법원 요청에 의해 대상물건의 평가가액을 한국부동산연구원의 연구결과로 제시된 집합건물의 토지 건물 배분비율표를 참조하되 대상물건의 지역요인 개별요인 기타 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 토지와 건물의 가액을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

건물 전체(집합건축물대장[표제부]기준)			
소재지 / 건물명	경기도 시흥시 배곧동 292-3 [도로명주소] 경기도 시흥시 서울대학로 59-69 배곧테크노밸리		
주용도	지식산업센터, 제1,2종근린생활시설	사용승인일	2020.11.20
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	연면적(m ²)	42,523.0723
건물규모	지하2층/지상10층	호수	359

대상물건									
기 호	층	호	용도	전유 면적(m ²)	공용 면적(m ²)	계약 면적(m ²)	대지권 (m ²)	전용률 (%)	비고
1	5	530	지식산업센터	118.08	100.9842	219.0642	32.5476	53.90	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 감정평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 않음.

3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 인근지역 유사부동산 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

거래 사례	소재지 지번	건물명 층/호	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래단가* (원/㎡)	거래시점
#가	시흥시 배곧동 292-3	배곧테크노밸리 4층 / 4**호	103.32	345,000,000	3,339,141	2024.07.23
#나	시흥시 배곧동 292-3	배곧테크노밸리 9층 / 9**호	51.22	162,500,000	3,172,589	2024.07.25
#다	시흥시 배곧동 291-5	건영테크노밸리 5층 / 5**호	83.025	270,000,000	3,252,033	2023.09.18

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※※ 개인정보 보호를 위해 일부 사항을 *으로 표시하였음.

2. 비교사례 선정

대상물건과 위치적 유사성·물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능하고 최근의 정상적인 거래사례로 판단되는 「거래사례 #가」를 비교사례로 선정함.

거래 사례	소재지 지번	건물명 층/호	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
#가	시흥시 배곧동 292-3	배곧테크노밸리 4층 / 4**호	103.32	345,000,000	3,339,141	2024.07.23

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
유사부동산의 가격수준 등을 고려할 때 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 사례로 판단되는바, 별도의 사정보정 요인은 없음.	1.000

4. 시점수정

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

한국부동산원이 발표하는 자본수익률 중 본건과 위치적·물적특성 등이 유사하여 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 오피스 자본수익률”을 활용하여 산정하되, 기준시점 당시에 당해 분기의 자본수익률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 분기의 자본수익률을 적용하여 시점수정함. (시점수정치: 1.00716)

[상업용부동산 임대동향조사-지역별수익률-경기도 오피스 자본수익률]

분기	2024/Q3	2024/Q4	비고
자본수익률(%)	0.55	0.2	

출처: 한국부동산원부동산통계정보시스템(R-ONE)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인		비교치	비 고
조건	세항목		
지역적 요인		1.00	대등함.
단지 외부 요인	1.외부 진출입의 용이성	1.00	대등함.
	2.차량이용의 편리성		
	3.동력자원 및 노동력 확보의 용이성		
	4.대중교통의 편의성		
	5.도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	6.공급 및 처리시설의 상태		
단지 내부 요인	1.단지내 주차의 편리성	1.00	대등함.
	2.입주업체의 용도 및 지원시설의 규모		
	3.건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	4.화물용 및 승객용 승강기의 편의성		
	5.건물의 구조 및 마감상태, 노후도 등		
	6.건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	1.층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별)	1.06	대상물건은 거래사례 대비 층별·위치별 효용 등에서 우세함.
	2.내부 평면방식		
	3.전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.060	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가액 산출

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	산출단가(원/㎡)
1	3,339,141	1.000	1.00716	1.060	3,564,832

V. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산 가격수준

대상물건과 위치·물적 유사성 등이 있는 부동산의 가격수준은 전유면적 기준 약 @3,200,000 ~ 3,700,000원/㎡ 수준으로 탐문 조사됨.

2. 인근지역 유사부동산 평가사례

평가 사례	소재지 지번	건물명 층/호	전유 면적(㎡)	감정평가액(원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
A	시흥시 배곧동 292-3	배곧테크노밸리 8층 / 8**호	52.48	202,000,000	3,849,085	2024.07.22	법원 경매
B	시흥시 배곧동 292-3	배곧테크노밸리 5층 / 5**호	103.32	356,000,000	3,445,606	2024.11.04	담보
C	시흥시 배곧동 292-3	배곧테크노밸리 5층 / 5**호	59.04	210,000,000	3,556,911	2024.03.15	담보

※ 개인정보 보호를 위해 일부 사항을 *으로 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근지역 유사부동산 경매낙찰가율 (최근 1년)

지역통계	경기			시흥시			배곧동		
	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
아파트형 공장	66.39%	64.35%	243	56.14%	58.02%	22	53.58%	53.30%	4

※ 출처: 태인경매정보

VI. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격 자료(유사부동산 가격수준 및 평가사례, 유사부동산 경매낙찰가율 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 대상물건의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	산출단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)
1	3,564,832	118.08	420,935,363	421,000,000

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 배곧동 소재 "배곧한울초등학교" 남서측 인근에 위치하는 구분건물로 부근은 지식산업센터, 근린생활시설, 공원 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상10층 건 내 5층 530호로서, 외벽: 복합판넬 및 석재붙임 마감 등, 창호: 샷시 창호 마감 등임.

(4) 이용상태

지식산업센터로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접도로 대비 대체로 등고평탄한 사다리형 토지로서, 지식산업센터 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 남동측으로는 노폭 약 30미터 포장도로와 접하고 남서측으로는 노폭 약 20미터 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 시흥시 배곧동 292-3 배곧테크노밸리 5층 530호
-----	-----------------------------------



상 세 위 치 도



소재지	경기도 시흥시 배곧동 292-3 배곧테크노밸리 5층 530호
-----	-----------------------------------



호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도



소재지 경기도 시흥시 배곧동 292-3 배곧테크노밸리 5층 530호

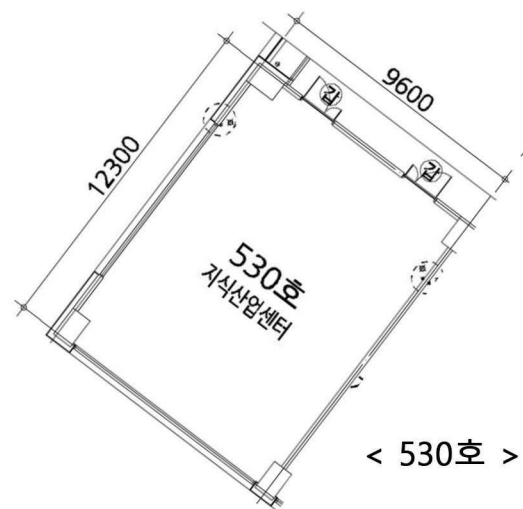
[호 별 배 치 도]

NO SCALE



< 5층 >

[내부 구조도]



< 530호 >

본건의 이용상황 및 내부구조는
 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로
 정확한 확인이 어려워 건축물현황도
 및 외부관찰 등에 의거 작성되어
 실제와 차이가 있을 수 있으니
 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

사 진 용 지



본 건 전 경

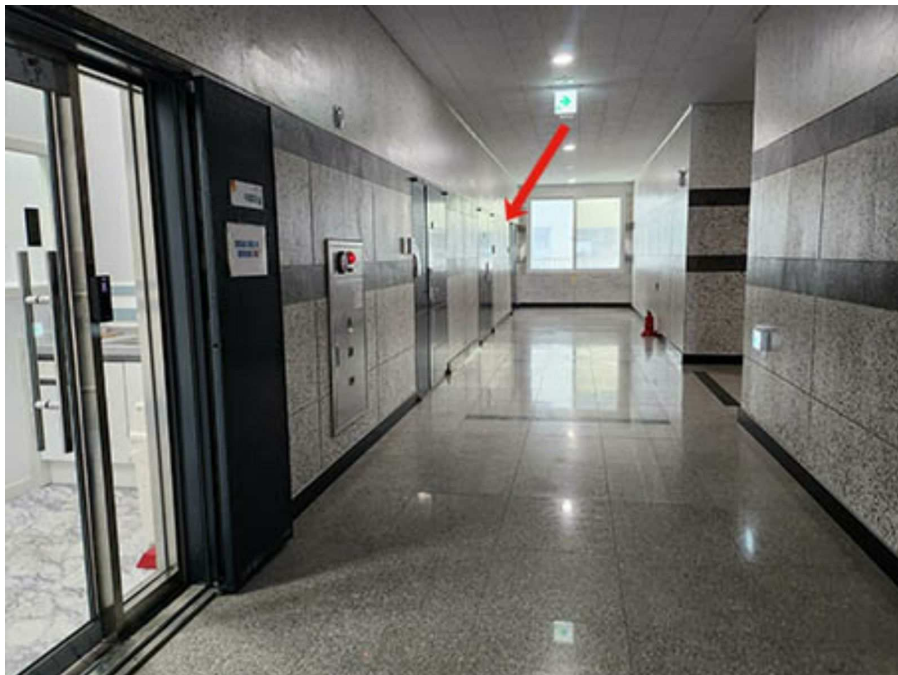


주 변 전 경

사 진 용 지



본 건 현 관 문



본 건 및 복 도 전 경