

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 흥영식 소유물건(2025타경52050)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원  
사법보좌관 김은희

감정평가서번호: 나래-25-210



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.

나래감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
신혜경

(인)

감정평가액	오억팔천삼백만원정 (₩583,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	홍영식 (2025타경52050)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.27	2025.05.21 ~ 2025.05.27	2025.05.27		
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	583,000,000
	합계					₩583,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본 평가는 경기도 시흥시 조남동 소재 목감지하차도 남측 인근에 위치한 구분건물(케이엠텍지식산업센터) 제10층 제1001호 외 2개호에 대한 수원지방법원 안산지원 경매 목적의 평가입니다.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준가치

본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정에 의거하여 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

### 3. 기준시점 및 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상 물건의 가격조사를 완료한 2025.05.27.입니다.

8

### 4. 감정평가의 조건

본건 감정평가와 관련한 별도 감정평가 조건은 없습니다.

## II. 감정평가방법

1. 구분건물은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반 이론 등에 의거 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 구분건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

2. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적에 고려하여 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

3. 본건 위치확인, 내부구조 및 이용현황 등은 건축물대장 현황도면, 외부관찰 등을 참조하였으며 업무진행시 내부현황 등은 재확인바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 평가물건 개요

1동의 건물	소재지		구조	층수	사용승인일
	경기도 시흥시 조남동 719-1 외 [케이엠텍지식산업센터]		피알씨구조 평스래브지붕	지하2층/ 지상10층	2021.01.12.
본건	기호	층호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	용도
	1	10층 1001호	76.32	19.3078	공장(지식산업센터)
	2	10층 1002호	53.43	13.5175	공장(지식산업센터)
	3	10층 1003호	49.14	12.4321	공장(지식산업센터)

## Ⅳ. 가격산출개요

### 1. 비교사례의 선정

본건과 지리적·물적 유사성이 있는 매매사례[가]를 선정하였습니다.

기호	구분	소재지	용도	층수	사용승인일	전유면적(㎡)	매매금액(원)	단가(원/㎡)	시점
가	매매	조남동 719번지대	공장	7층	2021.01.	91.56	290,000,000	@3,167,321	2022.07.
나	매매	조남동 719번지대	공장	3층	2021.01.	57.12	184,000,000	@3,221,288	2023.06.
다	분양	조남동 719번지대	공장	7층	2021.01.	53.41	167,170,000	@3,129,938	2024.02.
라	분양	조남동 719번지대	공장	2층	2021.01.	57.12	194,430,000	@3,403,886	2024.02.
마	매매	조남동 719번지대	공장	9층	2021.01.	62.51	160,000,000	@2,559,590	2024.06.

-출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원(KAIS)

-분양사례금액은 건물분 부가세는 제외하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 사정보정

해당 거래사례는 거래당사자간에 특수한 사정이나 개별적 동기가 개제되어 있지 않은 정상적인 거래인 것으로 판단됩니다.[1.00]

지역요인 비교치	1.00
----------	------

## 3. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 집합건물 가격동향조사 중 본건에 적용가능한 경기 집합상가 자본수익률을 적용하였습니다.

산 식(거래시점~기준시점)	시점수정치
$(1+0.0047*89/92) * 1.0015 * 0.9993 * 1.0001 * 0.9996 * 1.0022 * 1.0036 * 1.0043 * 1.0032 * 1.0015 * 1.0007 * (1+0.0007*57/90)$	1.02117

-경기 집합상가 분기별 자본수익률

2022년 3분기	0.47	2024년 1분기	0.36
2022년 4분기	0.15	2024년 2분기	0.43
2023년 1분기	-0.07	2024년 3분기	0.32
2023년 2분기	0.01	2024년 4분기	0.15
2023년 3분기	-0.04	2025년 1분기	0.07
2023년 4분기	0.22	2025년 2분기	0.07

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 가격형성요인비교

### (1) 기호[1]

구분	항목	격차율	비고
외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 교육시설 등의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	유사합니다.
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 공용시설 규모, 구성, 상태 등	1.00	유사합니다.
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별, 향별 및 라인별), 부지에 대한 지분면적의 대소 베란다의 유무 및 내부 평면방식(베이)	1.00	유사합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사합니다.
누계치			1.000

### (2) 기호[2-3]

구분	항목	격차율	비고
외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 교육시설 등의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	유사합니다.
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 공용시설 규모, 구성, 상태 등	1.00	유사합니다.
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별, 향별 및 라인별), 부지에 대한 지분면적의 대소 베란다의 유무 및 내부 평면방식(베이)	1.01	규모 등에서 다소 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사합니다.
누계치			1.010

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 거래사례비교법에 의한 비준가격

기호	층호수	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	면적(m <sup>2</sup> )	산정금액	결정금액(원)
1	10층 1001호	3,167,321	1.00	1.02117	1.00	76.32	246,847,362	247,000,000
2	10층 1002호	3,167,321	1.00	1.02117	1.01	53.43	174,540,685	175,000,000
3	10층 1003호	3,167,321	1.00	1.02117	1.01	49.14	160,526,469	161,000,000



## 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		
[3]				철근콘크리트구조 10층 1003호	49.14	49.14	161,000,000	
				1,2. 소유권대지권	12.4321 5,742.1x----- 5,742.1	12.4321	배분내역 토 지 : 48,300,000 건 물 : 112,700,000	
<b>합 계</b>							<b>₩583,000,000.-</b>	
			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 조남동 소재 목감지하차도 남측 인근에 소재하며 부근은 아파트단지, 근린생활시설 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능함.

## (3) 건물의 구조

피알씨구조 평슬래브지붕으로서  
외벽 : 외장타일 및 강화유리 마감 등  
창호 : 새시창 등임.

## (4) 이용상태

건축물대장상 기호[1,2,3] 공히 공장(지식산업센터)임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 화재관련설비 등 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 부정형 토지로서 공장(지식산업센터)부지임.

# 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 북동측으로 도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접함),  
가축사육제한구역, 공공주택지구, 과밀억제권역, 철도보호지구(철도보호지구)

<조남동 719-1번지 기준>

## (9) 공부와의 차이

--

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계는 미상임.

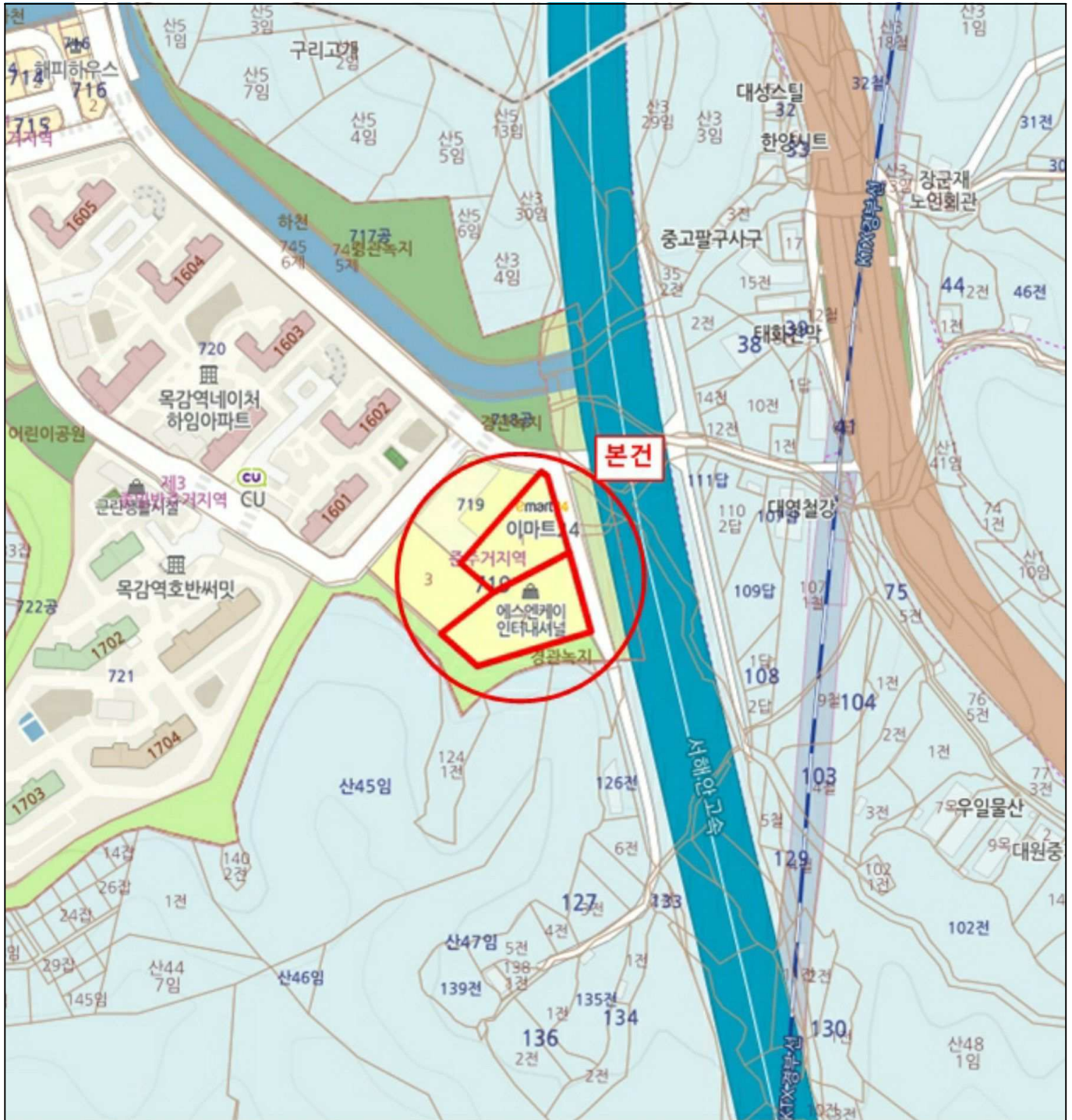
나. 본건 위치확인 및 내부구조 등은 외부관찰, 건축물대장 현황도면 등을 참조하였으며  
업무진행시 내부현황 등은 재확인바람.



# 위 치 도



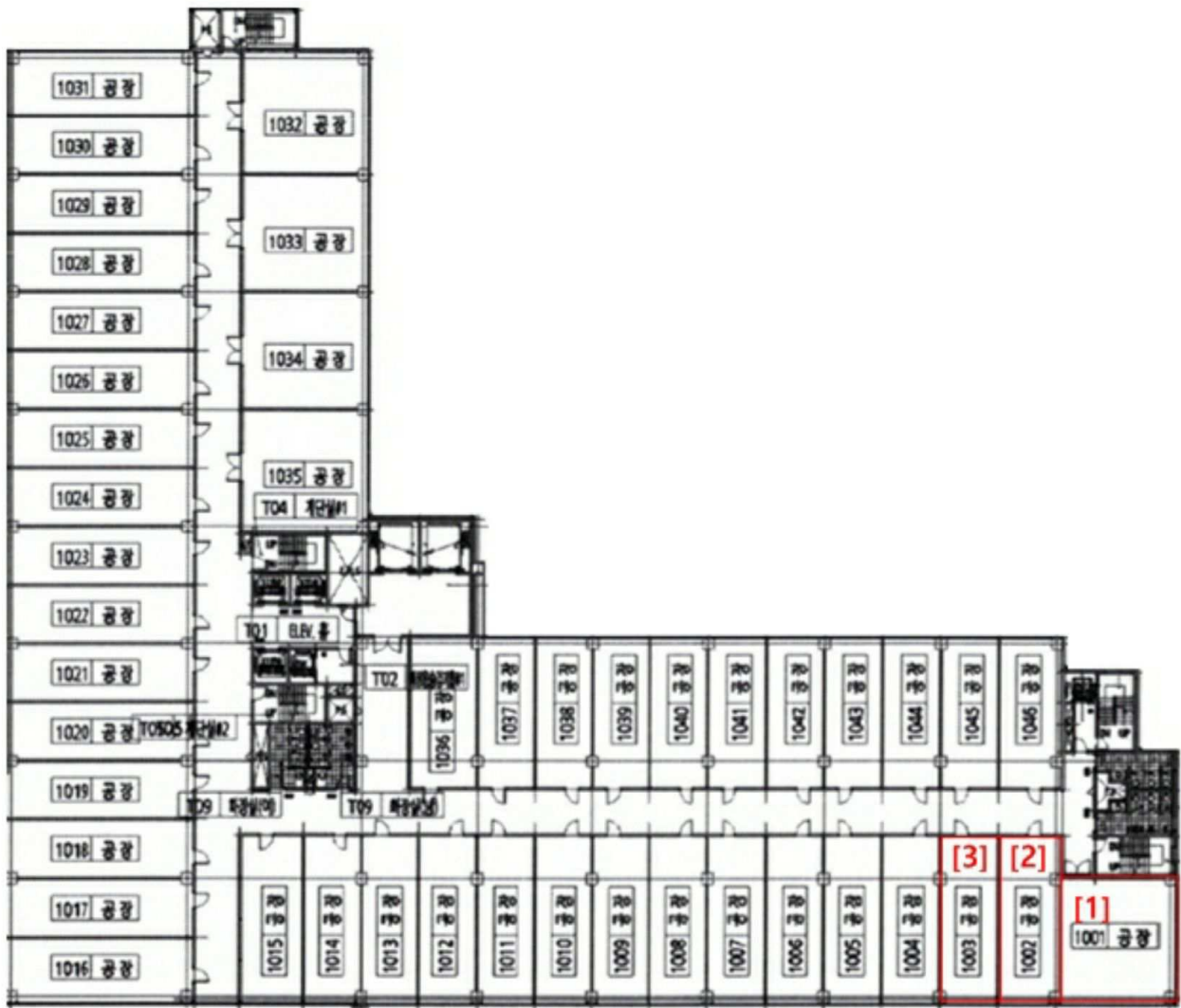
소재지	경기도 시흥시 조남동 719-1외 케이엠텍지식산업센터 10층 1001호외 2개호
-----	--



# 내부 구조도



**소재지** 경기도 시흥시 조남동 719-1외 케이엠텍지식산업센터 10층 1001호외 2개호



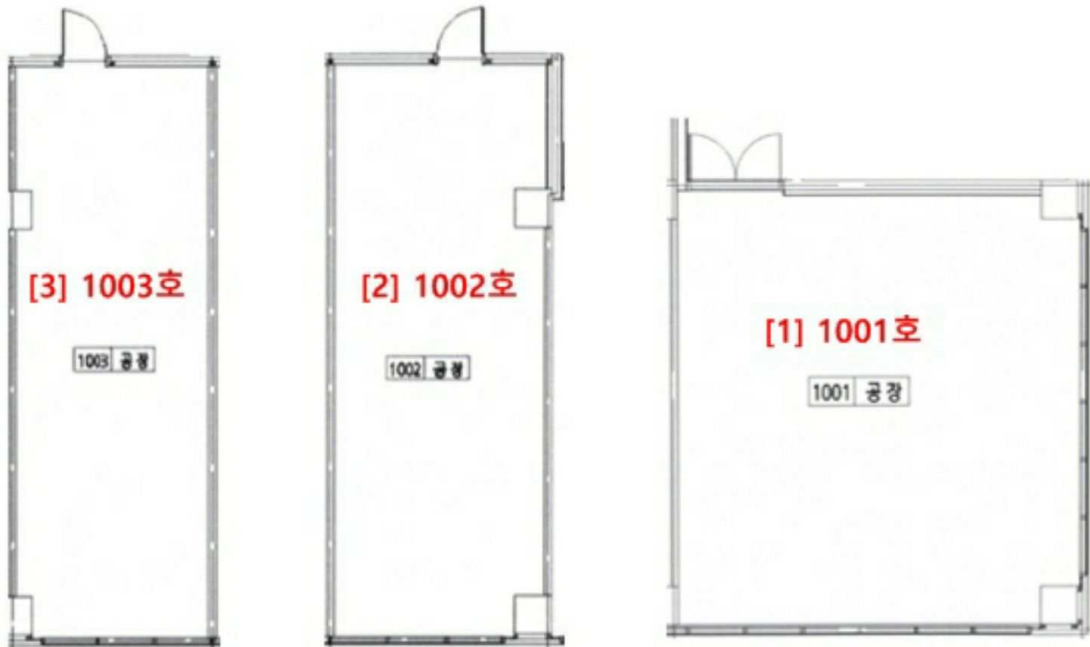
**[10층 배치도]**

# 내 부 구조 도



**소재지**

경기도 시흥시 조남동 719-1외 케이엠텍지식산업센터 10층 1001호외 2개호



- [1] 케이엠텍지식산업센터 10층 1001호
- [2] 케이엠텍지식산업센터 10층 1002호
- [3] 케이엠텍지식산업센터 10층 1003호





[1] 10 1001



[2] 10 1002



[ 3] 10 1003



10

