

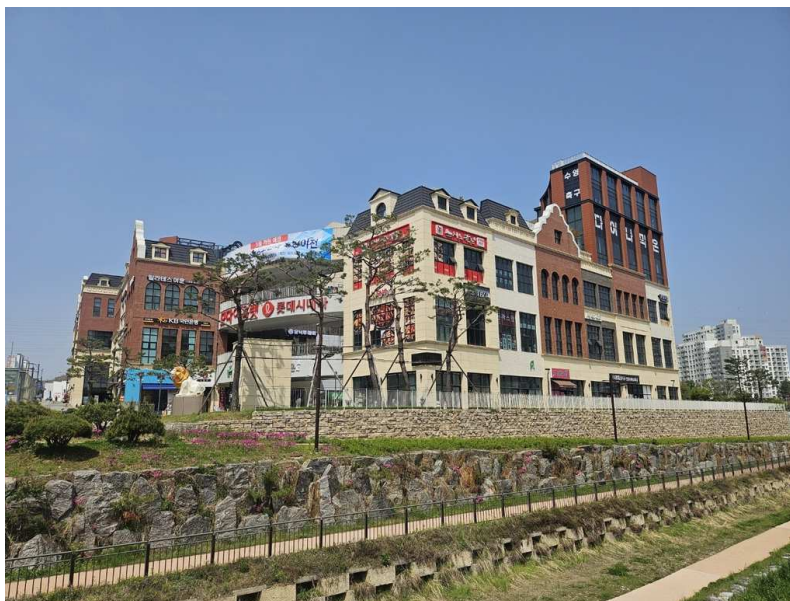
감정평가서

Appraisal Report

건명 : 최하나 소유물건(2025타경52126)

의뢰인 : 수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선

감정서번호 : R250417-001



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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

로이 감정평가사사무소

TEL. 0507-1352-0344 FAX. 0505-182-3181

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

김보미

(인)

감정평가액	육억구천팔백만원정 (₩698,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최하나 (2025타경52126)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서, 귀제시 목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 04. 24	2025. 04. 17 ~ 2025. 04. 24	2025. 04. 25	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	698,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩698,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		시흥플랑드르 제1층 제1008호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	경기도 시흥시 능곡동	871 시흥 플랑드르	판매시설 문화및 집회시설	철근콘크리트구조 일반철골구조 철근)콘크리트지붕 7층					
	[도로명주소] 경기도 시흥시 장현능곡로 155			지하3층	12,489.2303				
				지하2층	12,717.0946				
				지하1층	7,203.629				
				1층	6,786.2145				
				2층	6,935.3958				
				3층	4,445.8968				
				4층	3,493.9933				
				5층	2,594.6214				
				6층	2,566.4399				
				7층	722.2561				
		상동	871	대	준주거지역	14,951			
				(내)	철근콘크리트구조 제1층 제1008호	43.335	43.335	698,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 95.2377㎡
				소유권	1.x -----	23.7495	23.7495		
				대지권		14,951			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 279,200,000 418,800,000	
	합 계						₩698,000,000.-		
				이 하	여	백			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 시흥시 능곡동 소재 '서해선 시흥농곡역' 서측 인접에 위치하는 '시흥플랑드르' 제1층 제 1008호에 대한 수원지방법원 안산지원 경매5계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 24일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 17일 ~ 2025년 4월 24일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지건물의 구분평가는 곤란하나, 귀요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니 본건 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 시흥시 능곡동 871 시흥 플랑드르 제시흥 플랑드르동 제1층 제1008호		
도로명주소	경기도 시흥시 장현능곡로 155		
	주용도	판매시설, 문화 및 집회시설 340개호	
	주구조	철근콘크리트구조 일반철골구조	
	사용승인	2021.04.01	
	건물규모	층수	지하 3층/지상 7층
		연면적	59,954.7717 m ²
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	1/1008	기타판매시설	43.335	51.9027	95.2377	23.7495	45.50
합계 (1개호)			43.335	51.9027	95.2377	23.7495	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	능곡동 8**	1/10**	판매시설	44.955	98.798	918,510,000 (@20,400,000)	2022.05.20 (2021.04.01)	-
#2	능곡동 8**	1/10**	판매시설	46.235	101.611	1,054,277,000 (@22,800,000)	2022.05.25 (2021.04.01)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 “상업용부동산 자본수익률(분기/연간)”을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경기 집합상가	2.324% (1.02324)	거래시점 / 기준시점	2022.05.20/ 2025.04.24
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 경기 2022년 02분기 : 0.46 2022년 03분기 : 0.47 2022년 04분기 : 0.15 2023년 01분기 : -0.07 2023년 02분기 : 0.01 2023년 03분기 : -0.04 2023년 04분기 : 0.22 2024년 01분기 : 0.36 2024년 02분기 : 0.43 2024년 03분기 : 0.32 2024년 04분기 : 0.15 2025년 01분기 : 0.07 2025년 02분기 : 0.07 (2025년 01분기 자료)
		산식	$(1+0.0046 \times 42 \div 91) \times (1+0.0047) \times (1+0.0015)$ $\times (1-0.0007) \times (1+0.0001) \times (1-0.0004) \times$ $(1+0.0022) \times (1+0.0036) \times (1+0.0043) \times$ $(1+0.0032) \times (1+0.0015) \times (1+0.0007) \times (1+0.0007$ $\times 24 \div 90) \approx 1.02324$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.77	본건은 사례대비 위치별효용 등 호별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.770	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	층/ 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m ²)
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	1/1008	43.335	#1	20,400,000	1.000	1.02324	0.770	16,100,000	697,693,500	698,000,000
합계		43.335	-	-	-	-	-	-	-	698,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
판매시설	광대소각	16,000,000-20,000,000	-

인근지역 유사 부동산의 경우 위치별, 층별 효용에 따른 가격편차가 다소 있음.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	능곡동 8** 지1/B10**	판매시설	43.2771	95.1104	776,000,000	2025.01.02 (2021.04.01)	법원경매
					(@17,900,000)		
(2)	능곡동8** 1/10**	판매시설	30.968	68.0586	647,000,000	2024.12.10 (2021.04.01)	법원경매
					(@20,900,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	경기 시흥시 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	53,759,947,870	27,559,916,314	51.3	756	89	11.8
근린상가	44,706,947,870	23,528,460,564	52.6	502	67	13.3

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	시흥플랑드르 제1층 제1008호	43.335	23.7495	698,000,000
합계		43.335	23.7495	698,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 시흥시 능곡동 소재 '서해선 시흥능곡역' 서측 인접에 위치하며, 주위는 근린상가, 아파트단지, 공원 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 동측 인접하여 서해선 시흥능곡역이 소재하고, 남측 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 7층건 중 제1층 제1008호로서,
 외벽 : 외장타일붙임 및 돌붙임 마감 등
 내벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등
 창호 : 샷시 창호 임.

(4) 이용상태

공부상 '판매시설' 용도로서 기준시점 현재 공실 상태임.

(5) 설비내역

시스템 냉·난방설비, 위생설비, 급·배수시설, 승강기시설, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 스프링클러설비, 에스컬레이터설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

동측 하향 완경사지를 평탄하게 조성한 가장형 토지로서 판매시설, 문화 및 집회시설 건부지로

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 약 35m, 서측으로 약 16m 의 아스팔트 포장도로와 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(보조간선도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

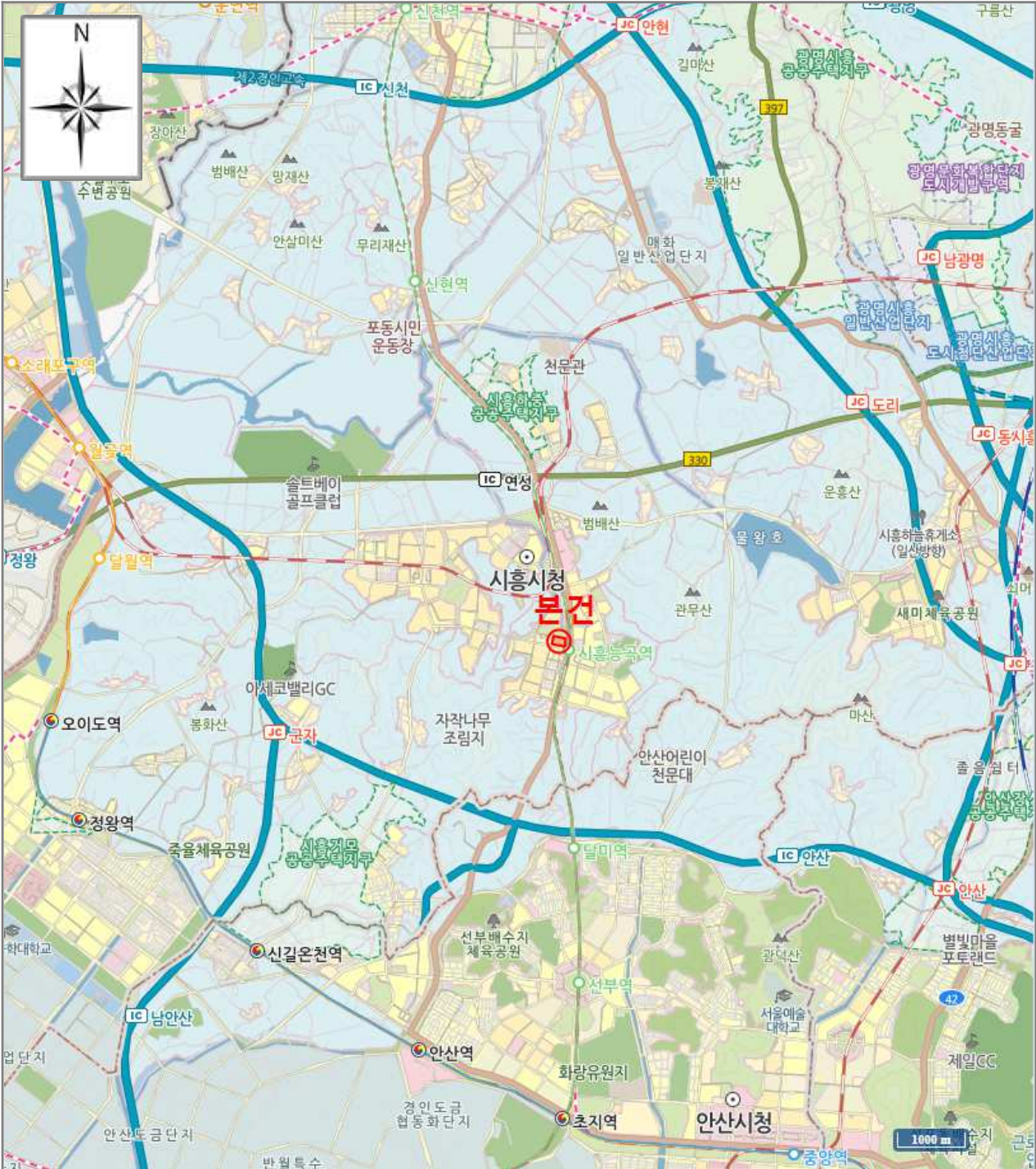
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도

소재지	경기도 시흥시 능곡동 871 시흥플랑드르 제1층 제1008호
-----	-----------------------------------



[범례]

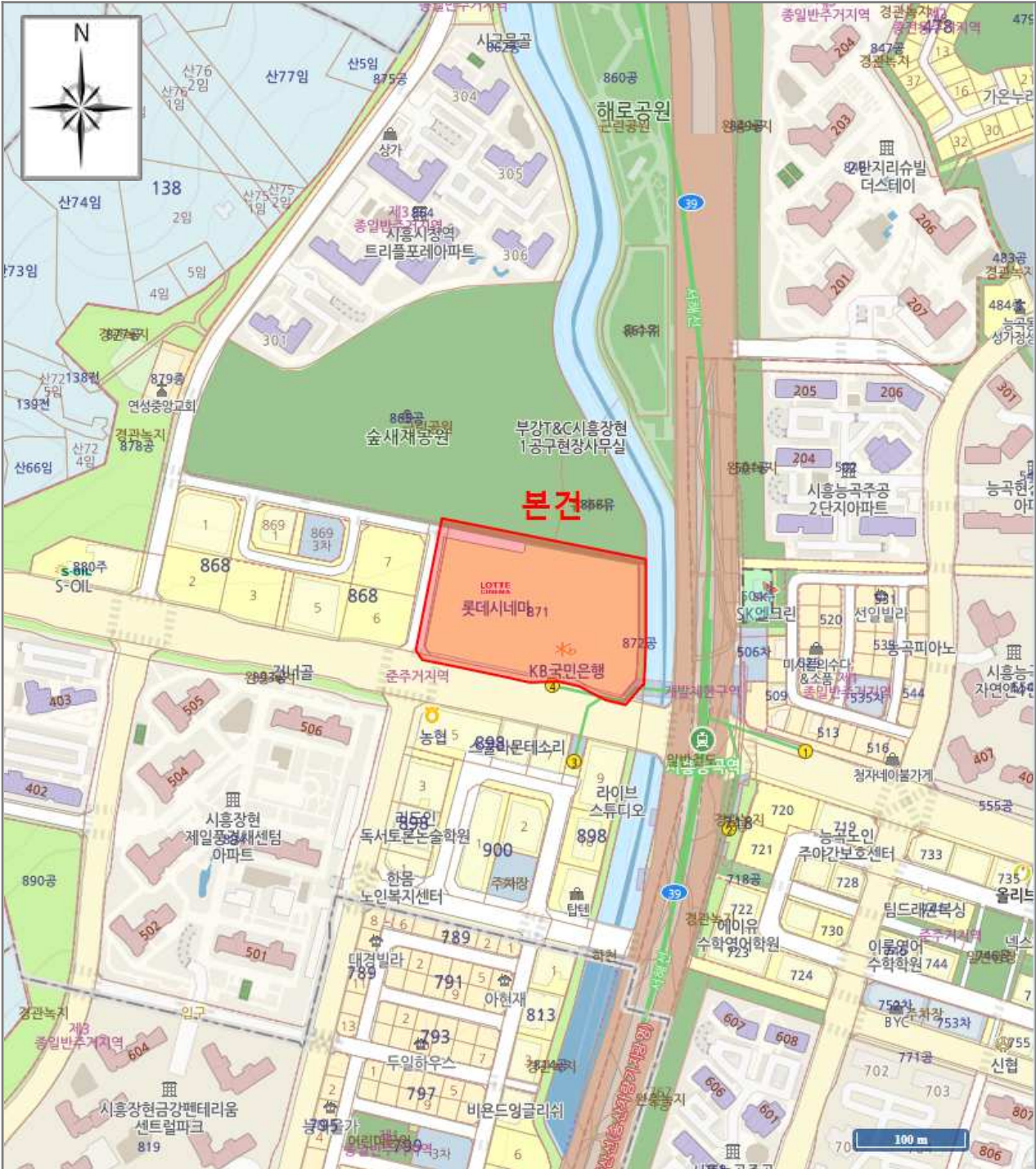
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

상세 위치도

소재지	경기도 시흥시 능곡동 871 시흥플랑드르 제1층 제1008호
-----	-----------------------------------



[범례]	■ 본건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	------	--------	--------

내부구조도

소재지	경기도 시흥시 능곡동 871 시흥플랑드르 제1층 제1008호
-----	-----------------------------------



사 진 용 지

소재지

경기도 시흥시 능곡동 871



주위전경



주위전경

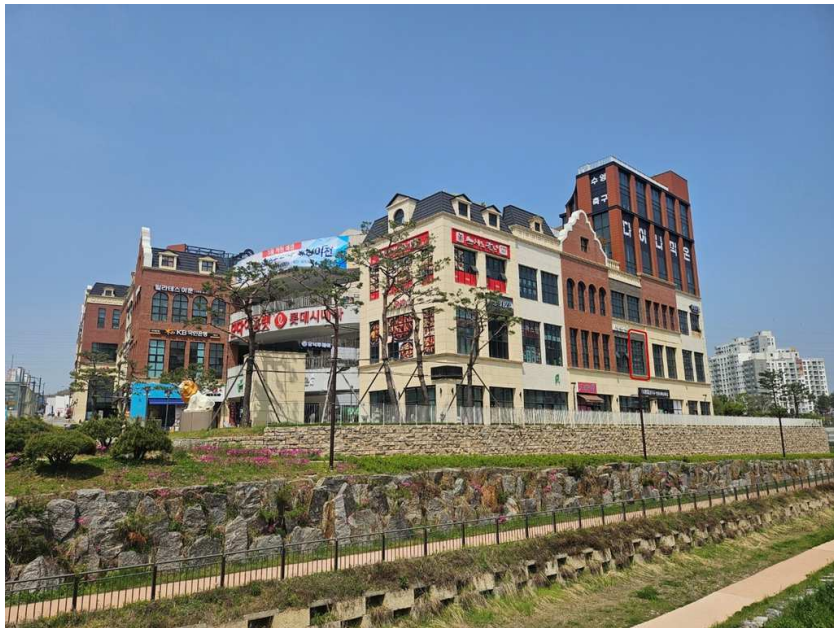
사 진 용 지

소재지

경기도 시흥시 능곡동 871



건물 전경



건물 전경

사 진 용 지

소재지

경기도 시흥시 능곡동 871



건물 내부 전경



건물 내부 전경

사 진 용 지

소재지

경기도 시흥시 능곡동 871



1층 전경



1층 전경

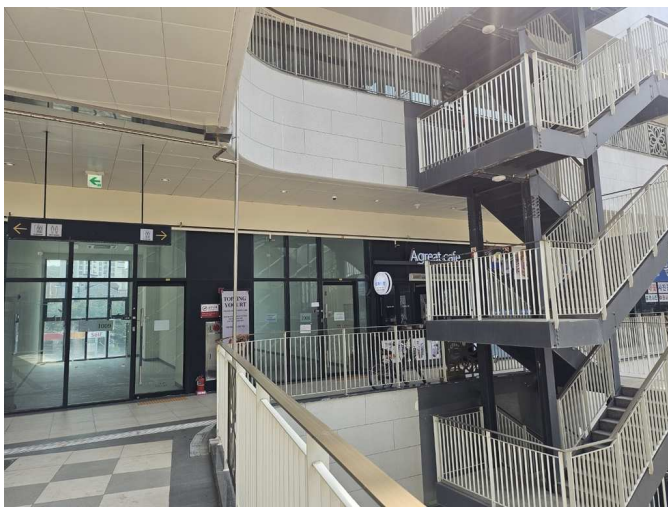
사 진 용 지

소재지

경기도 시흥시 능곡동 871



본건 전경



본건 전경



본건 전경