

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 정상도 소유물건(2024타경72816)

의뢰인 : 수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선

감정서번호 : SIA25-0102-001

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

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박상원

(주)써브감정평가법인 안산지사 지사장 권용기

(서명 또는 인)

감정평가액	이억칠천이백만원정(272,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선		감정평가목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정상도 (2024타경72816)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.06	2025.01.03 ~2025.01.06	2025.01.09	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	272,000,000
	합계					272,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사				(인)	
	권용기					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경기도 시흥시 배곧동 소재 "배곧한울초등학교" 남서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, 배곧시그니처타워 4층 458호)으로서, 수원지방법원 안산지원의 경매(임의) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

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

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025.01.06.을 기준시점으로 하였음. (실지조사기간 : 2025.01.03.~2025.01.06.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

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

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 **거래사례비교법**으로 시산가액을 산정한 후, 타 방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, “**원가법**”은 『**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래되는 시장관행에 따라 토지와 건물 원가의 합리적인 배분이 현실적으로 적용이 곤란하며, “**수익환원법**”은 장래 산출할 것으로 기대되는 수익 추정 및 현재가치로의 환원 또는 할인하는 과정의 현실적인 어려움 등이 있어 적용의 한계가 있음.

따라서, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 다른 방법에서의 합리성 검토가 곤란하다고 판단되는바, 본건 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 구조 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지이용계획확인서, 토지대장, 집합건축물대장 등에 의거하였음.

- ② 대상물건의 위치확인은 건축물대장상 건축물현황도 및 1층에 비치된 현황도 등에 의거 확인 하였음.

- ③ 집합건물(구분건물)은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 바, 토지, 건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나 귀 요청에 따라 대상물건의 평가액을 토지와 건물로 배분하여 “구분건물감정평가명세표” 상에 기재하였으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구분	내용
명칭	배곧시그니처타워
소재지	경기도 시흥시 배곧동 292-2 [도로명주소 : 경기도 시흥시 서울대학로 59-59]
용도지역	준주거지역
대지면적	6,055.8㎡
연면적	41,373.54㎡
구조및규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 2층, 지상 9층
사용승인일자	2024년 02월 29일
주용도	공장
기타설비	기본적인 위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 천장형 냉난방설비 등
비고	-

2. 대상 부동산의 현황

일련번호	층	호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율(%)	비고
1	4	458	공장 (지식산업센터)	46.61	51.274	97.884	14.36	약 47.62	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인일	
#1	배곧동 292-2	6/600	46.61	14.36	270,244,000	5,797,983	2024.09.09	-
							2024.02.29	
#2	배곧동 292-2	3/300	46.61	14.36	270,244,000	5,797,983	2024.08.15	-
							2024.02.29	

나. 비교거래사례의 선정

대상물건과 유사한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있으며, 등기사항전부증명서상 거래금액이 등재되어 있는 거래사례 기호 "#1" 을 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

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

4. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 상업용부동산 임대동향 자료 중 본건의 특성을 고려하여 '경기도 오피스 자본수익률'을 활용하여 산정함.

[출처 : 한국부동산원 R-one]

기간	자본수익률(%)	비 고
2024.09.09.~2025.01.06	0.718	2024년 03분기 : 0.55 2024년 04분기 이후 : 0.55 (2024년 03분기 자료) $(1+0.0055*22/92)*(1+0.0055*98/92) \approx 1.00718$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인의 비교

가. 가치형성요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지외부요인	외부 진출입의 용이성
	치량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
	동력자원 및 노동력 확보의 용이성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	도심지 및 상업.업무시설과의 접근성
	공급 및 처리시설의 상태
단지내부요인	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	입주업체의 용도 및 지원시설의 규모
	단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성
	단지내 주차의 편의성 유무
	건물의 구조 및 마감상태
	경과년수에 따른 노후도
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식
	전유부분의 면적
	향별 효용
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교치 산정

사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계치
#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

- 단지외부요인 : 대상물건은 사례와 대등함.
- 단지내부요인 : 대상물건은 사례와 대등함.
- 호별요인 : 대상물건은 사례와 대등함.
- 기타요인 : 대상물건은 사례와 대등함.

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

일련 번호	거래단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m ²)	전유면적 (m ²)	산출가액(원)	비준가액(원)*
1	5,797,983	1.000	1.00718	1.000	5,839,613	46.61	272,184,362	272,000,000

* 유효숫자 셋째자리에서 사사오입함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 참고가격자료

가. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	층/호	전유면적 (m ²)	평가금액 (원)	평가단가 (원/m ²)	평가목적	기준시점	비고
#a	배곧동 292-2	7/700	36.335	214,000,000	5,889,638	경매	2024.12.18	-
#b	배곧동 292-2	3/300	35.49	213,000,000	6,001,691	경매	2024.12.27	-
#c	배곧동 292-2	4/400	33.97	170,000,000	5,004,416	담보	2024.11.19	-
#d	배곧동 292-2	4/400	46.61	251,000,000	5,385,110	담보	2024.06.05	-
#e	배곧동 292-2	4/458	46.61	253,000,000	5,428,020	담보	2024.03.19	본건

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가격수준 (전유면적 기준)
인근 유사 아파트형공장	호별위치 및 전유면적의 크기 등에 따라 약 @5,750,000원/m ² ~@5,850,000원/m ² 내외 수준으로 조사됨.

다. 경매통계자료

[출처 : 부동산태인]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰가율(%)	평균 낙찰가율(%)	낙찰건수
경기도 시흥시 배곧동	최근 1년	아파트형공장	53.58	53.30	4

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 대상물건 감정평가액 결정

기호	공부면적 (m ²)	사정면적 (m ²)	감정평가액 (원)	비 고
1	46.61	46.61	272,000,000	-
합 계		-	272,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

평가대상은 공장(기타공장(지식산업센터))으로 사용 중인 구분건물로서, 인근 유사 구분 건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고			
					공 부	사 정					
1	경기도 시흥시 배곧동 [도로명주소] 경기도 시흥시 서울대학로 59-59	292-2 배곧 시그니처 타워	공장	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층							
						1.동소	292-2	대	준주거지역	6,055.8	
				(내) 철근콘크리트구조 4층 458호	46.61	46.61	272,000,000	비준가액 (공용면적 포함: 97.884㎡)			
				1소유권대지권	14.36	14.36					
					6,055.8x--- --- 6,055.8						
	합 계						₩272,000,000.-				
			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

대상물건은 경기도 시흥시 배곧동 소재 "배곧한울초등학교" 남서측 인근에 위치하며 주위는 지식산업센터, 업무시설 및 근린생활시설 등이 혼재하는 성숙중인 상가지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량접근 용이하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층 건물 중 4층 458호로서
 외벽 : 돌붙임 및 복합판넬 등 마감임.
 내벽 : 몰탈위페인팅 등 마감임.
 창호 : 강화유리 등 임.

(4) 이용상태

공장(지식산업센터)으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 천장형 냉난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 및 인접도로 대비 등고평탄한 정방형 토지로서 공장(지식산업센터) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

대상물건 남서측으로 종로변에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 상대보호구역(교육환경 보호에 관한 법률), 과밀억제권역(수도권정비계획법) 임.

(9) 공부와의 차이

없음.

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
임대관계 미상임.

광역 위치도

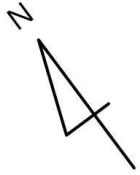


소재지	경기도 시흥시 배곧동 292-2 배곧시그니처타워 4층 458호
------------	------------------------------------

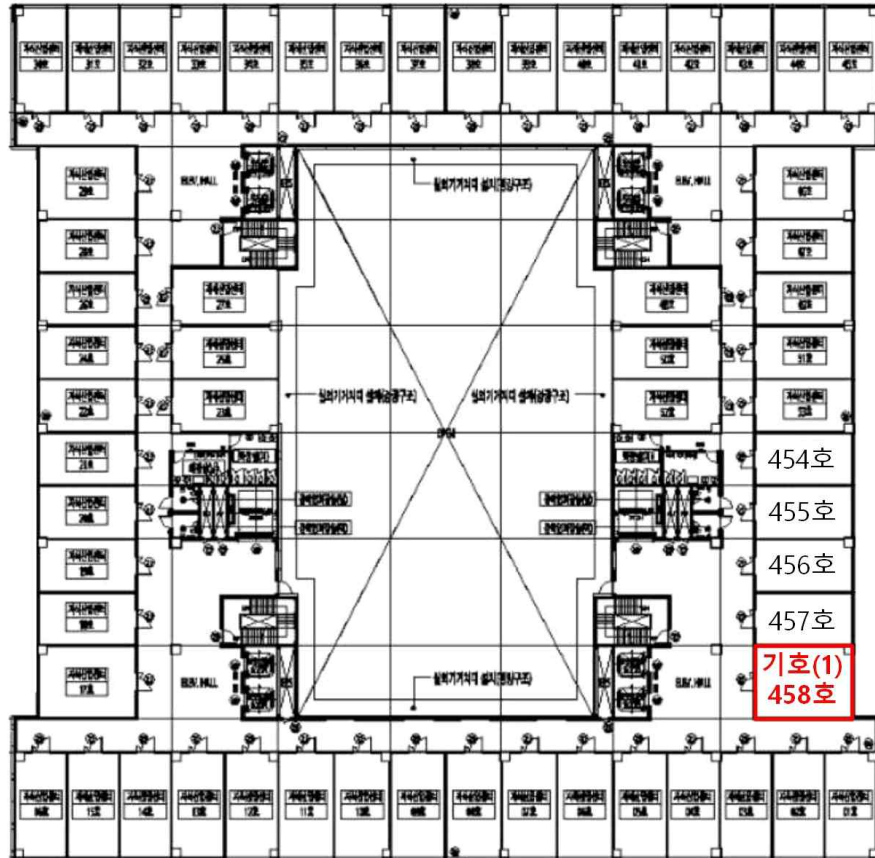


본 위치도 상의 용도지역구분, 계획도로 등의 사항은 실제와 상이할 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

건물개황도



(no scale)



<호별배치도>

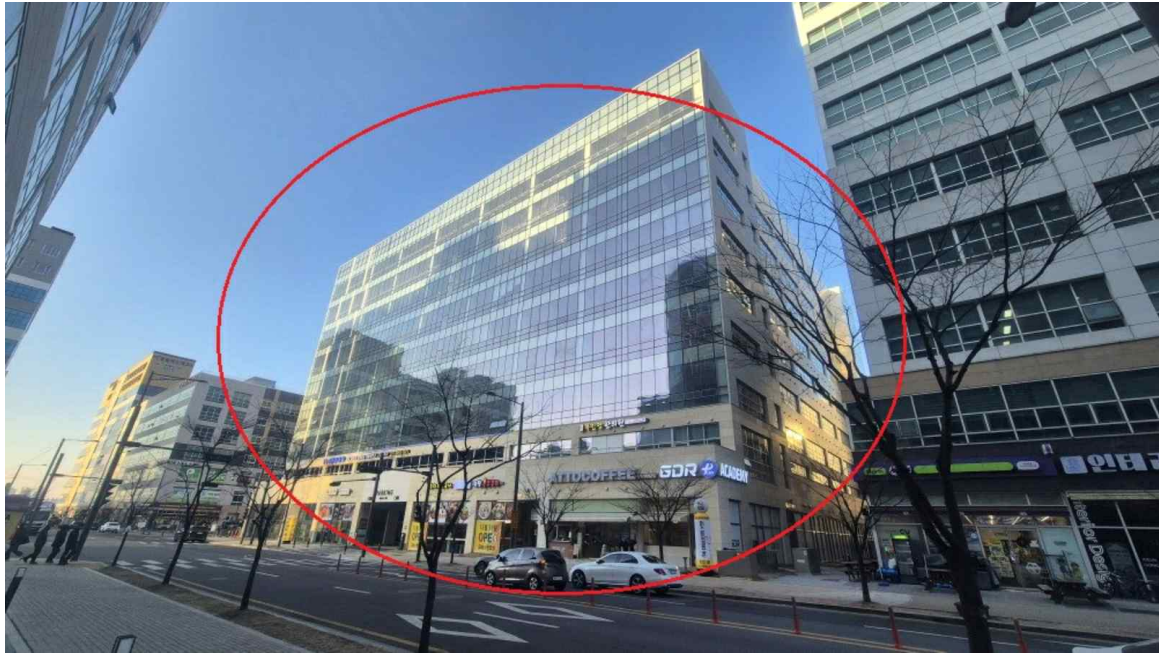


<내부구조도>

-면적산출근거-

기호(1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층 공장
4층 458호 46.61㎡(공부면적)

사 진 용 지



대상물건 소재 부동산 전경

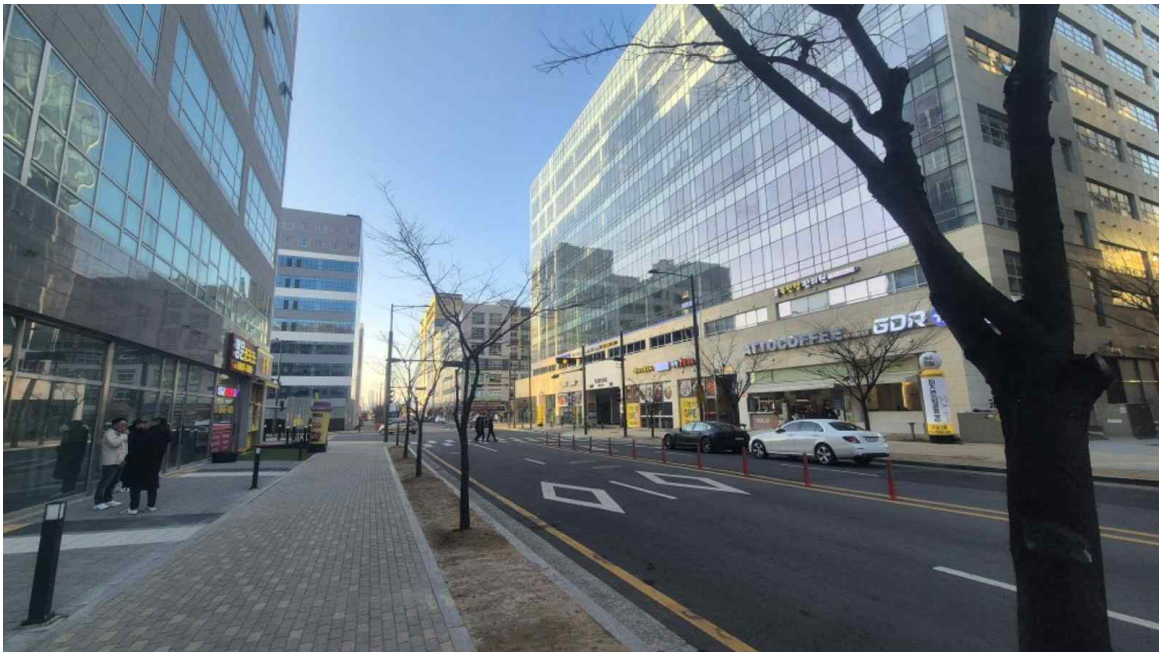


대상물건 출입구 전경

사 진 용 지



대상물건 내부 전경



인접도로 및 주위환경