



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	DJ2603-008
평가금액	7,188,000,000 원
평가기관 / 평가자	도전감정평가사사무소 / 이연희
서명해쉬 페이지수	총 48 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	도전감정평가사사무소 / 이연희	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-02 18:08:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

Appraisal Report

건명: 경기도 시흥시 도창동 508-14 외 소재 부동산
감정평가

의뢰인: 한국자산관리공사 경기지역본부장
(2025-15991-A01)

감정서번호: DJ2603-008



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.

도전감정평가사사무소



TEL. 01099819747 FAX. 05051823402

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

이연희

이연희 (인)

감정평가액		칠십일억팔천팔백만원정 (₩7,188,000,000.-)							
의 료 인		한국자산관리공사 경기지역본부장		감정평가 목적		공매			
제 출 처		한국자산관리공사 경기지역본부		기 준 가 치		시장가치			
소 유 자 (대상업체명)		신영부동산신탁주식회사 (2025-15991-A01)		감정평가조건		-			
물 건 목 록 표 시 근 거		등기사항전부증명서, 귀 제시 목록		기 준 시 점		조 사 기 간		작 성 일	
기 타 참고사항		-		2026. 03. 30		2026. 03. 24 ~ 2026. 03. 30		2026. 04. 01	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정			감 정 평 가 액			
	종 류	면적 또는 수량(m²)	종 류	면적 또는 수량(m²)		단 가	금 액		
	구분건물	12개호	구분건물	12개호		-	7,188,000,000		
		이	하	여		백			
	합 계						₩7,188,000,000.-		
감정평가액의 산출근거 및 결정의견									
" 별 지 참 조 "									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 시흥시 도창동 소재 '매화중학교' 남동측 인근에 위치하는 '매산프라자' 제1층 제101호 외 11개 호수에 대한 한국자산관리공사의 공매(국세,지방세)를 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 3월 30일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 3월 24일 ~ 2026년 3월 30일에 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

본건 일련번호(1)~(4),(6),(7),(9)는 상호명이 표기되어 있으나, 임대사항은 미상임.

(후첨 '사진용지' 참조)

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 본건 현장조사는 이해관계인 등의 부재 및 시건장치 등으로 인하여 내부확인을 하지 못하였는 바, 부득이 외부관찰 및 탐문조사에 의거 내부구조 및 이용상황을 조사하였고 표준적 이용상황을 상정하여 감정 평가하였으니 추후 공매 진행시 참고바람.
- ③ 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ④ 일련번호(1)~(9)의 경우 현장 조사 당시 본건은 호별 표기가 되어 있지 않은 상태였는 바, 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 점유상태 등에 의거 확인하였으니 추후 공매 참여시 재 확인바람.
- ⑤ 일련번호(10)~(12)의 경우 본건 평가사례 및 인근 탐문조사 결과 다락구조의 오피스텔로 조사되어 이를 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

⑥ 본건 일련번호(10)~(12) 전입세대열람 결과 다음과 같이 해당 주소의 세대주가 전입되어 있는 것으로 확인되었음.

일련 번호	건물명 층/호	용도	세대주	성명	전입일자	등록구분	비고
#10	매산프라자 4/401	오피스텔	세대주	최**	2026-01-20	거주자	-
#11	매산프라자 4/402	오피스텔	해당주소의 세대주가 존재하지 않음.				-
#12	매산프라자 6/602	오피스텔	세대주	한**	2025-12-03	거주자	-

(출처 : 전입세대확인서)

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		매산프라자 제1층 제101호 외 11개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 시흥시 매화동 [도로명주소] 경기도 시흥시 매화산단2길 27	매화산업 단지지원 시설용지 씨1-1, 매화산업 단지지원 시설용지 씨1-2 매산 프라자 제1동	제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하 2층 지상 6층				
				지2층	952.71			
				지1층	951.15			
				1층 ~ 3층 각	706.5			
				4층	612.44			
				5층	532.02			
				6층	442.105			
				일반공업지역	604.1			
2	상동	508-13	대	일반공업지역	601.7			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	42.9	42.9	716,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 82.282㎡
				소유권	9.81			
				1.x -----	604.1 x----	9.81		
				대지권	604.1			
				소유권	9.77			
				2.x -----	601.7 x----	9.77		
				대지권	601.7			

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명매산프라자 제1층 제101호 외 11개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	42.9	42.9	716,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 82.282㎡
				소유권	9.81			
				1.x -----	604.1 x----	9.81		
				대지권	604.1			
				소유권	9.77			
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	42.9	42.9	716,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 82.282㎡
				소유권	9.81			
				1.x -----	604.1 x----	9.81		
				대지권	604.1			
				소유권	9.77			
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호	42.9	42.9	716,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 82.282㎡
				소유권	9.81			
				1.x -----	604.1 x----	9.81		
				대지권	604.1			
				소유권	9.77			

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		매산프라자 제1층 제101호 외 11개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(5)				2.x ----- 대지권	601.7 x----- 601.7	9.77	799,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 91.7775㎡
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호	47.85	47.85		
				소유권	10.94			
				1.x ----- 대지권	604.1 x----- 604.1	10.94		
				소유권	10.89			
				2.x ----- 대지권	601.7 x----- 601.7	10.89		
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제107호	48.4	48.4	828,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 92.836㎡
				소유권	11.07			
				1.x ----- 대지권	604.1 x----- 604.1	11.07		
				소유권	11.02			
				2.x ----- 대지권	601.7 x----- 601.7	11.02		
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제108호	48.4	48.4	808,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 92.836㎡
(7)				소유권	11.07			
				1.x -----	604.1 x-----	11.07		

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		매산프라자 제1층 제101호 외 11개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(8)				대지권	604.1		716,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 82.282㎡
				소유권	11.02			
				2.x -----	601.7 x----	11.02		
				대지권	601.7			
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제1층 제110호	42.9	42.9		
				소유권	9.81			
				1.x -----	604.1 x----	9.81		
				대지권	604.1			
(9)				소유권	9.77		716,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 82.282㎡
				2.x -----	601.7 x----	9.77		
				대지권	601.7			
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제1층 제111호	42.9	42.9		
				소유권	9.81			
				1.x -----	604.1 x----	9.81		
				대지권	604.1			
				소유권	9.77			
(10)				2.x -----	601.7 x----	9.77	132,000,000	집합건축물
				대지권	601.7			
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제4층 제401호	29.859	29.859		

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		매산프라자 제1층 제101호 외 11개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(11)				소유권	6.82		132,000,000	대장상 공용 부분 포함 69.035㎡
				1.x -----	604.1 x----	6.82		
				대지권	604.1			
				소유권	6.8			
				2.x -----	601.7 x----	6.8		
				대지권	601.7			
				(내)				집합건축물 대장상 공용 부분 포함 69.035㎡
				철근콘크리트구조				
				제4층 제402호	29.859	29.859		
				소유권	6.82			
				1.x -----	604.1 x----	6.82		
				대지권	604.1			
(12)				소유권	6.8		193,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 108.237㎡
				2.x -----	601.7 x----	6.8		
				대지권	601.7			
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제6층 제602호	43.6725	43.6725		
				소유권	9.98			
				1.x -----	604.1 x----	9.98		
				대지권	604.1			
				소유권	9.95			
				2.x -----	601.7 x----	9.95		
				대지권	601.7			

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	합 계						₩7,188,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 시흥시 매화동 매화산업단지지원시설용지씨1-1외 1필지 매산프라자 제1층 제101호 외 11개호		
도로명주소	경기도 시흥시 매화산단2길 27 (도창동)		
	주용도	제2종근린생활시설 51개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2020.12.28	
	건물규모	층수	지하 2층/지상 6층
		연면적	5,609.93 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	건물명 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	계약		
(1)	매산프라자 1/101	근린생활시설	42.9	39.382	82.282	19.58	52.14
(2)	매산프라자 1/102	근린생활시설	42.9	39.382	82.282	19.58	52.14
(3)	매산프라자 1/103	근린생활시설	42.9	39.382	82.282	19.58	52.14
(4)	매산프라자 1/104	근린생활시설	42.9	39.382	82.282	19.58	52.14
(5)	매산프라자 1/105	근린생활시설	47.85	43.9275	91.7775	21.83	52.14

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	건물명 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	계약		
(6)	매산프라자 1/107	근린생활시설	48.4	44.436	92.836	22.09	52.13
(7)	매산프라자 1/108	근린생활시설	48.4	44.436	92.836	22.09	52.13
(8)	매산프라자 1/110	근린생활시설	42.9	39.382	82.282	19.58	52.14
(9)	매산프라자 1/111	근린생활시설	42.9	39.382	82.282	19.58	52.14
(10)	매산프라자 4/401	오피스텔	29.859	39.176	69.035	13.62	43.25
(11)	매산프라자 4/402	오피스텔	29.859	39.176	69.035	13.62	43.25
(12)	매산프라자 6/602	오피스텔	43.6725	64.5645	108.237	19.93	40.35
합계 (12개호)			505.4405	512.008	1,017.4485	230.66	-

※ 계약면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 계약면적과 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. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	건물명 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	계약			
#1	도창동 508-17	태영빌딩 1/10*	소매점	39.78	47.76	749,000,000 (@18,800,000)	2024.06.14 (2022.06.30)	-
#2	도창동 508-17	태영빌딩 1/10*	소매점	39.69	47.66	749,000,000 (@18,900,000)	2024.06.20 (2022.06.30)	-
#3	도창동 508-18	매화프라자 1/10*	소매점	39.78	70.4094	710,000,000 (@17,800,000)	2023.08.31 (2023.04.20)	-
#4	도창동 508-14	매산프라자 4/40*	오피스텔	28.494	65.999	144,760,165 (@5,080,000)	2023.06.01 (2020.12.28)	-
#5	도창동 508-14	매산프라자 6/60*	오피스텔	43.6725	108.237	220,000,000 (@5,040,000)	2023.05.30 (2020.12.28)	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	건물명 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	계약			
#6	도창동 508-14	매산프라자 5/51*	오피스텔	28.494	66.8602	144,794,156 (@5,080,000)	2023.05.08 (2020.12.28)	-

※ 사례의 호수는 개인정보 등의 사유로 (*)표기 하였음.

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 (1) ~ (9) 근린생활시설

< 사례 #4 > : 일련번호 (10) ~ (12) 오피스텔

(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	0.660% (1.00660)	거래시점/기준시점	2024.06.14 / 2026.03.30
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 경기 2024년 02분기 : 0.43, 2024년 03분기 : 0.32 2024년 04분기 : 0.15, 2025년 01분기 : 0.07 2025년 02분기 : 0, 2025년 03분기 : -0.06 2025년 04분기 : 0.05 2026년 01분기 : 0.05 (2025년 04분기 자료)
		산식	$(1+0.0043 \times 17 \div 91) \times (1+0.0032) \times (1+0.0015) \times (1+0.0007) \times (1+0) \times (1-0.0006) \times (1+0.0005) \times (1+0.0005 \times 89 \div 92) \approx 1.0066$

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

■ 비교 거래사례#4

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
경기 오피스텔(주거용)	-5.182% (0.94818)	거래시점 / 기준시점		2023.06.01 / 2026.03.30	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.05	100.92
			기준시점 당시 지수	2026.02	95.69
		산식		$1 + (95.69 - 100.92) / 100.92 \approx 0.94818$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

(가) 가치형성요인

① 상업용

요인구분	세부항목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	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
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

② 주거용

요인구분	세부항목
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(나) 가치형성요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치	비고
(1)~(5), (7)~(9)	#1	1.00	0.96	1.00	0.92	0.883	상업용
(6)	#1	1.00	0.96	1.02	0.92	0.901	상업용
(10)~(12)	#4	1.00	1.00	1.00	0.92	0.920	주거용

- 일련번호(1)~(5),(7)~(9) : 거래사례#1 대비 단지내부요인(경과년수에 따른 노후도 등)에서 열세하며, 분양사례로서 부가세 포함여부 등을 기타요인에서 고려하였음.
- 일련번호(6) : 거래사례#1 대비 단지내부요인(경과년수에 따른 노후도 등)에서 열세하며, 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세하며, 분양사례로서 부가세 포함여부 등을 기타요인에서 고려하였음.
- 일련번호(10)~(12) : 거래사례#4는 분양사례로서 부가세 포함여부 등을 기타요인에서 고려하였음.

(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)						
(1)	1/101	42.9	#1	18,800,000	1.000	1.00660	0.883	16,700,000	716,430,000	716,000,000
(2)	1/102	42.9	#1	18,800,000	1.000	1.00660	0.883	16,700,000	716,430,000	716,000,000
(3)	1/103	42.9	#1	18,800,000	1.000	1.00660	0.883	16,700,000	716,430,000	716,000,000
(4)	1/104	42.9	#1	18,800,000	1.000	1.00660	0.883	16,700,000	716,430,000	716,000,000
(5)	1/105	47.85	#1	18,800,000	1.000	1.00660	0.883	16,700,000	799,095,000	799,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층 호수	전유 (사정) 면적(m²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m²)						
(6)	1/107	48.4	#1	18,800,000	1.000	1.00660	0.901	17,100,000	827,640,000	828,000,000
(7)	1/108	48.4	#1	18,800,000	1.000	1.00660	0.883	16,700,000	808,280,000	808,000,000
(8)	1/110	42.9	#1	18,800,000	1.000	1.00660	0.883	16,700,000	716,430,000	716,000,000
(9)	1/111	42.9	#1	18,800,000	1.000	1.00660	0.883	16,700,000	716,430,000	716,000,000
(10)	4/401	29.859	#4	5,080,000	1.000	0.94818	0.920	4,430,000	132,275,370	132,000,000
(11)	4/402	29.859	#4	5,080,000	1.000	0.94818	0.920	4,430,000	132,275,370	132,000,000
(12)	6/602	43.6725	#4	5,080,000	1.000	0.94818	0.920	4,430,000	193,469,175	193,000,000
합계		505.4405	-	-	-	-	-	-	-	7,188,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
인근지역	성숙중인 상가지대	광대로변	16,500,000-17,000,000	1층 상가
			4,000,000-4,500,000	오피스텔

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 건물명/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	계약			
(1)	도창동 508-14 매산프라자/102	소매점	42.9	82.282	635,000,000 (@14,800,000)	2025.04.17	공매(NPL)
	도창동 508-14 매산프라자/6/602	오피스텔	43.6725	108.237	179,000,000 (@4,100,000)	2025.04.17	공매(NPL)
(2)	도창동 508-14 매산프라자/1/103	소매점	42.9	82.282	635,000,000 (@14,800,000)	2025.04.08	공매(NPL)
(3)	도창동 508-14 매산프라자/1/101	소매점	42.9	82.282	666,000,000 (@15,500,000)	2024.12.12	공매(NPL)
	도창동 508-14 매산프라자/4/401	오피스텔	29.86	69.035	123,000,000 (@4,120,000)	2024.12.12	공매(NPL)
(4)	도창동 508-14 매산프라자/1/109	소매점	42.9	82.282	448,000,000 (@10,400,000)	2023.01.05	담보

※ 사례의 호수는 개인정보 등의 사유로 (*)표기 하였음.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 건물명 층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(5)	도창동 508-18 매화프라자 1/10*	소매점	39.78	70.4094	653,000,000	2024.03.29 (2023.04.20)	법원경매
					(@16,400,000)		
(6)	도창동508-18 매화프라자 1/10*	소매점	39.78	70.4094	642,000,000	2025.02.17 (2023.04.20)	담보
					(@16,100,000)		
(7)	도창동508-17 태영빌딩 1/10*	소매점	39.69	47.66	695,000,000	2024.07.17 (2022.06.30)	담보
					(@17,500,000)		
(8)	매화동312-1 하이드파크 107/3/30*	도시형 생활주택	42.17	49.77	144,000,000	2025.12.03 (2015.07.30)	법원경매
					(@3,410,000)		
(9)	매화동311-2 하이드파크 105/4/40*	도시형 생활주택	46.96	55.12	160,000,000	2025.09.25 (2015.05.01)	법원경매
					(@3,410,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 시흥시 2025년 04월 ~ 2026년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	104,753,000,000	84,164,347,050	80.3	943	331	35.1
다세대	15,443,000,000	10,006,720,579	64.8	285	80	28.1
아파트	77,600,000,000	66,678,593,995	85.9	408	192	47.1
오피스텔	2,205,000,000	1,019,110,000	46.2	50	11	22.0
오피스텔(주거)	8,234,000,000	5,299,722,476	64.4	193	44	22.8
주상복합(주거)	1,271,000,000	1,160,200,000	91.3	7	4	57.1
상가	95,720,016,490	37,396,973,382	39.1	1,187	156	13.1
근린상가	71,972,530,750	29,140,009,606	40.5	835	109	13.1
사무실	2,215,000,000	896,000,000	40.5	8	5	62.5
아파트상가	2,212,000,000	1,151,205,199	52.0	19	6	31.6
오피스텔(상가)	17,599,000,000	5,701,413,577	32.4	308	33	10.7
점포	53,485,740	18,345,000	34.3	3	1	33.3
주상복합(상가)	1,668,000,000	490,000,000	29.4	14	2	14.3

(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				감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
(1)	제1층 제101호	42.9	19.58	716,000,000
(2)	제1층 제102호	42.9	19.58	716,000,000
(3)	제1층 제103호	42.9	19.58	716,000,000
(4)	제1층 제104호	42.9	19.58	716,000,000
(5)	제1층 제105호	47.85	21.83	799,000,000
(6)	제1층 제107호	48.4	22.09	828,000,000
(7)	제1층 제108호	48.4	22.09	808,000,000
(8)	제1층 제110호	42.9	19.58	716,000,000
(9)	제1층 제111호	42.9	19.58	716,000,000
(10)	제4층 제401호	29.859	13.62	132,000,000
(11)	제4층 제402호	29.859	13.62	132,000,000
(12)	제6층 제602호	43.6725	19.93	193,000,000
합계		505.4405	230.66	7,188,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 기타 참고사항

·

(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 경기도 시흥시 도창동 소재 '매화중학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 지식산업센터, 공장 및 근린생활시설 등이 소재하는 노선 상가지대로서, 제반 주위 환경은 무난함.
교 통 상 황	본건까지 차량 진·출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 지방도(수인로)가 소재하는 등 제반 교통상황은 무난함.
인접도로상태	본건 남서측으로 노폭 약 35m 내외, 북동측으로 노폭 약 12m 내외의 도로와 각각 접하며, 본건 남동측으로 20m 내외의 도보도로와 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	도창동 508-14 : 도시지역, 일반공업지역, 지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2020-09-07)(접합), 가축사육제한구역(전 부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임. 도창동 508-13 : 도시지역, 일반공업지역, 지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2020-09-07)(접합), 가축사육제한구역(전 부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 / 지상6층 건물 중 제1층 제 101호 외 11개호수로서, 외벽 : 몰탈위 페인트 및 석재타일 붙임 마감 등, 내벽 : 벽지 및 내부인테리어 마감 등, 바닥 : 석재타일 및 노출콘크리트 마감 등, 창호 : 철제프레임의 창호 등임.
이 용 상 황	일반건축물대장상 이용상황은 다음과 같음. - 일련번호(1),(2) : 소매점(상호명 : 건설산업총괄사업본부) - 일련번호(3),(4) : 소매점(상호명 : 백야이앤지) - 일련번호(5) : 소매점 - 일련번호(6),(7) : 소매점(상호명 : 남원추어탕) - 일련번호(8) : 소매점

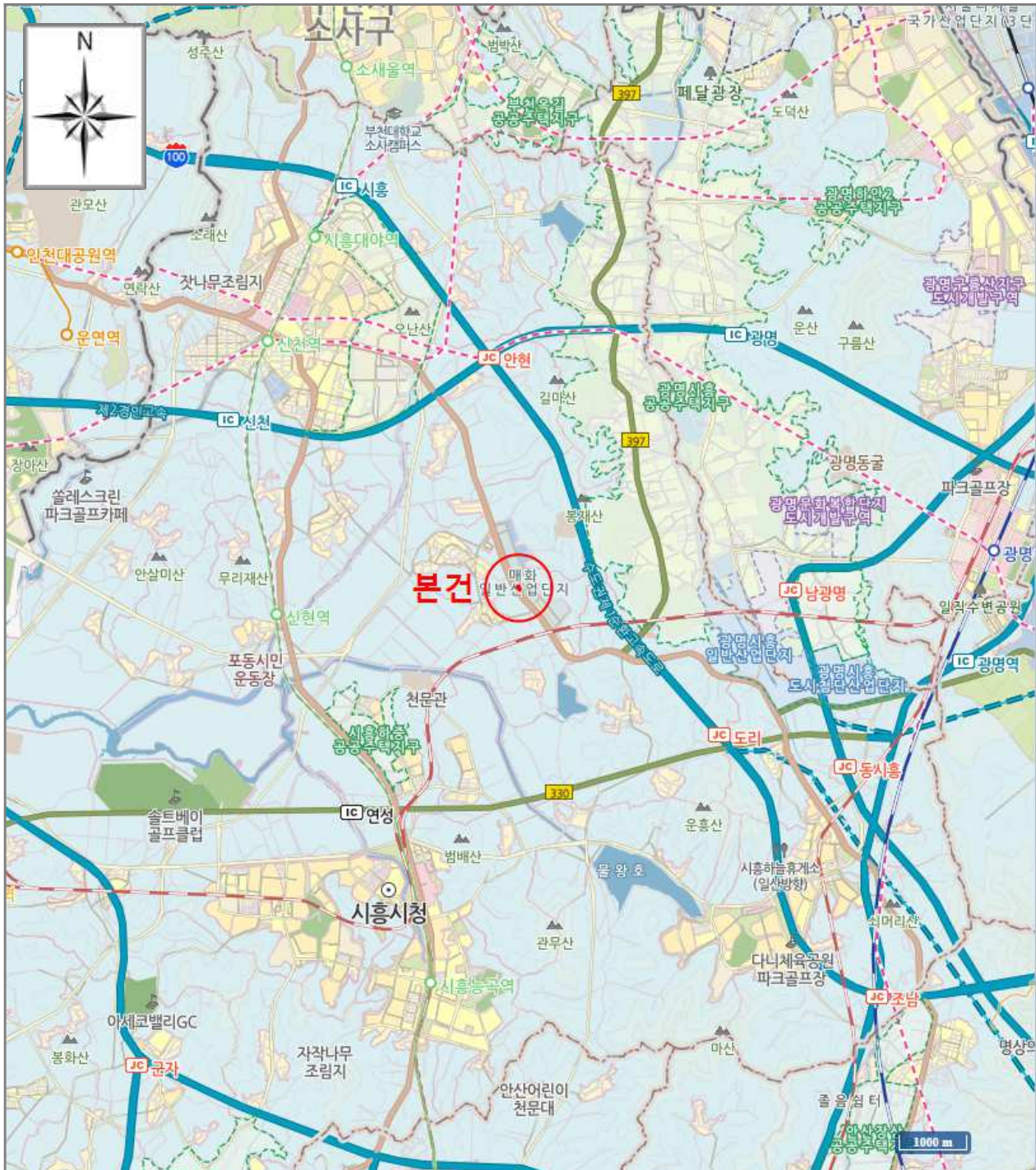
(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
	- 일련번호(9) : 제2종근린생활시설(인터넷컴퓨터게임시설제공업소)(상호명 : 스타PC) - 일련번호(10) : 오피스텔 - 일련번호(11) : 오피스텔 - 일련번호(12) : 오피스텔
냉·난방시설 및 기타 부대설비	기본적인 위생설비 및 승강기 설비, 화재탐지 및 스프링클러, 방송설비 등이 되어 있음. 일련번호(10)~(12) 오피스텔의 경우 도시가스보일러에 의한 난방설 비 등이 되어 있는 것으로 조사되었음.
임대사항	본건 일련번호(1)~(4),(6),(7),(9)는 상호명이 표기되어 있으나, 임대사항은 미상임. (후첨 '사진용지' 참조)
기타사항	-.

광역위치도

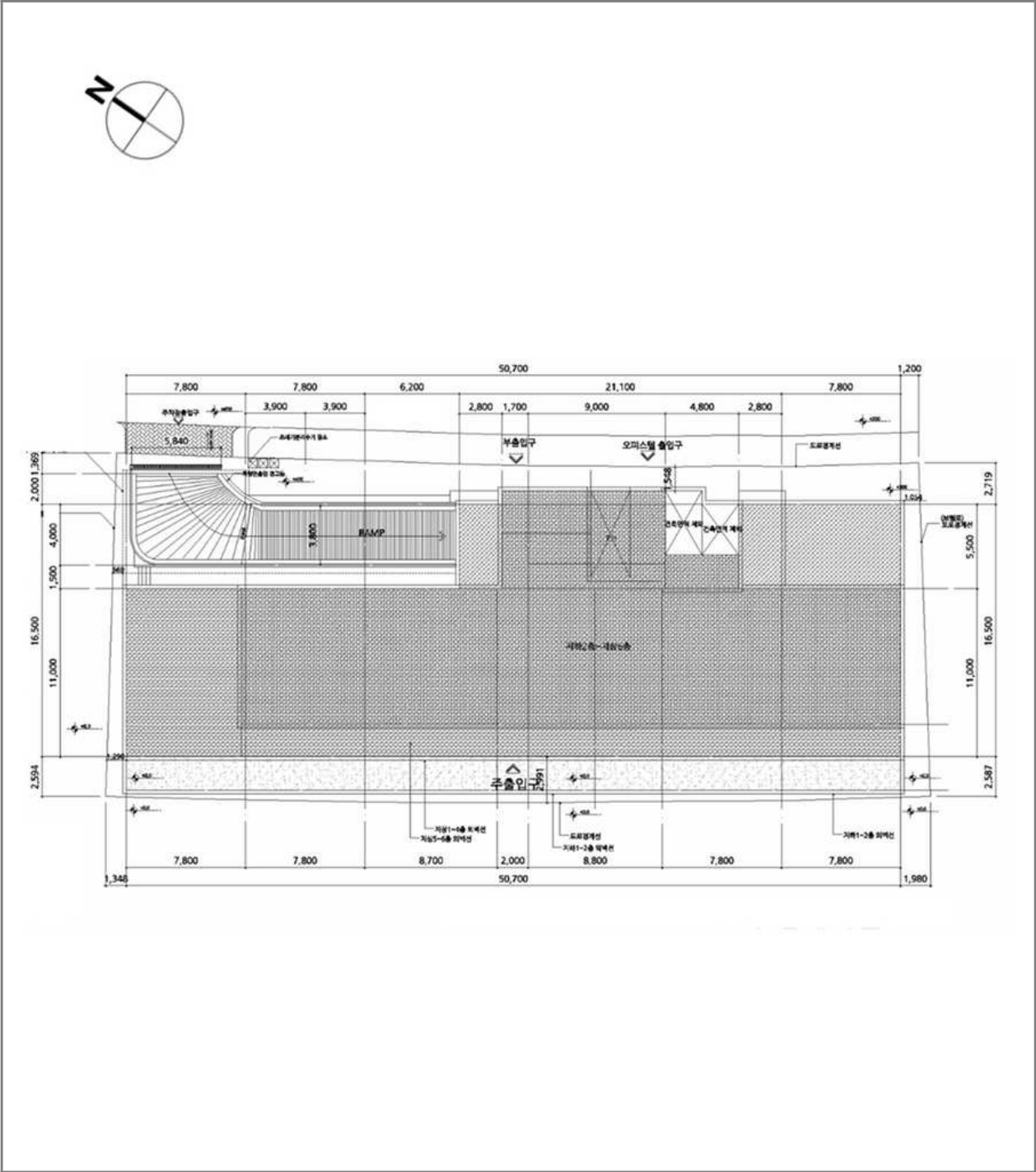
소재지

경기도 시흥시 매화동 매화산업단지지원시설용지씨1-1외 1필지 매산프라자 제1동 제1층 제101호 외 11개호



배치도

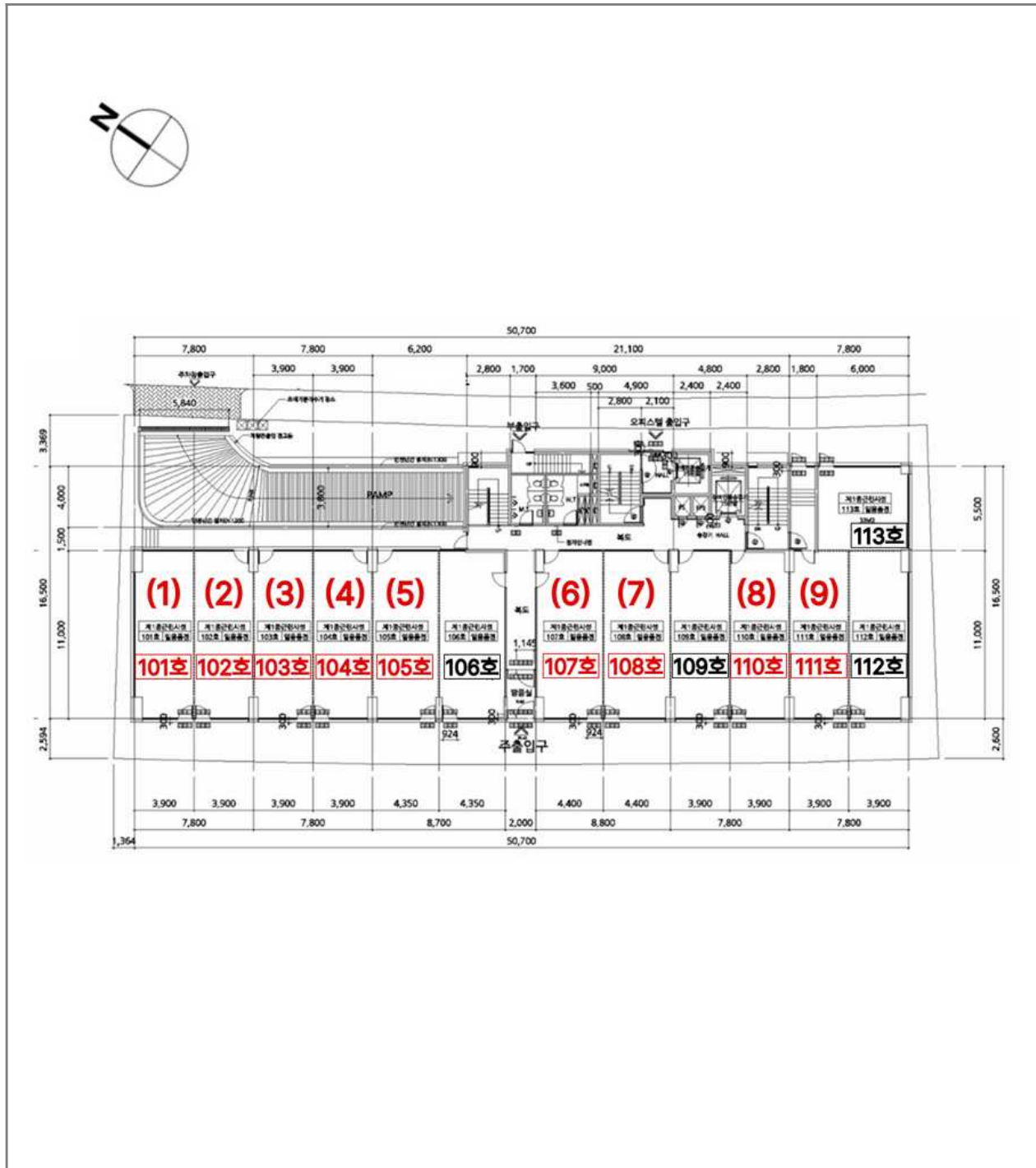
소재지	경기도 시흥시 매화동 매화산업단지지원시설용지씨1-1외 1필지 매산프라자 제1동 제1층 제101호 외 11개호
-----	--



층 별 평 면 도(1층)

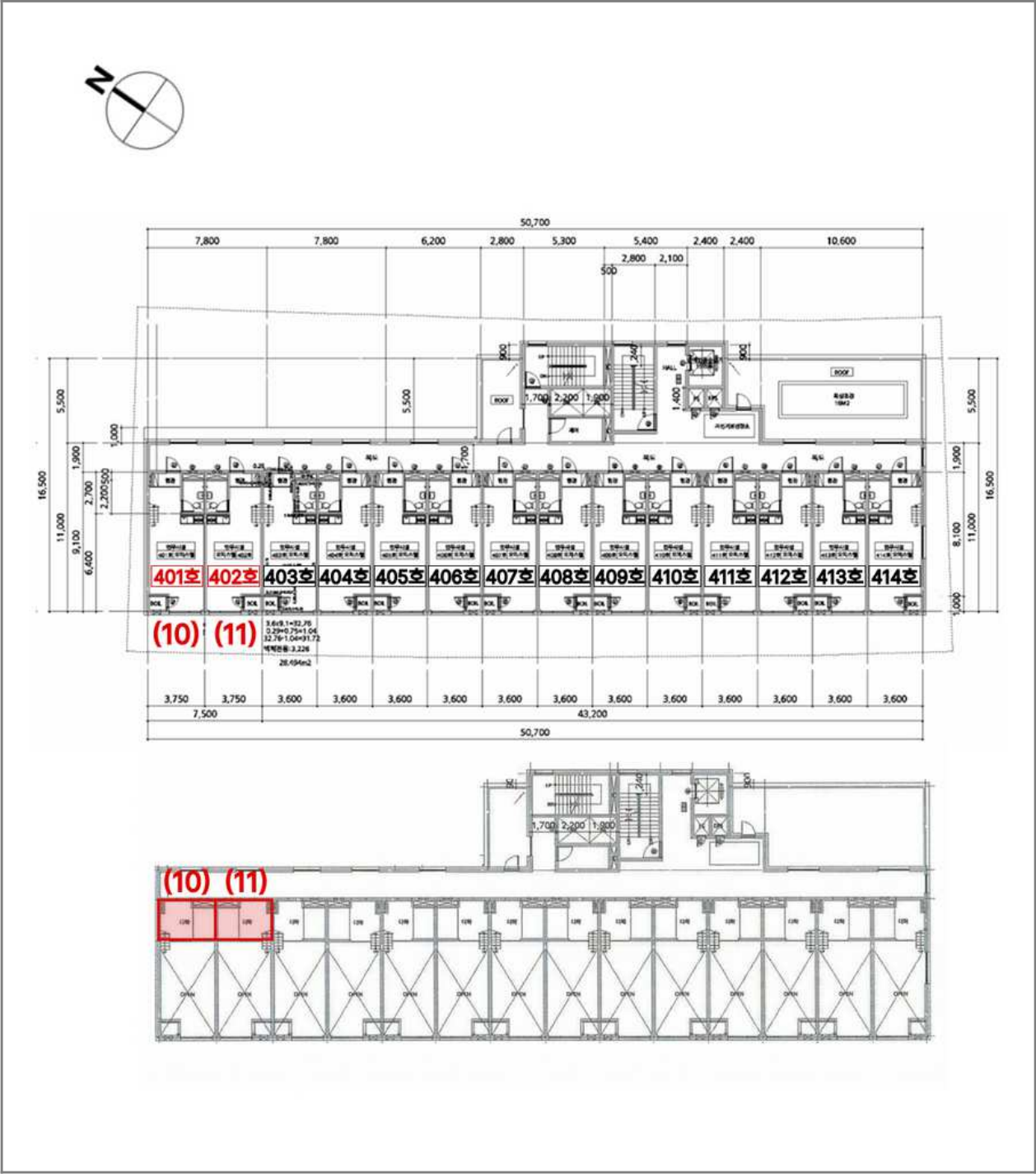
소 재 지

경기도 시흥시 매화동 매화산업단지지원시설용지씨1-1외 1필지 매산프라자 제1동 제1층 제101호 외 11개호



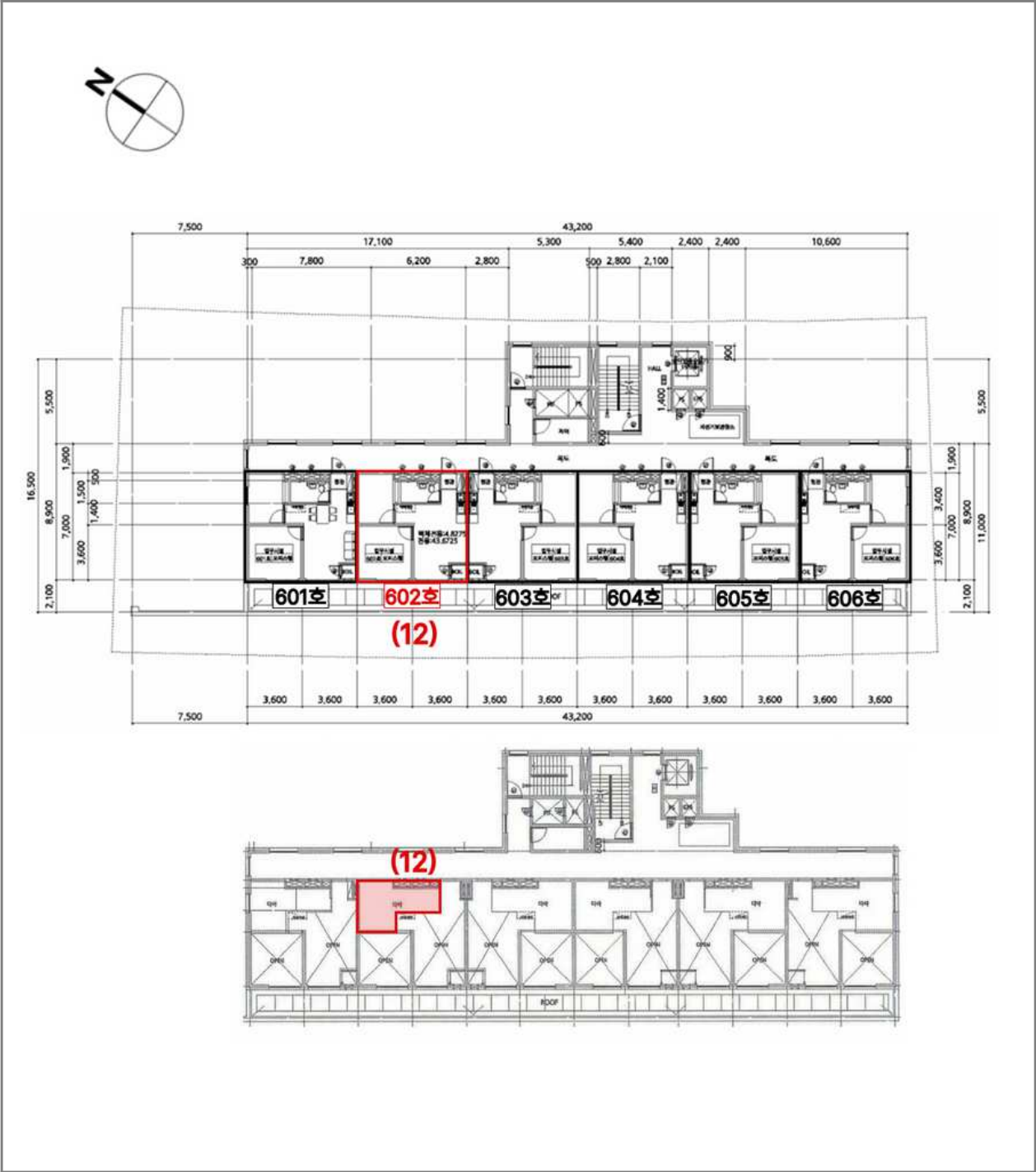
층 별 평 면 도(4층)

소재지	경기도 시흥시 매화동 매화산업단지지원시설용지씨1-1외 1필지 매산프라자 제1동 제1층 제101호 외 11개호
-----	--



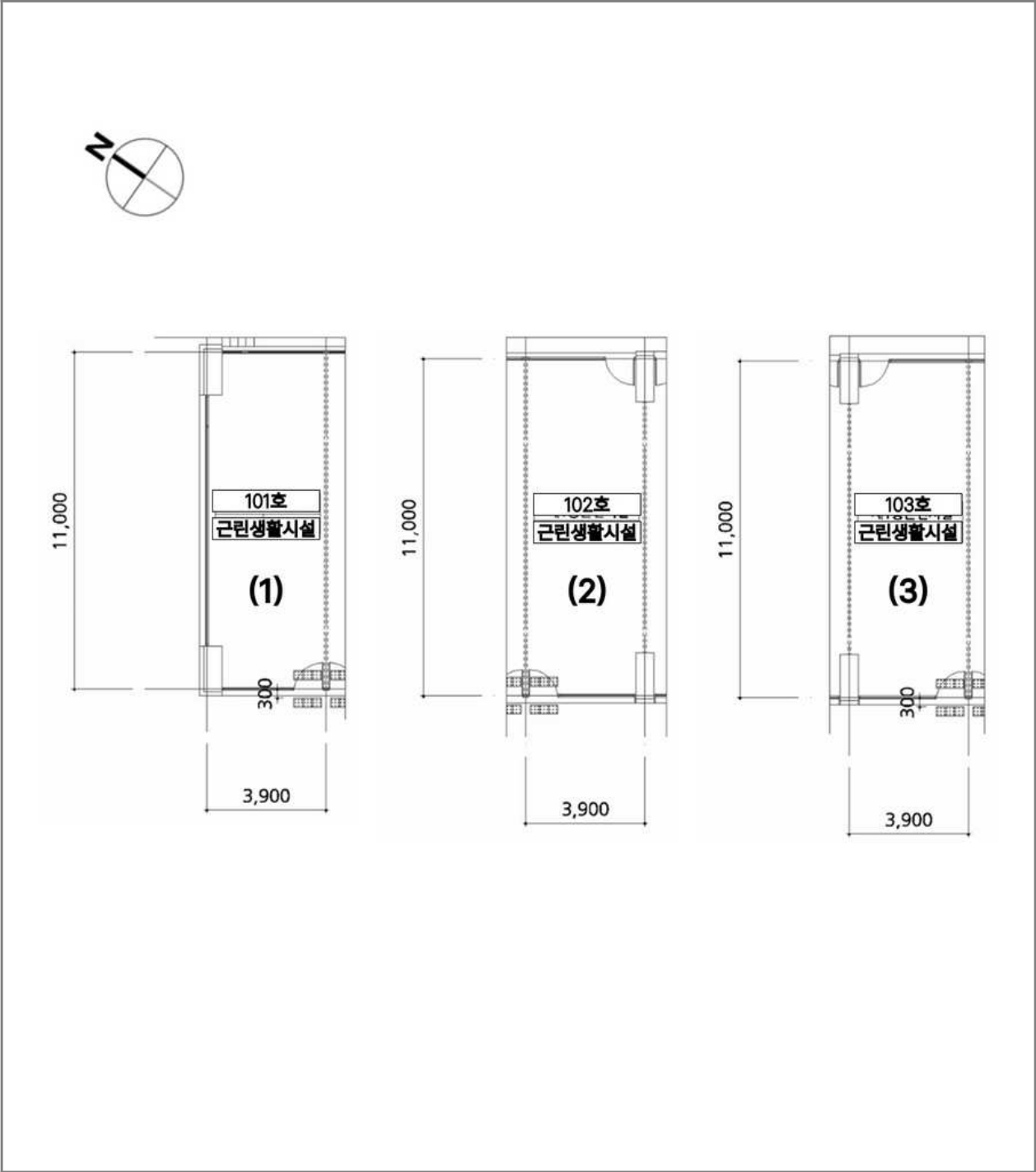
층 별 평 면 도(6층)

소재지	경기도 시흥시 매화동 매화산업단지지원시설용지씨1-1외 1필지 매산프라자 제1동 제1층 제101호 외 11개호
-----	--



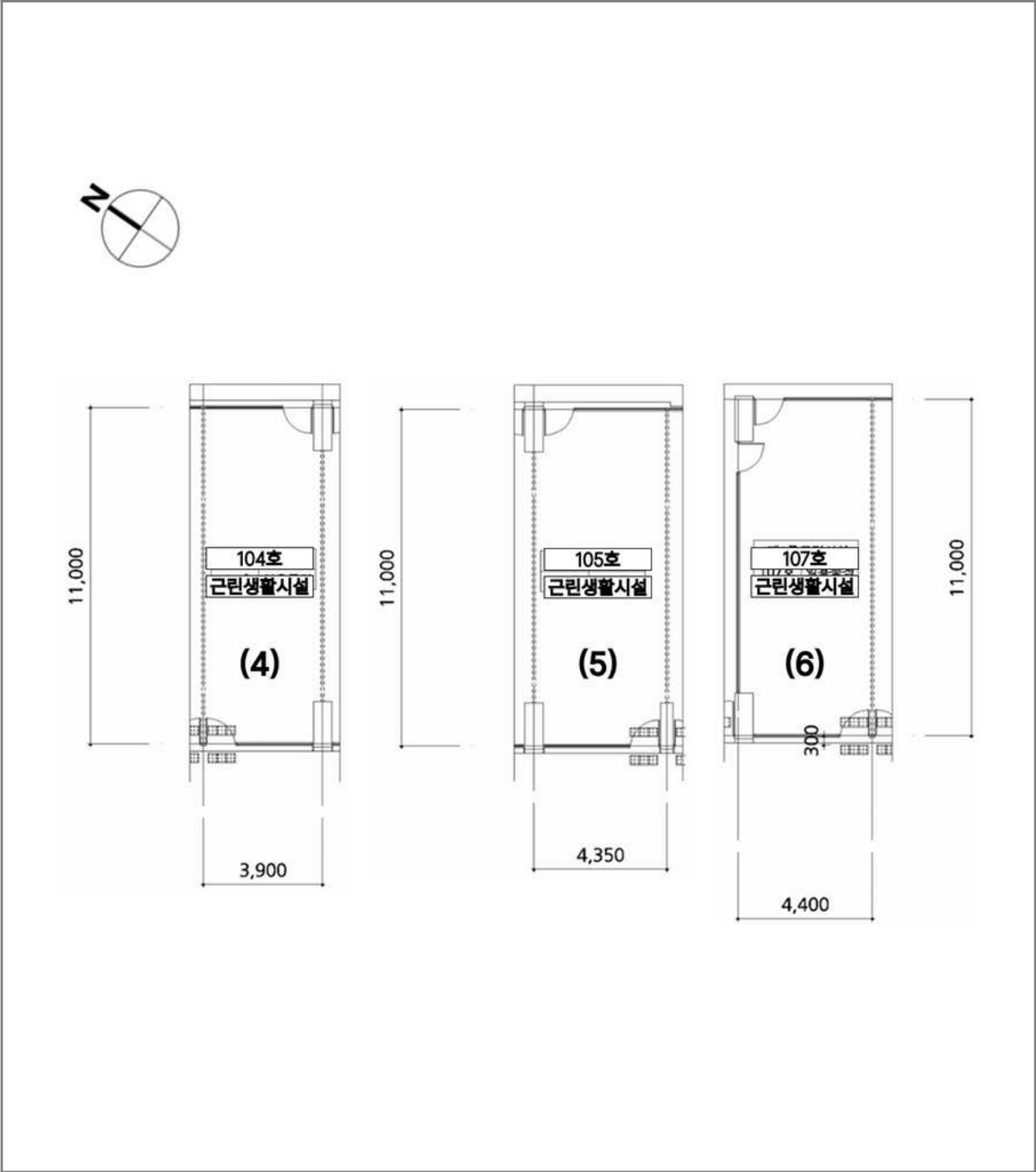
내 부 구조 도

소 재 지	경기도 시흥시 매화동 매화산업단지지원시설용지씨1-1외 1필지 매산프라자 제1동 제1층 제101호 외 11개호
-------	--



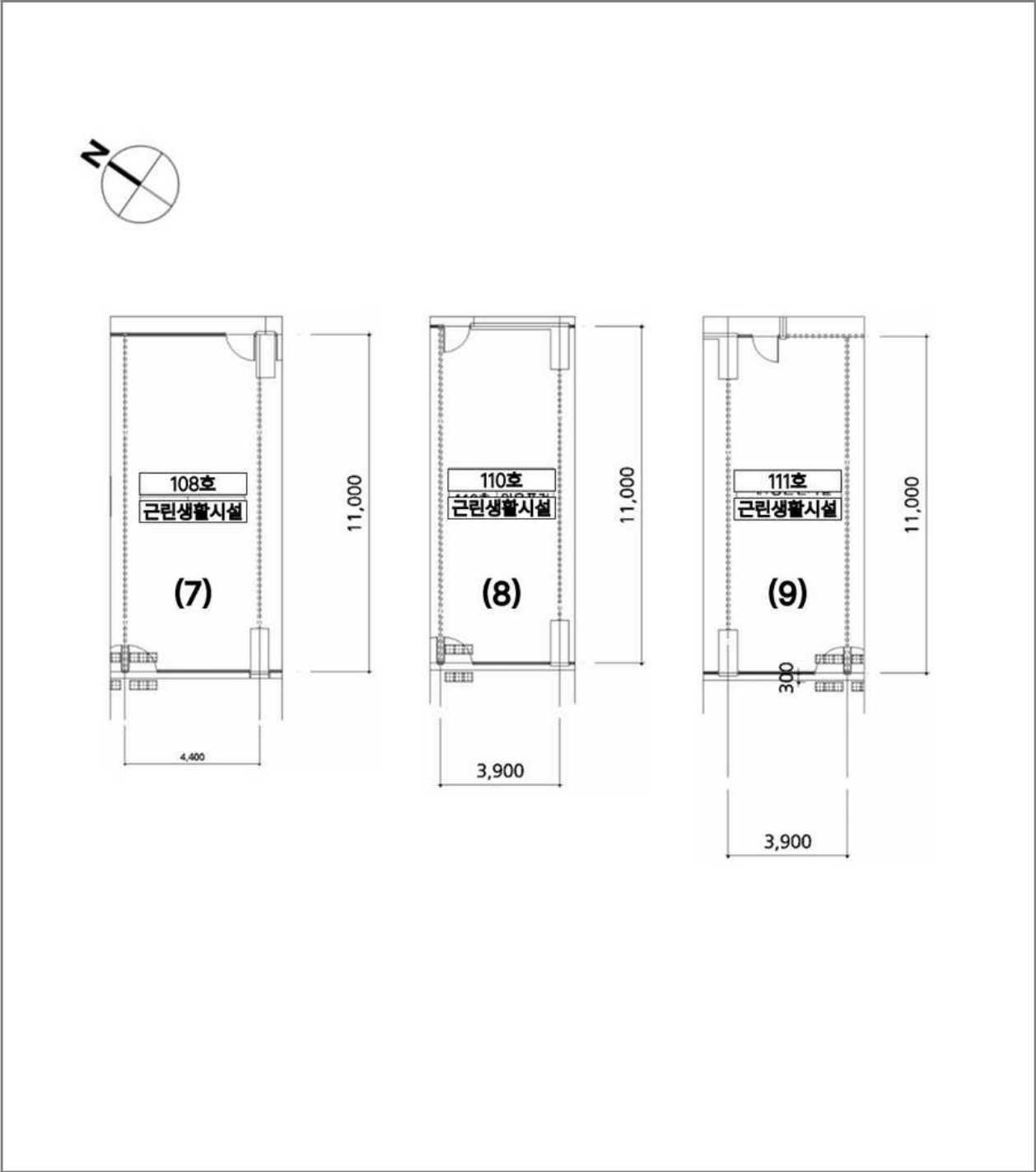
내 부 구조 도

소 재 지	경기도 시흥시 매화동 매화산업단지지원시설용지씨1-1외 1필지 매산프라자 제1동 제1층 제101호 외 11개호
-------	--



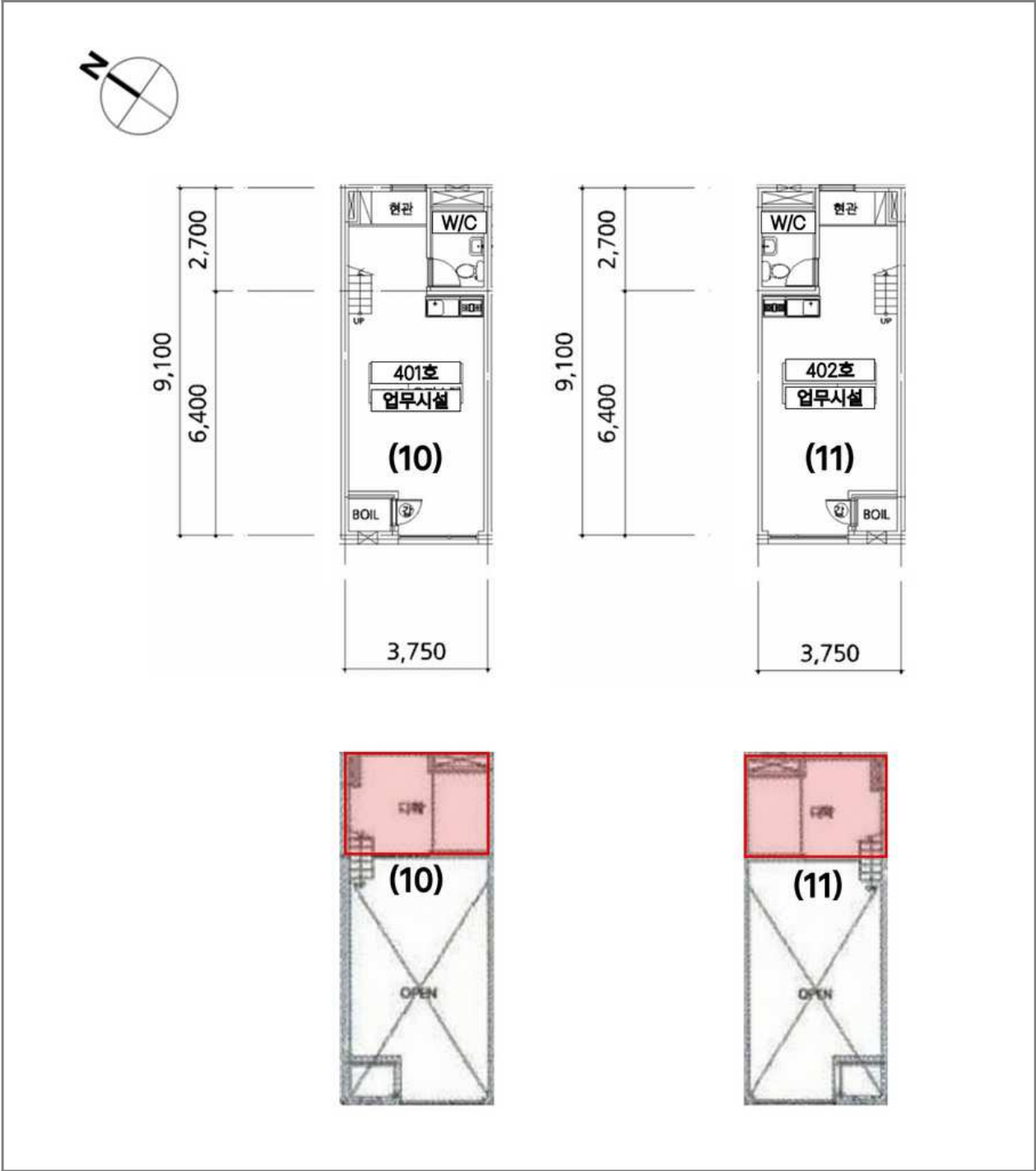
내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 시흥시 매화동 매화산업단지지원시설용지씨1-1외 1필지 매산프라자 제1동 제1층 제101호 외 11개호
-------	--



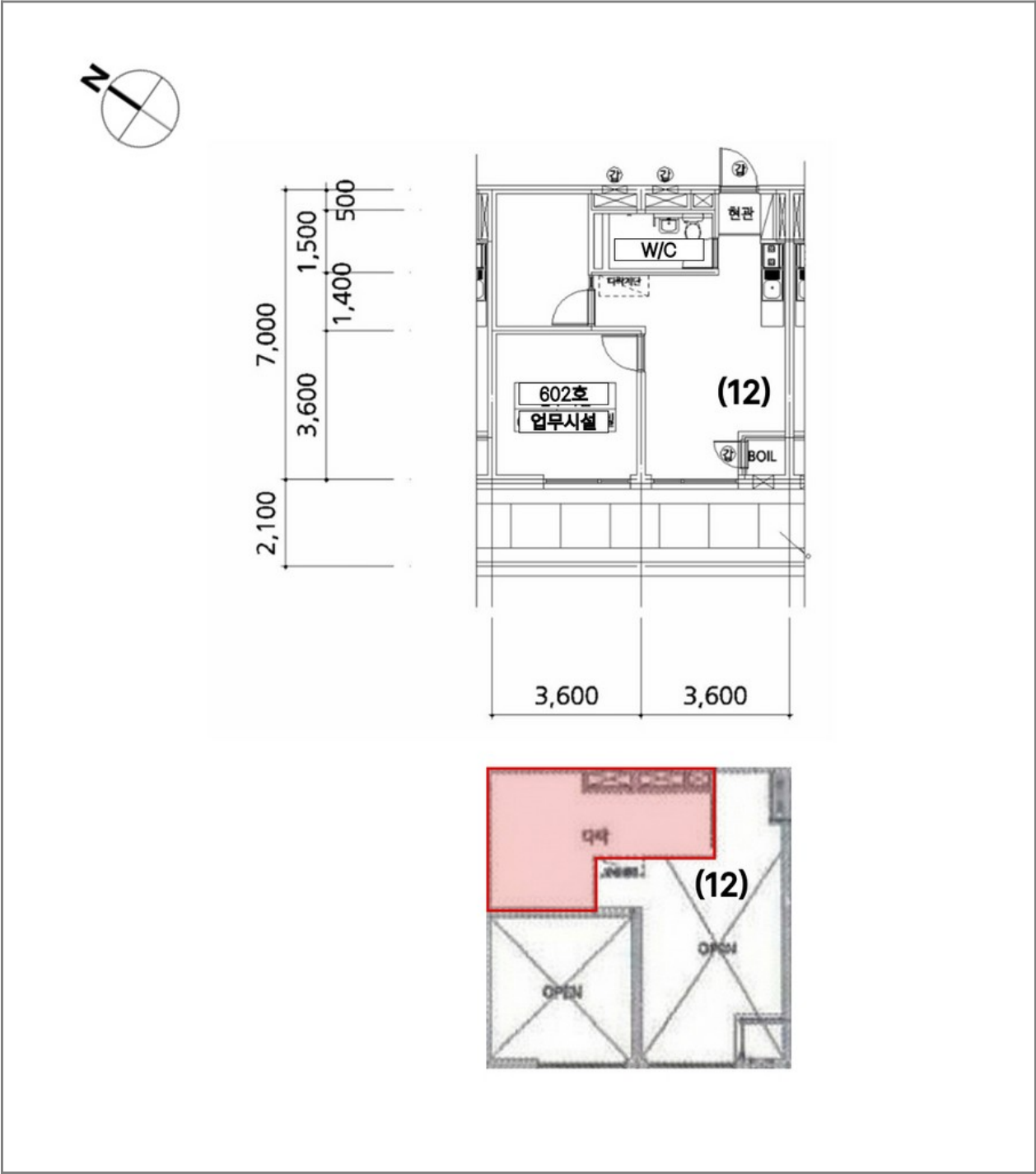
내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 시흥시 매화동 매화산업단지지원시설용지씨1-1외 1필지 매산프라자 제1동 제1층 제101호 외 11개호
-------	--



내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 시흥시 매화동 매화산업단지지원시설용지씨1-1외 1필지 매산프라자 제1동 제1층 제101호 외 11개호
-------	--



사 진 용 지

소재지

경기도 시흥시 매화동 매화산업단지지원시설용지씨1-1외 1필지
매산프라자 제1동 제1층 제101호 외 11개호



1.본건물 전경(전면)



2.본건물 전경(후면)

사 진 용 지

소 재 지	경기도 시흥시 매화동 매화산업단지지원시설용지씨1-1외 1필지 매산프라자 제1동 제1층 제101호 외 11개호
-------	---



3.일련번호(1),(2)



4.일련번호(3),(4)

사 진 용 지

소 재 지	경기도 시흥시 매화동 매화산업단지지원시설용지씨1-1외 1필지 매산프라자 제1동 제1층 제101호 외 11개호
-------	---



5.일련번호(5)



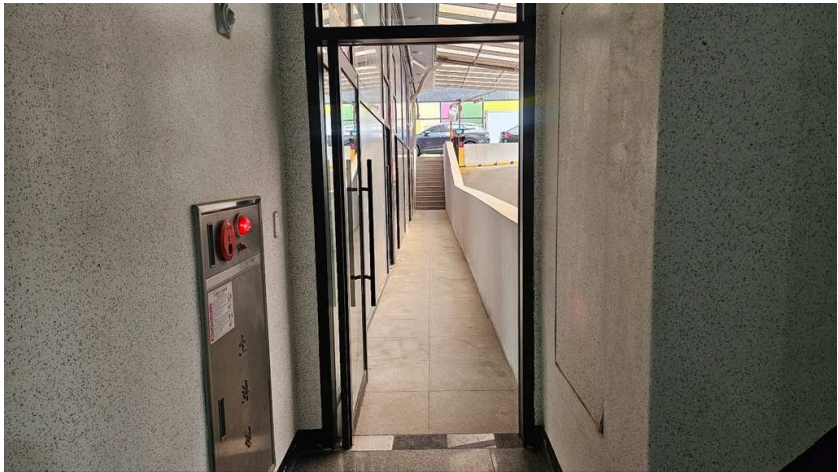
6.일련번호(6),(7)

사 진 용 지

소재지	경기도 시흥시 매화동 매화산업단지지원시설용지씨1-1외 1필지 매산프라자 제1동 제1층 제101호 외 11개호
-----	---



7.일련번호(8),(9)



8.1층 내부

사 진 용 지

소재지

경기도 시흥시 매화동 매화산업단지지원시설용지씨1-1외 1필지
매산프라자 제1동 제1층 제101호 외 11개호



9.1층 후면



10.1층 측면

사 진 용 지

소 재 지	경기도 시흥시 매화동 매화산업단지지원시설용지씨1-1외 1필지 매산프라자 제1동 제1층 제101호 외 11개호
-------	---



11.일련번호(10)



12.일련번호(11)

사 진 용 지

소 재 지

경기도 시흥시 매화동 매화산업단지지원시설용지씨1-1외 1필지
매산프라자 제1동 제1층 제101호 외 11개호



13.4층 내부



14.일련번호(12)

사 진 용 지

소 재 지

경기도 시흥시 매화동 매화산업단지지원시설용지씨1-1외 1필지
매산프라자 제1동 제1층 제101호 외 11개호



15.6층 내부



16.출입구(전면)

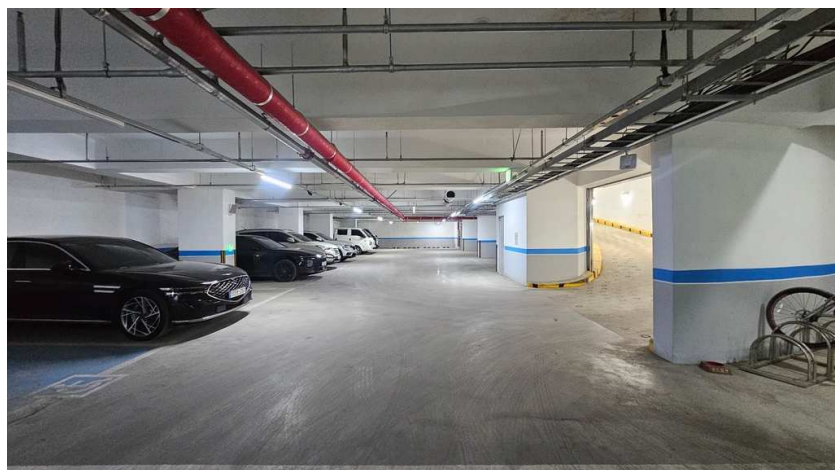
사 진 용 지

소재지

경기도 시흥시 매화동 매화산업단지지원시설용지씨1-1외 1필지
매산프라자 제1동 제1층 제101호 외 11개호



17.지하주차장 입구



18.지하주차장

사 진 용 지

소재지

경기도 시흥시 매화동 매화산업단지지원시설용지씨1-1외 1필지
매산프라자 제1동 제1층 제101호 외 11개호



19.주위환경



20.주위환경