



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	SR2604-01-004
평가금액	814,000,000 원
평가기관 / 평가자	새로감정평가사사무소 / 정성원
서명해쉬 페이지수	총 31 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	새로감정평가사사무소 / 정성원	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-23 14:13:00.0

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

의뢰인 : 한국자산관리공사 경기지역본부장
건명 : 주식회사씨엔디 소유물건
(2025-15422-A01)
감정평가서 번호 : SR2604-01-004



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載) 할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 당해 감정평가사사무소는 책임을 지지 않습니다.



새로감정평가사사무소
SAERO APPRAISAL OFFICE



SAERO APPRAISAL OFFICE

Mobile : 010-9231-0816 FAX : 0505-182-3401

목 차

[감정평가 총괄표]	1
[(구분건물) 감정평가표]	3
[감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I]	4
I. 감정평가목적	4
II. 감정평가기준 및 감정평가조건	4
1. 평가기준 및 기준가치	4
2. 기준시점	4
3. 실지조사 실시기간	4
4. 감정평가조건	4
III. 기타 참고사항	5
1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이	5
2. 기타 참고사항	5
[(구분건물) 감정평가 명세표]	6

목 차

[감정평가액의 산출근거 및 결정의견Ⅱ]	7
I. 감정평가 대상물건의 개요	7
1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요	7
2. 각 호별 상세개요	7
3. 광역위치도	8
4. 배치도 및 층별평면도	9
5. 현황사진	12
6. (구분건물) 감정평가 요항표	17
Ⅱ. 감정평가방법의 적용	18
1. 감정평가의 방식	18
2. 감정평가의 방법	18
3. 감정평가방법의 결정	19
Ⅲ. 감정평가액 산출과정	20
1. 거래사례비교법	20
2. 감정평가시 고려사항	20
3. 시산가액 산정	20
4. 참고 가격자료	24
V. 감정평가액 결정에 관한 의견	26
1. 감정평가액의 결정	26
2. 기타 참고사항	26

감정평가 총괄표

1. 대상물건의 개요

소 재 지	경기도 시흥시 정왕동 2706-11 거북섬타워 제5층 제507호 외 1개호		
평 가 목 적	공매(국세,지방세)	물건의 종류	구분건물
소 유 자	주식회사씨엔디	채 무 자	-

2. 감정평가액

감 정 평 가 액	구 분	면적(m ²)		감정평가액(원)	비 고
		공 부	사 정		
	구분건물	2개호	2개호	814,000,000	-
	합 계	2개호	2개호	814,000,000	-

3. 권리내역

구 분	일련번호	등기사항(등기목적)	비 고
근 저 당 권	(1)	채권최고액 금450,000,000원	신**
	(2)	채권최고액 금1,550,000,000원	*****조합
	(2)	채권최고액 금500,000,000원	신**
전 세 권	-	-	-
지 상 권	-	-	-
압 류, 기 타	(1),(2)	압류	**시
	(1),(2)	압류	**도
	(1),(2)	압류	*
	(1)	가압류 청구금액 금21,655,205원	주식회사*****
	(1),(2)	압류	*****공단

(출처 : 등기사항전부증명서)

감정평가 총괄표

4. 임대내역

구 분	총 임대보증금(원)	총 월임대료(원)	비 고
전 체	-	-	미상임.



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
정 성 원

정 성 원



새로감정평가사사무소

감정평가액		팔억일천사백만원정 (₩814,000,000.-)				
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가목적		공매(국세,지방세)		
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치		시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사씨엔디 (2025-15422-A01)	감정평가조건		-		
		기준시점		조사기간	작성일	
물건목록 표시근거	귀의뢰목록, 등기사항전부증명서 등	2026.04.22.		2026.04.22.	2026.04.23.	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	814,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩814,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견
"별 지 참 조"

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

I. 감정평가목적

본건은 경기도 시흥시 정왕동 소재 '거북섬동 행정복지센터' 북서측 근거리에 위치하는 부동산에 대한 '한국자산관리공사 경기지역본부'에서 의뢰한 공매(국세,지방세) 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가기준 및 감정평가조건

1. 평가기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반 이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

※ 「감정평가에 관한 규칙」 제5조(감정평가방식)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2026년 4월 22일임.

※ 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(감정평가방식)

- ② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 4월 22일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건의 등기사항전부증명서상 전유면적과 현황 점유사용부분 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분 소유건물임.
- ② 본건의 위치확인은 건축물대장 현황도면 및 현황표기 등에 의거하였음.
- ③ 본건 현장조사는 이해관계인 등의 부재 및 시건장치 등으로 인하여 부득이 외부관찰, 탐문조사 등에 의거 내부구조 및 이용상황을 조사하였고 표준적 이용상황을 상정하여 감정평가하였으니 추후 공매 진행시 참고바람.

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		거북섬타워						
일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(m ²)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	경기도 시흥시 정왕동	2706-11 거북섬 타워	근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층				
	[도로명주소]			지2층	1,798.53			
	경기도			지1층	1,882.19			
	시흥시			1층	1,247.76			
	거북섬			2층	1,460.8			
	둘레길 5-7			3층~6층 각	1,377.64			
				7층~9층 각	1,072.66			
				10층	614.37			
	상동	2706-11	대	일반상업지역	2,098.9			
				(내)				
	(1)			철근콘크리트구조 제5층 제507호	88.48	88.48	450,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 146.05㎡
				소유권	19.93			
				1.x-----	2,098.9x----	19.93		
				대지권	2,098.9			
(2)				(내)				
				철근콘크리트구조 제5층 제510호	69.30	69.30	364,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 114.39㎡
				소유권	15.61			
				1.x-----	2,098.9x----	15.61		
				대지권	2,098.9			
합 계							₩814,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 시흥시 정왕동 2706-11 거북섬타워 제5층 제507호 외 1개호				
도로명주소	경기도 시흥시 거북섬둘레길 5-7				
	주 용 도		근린생활시설		
			248개호		
	주 구 조		철근콘크리트구조		
	사 용 승 인		2022.08.04		
	규 모	층 수	지하2층 / 지상10층		
		연면적	15,732.19㎡		
	비 고		-		

출처 : 집합건축물대장 표제부

2. 각 호별 상세개요

일련번호	층/호	용도	건물면적(㎡)			대지권	비고 (전용률)
			전유	공용	계약		
(1)	5/507	위락시설	88.48	57.57	146.05	19.93	60.58
(2)	5/510	근린생활시설	69.3	45.09	114.39	15.61	60.58
합계 (총2개호)			157.78	102.66	260.44	35.54	-

※ 계약면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 계약면적과 상이할 수 있음.
(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

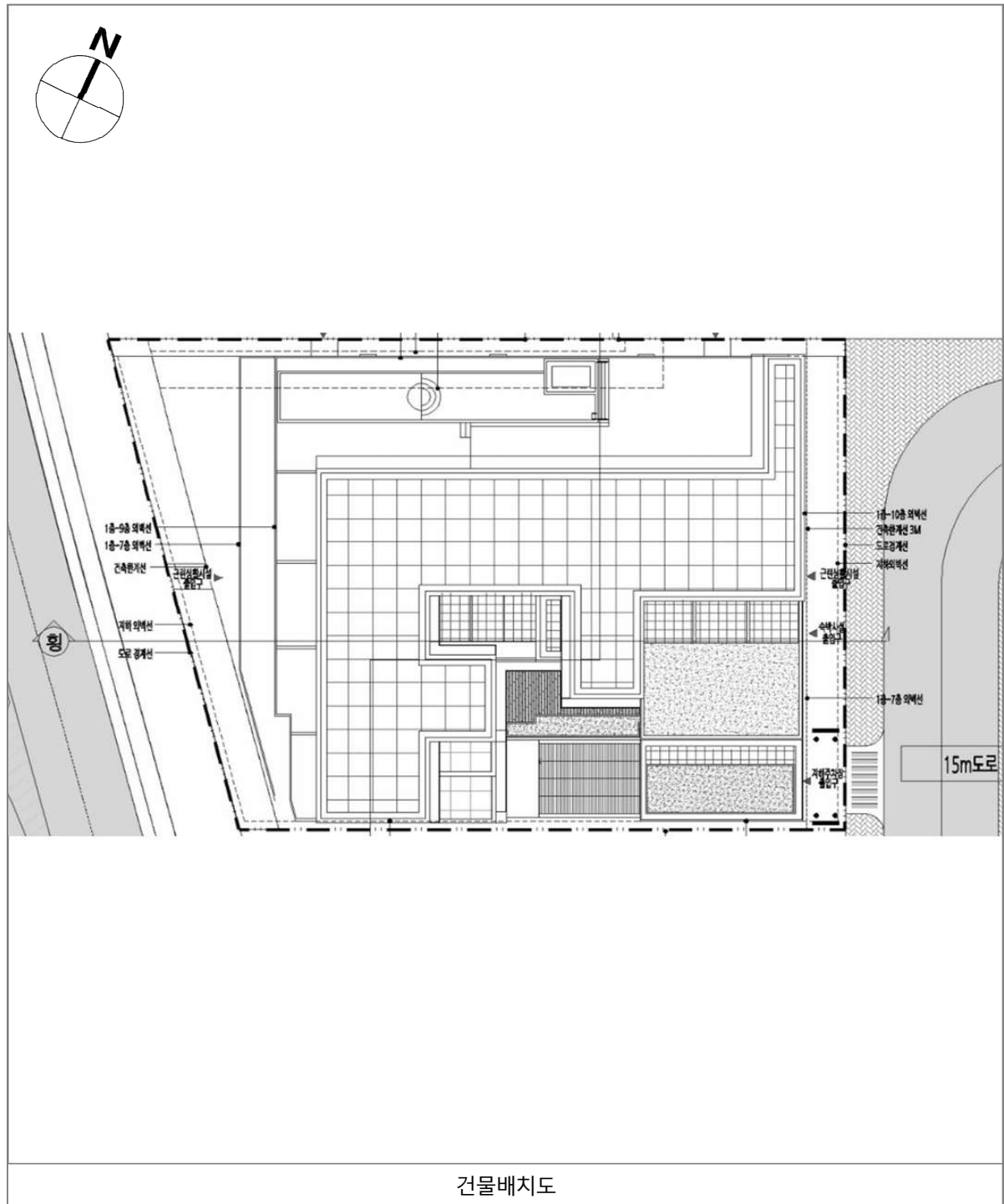
3. 광역위치도

본건은 경기도 시흥시 정왕동에 소재하며 인근에 노선버스정류장, 지방도(거북섬로) 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난함.

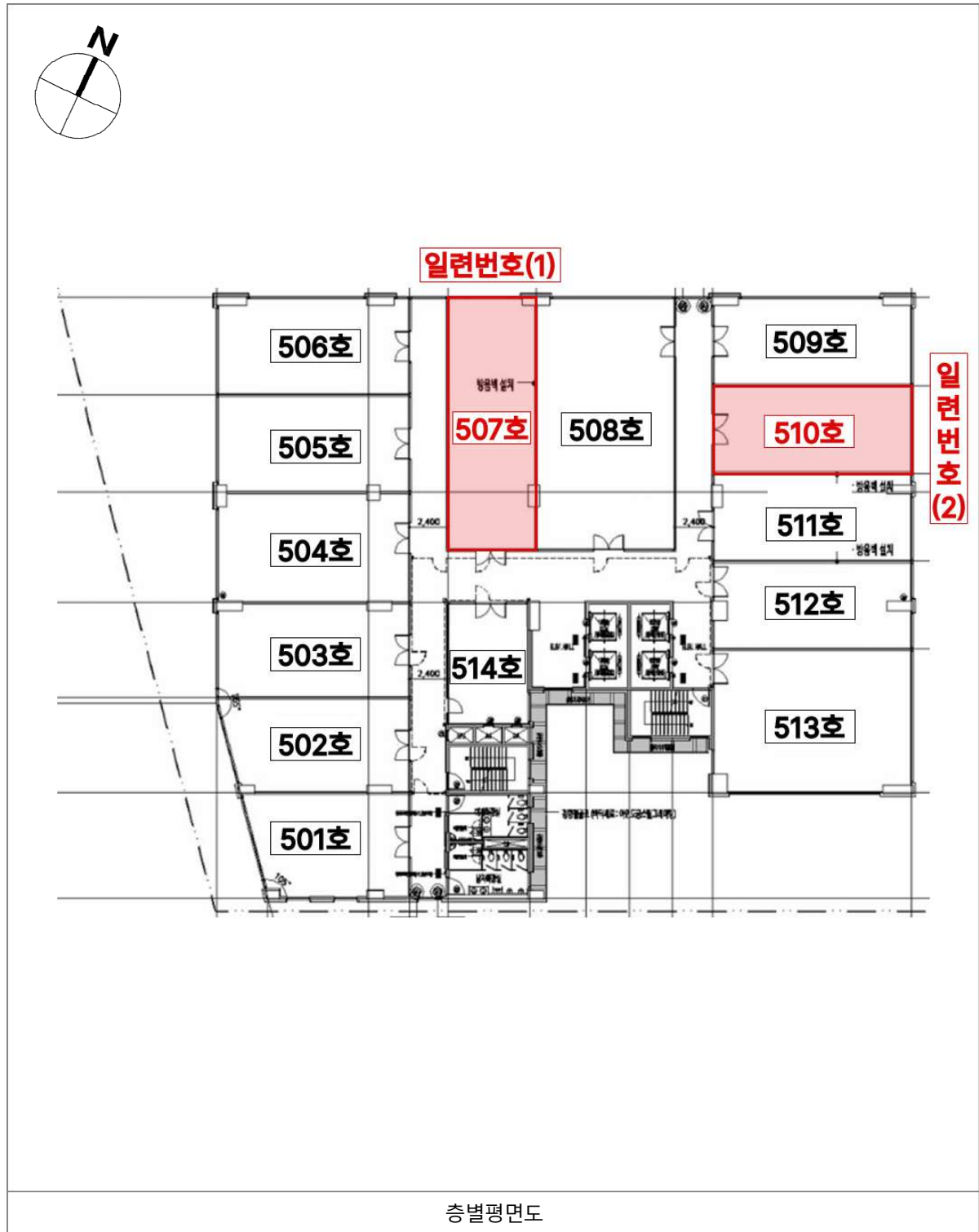


감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

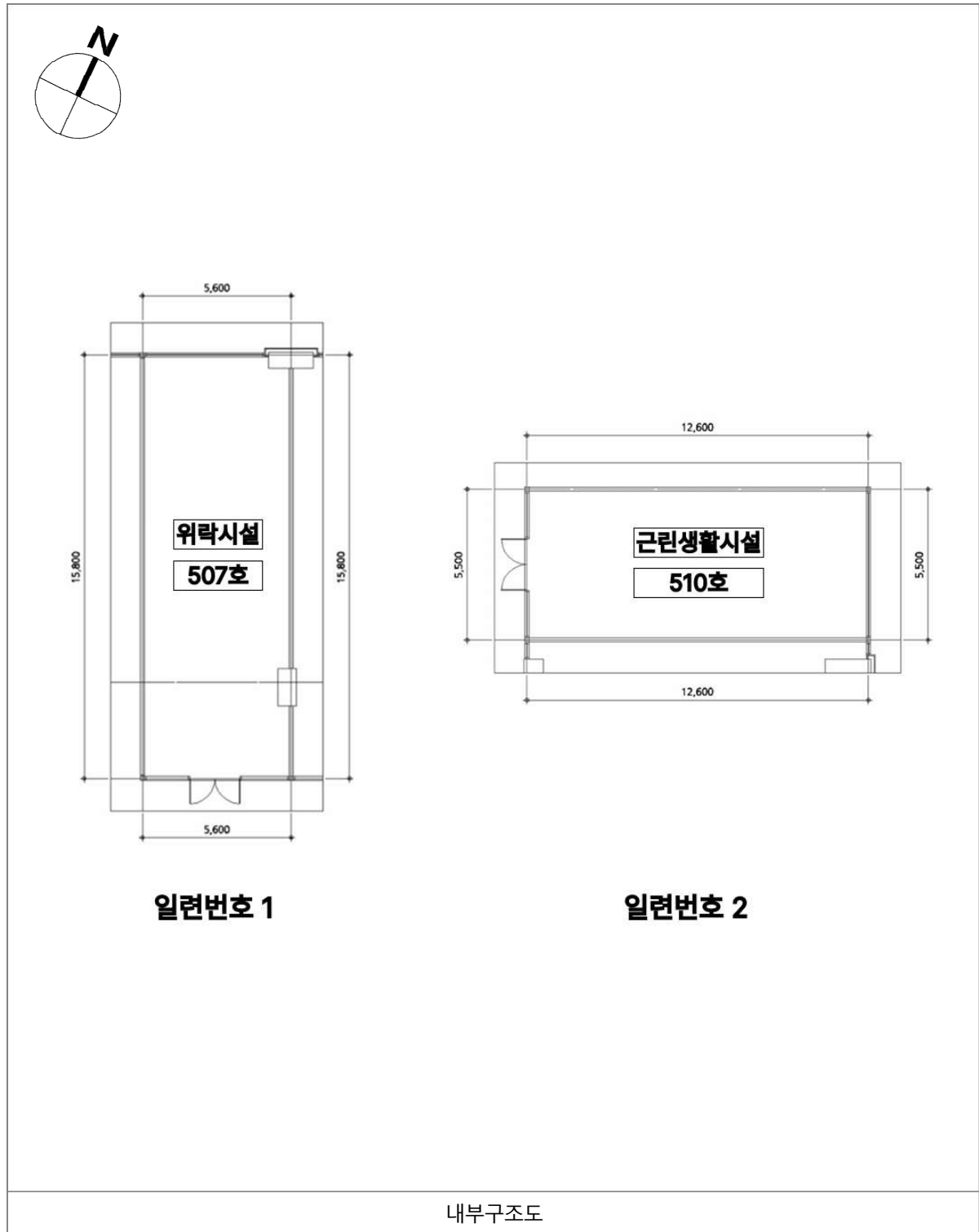
4. 배치도 및 층별평면도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II



감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II



감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

5. 현황사진



본건물 전경

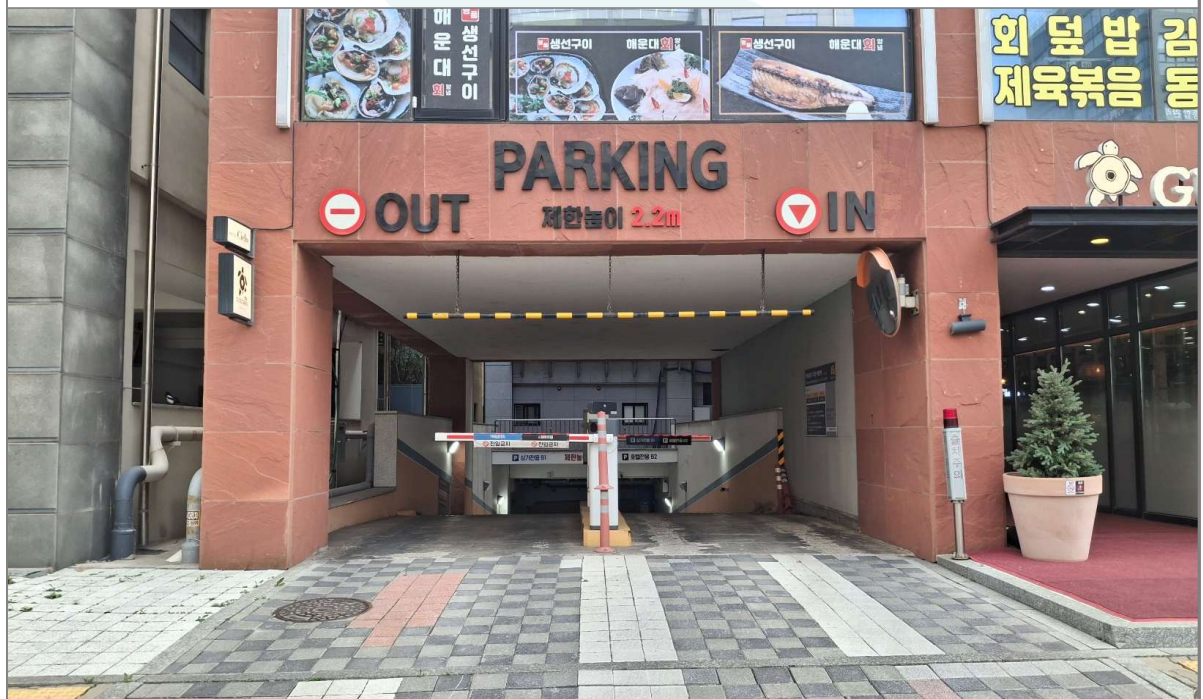


본건물 후면

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II



전면 출입구



주차장 입구

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II



일련번호(1)



일련번호(1) 내부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

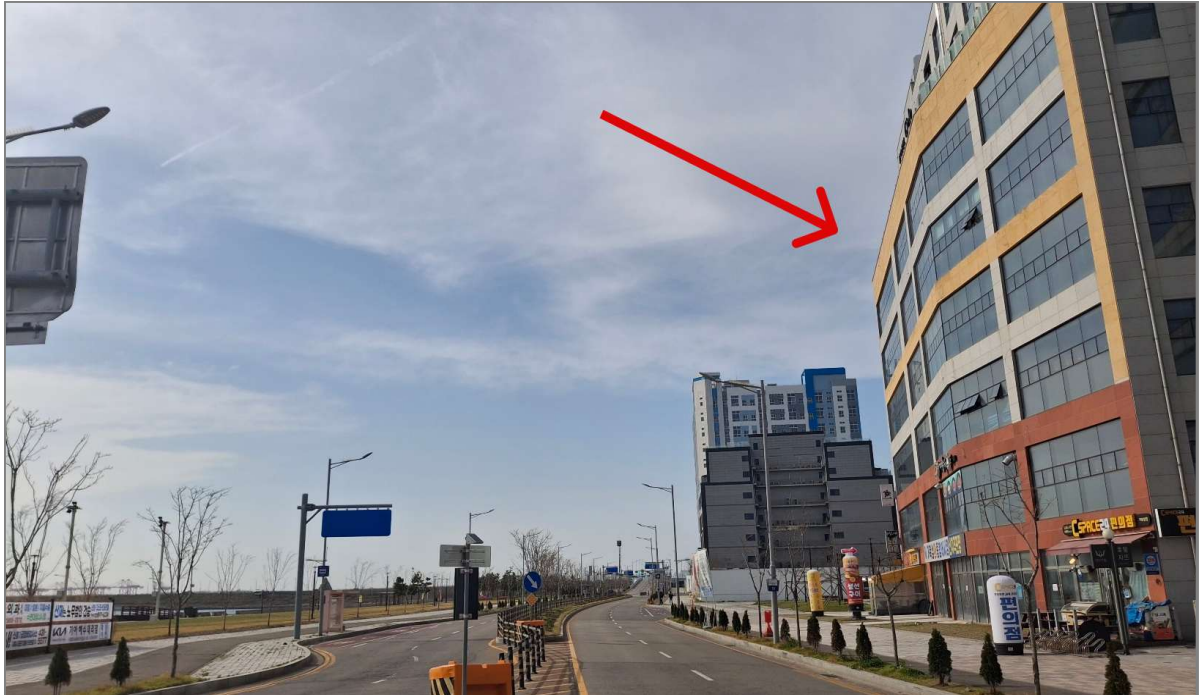


일련번호(2)

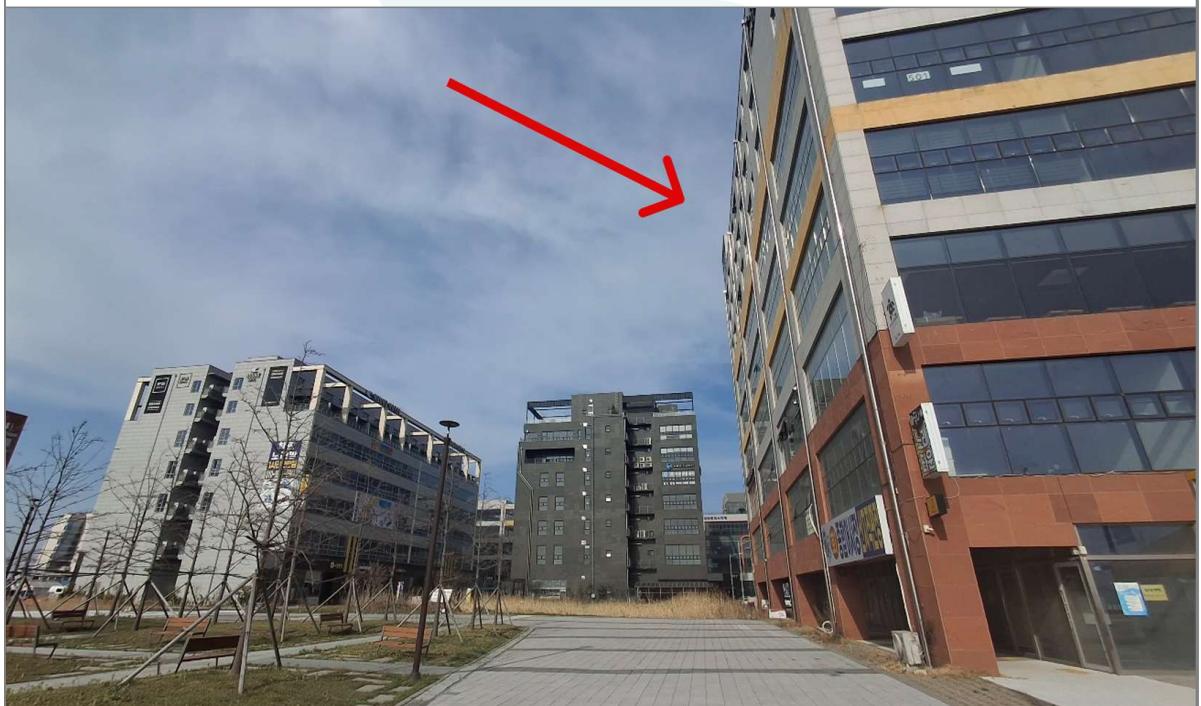


일련번호(2) 내부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II



주위환경



주위환경

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

6. (구분건물) 감정평가 요항표

기 재 사 항	내 역
위 치	본건은 경기도 시흥시 정왕동 소재 '거북섬동 행정복지센터' 북서측 근거리에 위치함.
주 위 환 경	본건 주위는 근린생활시설, 숙박시설 및 아파트단지 등이 소재하는 상업지대로서, 제반 주위환경은 무난함.
교 통 상 황	본 건물까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장, 지방도(거북섬로) 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난함.
인접도로상태	본 건물 남서측으로 노폭 약 30M 내외, 북동측으로 노폭 약 15M 내외의 도로와 접하며, 북서측으로 공원 내 도보도로와 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	정왕동 2706-11 : 일반상업지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(2022-03-15) (대로 엠티브이2-19)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2020-07-14)(중로 엠티브이2-7)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 특수지역(반월특수지역)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(외국인 등의 주택거래에 한함)임.
건 물 구 조	일련번호(1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건물 중 제5층 제507호 외 1개호로서, 외벽 및 창호 : 석재타일 붙임 및 강화유리 마감 등, 내벽 : 몰탈위 페인트 등, 창호 : 강화유리 마감 등임.
이 용 상 황	일련번호(1) : 공부상 위락시설(유흥주점)으로 표기되어 있음. 일련번호(2) : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)로 표기되어 있음.
위생, 냉·난방설비	위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전 및 화재탐지설비 등이 되어 있음.
기타 부대설비	-.
임 대 사 항	-.
기 타 사 항	-.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방식

감정평가의 방법은 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법을 포함하는 비교방식, 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식 등이 있음.

※ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

※ 「감정평가에 관한 규칙」 제2조(정의)

5. "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
6. "적산법(積算法)"이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료[(賃貸料), 사용료를 포함한다. 이하 같다]를 산정하는 감정평가방법을 말한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

※ 「감정평가에 관한 규칙」 제2조(정의)

7. "거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
9. "공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
10. "수익환원법(收益還元法)"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

3. 감정평가방법의 결정

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고 인근지역 대체·경쟁 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

※ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

※ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 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.

$$\text{감정평가액} = \text{선정 거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 시산가액 산정

(1) 본건 및 인근 대체·경쟁 부동산의 거래사례

인근지역 내 본건과 대체·경쟁관계에 있는 거래사례 중 기준시점 기준 최근 3년 내 신고된 거래 사례 내역은 다음과 같음.

일련 번호	소재지	건물명 동/층/호	용도	면적(m ²)		거래가액 (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	계약			
#1	정왕동 2706-7	엘타워 6/6**	근린생활 시설	104	175.35	527,578,000 (@5,070,000)	2025.01.23 (2022.07.06)	-
#2	정왕동 2706-12	지뜨프라자 5/5**	근린생활 시설	88	151.454	509,860,000 (@5,790,000)	2024.07.16 (2022.12.07)	-
#3	정왕동 2706-11	거북섬타워 5/5**	근린생활 시설	69.3	114.39	378,001,000 (@5,450,000)	2023.11.22 (2022.08.04)	-
#4	정왕동 2706-11	거북섬타워 5/5**	근린생활 시설	139.04	368.55	834,236,000 (@6,000,000)	2022.08.04 (2022.08.04)	-

※ 사례의 호수는 개인정보 등의 사유로 (*)로 표기하였음.

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(2) 비교 거래사례의 선정

본건과 동일한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

일련번호	비교사례 선정에 관한 의견
#3	본건 인근지역 내 층별, 위치별 효용 등이 유사한 최근 거래사례로서 선정함.

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 유형별 지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 상업용부동산 자본수익률(분기/연간)을 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경기 집합상가	1.485% (1.01485)	거래시점 / 기준시점	2023.11.22. / 2026.04.22
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 경기 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, 2025년 03분기 : -0.06 2025년 04분기 : 0.05, 2026년 01분기 이후 : 0.05 (2025년 04분기 자료)
		산식	$(1+0.0022 \times 40 \div 92) \times (1+0.0036) \times$ $(1+0.0043) \times (1+0.0032) \times (1+0.0015) \times$ $(1+0.0007) \times (1+0) \times (1-0.0006) \times (1+0.0005)$ $\times (1+0.0005 \times 112 \div 92) \approx 1.01485$

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(5) 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인(상업용)

요인구분	비교항목	세부항목
(단지) 외부요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성
		공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		차량이용의 편의성(가로의 폭, 계통, 접면)
		교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성
		인근 이용상황과의 관계성
		유효 수요권의 크기, 고객군의 특성
		상권의 역동성
(단지) 내부요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태(승강기, 에스컬레이터 등)
		층간 이동경로의 편의성
	건물의 노후도 및 관리상태	
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율
	공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률
		입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등
호별요인	층별효용	
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등)
		주출입구와의 접근성
		승강기 및 에스컬레이터와의 접근성
		외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬큰(Sunken) 유무 등)
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적 규제	
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

나. 가치형성요인 비교치의 결정

일련번호	거래사례	단지외부	단지내부	호별요인	그 밖의 요인	비교치
(1)	#3	1.00	1.00	0.92	1.00	0.920
(2)	#3	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950

☐ 단지외부요인 : 거래사례#3과 동일한 건물 내에 소재하여 동일함.
☐ 단지내부요인 : 거래사례#3과 동일한 건물 내에 소재하여 동일함.
☐ 호별요인 : 거래사례#3 대비 위치별 효용 등에서 열세하며, 호별 위치에 따라 차등을 두어 적용하였음.
☐ 그 밖의 요인 : 감정평가목적, 부동산 경기상황 및 부가가치세 포함여부 등을 고려하였음.

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층 호수	전유 면적 (㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련 번호	단가 (원/전유㎡)						
(1)	5 507	88.48	#3	5,450,000	1.000	1.01485	0.920	5,090,000	450,363,200	450,000,000
(2)	5 510	69.3	#3	5,450,000	1.000	1.01485	0.950	5,250,000	363,825,000	364,000,000
합계		157.78	-	-	-	-	-	-	-	814,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

4. 참고 가격자료

(1) 인근지역 대체·경쟁 부동산의 가격수준

본건과 대체·경쟁관계에 있는 유사한 면적의 구분건물의 거래가능 수준은 다음과 같으며, 층별효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 등에 따라 가격충화가 이루어지는 것으로 조사되었음.

- 4층이상 상가 : @5,000,000~@5,500,000원/전유㎡

(2) 본건 평가사례

일련 번호	소재지 건물명 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	계약			
(1)	정왕동 2706-11 거북섬타워 5/510	근린생활 시설	69.3	114.39	318,000,000 (@4,590,000)	2022.10.05	담보
(2)	정왕동2706-11 거북섬타워 5/510	근린생활 시설	69.3	114.39	372,000,000 (@5,370,000)	2024.03.26	법원경매

※ 계약면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처 : 한국감정평가사협회)

(3) 인근지역 평가사례

일련 번호	소재지 건물명 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	계약			
(3)	정왕동 2706-11 거북섬타워 6/6**	근린생활시 설	69.3	114.39	372,000,000 (@5,370,000)	2025.12.29 (2022.08.04)	법원경매
(4)	정왕동2706-11 거북섬타워 6/6**	근린생활시 설	139.04	229.51	736,000,000 (@5,290,000)	2025.12.24 (2022.08.04)	법원경매
(5)	정왕동2706-11 거북섬타워 4/4**	근린생활시 설	69.3	114.39	350,000,000 (@5,050,000)	2025.06.20 (2022.08.04)	법원경매

※ 계약면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처 : 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(4) 경매동향

용도별	경기도 시흥시 2025년 04월 ~ 2026년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	104,753,000,000	84,148,537,050	80.3	943	331	35.1
상가	95,720,016,490	37,396,982,382	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	5,701,422,577	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 결정의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

일련 번호	평가대상	면적(m ²)		감정평가액(원)
		전유	대지권	
(1)	제5층 제507호	88.48	19.93	450,000,000
(2)	제5층 제510호	69.3	15.61	364,000,000
합 계		157.78	35.54	814,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가 율 통계분석 등 참고 가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	---

2. 기타 참고사항

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

감사합니다.