감 정 평 가 서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42410-2-1601
건 명	경기도 시흥시 정왕동 2718 오션웨이브 제1층 제1P호 외 소재 부동산 감정평가
의 뢰 인	우리자산신탁

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.

(주)태평양감정평가법인
Pacific Appraisal Co., Ltd
서울특별시 중구 다산로 32(신당동, 남산타운5번상가 4층)
대표전화 : 02-514-8811 FAX : 02-514-8812

감정평가서번호 : 태평양 제D42410-2-1601

(구 분 건 물) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사
(홍 수 영)
(주)태평양감정평가법인
대 표 이 사 정 해 욱 (인)

(서명 또는 인)

감정평가액 금 이십칠억칠천만원정 (₩2,770,000,000.-)

의 뢰 인	우리자산신탁	감정평가목적	공매 (승인번호 : P241021-D102)	
제 출 처	우리자산신탁	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 집합 건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2024. 10. 17	2024. 10. 17	2024. 10. 18

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	5개	구분건물	5개	-	2,770,000,000
		이 하 여 백			
합 계					₩2,770,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 김 현 중 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 시흥시 정왕동 “시화호” 북측 인접에 소재하는 부동산(구분건물)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

▌「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

▌「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

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

① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인 등은 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 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

▌「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건은 주거용 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 17일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 10월 17일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 '호별배치도 및 임대내역' 및 '구분건물 감정평가 요항표' 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 본건의 위치는 '건축물 현황도' 및 실제 점유부분으로 확인하였으며, 공부와의 물적 동일성이 인정되는 것으로 판단됩니다.

- 본건은 '집합건축물대장' 및 '집합건물 등기사항전부증명서'상 구분등기 되어 있으나, '제1층 제1P호'는 본 건물 주차장 출입구인 점, '제5,6층 제5P,6P호'는 '제4층 제4P호'에 설치된 카리프트를 통하여 차량 입출고가 가능한 점 등으로 보아, 본건 전체는 불가분의 관계로 판단되어 일괄 평가하였습니다.

Ⅱ. 대상물건 개요

1. 부동산

소재지	경기도 시흥시 정왕동 2718	건물명	오션웨이브
주용도	자동차관련시설(주차장),제2종근린생활시설	사용승인일	2023.06.01
구조	철골철근콘크리트구조 평스라브지붕	층수	지하 1층/지상 7층
동수	1동	세대수(호수)	117호

일련번호	동·층·호	용도	위치	전유면적(㎡)	공용면적[1](㎡)	전유+공용(㎡)	전용률(%)	대지권면적(㎡)
가	제1층 제1P호	주차장	-	190.29	23.0332	213.3232	89.20	43.5827
나	제3층 제3P호	주차장	-	2,356.93	285.2883	2,642.2183	89.20	539.8151
다	제4층 제4P호	주차장	-	2,236.89	270.7583	2,507.6483	89.20	512.3219
라	제5층 제5P호	주차장	-	2,041.56	247.1151	2,288.6751	89.20	467.5848
마	제6층 제6P호	주차장	-	2,041.56	247.1151	2,288.6751	89.20	467.5848

▌공법상 제한사항

정왕동 2718: 일반상업지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(2022-03-15)(대로 엠티브이2-19)(접합), 주차장(2020-07-14)(주차장 엠티브이3), 중로1류(폭 20m~25m)(중로 엠티브이1-61)(접합), 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 특수지역(반월특수지역)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

1) 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주'에 해당하는 면적만 포함하였습니다.

2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

2.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

2.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위치	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
ㄱ	정왕동 1736-5	정왕주차타운 제2층 제201호	주차장 -	1,080.68	2022.05.03 2005.11.25	1,300,000,000	1,202,946
ㄴ	초지동 734-5	한양타워 제2~7층 제 201,301,401,501,601,701호	주차장 -	6,151.52	2024.02.06 2001.06.09	2,200,000,000	357,635

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위치	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	감정평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
a	정왕동 1736-5	정왕주차타운 제1~3층 제201호	주차장 -	1,080.68	2022.07.15 2005.11.25	담보	1,070,000,000	990,117
b	정왕동 1738-5	정왕동 주차전용빌딩 제3층 제301호	주차장 -	467.75	2023.07.17 2002.09.30	경매	567,000,000	1,212,185
c	월곶동 1011-15	센타프라자 제4층 제401호	주차장 -	2,273.24	2022.09.21 2003.01.06	경매	634,000,000	278,897

[출처: 한국감정평가사협회]

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	위치	가격수준(원/전유㎡)	비 고
성숙중인 상가지대	주차장	기준층	-	400,000 내외	본건 유사

4. 경매통계

용도별	경기 시흥시 2023년 10월 ~ 2024년 09월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
상가	46,241,447,250	25,492,385,086	55.1	498	83	16.7

[출처:인포케어]

Ⅳ. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

비준가액	=	거래사례가격	x	사정보정	x	시점수정	x	가치형성요인비교

1.1. 거래사례 선정

1.1.1. 거래사례 선정 기준

① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례

② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례

③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련번호	기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위치	전유면적(㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액(원)	단가(원/전유㎡)
가~마	ㄴ	초지동 734-5	한양타워 제2~7층 제201,301, 401,501,601,701호	주차장 -	6,151.52	2024.02.06 2001.06.09	2,200,000,000	357,635

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

1.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

1.3.1. 한국부동산원 통계지수

일련번호	지 역	유 형	적용 통계지수
가~마	경기	상업용	집합상가지역 : 경기 (24.02.06~24.10.17) 2024년 01분기 : 0.36 2024년 02분기 : 0.43 2024년 03분기 이후 : 0.43 (2024년 02분기 자료)

1.3.2. 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련번호	기호	기 간	계 산 식	시점수정치
가~마	ㄴ	2024.02.06 ~ 2024.10.17	(1+0.0036 X 55 ÷ 91) X (1+0.0043) X (1+0.0043 X 109 ÷ 91) ≒ 1.01167	1.01167

1.4. 가치형성요인 비교

"가치형성요인"이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. "가치형성요인 비교"란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

1.4.1. 가치형성요인 비교항목 [상업용]

항 목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세부항목	고객의 유동성과의 적합성	단지 내 주차의 편리성	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	건물 전체의 공실률	향별 효용	
	대중교통의 편의성	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무	위치별 효용 (동별 및 라인별)	
	배후지의 크기	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율	주출입구와의 거리	
	상가의 성숙도	건물의 구조 및 마감상태	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리	
	차량이용의 편리성	건물의 규모 및 최고층수	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	

1.4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가~마	ㄴ	0.80	1.08	1.00	1.00	0.864
		본건은 사례 대비 단지외부요인(상권의 형성 정도 및 유동인구의 흐름, 편익시설 접근성 등)에서 열세하나, 단지내부요인(건물의 노후도)에서 우세합니다.				

1.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1.5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 절사]

일련번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
가~마	제1~6층 제1P~6P호	357,635	1.000	1.01167	0.864	312,602

1.5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
가~마	제1~6층 제1P~6P호	312,602	8,867.23	2,770,000,000

Ⅴ. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
구분건물	2,770,000,000
합 계	2,770,000,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	2,770,000,000
합 계	2,770,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 토지·건물 가격 배분비율 결정

1. 개요

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, 귀 사 요청에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 각 호수별 배분액을 하기와 같이 명기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다

2. 토지·건물 가격 배분비율에 대한 참고자료

가. 집합건물에 대한 토지:건물 배분비율에 관한 한국부동산연구원 연구자료

구분		신축~5년		6~15년		16~25년		25년 초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국		3	7	3	7	3	7	4	6
서울	저층	6	4	6	4	7	3	8	2
	중층	6	4	6	4	7	3	8	2
	고층	6	4	6	4	7	3	7	3
	초고층	5	5	6	4	6	4	6	4
수도권 (서울제외)	저층	4	6	4	6	5	5	6	5
	중층	4	6	4	6	5	5	5	5
	고층	3	7	4	6	4	6	5	5
	초고층	3	7	3	7	4	6	4	6
경기도	저층	4	6	4	6	5	5	6	4
	중층	4	6	4	6	5	5	5	5
	고층	4	6	4	6	4	6	5	5
	초고층	3	7	4	6	4	6	4	6
인천	저층	4	6	4	6	5	5	5	5
	중층	4	6	4	6	5	5	5	5
	고층	3	7	4	6	4	6	4	6
	초고층	3	7	3	7	4	6	4	6

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분		신축~5년		6~15년		16~25년		25년 초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
5대광역시	저층	3	7	3	7	4	6	4	6
	중층	3	7	3	7	3	7	4	6
	고층	3	7	3	7	3	7	4	6
	초고층	2	8	2	8	2	8	3	7
기타 도지역	저층	2	8	2	8	2	8	3	7
	중층	2	8	2	8	2	8	3	7
	고층	2	8	2	8	2	8	3	7
	초고층	1	9	2	8	2	8	2	8

나. 공동주택 분양가 산정을 위한 택지평가지침 별표2에 따른 배분비율

구분	토지배분비율(%)	건물배분비율(%)
1. 아파트	20 ~ 50	80 ~ 50
2. 아파트		
2-1 서울특별시 및 수도권	35 ~ 50	65 ~ 50
2-2 수도권 외 광역시	30 ~ 50	70 ~ 50
2-3 시지역 및 군지역	20 ~ 50	80 ~ 50
3. 재건축 예정 아파트	60 ~ 80	40 ~ 20
4. 연립주택	30 ~ 50	70 ~ 50
5. 재건축 예정 연립주택	60 ~ 80	40 ~ 20
6. 상가	20 ~ 40	80 ~ 60
7. 다세대 주택	40 ~ 60	60 ~ 40
8. 주상복합건물		
8-1 준주거지역	40 ~ 50	60 ~ 50
8-2 상업지역	40 ~ 60	60 ~ 40

3. 본건 토지·건물 가격 배분비율 결정

본건 구분건물의 입지조건과 건물의 구조, 현상, 내구연한 등 제반사항을 고려하고 상기 배분배율 자료를 감안하여 배분비율은 토지:건물 = 〈4 : 6〉으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	1,108,000,000
건 물	1,662,000,000
합 계	2,770,000,000

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 시흥시 정왕동 [도로명주소] 경기도 시흥시 거북섬둘레길 4	2718	자동차관련 시설 (주차장) ,제2종 근린생활 시설 오션웨이브	철골철근콘크리트 구조 평스라브 지붕 7층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 옥탑1층	637.35 2,516.64 2,461.16 2,428.19 2,308.15 2,087.68 2,087.68 1,504.03 98.79			
1 가	〃	〃	차	3,290.3 (내) 철골철근콘크리트 구조 제1층 제1P호 소유권 1.-------	190.29 43.5827 3,290.3 x----	190.29 43.5827	2,770,000,000	일괄평가 비준가액 (공용면적 포함 213.3232㎡)

(주)태평양감정평가법인
부동산투자자문회사 / PRES부동산중개(주)

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				대지권	3,290.3			
				(내)				
나				철골철근콘크리트				
				구조				
				제3층 제3P호	2,356.93	2,356.93		비준가액
								(공용면적
				소유권	539.8151			포함
				1.-------	3,290.3 x----	539.8151		2,642.2183㎡)
				대지권	3,290.3			
				(내)				
다				철골철근콘크리트				
				구조				
				제4층 제4P호	2,236.89	2,236.89		비준가액
								(공용면적
				소유권	512.3219			포함
				1.-------	3,290.3 x----	512.3219		2,507.6483㎡)
				대지권	3,290.3			
				(내)				
라				철골철근콘크리트				
				구조				
				제5층 제5P호	2,041.56	2,041.56		비준가액
								(공용면적
				소유권	467.5848			포함
				1.-------	3,290.3 x----	467.5848		2,288.6751㎡)
				대지권	3,290.3			
				(내)				
마				철골철근콘크리트				
				구조				
				제6층 제6P호	2,041.56	2,041.56		비준가액
								(공용면적

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

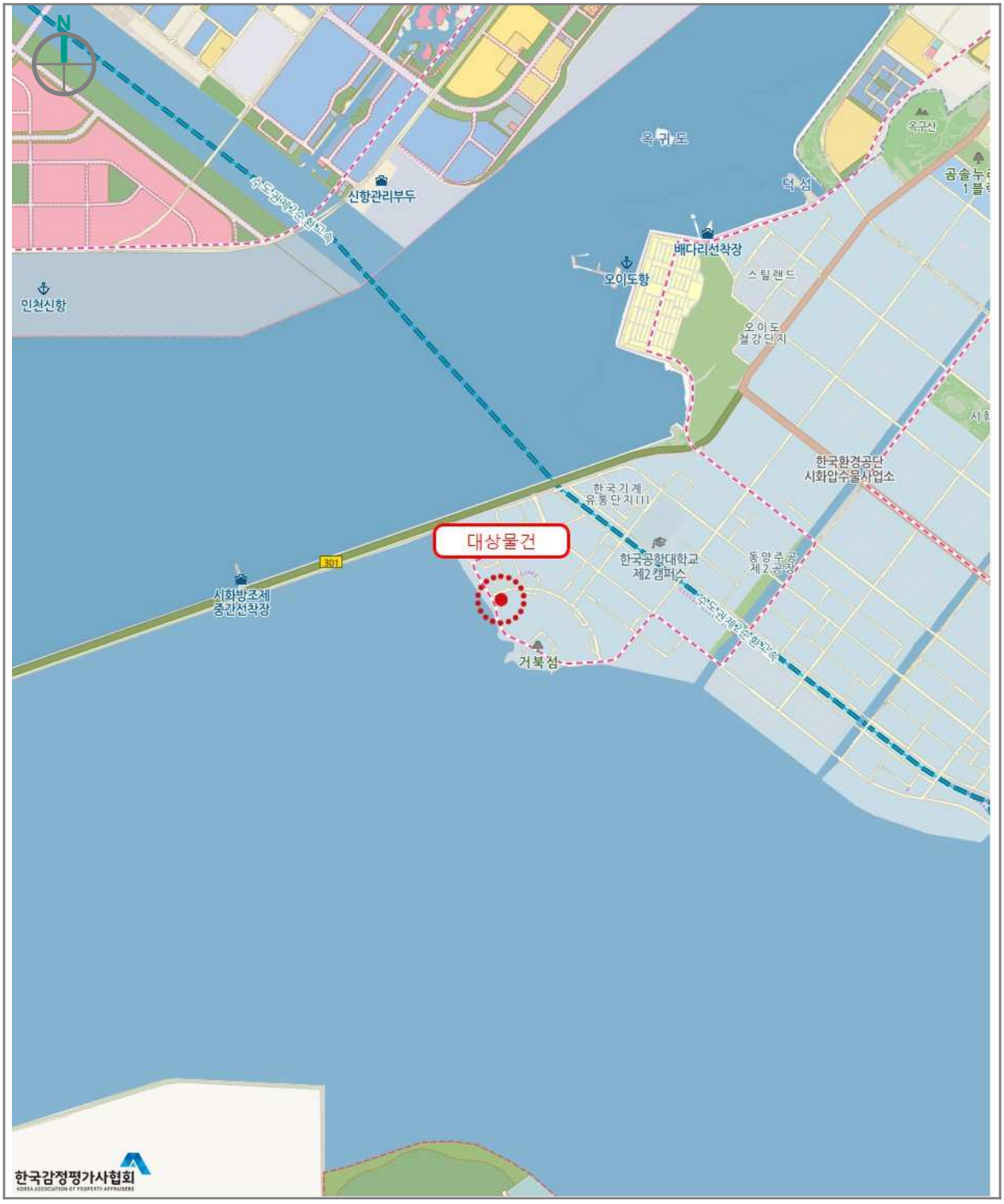
일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				소유권 1.------- 대지권	467.5848 3,290.3 x---- 3,290.3	467.5848		포함 2,288.6751㎡)
	합 계						₩2,770,000,000.-	
				이 하	여 백			

(구 분 건 물) 감 정 평 가 요 항 표

지 리 적 위 치	본건은 경기도 시흥시 정왕동 소재 "시화호" 북측 인접에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 성숙중인 상가지대로서 제반 입지여건은 무난합니다.
교 통 환 경	본건까지 차량 진출입 가능하며, 노선버스정류장이 인근에 소재하여 교통환경은 보통입니다.
접 면 도 로	정왕동 2718 : 본건 서측으로 광대로, 북측으로 중로와 접합니다.
지세 및 형상	정왕동 2718 : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 가로장방형 평지입니다.
건물 구조 및 마감재	철골철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하 1 층 지상 7층 건물 내 제1층 제1P호 외로서, 외벽 : 몰탈위 페인팅 및 패널붙임, 내벽 : 몰탈위 페인팅 등, 창호 : 샷시창 등으로 마감하였습니다.
이 용 상 태	일련번호(가~마) : 자동차관련시설(주차장)으로 이용 중입니다.
부대설비 및 관리상태	일련번호(가~마) : 전기, 위생 · 급배수 · 급탕설비, 냉난방, 소화, 승강기 및 주차설비 등이 있으며, 관리상태는 보통입니다.
임 대 관 계	후면 "호별배치도 및 임대내역" 참조.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

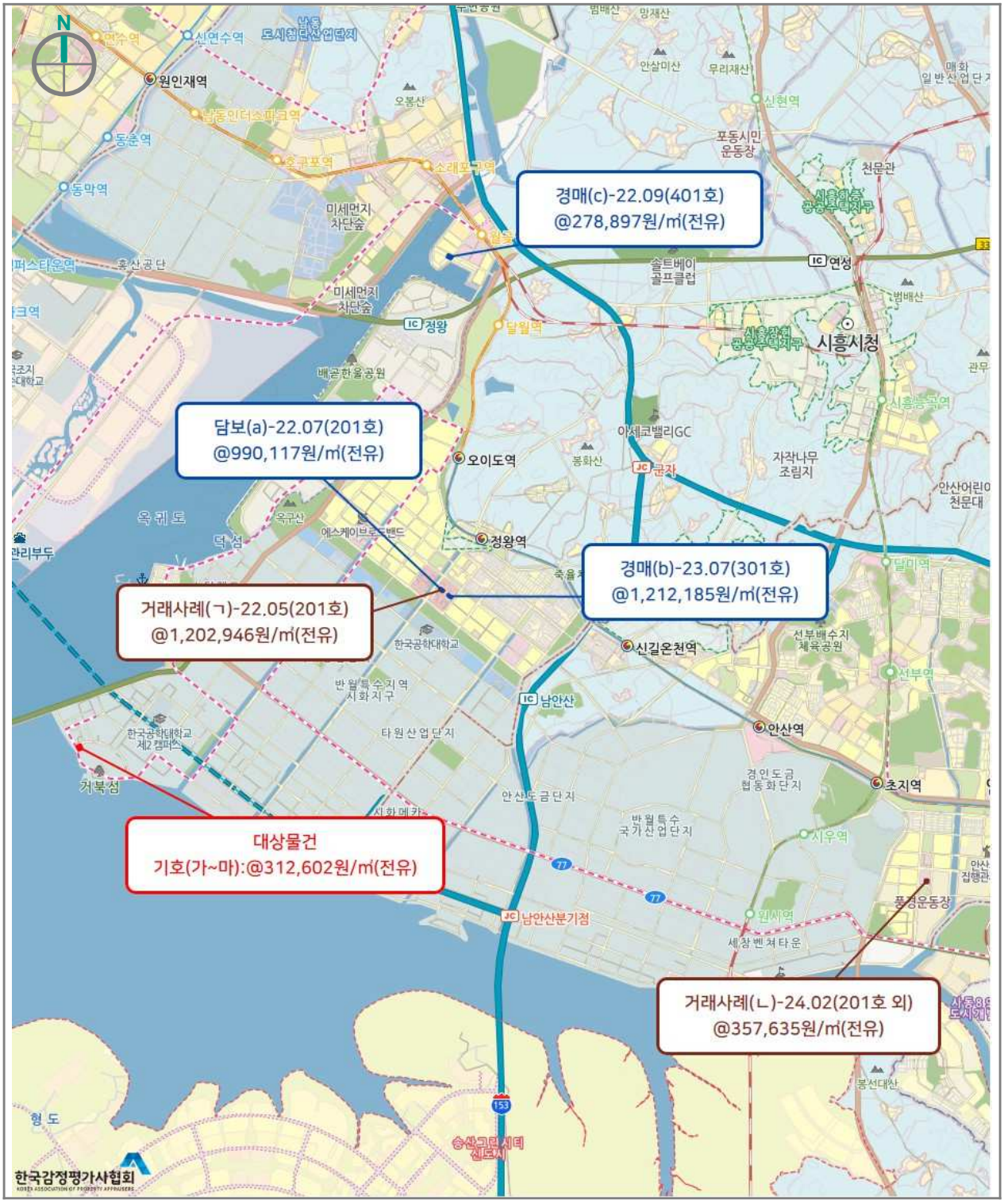
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 시흥시 정왕동 2718 오션웨이브 제1층 제1P호 외

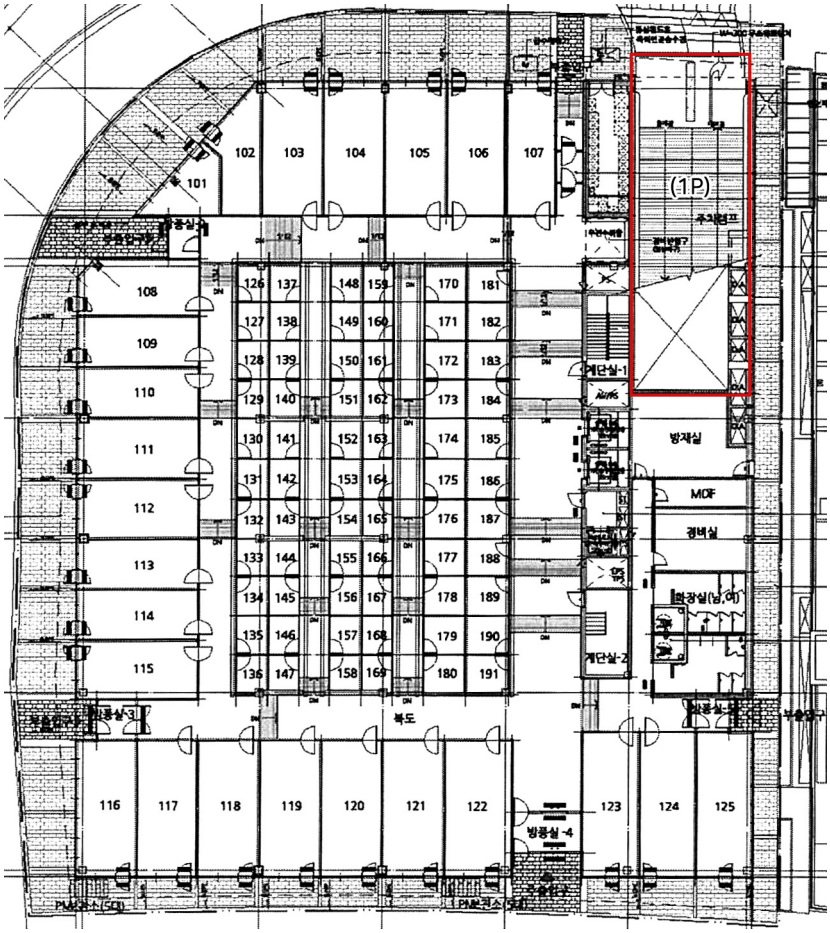


상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 시흥시 정왕동 2718 오션웨이브 제1층 제1P호 외

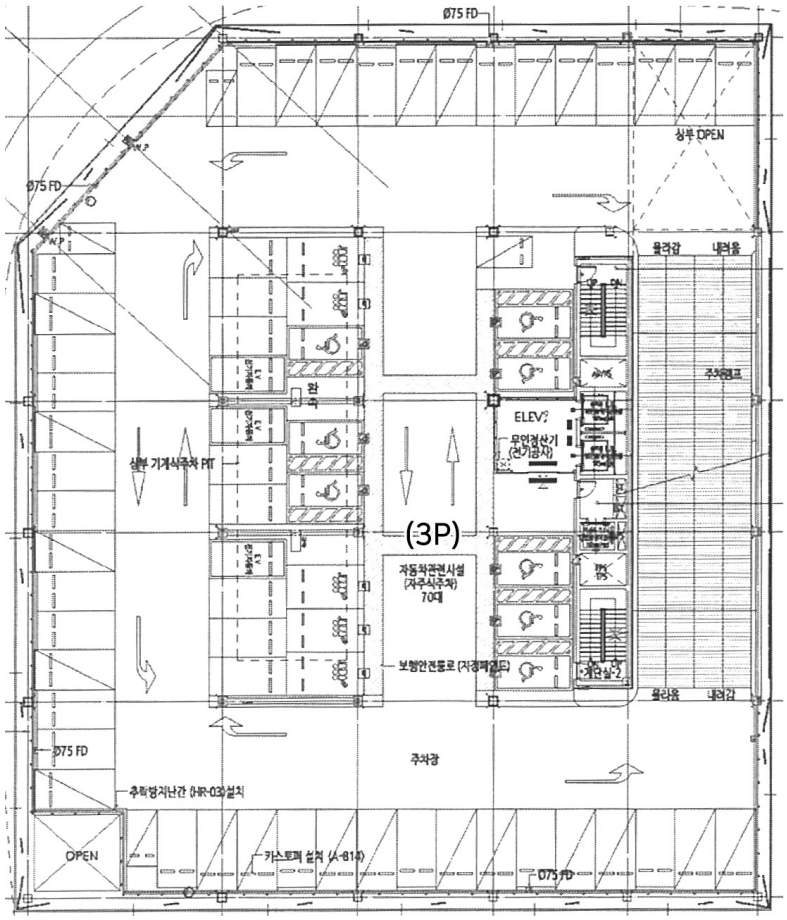


호 별 배 치 도



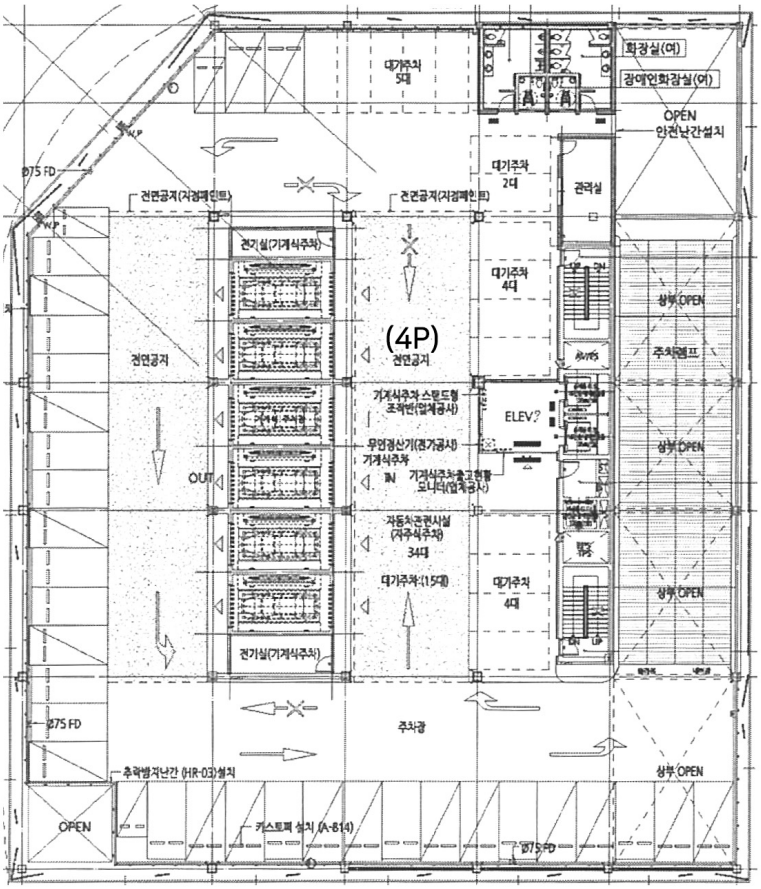
오션웨이브 제 1 층 제 1P 호

호 별 배 치 도



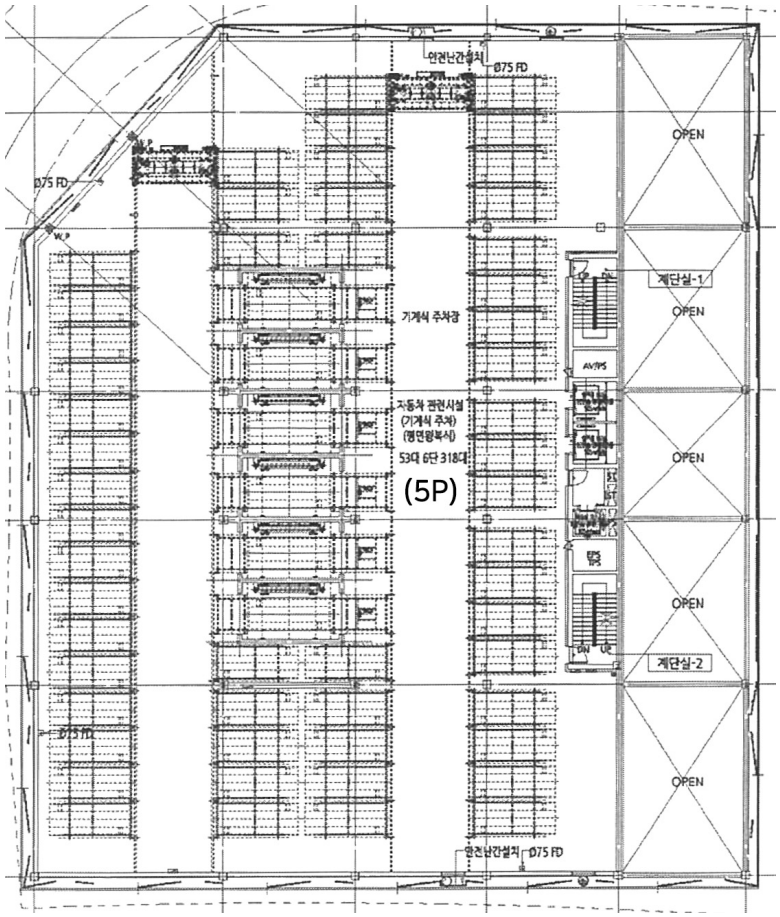
오션웨이브 제 3 층 제 3P 호

호 별 배 치 도



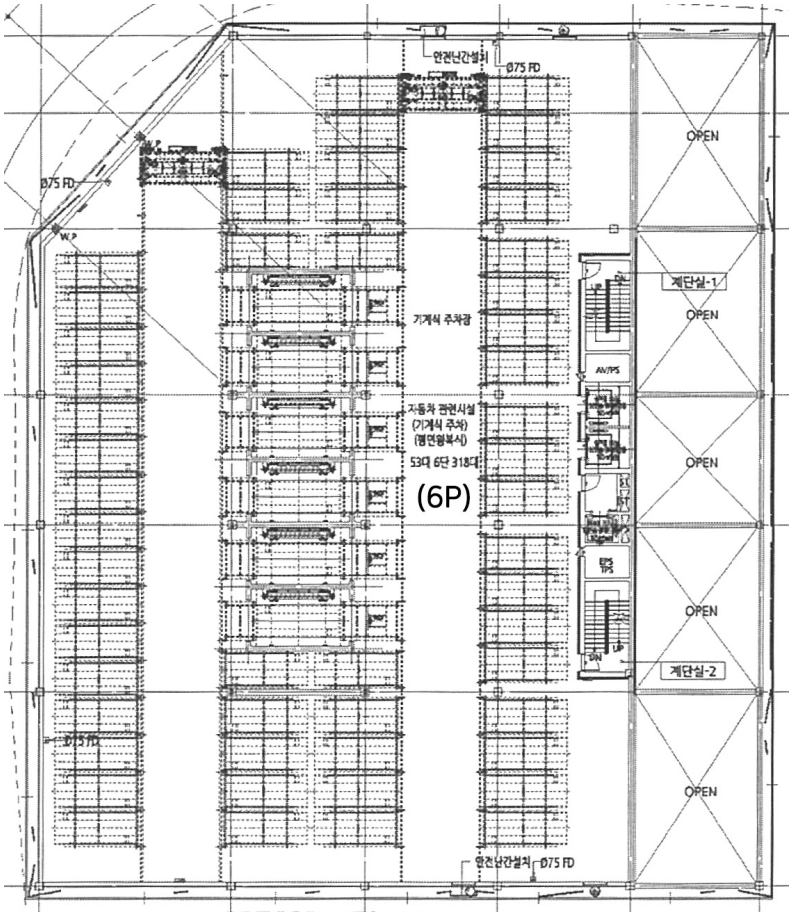
오션웨이브 제 4 층 제 4P 호

호 별 배 치 도



오션웨이브 제 5 층 제 5P 호

호 별 배 치 도



오션웨이브 제 6 층 제 6P 호

호 별 배 치 도 및 임 대 내 역

임대부분	상호명	임차인	임대내역		총 방수	사용 방수	비고
			임대보증금(원)	월임대료(원)			
(가) 1P호 ~(마) 6P호 전체			임 대 미 상		-	-	
		- 이 하 여 백 -					
합 계			-	-	-	-	

사 진 용 지



본건전경

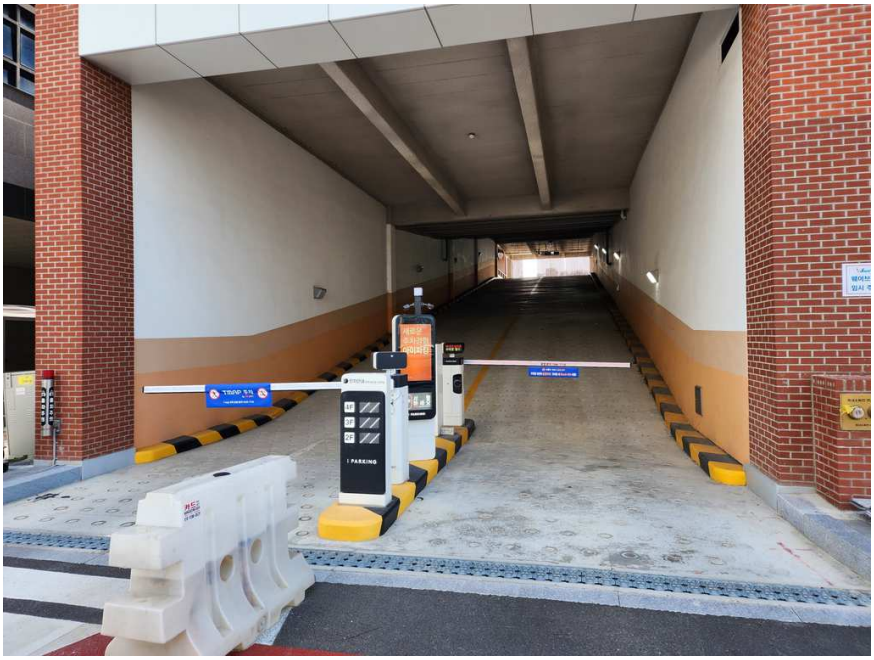


주위전경(1)

사 진 용 지

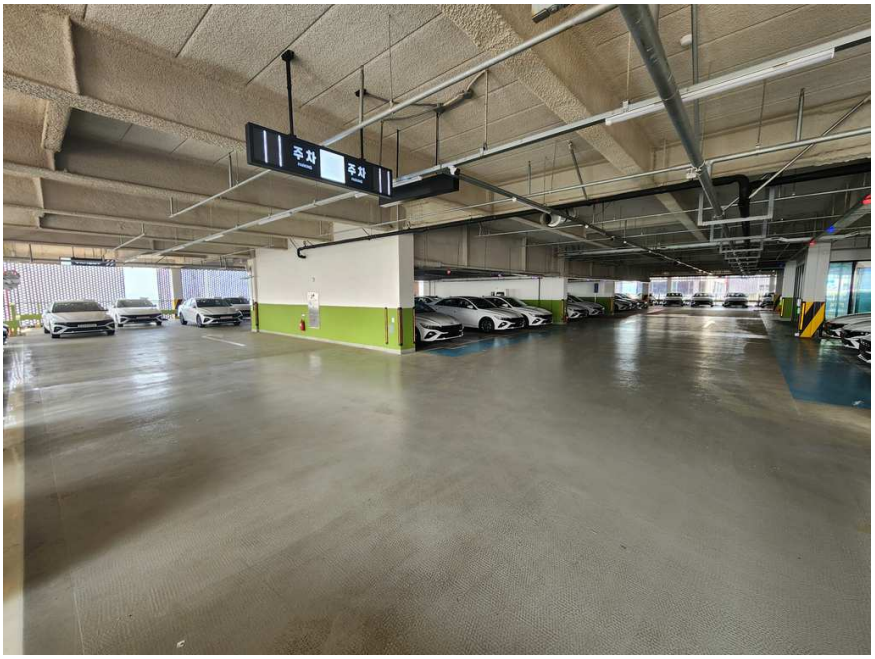


주위전경(2)

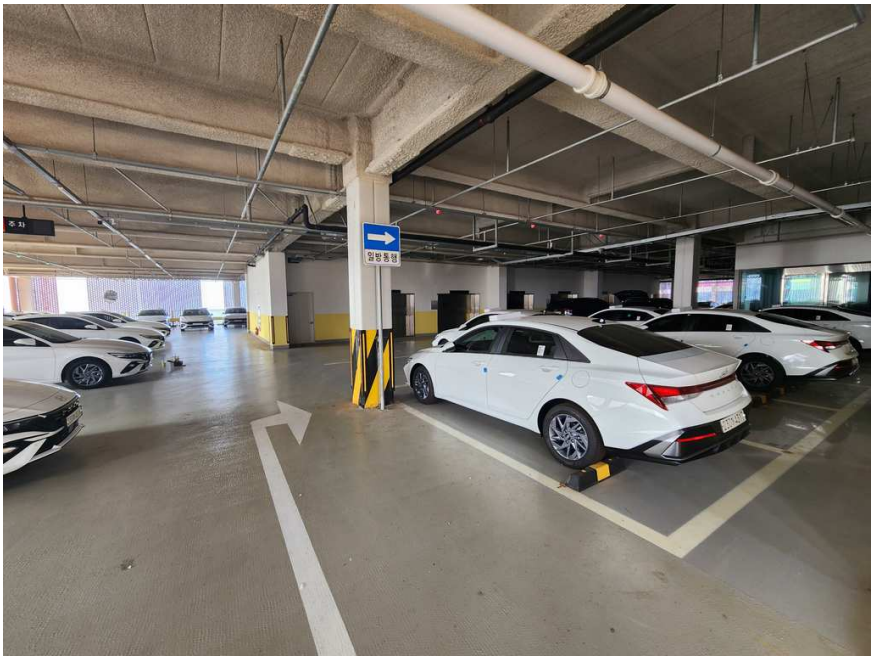


1P호

사 진 용 지

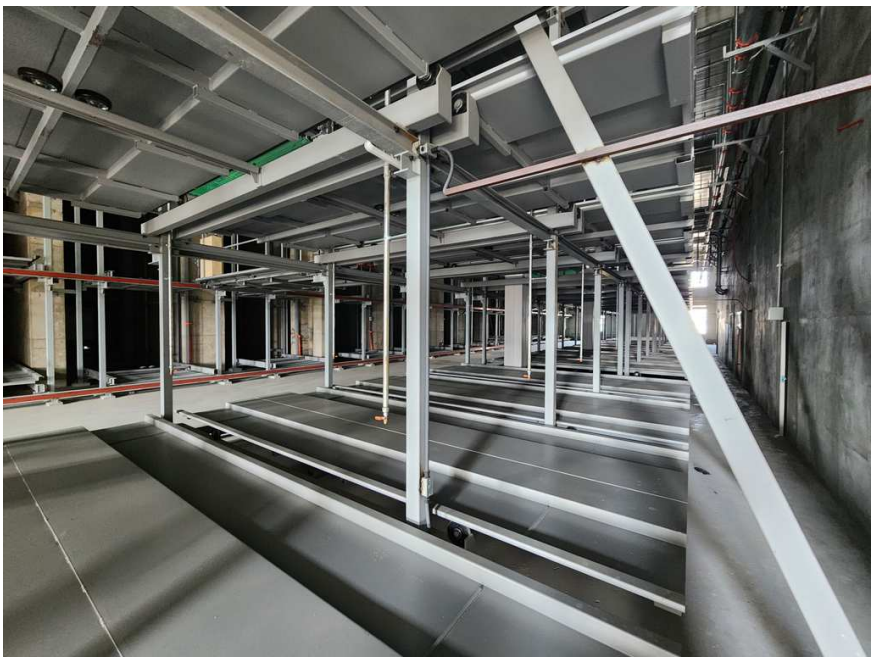


3P호



4P호

사 진 용 지



5P호



6P호