


감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 우리자산신탁(주)
건명	경기도 시흥시 조남동 677-2외 중앙프라자 제1층 제104호외
감정평가서번호	DA264-012002

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.



06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감정평가개요

I. 물건개요

소재지	경기도 시흥시 조남동 677-2외 중앙프라자 제1층 제104호외		
감정평가액	₩1,929,000,000.-		
부동산의 종류	구분건물	채무자	-

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권리자	설정일자	비고
		- 해당사항 없음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
압류(교통행정과-12378)	시흥시	2024-04-18	일련번호(가),(나)
	- 이하 여백 -		

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2026.01.20.



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 최지흥  
 (주)감정평가법인 대일감정원 대표이사 김이건 

감정평가액	일십구억이천구백만원정(₩1,929,000,000.-)			
의뢰인	우리자산신탁(주)	감정평가목적	구매	
제출처	우리자산신탁(주)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁(주)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물)	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2026.01.21.	2026.01.21.	2026.01.23.

	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액			
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)		
감정평가내용	구분건물	2개	구분건물	2개	-	1,929,000,000		
	합계					<u>₩1,929,000,000.-</u>		
			-	이	하	여	백	-

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 시흥시 조남동 소재 "운흥초등학교" 북동측 인근에 위치하는 집합건물(중앙프라자 제1층 제104호의 1개호수)로서, 우리자산신탁(주)의 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2026.01.21.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2026.01.21.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
 - 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적절한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
- 본건 집합건물(제1종근린생활시설(소매점))은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 집합건물의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 고객의 흐름, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
- 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.
- 본건 집합건물의 토지·건물 배분비율은 토지차감법을 적용하여 작성한 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표(출처:한국부동산연구원 연구보고서, 2024년)를 참고하고, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인 등을 종합적으로 고려하여 배분비율을 결정하였음.
※ 배분비율(토지 : 건물 = 3.5 : 6.5)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 일련번호(가),(나)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.
2. 본건 일련번호(가),(나)는 등기사항전부증명서 갑구(소유권에 관한 사항)상 신탁주의사항 (이 부동산에 관하여임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항전부증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을확인할 필요가 있음)이 2025년 03월 06일자로 부기되어있는바, 공매 진행시 참고바람.
3. 본건 건물 내에 관리사무소(010-2309-5006/031-435-0028((주)보경종합관리))가 소재하며, 본건 일련번호(가),(나)는 기준시점 현재 관리비 미납이 없는 것으로 조사되었으니, 공매 진행시 참고바람.

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 시흥시 조남동 [도로명주소] 경기도 시흥시 목감중앙로 53	677- 2, 677- 3 중앙 프라자	제1.2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층				
				지1층	806.86			
				지1층	236.34			
				1층	714.12			
				2층	713.94			
				3층	713.94			
				4층	666.74			
				옥탑1층 (연면적제외)	38.4			
				대	624.6			
				2	"	677- 3	대	제2종일반주거지역 (내)
가			철근콘크리트구조 제1층 제104호	48.18	48.18	901,000,000	비준가액	
			1 소유권 /대지권	13.659 /624.6	13.659	배분내역 토지가액 : 315,350,000 건물가액 : 585,650,000		
			2 소유권 /대지권	13.137 /600.7	13.137			

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
나				철근콘크리트구조 제1층 제105호	52.98	52.98	1,028,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	15.02 /624.6	15.02	배분내역 토지가액 : 359,800,000 건물가액 : 668,200,000	
				2 소유권 /대지권	14.446 /600.7	14.446		
합 계							₩1,929,000,000.-	
				- 이 하 여 백 -				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	경기도 시흥시 조남동 677-2외				건물명	중앙프라자				
구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕				규모	지하1층/지상4층				
용도	제1,2종근린생활시설				사용승인일	2016.12.13				
설비명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고	
설치유무	○	○	○	○	○	○	○	-	-	
일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율 (%)				
가	제1층/제104호	48.18	36.058	84.238	26.796	57.2				
나	제1층/제105호	52.98	39.65	92.63	29.466	57.2				

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	조남동 657	키움프라자 1층/111호	36	580,000,000	16,100,000	2022.08.18 2016.12.20
2	조남동 664-2	한신프라자 1층/111호	40.455	650,000,000	16,000,000	2022.06.04 2017.09.13
3	목감동 403-2외	한울플러스 1층/107호	67	1,360,000,000	20,200,000	2023.02.02 2017.04.10
4	조남동 711외	로얄팰리스 4차 1층/113호, 114호	37.87	684,670,000	18,000,000	2024.07.03 2018.08.17

※ 거래사례 기호(4)는 113호, 114호가 일괄 거래된 사례임.

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(4)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
4	2024.07.03	37.87	74.94	50.5	18,000,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 시점수정

가. 자본수익률(집합 상가)

[출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사]

사례 기호	구분	자본수익률 변동률	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #4	2024년 3Q 신표본(2024년 ~:경기)	0.32	$(1+0.00320 \times 90/92) \times (1+0.00150) \times$ $(1+0.00070) \times (1+0.00000) \times$ $(1-0.00060) \times (1-0.00060 \times 113/92)$	0.399% (1.00399)
	2025년 3Q 신표본(2024년 ~:경기)	-0.06		

사례는 근린생활시설(상가)로서 대상부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 경기지역 전체 자본수익률을 기준으로 산정하되, 대상부동산과 유사한 집합 상가 자본수익률을 기준으로 당해기간의 자본수익률을 추정하였음.

나. 시점수정치의 결정

본건은 상업용부동산으로서 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합 상가)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (상업용)

조건	항 목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	단지내 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

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(4)조남동 711외 로얄팰리스 4차 1층/113호, 114호	0.85	1.00	1.22	1.00	1.037
	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 및 대중교통의 편의성 등)에서 열세하나, 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세하여 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
나	(4)조남동 711외 로얄팰리스 4차 1층/113호, 114호	0.85	1.00	1.26	1.00	1.071
	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 및 대중교통의 편의성 등)에 서 열세하나, 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세하여 종합적인 개별요인에서는 본건이 우 세함.					

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건 및 인근	근린생활시설(1층)	17,000,000 ~ 20,000,000	본건 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	조남동 677-2외	중앙프라자 1층/109호	40.4	담보	702,000,000	17,300,000	2023.09.15 2016.12.13
2	조남동 666-2	호반프라자 지상1층/103호	47.07	공매	781,000,000	16,600,000	2024.12.10 2019.01.24
3	조남동 710	지상1층/105호	30.6	공매	601,000,000	19,600,000	2025.08.21 2019.10.04
4	조남동 711-2	메트로타워1 1층/104호	32.39	경매	713,000,000	22,000,000	2025.09.23 2017.02.09

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경기 시흥시	최근1년	상가	35.38	109	총 789건 중
		점포(근린시설)	34.3	1	총 4건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(4)18,000,000	1.00	1.00399	1.00	1.037	18,700,000
나	(4)18,000,000	1.00	1.00399	1.00	1.071	19,400,000

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제1층/제104호	48.18	18,700,000	901,000,000
나	제1층/제105호	52.98	19,400,000	1,028,000,000
합계		101.16		1,929,000,000

구분건물감정평가요항표

I. 입지조건

1. 지리적 위치

본건은 경기도 시흥시 조남동에 소재하는 "운흥초등학교"에서 북동측으로 직선거리 약 150m 지점에 위치함.

2. 부근상황

본건 주변은 다세대주택, 오피스텔, 아파트단지 등이 소재하는 주거지역으로서, 인근으로 학교, 공원 및 각종 근린생활시설 등이 혼재함.

3. 교통상황

본건이 소재하는 건물까지 제 차량의 접근 및 진·출입이 용이하며, 대중교통수단을 이용할 수 있는 간선도로와 접해 있음.

4. 접면도로 상황

본건은 2필 일단으로서, 남동측으로 노폭 약 32m, 남서측으로 노폭 약 22m 및 북동측으로 노폭 약 6m의 아스팔트 포장도로와 각각 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(외국인 등의 주택거래에 한함)임.

구분건물감정평가요항표

일련번호(2) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에 관한 허가구역(외국인 등의 주택거래에 한함)임.

6. 기타사항

해당사항 없음.

II 건물상황

1. 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층/지상4층 중 제1층 제104호외 1개호수로서,
(사용승인일 : 2016.12.13.)

외벽 : 석재붙임 및 페어글라스 등 마감,

내벽 : 모르타르위 페인팅 등 마감,

바닥 : 타일 깔기 등 마감,

천장 : 텍스 및 모르타르위 페인팅 등 마감,

창호 : 새시 창호임.

2. 이용상태

일련번호(가) 제1층 제104호 : 제1종근린생활시설(소매점)("크린토피아")로 이용중인 것으로 조사되었음.

일련번호(나) 제1층 제105호 : 제1종근린생활시설(소매점)("열린축산")로 이용중인 것으로 조사되었음.

구분건물감정평가요항표

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

본건은 위생설비, 급배수, 급탕설비, 시스템냉·난방설비, 승강기설비, 소방설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

미상임.

6. 세무서 상가건물임대차 현황서 및 전입세대 열람내역

가) 본건을 소재지로한 세무서 상가건물임대차 현황서상 내역은 '접수일 현재 위 발급대상 상가건물에 대하여는 제공할 정보가 없어 상가건물임대차현황서 발급이 불가함'으로 세무서에서 2026.01.21.자로 조사되었는바, 공매 진행시 참고바람.

나) 본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 '해당주소의 세대주가 존재하지 않음'인 것으로 주민센터에서 2026.01.21.자로 조사되었는바, 공매 진행시 참고바람.

7. 공부와의 차이

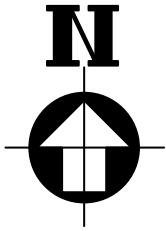
해당사항 없음.

8. 기타사항

해당사항 없음.

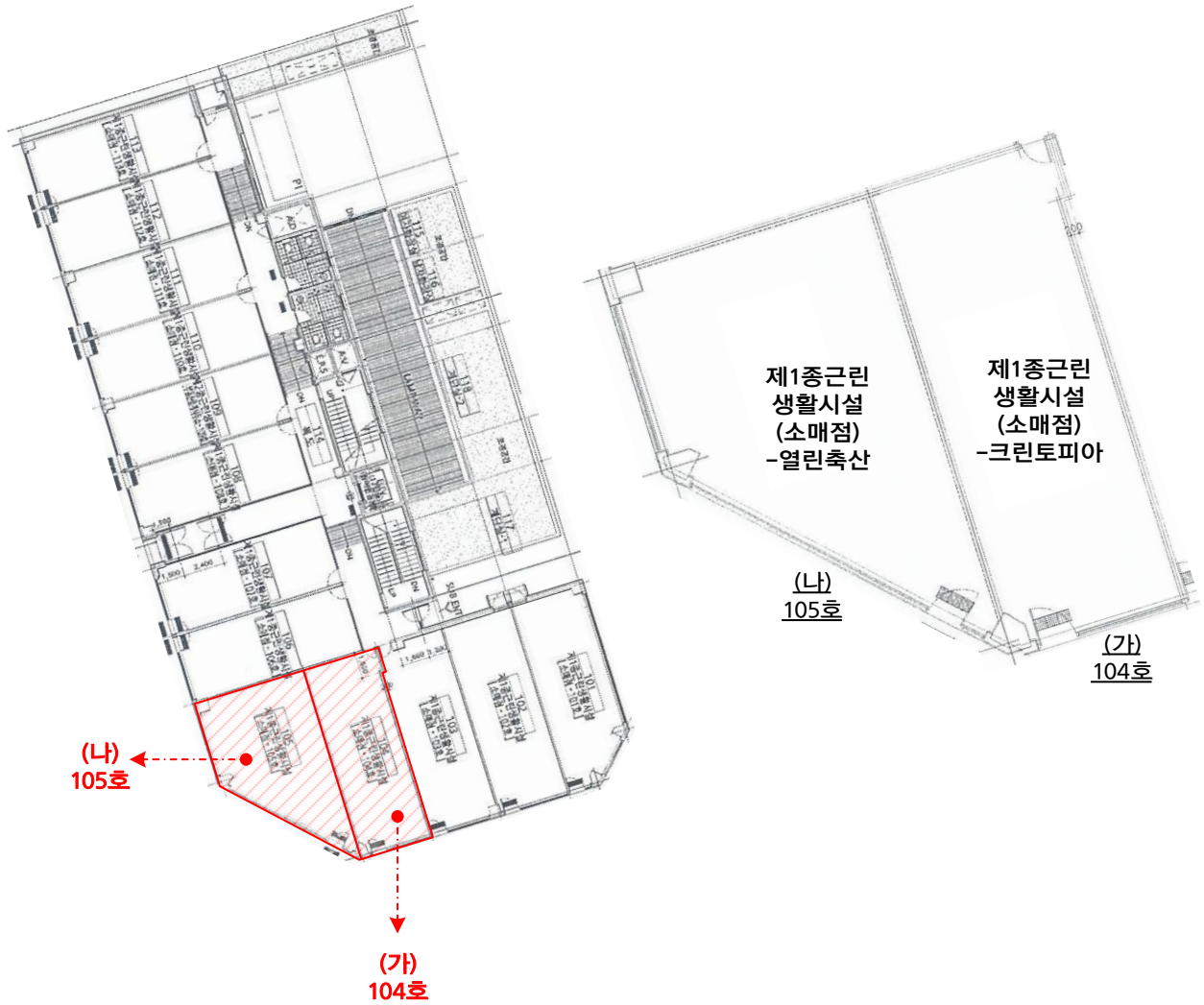
호별배치도 및 내부구조도

일련번호 : ()



NO SCALE

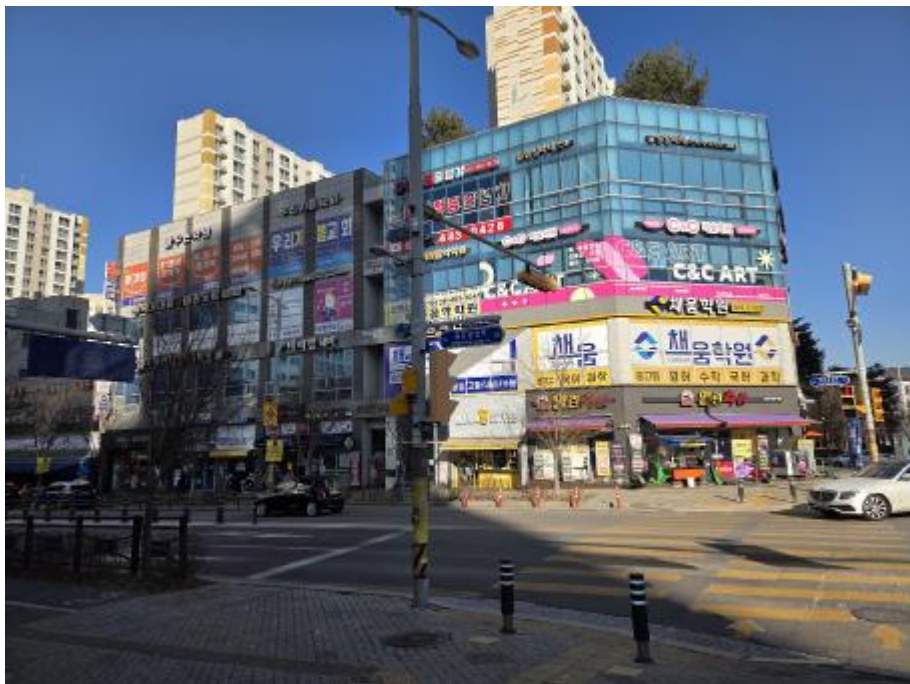
중앙프라자제1층 제104호외



현황 사진



주위 환경

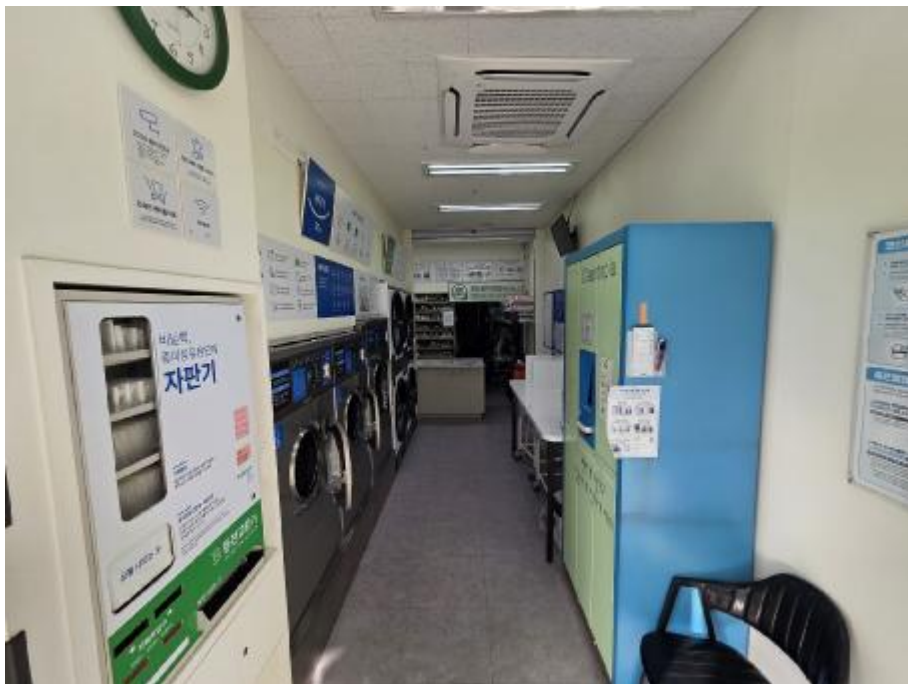


본건 전경

현황 사진



본건 일련번호(가) 전경



본건 일련번호(가) 내부

현황 사진



본건 일련번호(나) 전경



본건 일련번호(나) 내부