

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김청오 소유물건(2023타경108327)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원 사법보좌관  
박정현

감정평가서번호: B2312-3-004

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)정일감정평가법인 경기지사

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
정인대

(주)정일감정평가법인 경기지사 지사장 이상도 (서명또는인)

감정평가액	이억팔천오백만원정 (₩285,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 박정현	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 안양지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김청오 (2023타경108327)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2023.12.26	2023.12.26 ~ 2023.12.27	2023.12.27

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	285,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩285,000,000	

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 군포시 당동 소재 지하철1호선 "군포역" 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 수원지방법원 안양지원의 경매(2023타경 108327) 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

### 3. 대상물건의 현황

■ 이용상황 : 오피스텔

소재지	경기도 군포시 당동 747-19 (도로명주소 : 경기도 군포시 군포로580번길 32(당동))				
명칭	이스트힐	건물의 구조	철근콘크리트구조	사용승인일	2019.07.18
규모 (동, 호수)	지하1층/지상18층	용도지역	일반상업지역	이용상황	오피스텔

일련 번호	동층호	면적(m <sup>2</sup> )			소유권·대지권 (m <sup>2</sup> )	비고
		전유	(주)공용	합계		
1	제12층 제1201호	51.05	20.32	71.37	8.387	전용률 (72%)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## **4. 기준시점 결정 및 그 이유**

대상물건의 가격조사를 완료한 2023년 12월 26일임.

## **5. 실지조사 실시기간 및 내용**

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2023년 12월 26일 ~ 2023년 12월 27일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가의 기준가치 및 조건

### 1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하“대상물건”이라 한다)이 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, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가의 조건

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가의 방법

### 1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데,

①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 구분건물(집합건물)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 따라 거래사례비교법이 주로 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과의 합리성을 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

### 2. 평가방법

평가대상은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물(집합건물)로서 관련 규정과 감정평가 일반이론에 의거한 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였는데, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 곤란하므로 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략함.

### 3. 기타 사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.

나. 대상물건의 내부구조 등은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 집합건축물대장상 건축물현황도, 감정평가전례, 인근 탐문조사 등에 의하여 표준적인 상황을 기준하였는바, 실제 구조가 상이할 수 있으니 업무진행시 확인바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 다. 대상물건은 구분소유건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바, 토지와 건물의 가격을 일괄로 평가하였으며, 귀 요청에 의거 토지가격(적정지분)과 건물가격을 배분하여 표기하였으니 경매진행시 참고 바람.
- 라. 대상물건 감정평가시 인용한 거래사례 및 평가사례 등은 개인정보보호 관계로 세부지번은 "\*\*\*"처리하였으니 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 거래사례비교법에 의한 산출근거

### 1. 평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준 및 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

### 2. 감정평가액 결정에 참고한 자료

#### 가. 유사 물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기 호	소재지, 건물명	동층호	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유기준 (원/㎡)
					사용승인일		
①	경기도 군포시 당동 747-** 이스트힐	제3층 제3**호	51.05	8.387	2022.08.19	272,000,000	5,328,100
					2019.07.18		
②	경기도 군포시 당동 747-** 이스트힐	제7층 제7**호	34.76	5.683	2022.01.20	170,000,000	4,890,670
					2019.07.18		
③	경기도 군포시 당동 747-** 이스트힐	제14층 제14**호	34.76	5.683	2022.01.20	170,000,000	4,890,670
					2019.07.18		
④	경기도 군포시 당동 746-*외 더원이숲라인	제2층 제2**호	24.1579	3.9103	2022.05.26	159,000,000	6,581,690
					2020.02.12		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 유사 물건의 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회, KAPA-HUB)

기호	소재지	동층호	전유면적 (㎡)	기준시점	감정평가액 (원)	전유기준 (원/㎡)	평가목적
				사용승인일			
㉠	경기도 군포시 당동 747-** 이스트힐	제13층 제13**호	35.13	2023.12.07	201,000,000	5,721,600	법원 경매
				2019.07.18			
㉡	경기도 군포시 당동 747-** 이스트힐	제14층 제14**호	55.89	2023.12.01	310,000,000	5,546,600	법원 경매
				2019.07.18			
㉢	경기도 군포시 당동 747-** 이스트힐	제15층 제15**호	49.32	2022.06.02	280,000,000	5,677,210	법원 경매
				2019.07.18			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가액 산출근거

### 가. 비교사례 선정

대상물건과 동일건물 내에 소재하는 거래사례로서 대상물건과 이용상황, 개별요인 등이 유사하고 최근에 거래되어 상대적으로 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지, 건물명	층호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권면적 (m <sup>2</sup> )	거래시점	거래금액 (원)	전유기준 (원/m <sup>2</sup> )
					사용승인일		
①	경기도 군포시 당동 747-** 이스트힐	제3층 제3**호	51.05	8.387	2022.08.19	272,000,000	5,328,100
					2019.07.18		

### 나. 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점수정

### 1) 개요

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격 수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

### 2) 시점수정치 산정

대상의 시점수정을 위하여 한국부동산원에서 매월 발표하는 주요지역별·유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "경기도 오피스텔 매매가격 지수"를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

일련 번호	기 간	지 역	매매 가격지수		시점수정치	비 고
1	2022.08.19. ~ 2023.12.26.	경기	2022년 07월	104.37	<b>0.96254</b>	100.46/104.37
			2023년 11월	100.46		

※ 거래시점: 2022.08.19. 2022년07월 지수를 적용 함.  
기준시점: 2023.12.26. 2023년11월 지수를 적용 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 가치형성요인의 비교

### ■ 일련번호 1 / 거래사례 ① 비교

요인	세항목	비고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	대상물건과 거래사례는 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	대상물건과 거래사례는 대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	대상물건은 거래사례대비 층별 효용 등에서 우세함.	1.09
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상물건과 거래사례는 대등함.	1.00
격차율 계			1.090

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 단가결정

■ 산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

일련번호	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	5,328,100	1.000	0.96254	1.090	5,590,070	5,590,070

### 2) 시산가액 결정

■ 산식 = 면적 × 단가

일련번호	전유면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
1	51.05	5,590,070	285,373,070	285,000,000	-
합계	51.05	-	-	285,000,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액 결정

일련 번호	소재지, 건물명	동층호	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
1	경기도 군포시 당동 747-19 이스트힐	제12층 제1201호	51.05	285,000,000	-
합계			51.05	285,000,000	-

### 2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가사례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
1	1동의 건물의 표시	747-19 이스트힐	업무시설 및 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층			285,000,000	비준가액 공용면적 포함.		
	[도로명주소] 경기도 군포시 당동				지1층	237.1				
					1층	64.38				
					1층	26.02				
					2층 ~ 15층 (각)	291.38				
					16층	237.83				
					17층	237.83				
					18층	109.65				
	전유부분의 건물의 표시					철근콘크리트구조 제12층 제1201호			51.05	51.05
	대지권의 목적인 토지의 표시									
토지의 표시: 1. 경기도 군포시 당동	747-19	대	일반상업지역	586.6						
대지권의 종류:			1. 소유권							
대지권의 비율:			1.586.6분의	8.387	8.387					
					토지·건물	배분내역				
					토 지 :	85,500,000				
					건 물 :	199,500,000				

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	합 계			이 하	여	백	₩285,000,000.-	

# 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

본건은 경기도 군포시 당동 소재 지하철1호선 "군포역" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 연립주택, 다세대주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 용이하며, 인근에 버스정류장 및 지하철1호선 "군포역"이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층 건물 내 12층 1201호로서,  
(사용승인일 : 2019.07.18)  
외벽 : 석재붙임 마감 등,  
창호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

공부상 오피스텔로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기 설비 등이 되어있음.

# 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) |          |

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접도로 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서 업무시설 및 공동주택 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남측 및 동측으로 노폭 약 6미터 내외의 도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(2017-09-28)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 가축사육제한구역(2013-10-15)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제지역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 과밀억제권역(2022-09-06)<수도권정비계획법>.

## (9) 공부와의 차이

없음.

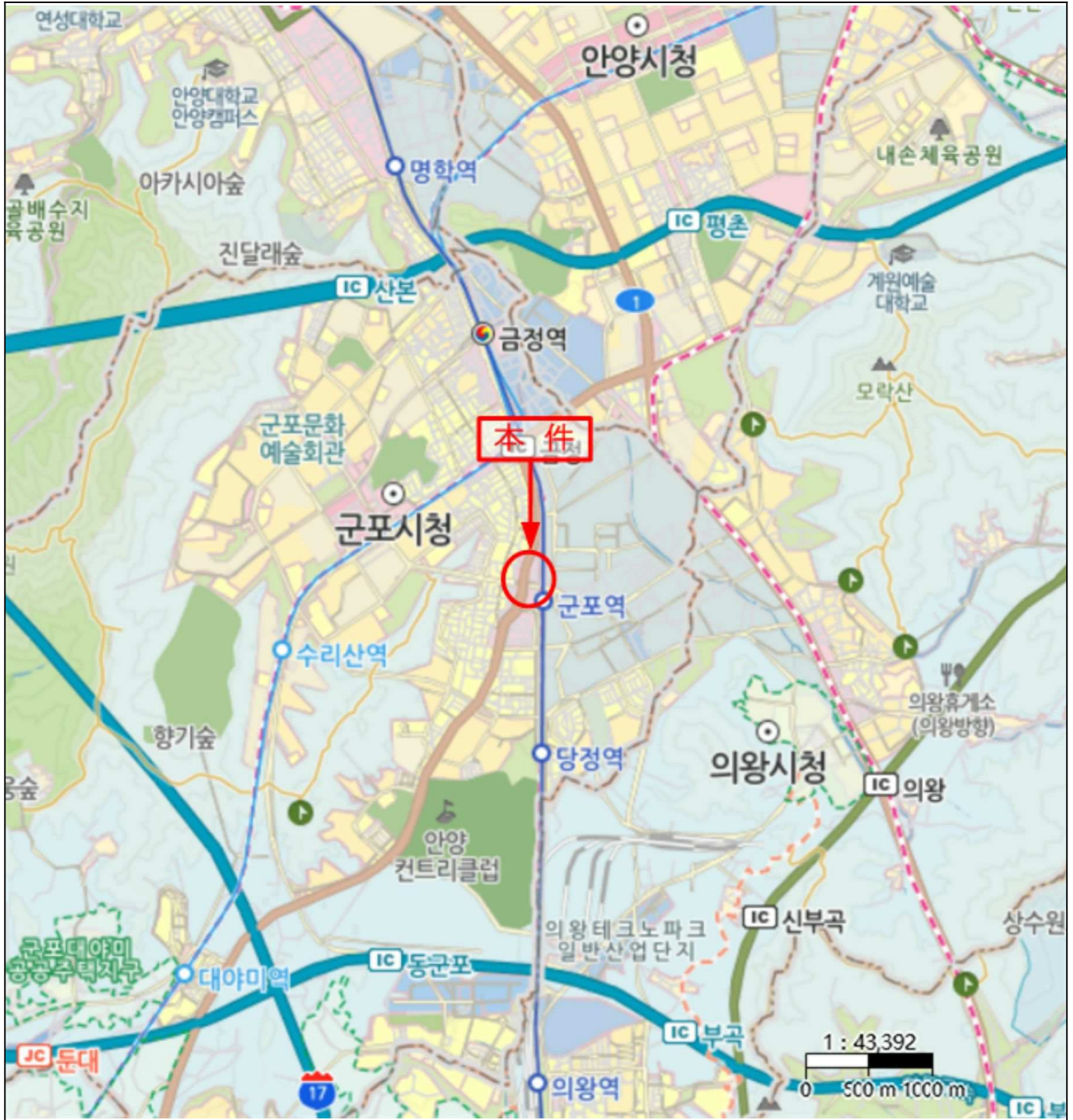
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

# 광역위치도



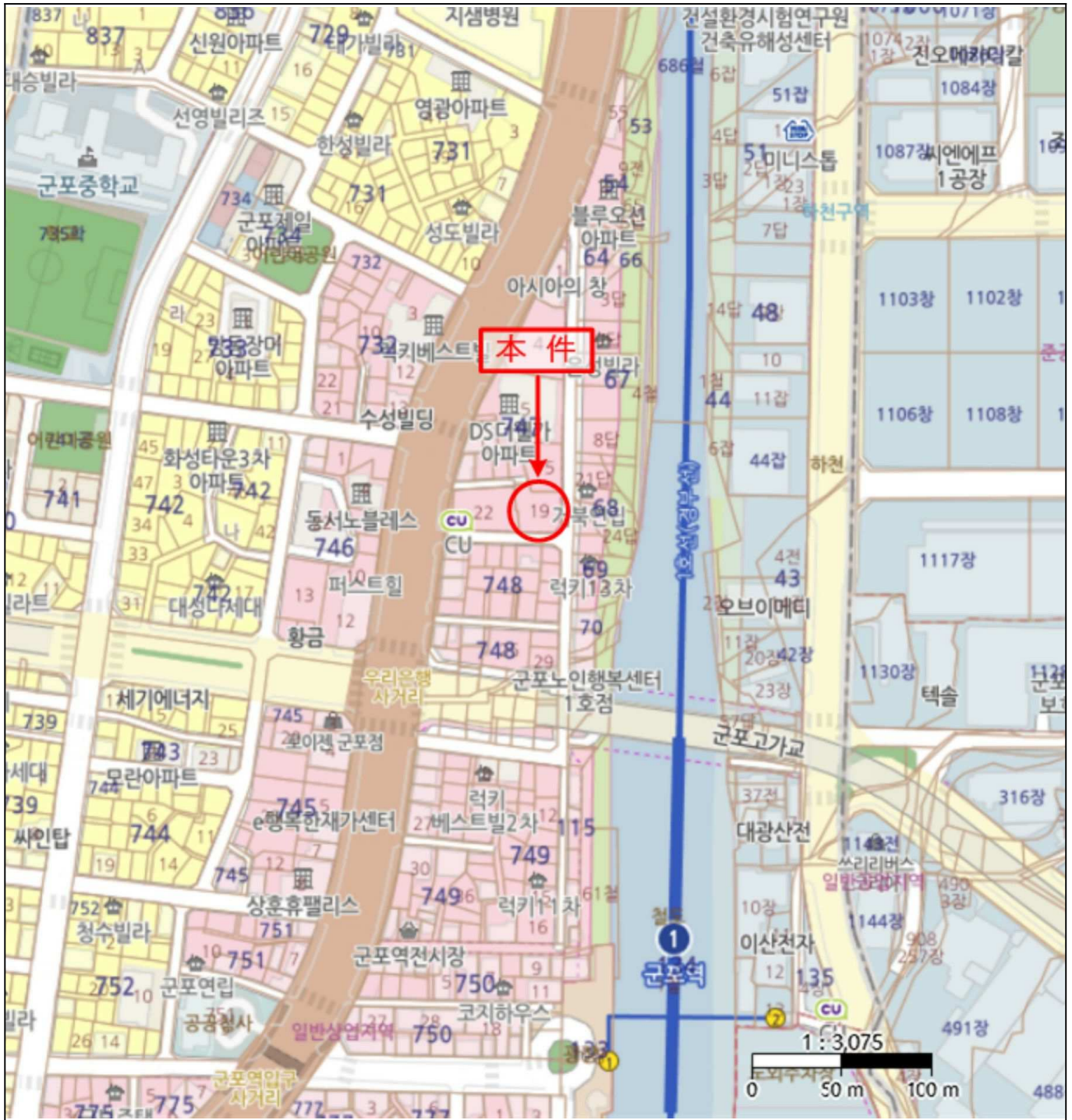
소재지	경기도 군포시 당동 747-19 이스트힐 제12층 제1201호
-----	------------------------------------



# 위치도



소재지	경기도 군포시 당동 747-19 이스트힐 제12층 제1201호
-----	------------------------------------



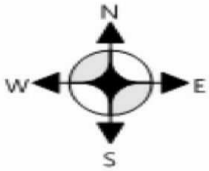
# 내부구조도



소재지

경기도 군포시 당동 747-19 이스트힐 제12층 제1201호

## 호별배치도 및 내부구조도



S: No Scale



호별배치도



내부구조도

이스트힐 제12층 제1201호





