감 정 평 가 서

의 뢰 인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김경헌
건 명	박연숙 소유물건(2024타경105363)
감정서번호	하늘1-20240620-101

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

하늘감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

고 윤 정

감정평가액	일억사천만원정(₩140,000,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김경헌	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	수원지방법원 안양지원 경매4계	
소 유 자 (대상업체명)	박연숙 (2024타경105363)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024.06.24	2024.06.20 ~ 2024.06.24	2024.06.24

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 여	- 백	140,000,000
	합 계					₩140,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 건은 경기도 군포시 당동 소재 "전철1호선 군포역" 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물) 더원이숲라인 제9층 제904호에 대한 수원지방법원 안양지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항 따라 가격조사완료일인 2024년 06월 24일로 하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

감정평가 실지조사 기간은 2024년 06월 20일~2024년 06월 24일이며 그 내용은 대상물건에 대한 사전조사 및 공부발급, 현장실사, 가격조사 등임.

5. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

6. 감정평가 조건

없 음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 그 밖의 사항

1) 본건의 내부구조는 탐문조사 및 표준적인 이용상황, 건축물현황도 등을 참고하여 작성하였는 바, 실제현황과 다소 상이할 수 있으니 실제현황에 대하여 경매진행시 재확인 및 유의하시기 바람.

8. 대상부동산 개요

소재지	경기도 군포시 당동 746-7외 2필지 (경기도 군포시 군포로 559)		
동/층/호수	더원이숲라인 제9층 제904호		
용도	업무시설 (오피스텔)	**사용승인일자**	2020.02.12
면적 (집합건축물대장)	**전유면적(㎡)**	**㈜공용면적(㎡)**	**대지권면적(㎡)**
	24.1579	11.2016	3.9103

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함. (거래사례비교법)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례의 선정

동일 단지내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성, 거래시점 및 정상거래여부 등을 고려하여 <사례 #1>을 선정함.

(자료출처 : 감정평가정보체계KAIS(한국부동산원),등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명	동/층	전유면적(㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액	비고
1	당동 746- 7	더원이숲 라인	- /2	24.1579	2022.05.26 2020.02.12	159,000,000 (@6,581,697)	실거래 가액 (등기사항 전부증명서)
2	당동 746- 7	더원이숲 라인	- /11	46.51	2022.10.06 2020.02.12	240,000,000 (@5,160,025)	실거래 가액 (KAIS)
3	당동 747- 15	비씨팰리스 3차	- /11	25.34	2024.03.18 2019.03.22	143,000,000 (@5,642,338)	실거래 가액 (KAIS)

3. 사정보정

부동산 경기상황 및 거래동향, 정상거래여부 등을 고려할 때 보정요인은 없음.

(비교치 1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

1) 한국부동산원에서 조사,발표하는 지역별,유형별 매매가격지수 중 ' 경기도 ' 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 산정함.

2) 시점 수정치 산출

오피스텔
지역 :경기도(22.05.26~24.06.24)

거래시점 : 2022.05.26, 2022년04월 지수를 적용 함
기준시점 : 2024.06.24, 2024년05월 지수를 적용 함

2022.05.26 매매 가격지수 (적용:2022년04월) : 103.93
2024.06.24 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 99.01

시점수정치 : 99.01/103.93≒0.95266

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목(주거용)	거래사례 #1	본건	
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)등	1.00	1.00	본건은 거래사례와 동일단지에 소재하여 단지외부요인 대등함.
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	1.00	1.00	본건은 거래사례와 동일단지에 소재하여 단지내부요인 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.03	본건은 거래사례대비 층별효용에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.90	부동산 시장상황 등 고려하여 하향 보정하였음.
누계		0.927		1.00x1.00x1.03x0.90

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가액

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교치	비준가액
159,000,000	1.000	0.95266	0.927	24.1579 /24.1579	140,415,415

Ⅲ. 참고가격자료

1. 가격수준

본건의 경우 개별적 요인에 따라 전유면적(㎡)당 @5,800,000원/㎡ 내외 수준임.

2. 인근 평가사례

(자료출처 : KAPA HUB(한국감정평가사협회))

소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	평가 목적
당동 746- 7	더원이 숲라인	- /12	46.19	2024.03.18	235,000,000 (@5,087,681)	법원 경매
당동 746- 7	더원이 숲라인	- /10	24.16	2023.05.15	158,000,000 (@6,539,735)	법원 경매

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액 **: 140,000,000원**

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	경기도 군포시 당동 [도로명주소] 경기도 군포시 군포로 559	746-7, 746-8, 746-9 더원이숲 라인	업무시설, 공동주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 16층				
				지1층	199.965			
				1층	79.61			
				2층~12층 각	217.42			
				13층~16층 각	179.04			
	1. 동소	746-7	대	일반상업지역	153.4			
	2. 동소	746-8	대	일반상업지역	105.2			
	3. 동소	746-9	대	일반상업지역	134			
				(내) 철근콘크리트구조 9층 904호	24.1579	24.1579	140,000,000	비준가액 '공용부분 포함'
				1.2.3 소유권	3.9103			
				----------	392.6x------	3.91		
				대지권	392.6			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	42,000,000	
						건 물 :	98,000,000	
	합 계						₩140,000,000.-	
			이 하		여	백		

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

본 건은 경기도 군포시 당동 소재 "전철1호선 군포역" 북서측 인근에 위치하며 주위는 오피스텔, 아파트 등 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

노선버스정류장의 위치 및 운행빈도, '전철1호선 군포역'까지의 거리 등 대중교통의 이용은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 16층 건물 중 제9층 제904호로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅, 인조석 붙임 등.
창호 : 샷시 등.

(4) 이용상태

건축물대장상 업무시설(오피스텔)이나 실제 이용상태 등에 대하여는 경매진행시 재확인 바람.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 승강기설비, 소화설비, 자주식 및 기계식 주차시설 등.

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

3필일단의 사다리형의 토지로서 업무시설, 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 대로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

-당동 746-7: 도시지역 , 일반상업지역 , 시가지경관지구(중심) , 대로1류(폭 35m~40m)(2017-09-28)(접합), 가축사육제한구역(2013-10-15)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
과밀억제지역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>,
과밀억제권역(2022-09-06)<수도권정비계획법>
-당동 746-8: 도시지역 , 일반상업지역 , 시가지경관지구(중심) , 대로1류(폭 35m~40m)(2017-09-28)(접합), 가축사육제한구역(2013-10-15)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
과밀억제지역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>,
과밀억제권역(2022-09-06)<수도권정비계획법>
-당동 746-9: 도시지역 , 일반상업지역 , 시가지경관지구(중심) , 대로1류(폭 35m~40m)(2017-09-28)(접합), 가축사육제한구역(2013-10-15)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
과밀억제지역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>,
과밀억제권역(2022-09-06)<수도권정비계획법>

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)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

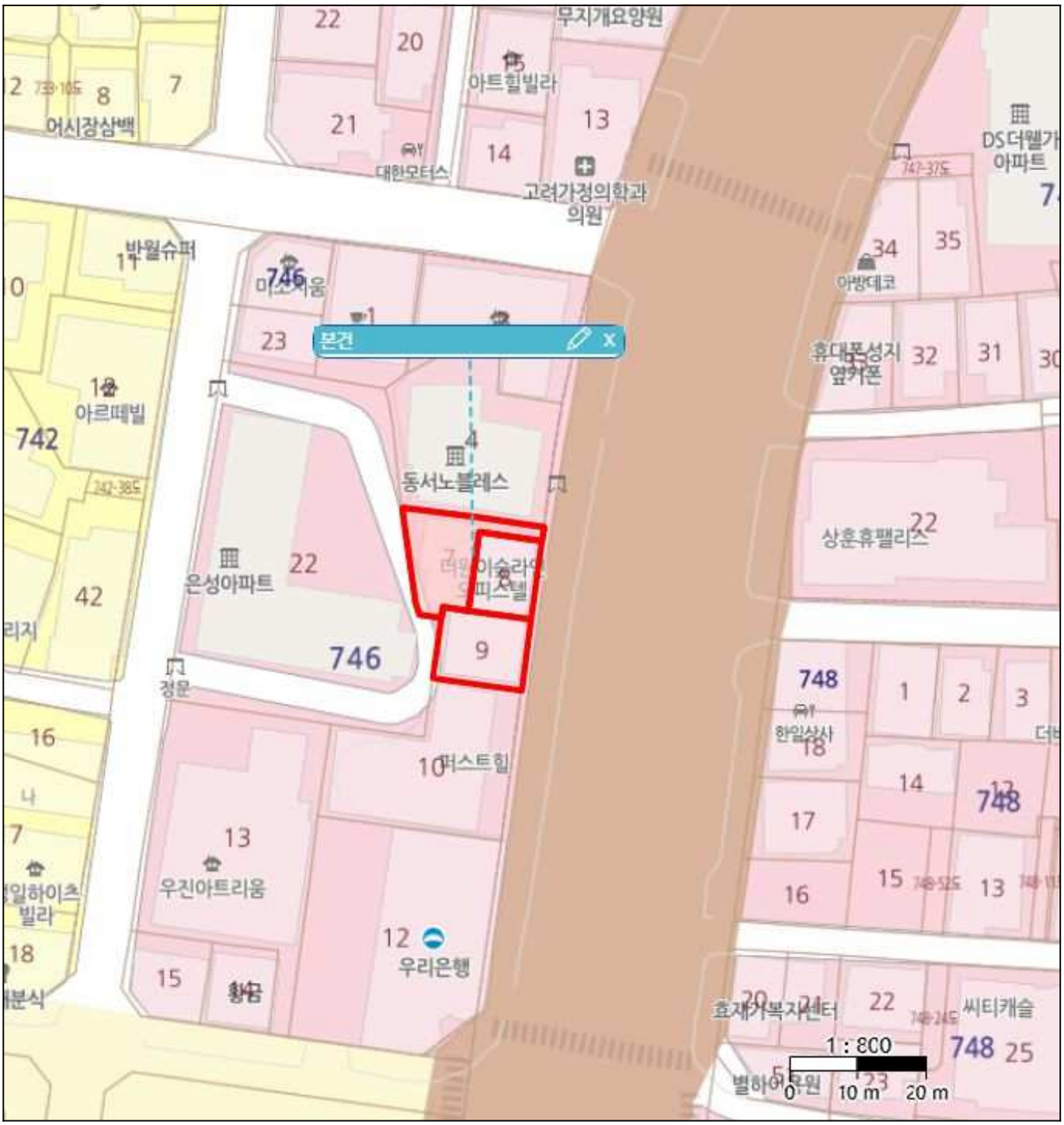
임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 군포시 당동 746-7 더원이숲라인 9층 904호

위 치 도

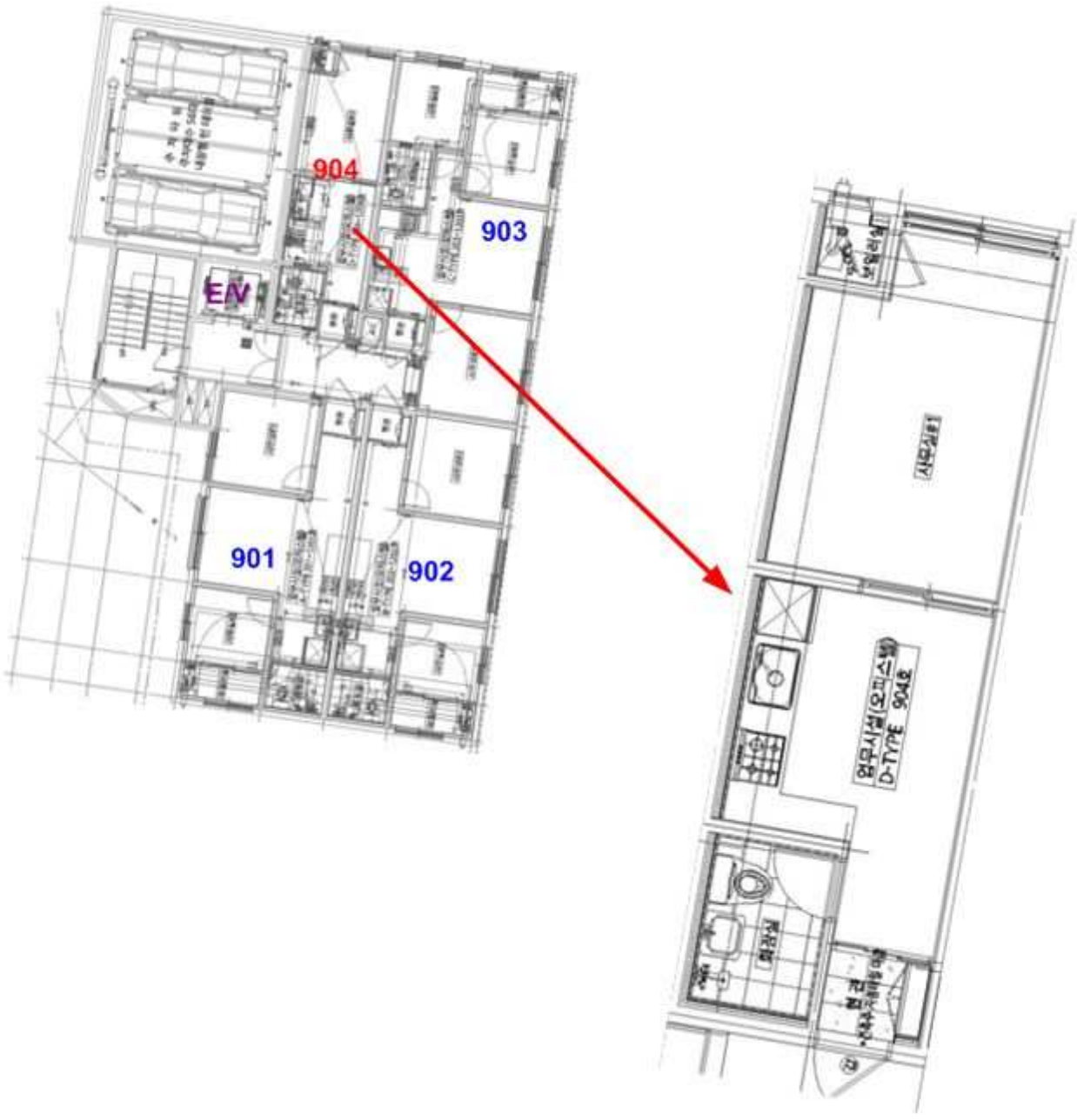
소 재 지	경기도 군포시 당동 746-7 더원이숲라인 9층 904호

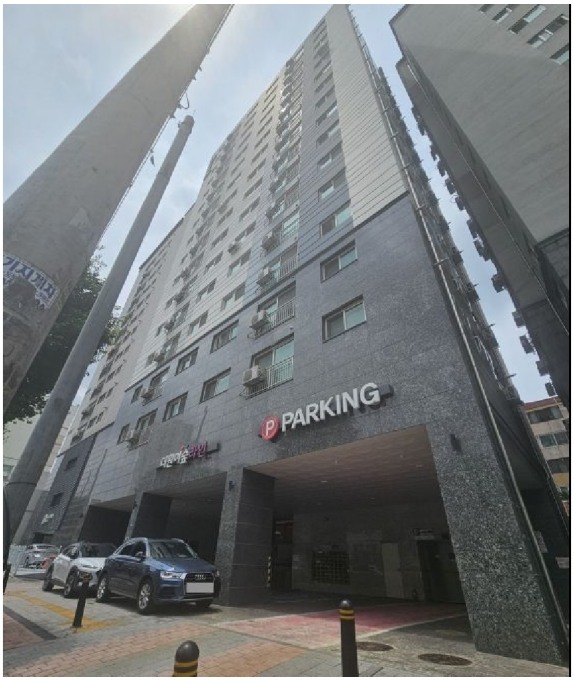


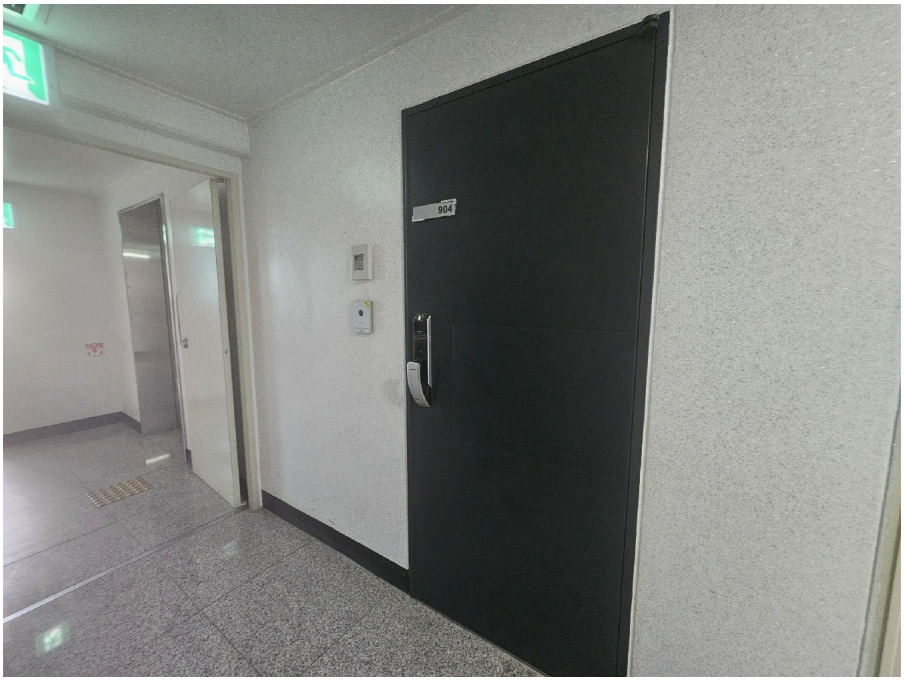
내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 군포시 당동 746-7 더원이숲라인 9층 904호

Non Scale




PARKING

1

9