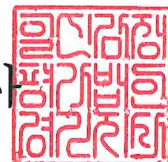


감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김정현
건명	최정민 소유물건(2024타경109693)
감정서번호	B3241206-003

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

(주)일신감정평가법인 경기지사



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
조성부

조

성

부

(인)

(주)일신감정평가법인 경기지사 지사장 경응수

(서명또는인)



감정평가액	삼억팔백만원정 (₩308,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김경현		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 안양지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	최정민 (2024타경109693)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.12	2024.12.12	2024.12.16	
감 정 평 가 내 용	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	구분건물	1개호	-	308,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩308,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 한명수		한	명	수	(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건 개요

1. 평가대상 위치 및 평가 목적

본건은 경기도 군포시 당동 소재 '군포역' 남서측 인근에 위치하는 비씨팰리스3차 9층 903호로서, 수원지방법원 안양지원의 경매(2024타경109693) 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

2.1 대상물건의 기본적 사항

소재지				경기도 군포시 당동 747-15 [도로명주소 : 경기도 군포시 군포로580번길 28]				
건물명, 층, 호수				비씨팰리스3차 9층 903호				
용도				업무시설(오피스텔)		사용승인일		2019.03.22
기호	동	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
1	-	9	903	70.4939	20.442	90.9359	10.92	-

2.2 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

일반상업지역 등 임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 대상물건의 가격조사 완료한 날짜인 2024년 12월 12일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2024년 12월 12일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

1) 본건의 내부구조는 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 확인하지 못하는 바, 건축물현황도 및 외부관찰, 인근탐문 등을 기준으로 표준적인 이용상황을 상정하여 작성하였으니 경매진행시 참조바람.

2) 본건은 등기사항전부증명서상 업무시설(오피스텔)로 등재되어 있으나 탐문조사 결과 현황 주거용으로 이용 중인 것으로 조사되었는 바 경매 진행시 참고 바람.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 평가하였음. 여기서 ‘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 말함.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법

1) 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

2) 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 3) 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 4) 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- 1) 본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 제반 감정평가 이론 등에 의거하여 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였음.
- 2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 이에 대한 가격 결정은 부근지대의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 지상 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층, 향, 위치별 효용도 및 동유형 물건의 인근시세 등을 종합 참작하여 토지의 소유권·대지권 및 건물을 일체로 평가하였음.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하여 평가하되, 다른 방식으로 산출된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건이 비수익용 부동산이라는 점과 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는 바 「감정평가규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 토지·건물을 일괄하여 감정평가하였음.

IV. 감정평가액 산출과정

1. 인근 유사부동산의 거래사례

〈인근 유사부동산의 거래사례〉

기호	소재지	명칭/호수	거래시점	전유면적(㎡)	거래가액(원)	사용승인일
				대지권면적(㎡)	단가(원/㎡)	
A	당동 747-5	디에스더웰가 802호	2024. 01.11	77.08	350,000,000	2020. 09.25
				11.4973	4,540,736	
B	당동 747-15	비씨팰리스3차 904호	2024. 06.11	55.7282	229,000,000	2019. 03.22
				8.6300	4,109,230	

※ 자료 : 등기사항전부증명서·감정평가정보체계(KAIS), 단가는 전유면적 기준임.

2. 비교사례의 선정

위의 거래사례(A)는 대상물건과 전유면적, 사용승인 등 물적 유사성이 높은 바 이를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위의 비교사례는 적정한 시세가 반영된 정상적인 거래사례로 판단되는 바 사정보정은 고려하지 않았음(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

시점수정은 한국부동산원 발표 오피스텔 매매가격지수(경기도)로 산정하였음.

〈시점수정〉

(2023년 12월 지수 = 100.0)

구분	시점	매매가격지수	비고
거래시점	2024.01.11	100.00	2023년 12월 매매가격지수
기준시점	2024.12.12	98.28	2024년 11월 매매가격지수
시점수정치		0.98280배 (100.00/98.28)	-

※ 거래시점 : 2024.01.11 시점은 2023년 12월 지수를 적용함.
 ※ 기준시점 : 2024.12.12 시점은 2024년 11월 지수를 적용함.

5. 가치형성요인비교

〈비교항목〉

조건	비교조건
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형·중형·소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권 사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

〈가치형성요인 비교〉

기호	비교사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1	거래사례(A)	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	- 본건과 거래사례(A)는 외부요인, 호별요인, 기타요인이 대등함. - 본건이 거래사례대브 내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액

6.1 단가산정

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	격차율	단가(원/㎡)
1	4,540,736	1.00	0.98280	0.980	4,373,382

6.2 비준가액

기호	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	시산가액(원)
1	70.4939	4,373,382	308,296,753	308,000,000

V. 참고가격 자료

1. 시세수준

구분	시세수준	비 고
본건 오피스텔	300,000,000 내외 수준	위치, 층 및 향 등에 따라 차이 있음.

2. 인근 평가사례

〈인근 유사부동산의 평가사례〉

기호	소재지	명칭/호수	평가 목적	기준 시점	전유면적(㎡)	평가금액(원)	사용 승인일
					대지권면적(㎡)	단가(원/㎡)	
a	당동 747-15	비씨팰리스3차 1003호	경매	2024. 12.04	70.4939	319,000,000	2019. 03.22
					10.9200	4,525,214	
b	당동 747-15	비씨팰리스3차 1401호	경매	2024. 06.14	43.90	206,000,000	2019. 03.22
					6.80	4,692,482	

※ 자료 : 감정평가정보센터(KAPAHUB), 단가는 전유면적 기준임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정의견

본건 감정평가액은 시장가치를 기준으로 하여 다음과 같이 결정함.

금삼억팔백만원정(W308,000,000.-)

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
(1) 1	경기도 군포시 당동 [도로명주소] 경기도 군포시 군포로580번길 28	747-15 위지상 비씨 팰리스 3차	업무시설 및 공동 주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층	지1층	194.52			
					1층	83.05			
					2층	241.4722			
					3층	241.4722			
					4층	241.4722			
					5층	241.4722			
					6층	300.8735			
					7층	300.8735			
					8층	300.8735			
					9층	300.8735			
					10층	300.8735			
					11층	300.8735			
					12층	300.8735			
					13층	300.8735			
					14층	300.8735			
					15층	300.8735			
					16층	300.8735			
					17층	195.353			
	동소	747-15	대	일반상업지역	564.3				
	동소			(내) 철근콘크리트구조 9층 903호	70.4939	70.4939	308,000,000	비준가액	
				(1) 소유권	10.92				
				-----	-----	10.92			
				대지권	564.3				
							토지·건물 토 지 : 92,400,000 건 물 : 215,600,000	배분내역	
	합 계						₩308,000,000.-		
			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

본건은 경기도 군포시 당동 소재 '군포역' 북서측 인근에 소재하는 부동산으로, 주위는 아파트, 다세대주택, 오피스텔, 근린생활시설 등이 혼재하는 기존 주택지대로서 제반 주위 환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 군포역(1호선)이 위치하는 바 정류장까지의 거리 및 운행상태 등으로 보아 제반 대중교통사정은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층 건물내 9층 903호로서,
외 벽 : 석재붙임 마감 등,
내 벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등,
창 호 : 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

오피스텔(주거용)으로 이용중이며, 상세이용상태는 후첨 '건물이용 및 임대현황도' 참조바람.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 승강기 설비, 주차타워, 화재경보기, 난방설비 등이 되어 있음

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

인접지 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 9m 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 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.

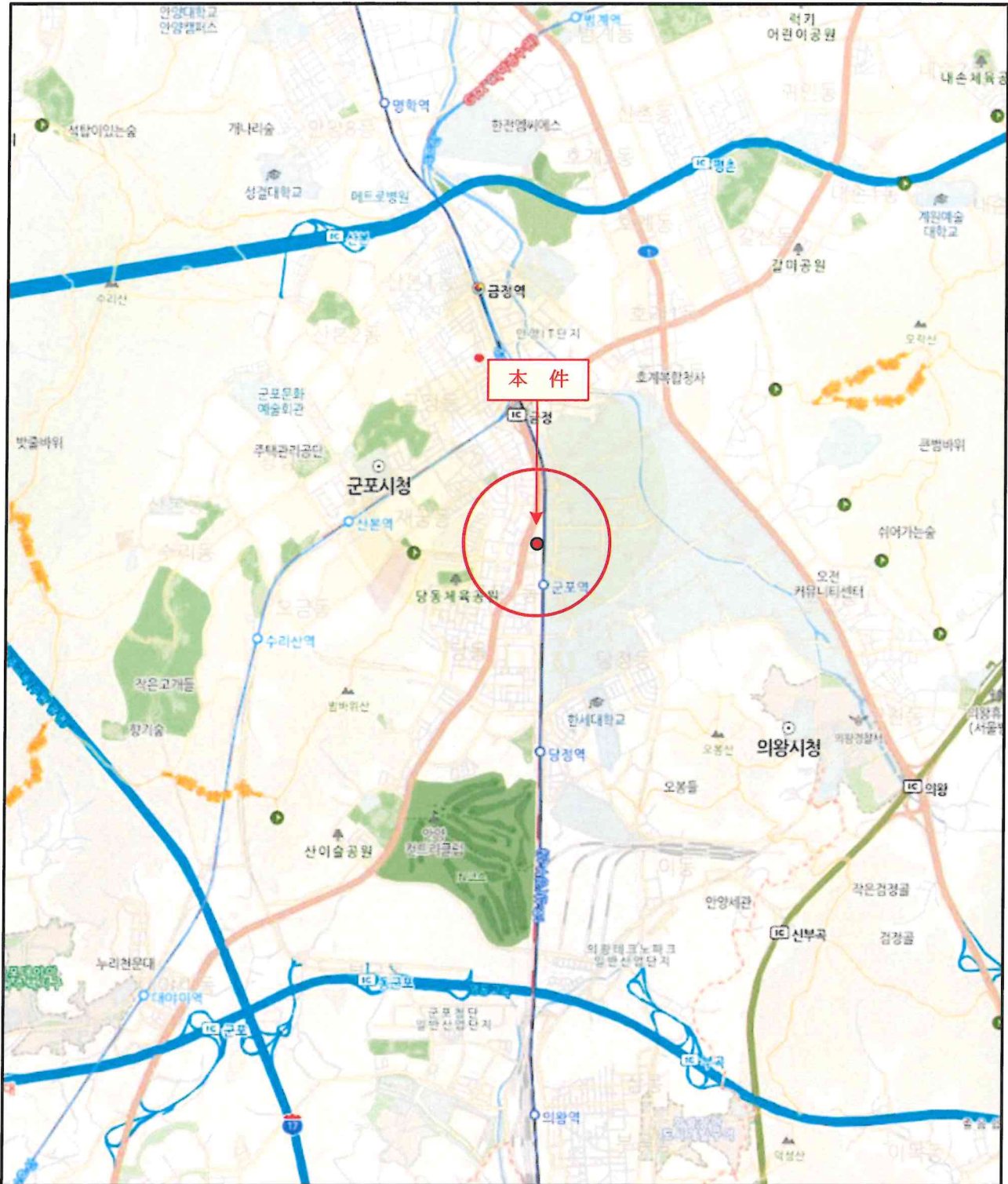
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 본건은 주택임차권등기명령에 의거 임차보증금 254,000,000원이 설정되어 있음.
- 2) 본건은 집합건축물대장상 업무시설(오피스텔)로 등재되어 있으나 탐문조사 결과 현황 주거용으로 이용 중인 것으로 조사되었는 바 경매 진행시 참고 바람.

위 치 도



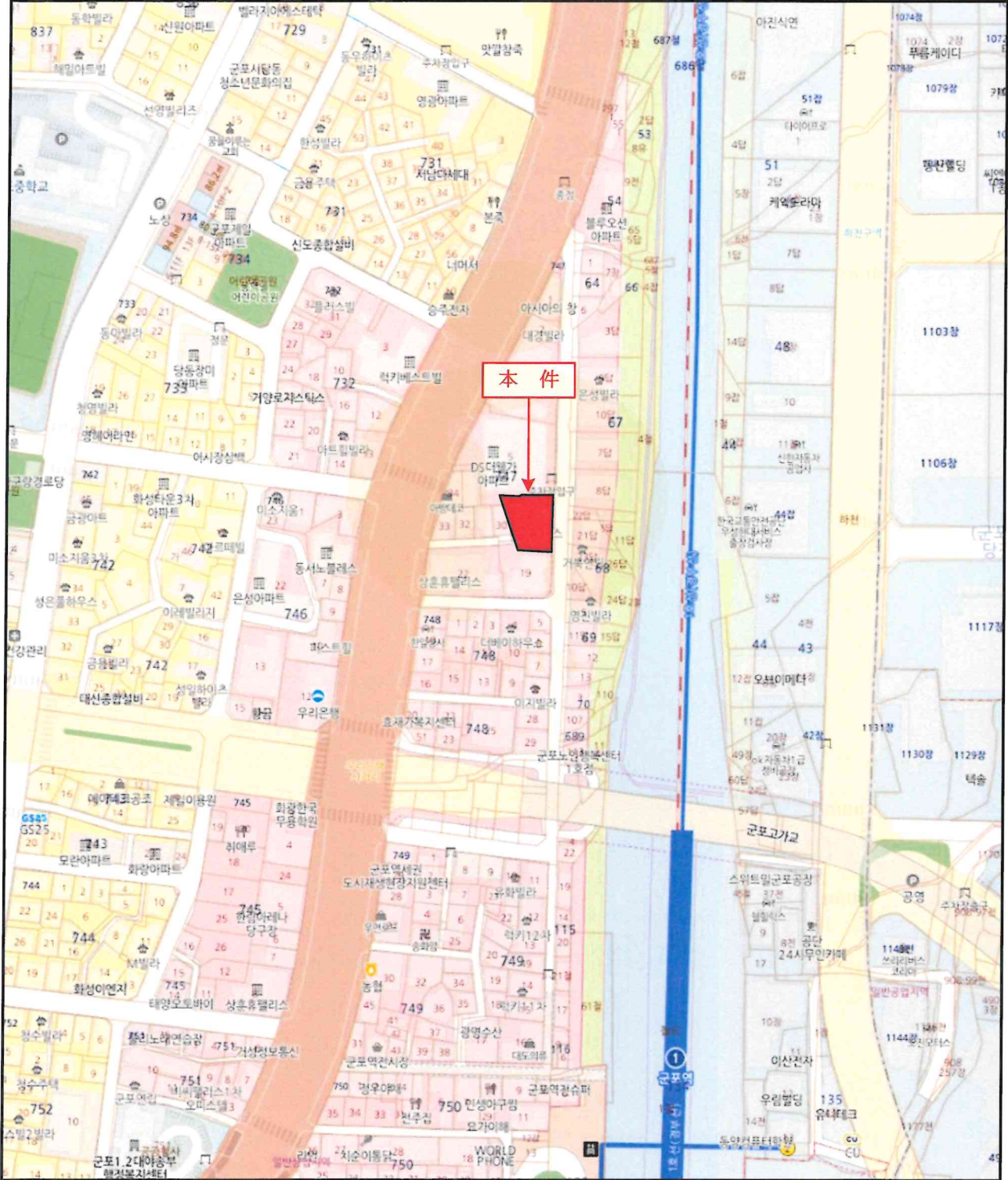
경기도 군포시 당동 747-15 [군포로580번길 28]



위 치 도



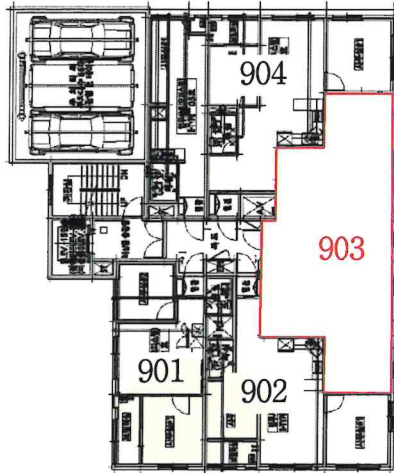
경기도 군포시 당동 747-15 [군포로580번길 28]



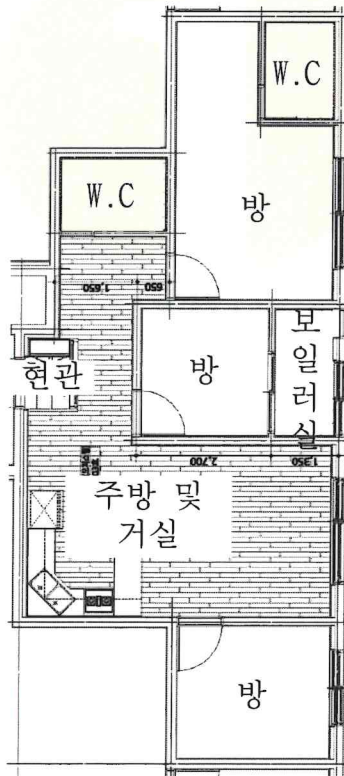
건물이용 및 임대현황도



【 비씨팰리스3차 9층 903호 】



(호별배치도)



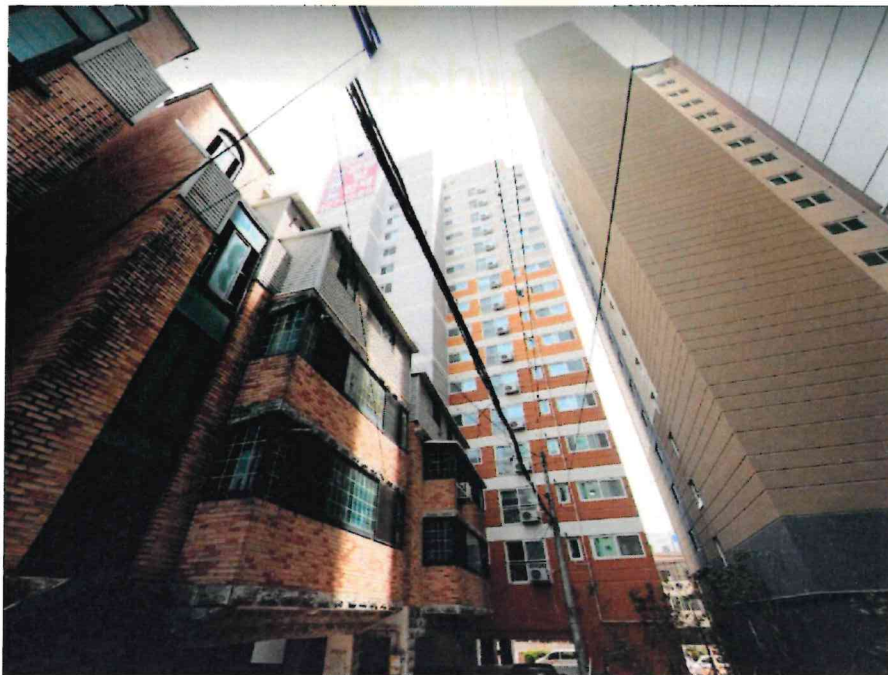
(내부구조도)

임대 현황	임대부분	임차인성명	임대	내역	비고
			보증금액	월세내역	
			▶ 임대미상		

사 진 용 지



본건전경1



본건전경2

사진용지



주변전경1



주변전경2