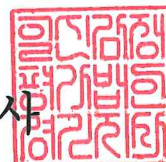


# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호
건명	백상훈 소유물건(2025타경100898)
감정서번호	B3250328-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전제(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  
신방철

신방철



(주)일신감정평가법인 경기지사 지사장 경응수

(서명또는인)



감정평가액	사억삼백만원정 (₩403,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 안양지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	백상훈 (2025타경100898)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.04	2025.04.04	2025.04.07	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	403,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩403,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		한명수			
			한명수			



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상 물건 개요

### 1. 평가대상 위치 및 평가 목적

본건은 경기도 군포시 대야미동 소재 ‘대야미역(지하철 4호선)’ 북측 인근에 위치하는 더웰대야미(오피스텔) 3층 306호로서, 수원지방법원 안양지원의 경매(2025타경100898) 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

#### 2.1 대상물건의 기본적 사항

소재지	경기도 군포시 대야미동 645-14 [도로명주소 : 경기도 군포시 호수로 363]							
건물명, 층, 호수	더웰대야미 3층 306호							
용도	오피스텔		사용승인일		2020.11.27			
기호	동	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
가	-	3층	306호	80.5900	29.2285	109.8185	22.3699	-

#### 2.2 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

도시지역, 일반상업지역, 특정용도제한지구, 지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(2013-10-15)(전부제한구역), 상대보호구역, 비행 안전제3구역(전술)(2022-09-06)(비행안전제3구역(전술) 해발178.21m이하 위탁), 과밀 억제지역, 과밀억제지역(2022-09-06), 과밀억제권역(2022-09-06)임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 4월 4일임.

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 4월 4일임.

## 5. 그 밖의 사항

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

## 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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.
- 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 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, 원가방식은 구분건물의 경우 전유부분(건물)과 대지권(토지)이 일체로 효용을 발생시키고, 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기 부적합하며, 수익방식은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는 바, 「감정평가규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

### 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	대야미동 645-14	더웰대야미 4층 403호	2025. 01.18	52.435	260,000,000	2020. 11.27
				14.5547	4,958,520	
B	대야미동 645-16	센트럴빌 10층 1001호	2023. 11.25	43.71	195,000,000	2017. 12.04
				12.127	4,461,221	
C	대야미동 645-16	센트럴빌 9층 904호	2022. 04.01	46.76	210,000,000	2017. 12.04
				12.96	4,491,017	

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 비교사례의 선정

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

3. 사정보정

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

4. 시점수정

시점수정은 한국부동산원 발표 오피스텔 매매가격지수(경기도)로 산정하였음.

〈시점수정〉

(2021년 6월 지수 = 100.0)

구 분	시 점	매매가격지수	비 고
거래시점	2025.01.18	98.08	2024년 12월 매매가격지수
기준시점	2025.04.04	97.84	2025년 2월 매매가격지수
시점수정치		0.99755배 (97.84 / 98.08)	-

※ 거래시점 : 2025.01.18 시점은 2024년 12월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2025.04.04 시점은 2025년 3월 지수를 적용하여야 하나, 발표이전이므로 2025년 2월 지수를 적용함.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인비교

조건	구분 비교항목	격차율		비고
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	대중교통 접근성	1.000	1.000	본건과 거래사례(A)는 같은 오피스텔(더웰대야미) 내에 위치하여 단지 외부요인은 대등시됨.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	교육시설 등의 배치			
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)			
	자연환경(조망·풍치·경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.000	1.000	본건과 거래사례(A)는 같은 오피스텔(더웰대야미) 내에 위치하여 단지 내부요인은 대등시됨.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조			
	건물 외벽 등 마감상태			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	주차대수(법정주차대수 대비 실사용대수)			
	경과년수에 따른 노후도			
	통로구조(복도식/계단식) 및 너비			
	엘리베이터 현황			
	주민공동시설 등 편익시설			
호별요인	층별 효용	1.000	1.010	본건이 거래사례(A) 대비 층별효용에서 열세하나, 테라스의 유무에서 우세하여 전체적인 호별요인은 본건이 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	조망			
	내부 평면구조(베이)			
	기타 서비스면적(테라스 등)			
	전유부분의 면적 및 대지권 사용권의 크기			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.000	1.000	본건과 거래사례(A)의 기타요인은 대등시됨.
누 계		1.000	1.010	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 비준가액

### 6.1 단가산정

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	격차율	단가(원/㎡)
가	4,958,520	1.00	0.99755	1.010	4,995,835

### 6.2 비준가액

기호	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	시산가액(원)
가	80.59	4,995,835	402,614,342	403,000,000

## V. 참고가격 자료

### 1. 인근 평가사례

〈인근 유사부동산의 평가사례〉

기호	소재지	명칭/호수	평가 목적	기준 시점	평가금액(원)		사용 승인일
					전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	
a	대야미동 645-14	더웰대야미 3층 301호	경매	2025. 03.03	53.47	237,000,000	2020. 11.27
					14.842	4,432,391	
b	대야미동 645-14	더웰대야미 5층 503호	경매	2025. 02.14	52.435	240,000,000	2020. 11.27
					14.5547	4,577,095	

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 시세수준

구분	시세수준	비고
본건 오피스텔	전유면적 기준 @4,500,000 ~ 5,000,000원/전유㎡ 수준	층, 향, 위치, 전유면적의 크기 등에 따라 차이 있음.

### VI. 감정평가액 결정의견

본건 감정평가액은 시장가치를 기준으로 하여 다음과 같이 결정함.

**금사억삼백만원정(W403,000,000.-)**

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
1             가	경기도 군포시 대야미동  [도로명주소] 경기도 군포시 호수로 363	645-14 위지상 더웰 대야미	오피스텔 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 10층							
				지1층	88.3						
				1층	210.74						
				2층	686.13						
				3층	524.105						
				4층	524.105						
				5층	524.105						
				6층	524.105						
				7층	524.105						
				8층	524.105						
				9층	524.105						
				10층	524.105						
				동소	645-14	대	일반상업지역	1,083.6			
							(내) 철근콘크리트구조 3층 306호	80.59	80.59	403,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
							1. 소유권	22.3699	22.3699		
			----- 대지권	1,083.6							
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 157,170,000 245,830,000					
	합 계					₩403,000,000.-					
			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 대야미동 소재 '대야미역(지하철 4호선)' 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 및 오피스텔, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위 환경은 보통인 편임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 및 주정차가 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 대야미역이 소재하는 바 정류장까지의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 제반 대중교통사정은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 10층 건물 내 3층 306호로서,  
외벽 : 석재붙임 및 몰탈위 페인트 마감,  
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감,  
창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

주거용 오피스텔로 이용중이며, 상세이용상황은 후첨 '건물이용 및 임대현황도' 참조 바람.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 화재경보 및 탐지설비, 옥내소화전설비, 스프링클러설비, 승강기설비, 기계식주차설비 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 대체로 평탄한 부정형 토지로서 오피스텔 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 왕복 4차선의 아스팔트 포장도로인 호수로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 특정용도제한지구, 지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합),  
가축사육제한구역(2013-10-15)(전부제한구역), 상대보호구역, 비행안전제3구역(전술)  
(2022-09-06)(비행안전제3구역(전술) 해발178.21m이하 위탁), 과밀억제지역,  
과밀억제지역(2022-09-06), 과밀억제권역(2022-09-06)임.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 등기사항전부증명서상 2023년 6월 7일 수원지방법원 안양지원의 임차권등기명령  
(2023카임189)에 의거 주택임차권이 설정되어 있음.

- 임차보증금 : 금323,000,000원
- 범위 : 전유부분 전부
- 임대차계약일자 : 2021년 8월 21일
- 주민등록일자 : 2021년 9월 17일
- 점유개시일자 : 2021년 9월 17일
- 확정일자 : 2021년 8월 23일

# 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) |          |

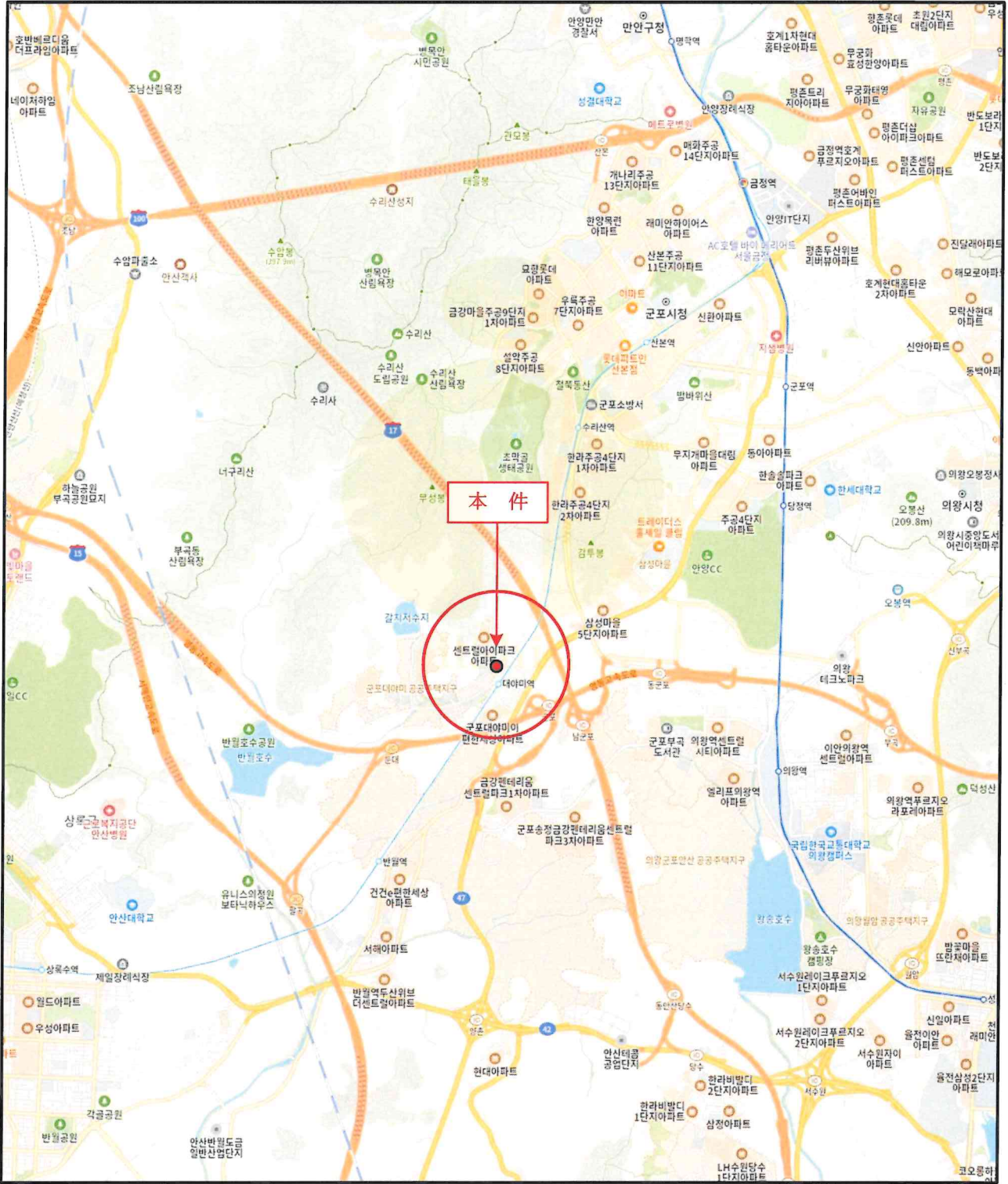
- 임차권자 : 김석태(600207-\*\*\*\*\*)



# 위 치 도



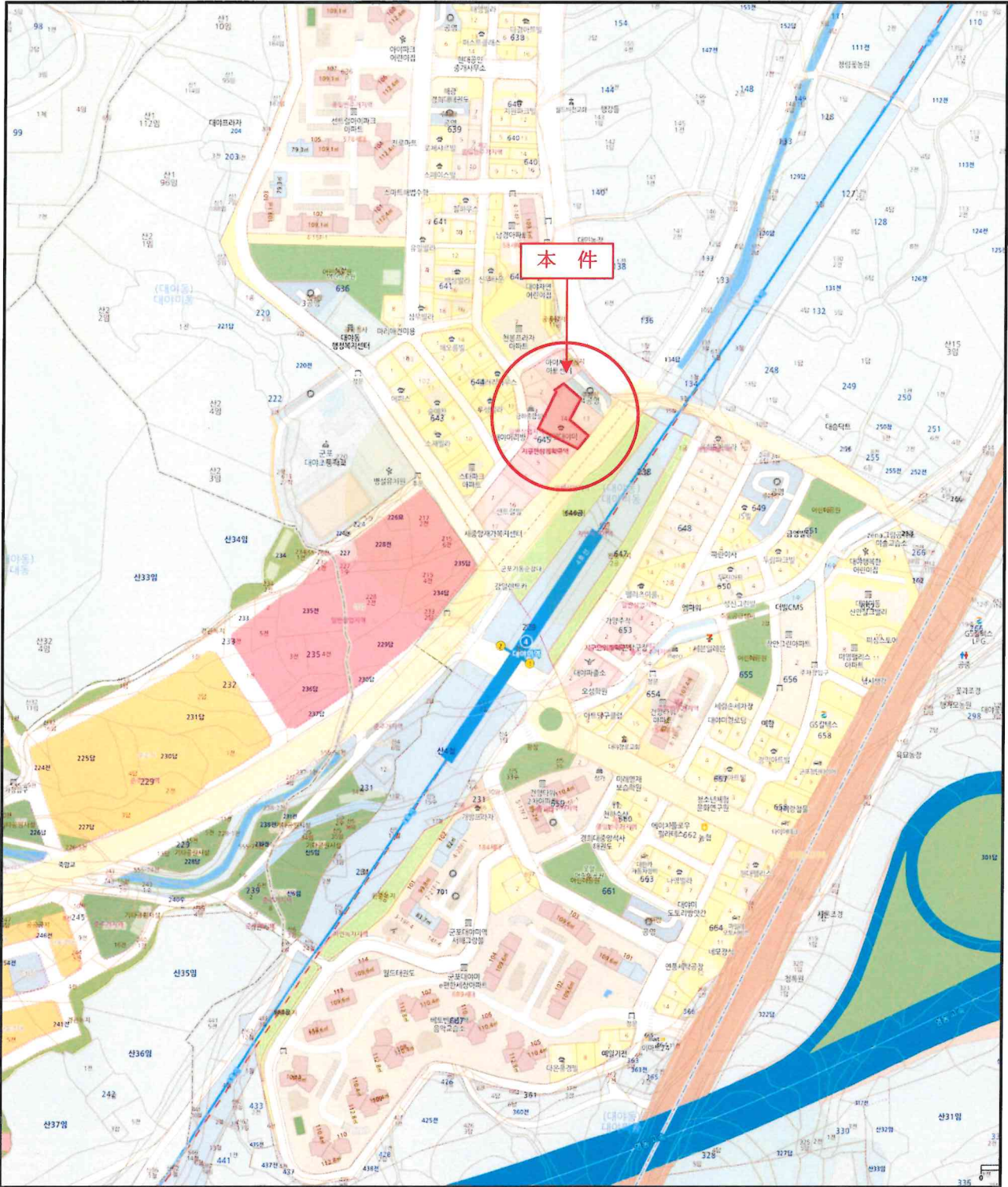
경기도 군포시 대야미동 645-14 [호수로 363]



# 위 치 도



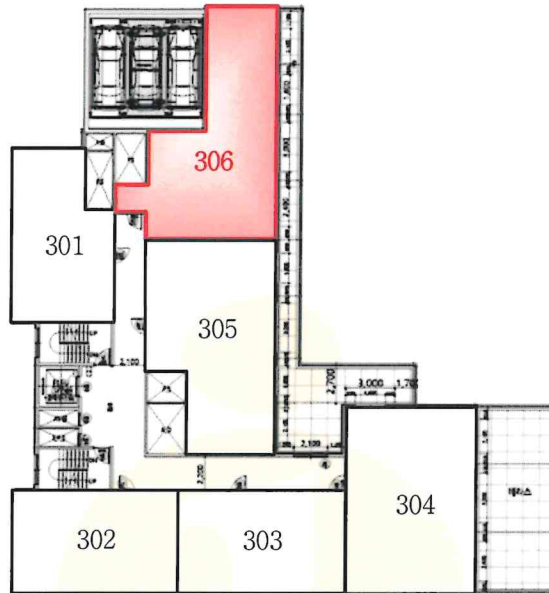
경기도 군포시 대야미동 645-14 [호수로 363]



# 건물이용 및 임대현황도



【 더웰대야미 3층 306호 】



(호별배치도)



(내부구조도)

임대 현황	임대부분	임차인성명	임대	내역	비고
			보증금액	월세내역	
			임대미상		



# 사 진 용 지

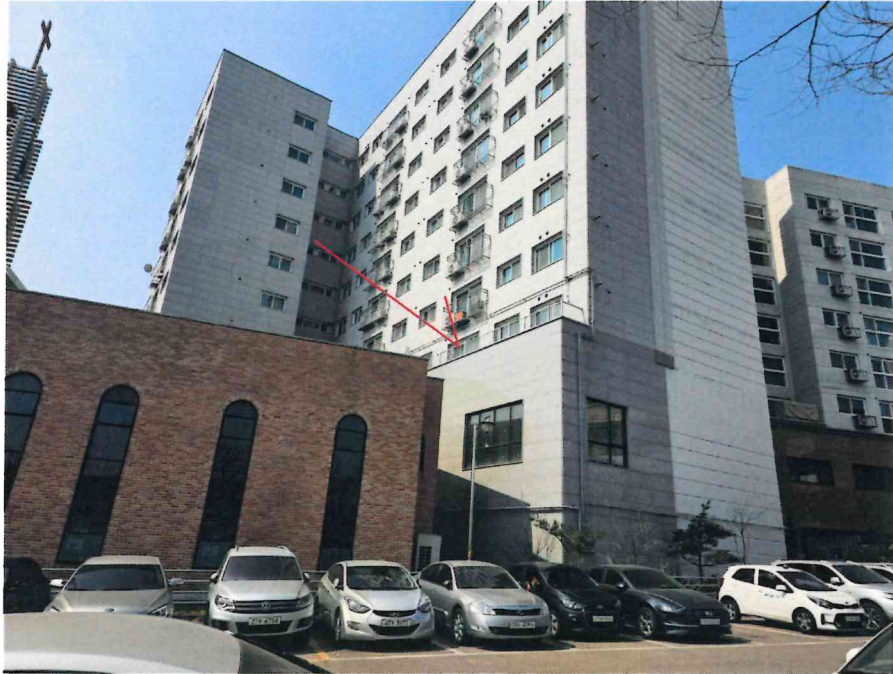


본건전경(남측에서 북측으로)



본건전경(동측에서 서측으로)

# 사 진 용 지

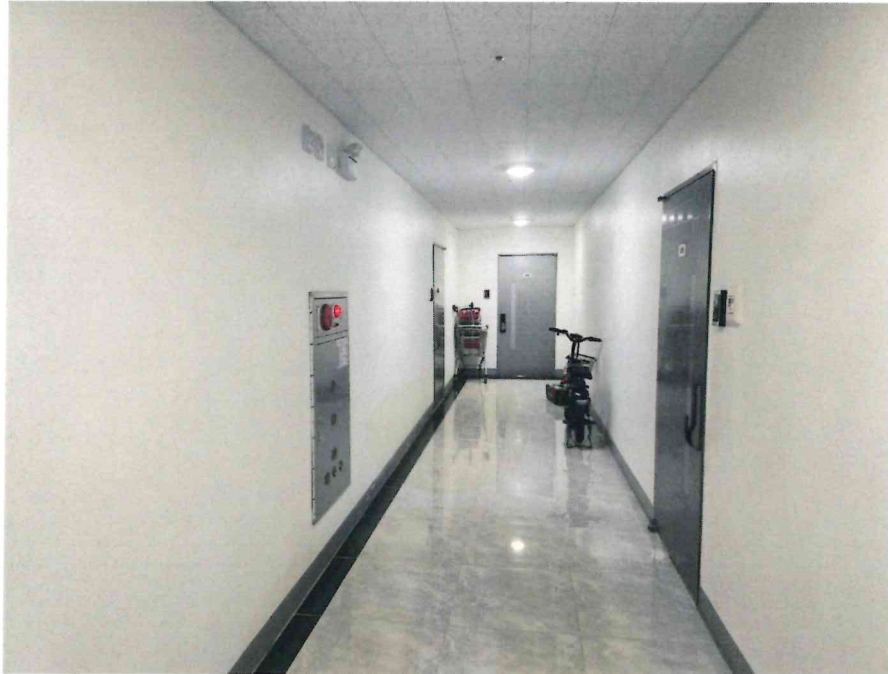


본건전경(북동측에서 남서측으로)

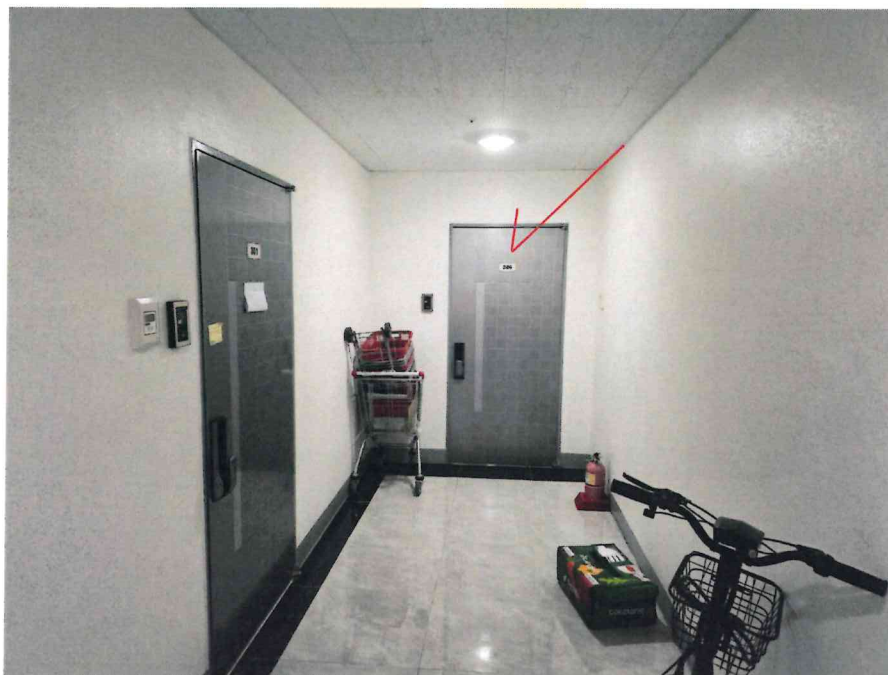


본건 공동현관문

# 사 진 용 지



본건 복도

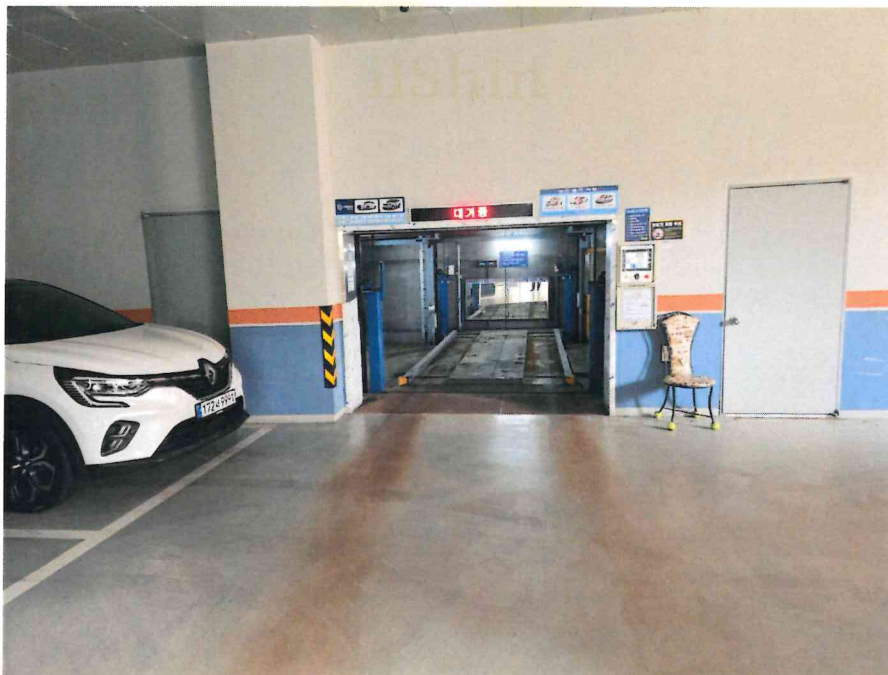


본건 현관문

# 사진용지

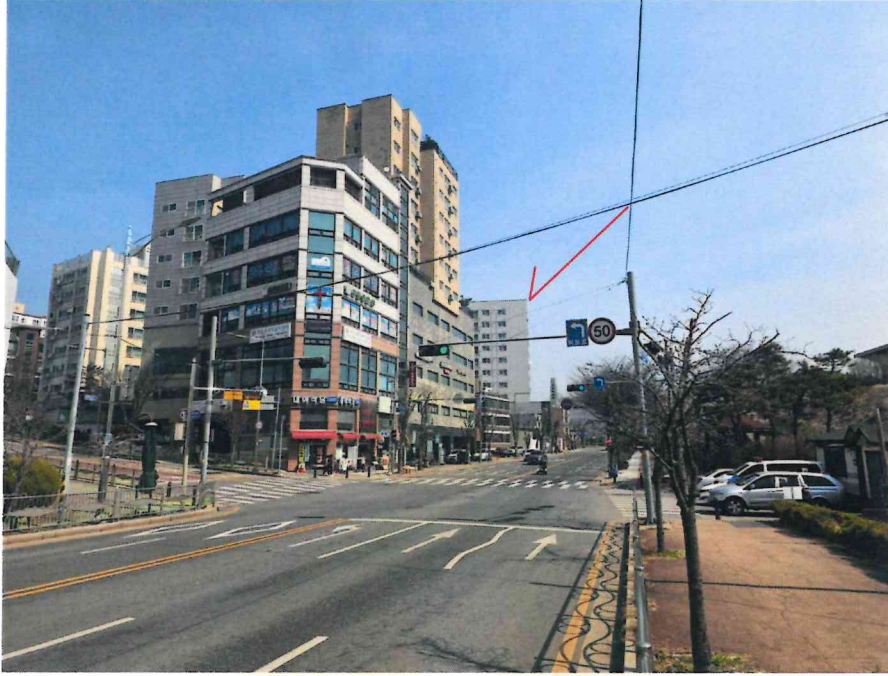


주차장



기계식 주차시설

# 사 진 용 지



주변전경(남서측에서 북동측으로)



주변전경(북동측에서 남서측으로)