

감정평가서

건명	이은환 소유물건(2025타경101001)
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호
감정서번호	CK-250430-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

청계감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 동 호

(인)

감정평가액	삼억삼천일백만원정 (₩331,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안양지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이은환 (2025타경101001)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.09	2025.05.08 ~ 2025.05.09	2025.05.09		
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	1	구분건물	1	-	331,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩331,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 군포시 당동 소재 “금정초등학교” 북동측 인근에 위치하는 구분건물 1개호[오피스텔(통칭 “노블리앙BC” - 제5층 제502호)]로서, 수원지방법원 안양지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 일반적으로 인정되는 감정평가원칙에 근거하여 적정하게 감정평가하되 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음

3. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 05월 09일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

2025년 05월 08일 ~ 2025년 05월 09일에 귀 제시목록과 공부 등을 기준으로 하여 대상물건의 현황, 주변환경 및 가격수준 등을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 위치, 구조, 면적, 이용상황 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.
- 나. [집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률] 제20조 규정에 의거 전유부분과 대지사용권은 일체성을 지니므로 건물과 토지가 일체로 거래되어 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적상 귀 법원의 요청에 의거하여 ‘공동주택 토지·건물 배분비율표’(한국감정평가사협회 산하 한국부동산연구원 발행)에 근거한 배분비율을 기준으로 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 표기하였는바, 귀 경매업무 진행시 참고하시기 바람.
- 다. 실지조사시 현 거주인의 부재, 폐문 및 시건장치 등으로 인하여 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장상 기재내용 및 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문 등에 의거하였으므로 실제와 다소 상이할 수 있는 바, 귀 경매 업무 진행시 참고하시기 바람.
- 라. 면적사정은 귀 제시목록에 의하였는 바 경매진행시 참조하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 감정평가 근거법령, 감정평가방법 및 감정평가 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규 및 일반적으로 인정되는 평가원칙에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제2조(정의)

1. “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 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 가액(價額)을 말한다.

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 (기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.
- ③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가업자가 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 (전유부분과 대지사용권의 일체성)

- ① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의로 물권을 취득한 제3자에 대하여 대항하지 못한다.
- ④ 제2항의 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 비교·검토하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 “거래사례비교법”으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가 절차

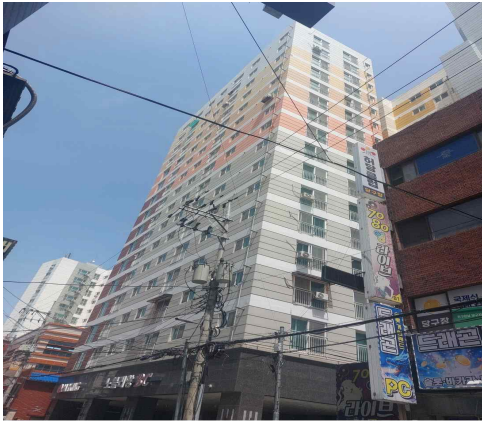
본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III 대상물건의 개요

【출처 : 등기사항전부증명서, 건축물대장, 한국감정평가사협회(KAPA-HUB) 등】

소재지·건물명	경기도 군포시 당동 778-21외 제5층 제502호			
도로명주소	경기도 군포시 군포역2길 19 (당동)			
	주용도	업무시설(오피스텔), 공동주택(도시형생활주택-연립주택) 75개호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2021.10.12		
	건물규모	층수	지하 1층/지상 17층	
		연면적	4,771.4676 m ²	
비고	-			

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	-/ 5/502	오피스텔	66.1133	21.4069	87.5202	10.377	75.54
합계 (1개호)			66.1133	21.4069	87.5202	10.377	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV 거래사례비교법에 의한 비준가격

1. 가격참고 자료

가. 인근지역 유사 부동산 사례

인근지역의 유사 부동산 사례는 다음과 같으며, 이를 통하여 인근 유사부동산의 가격 수준을 가늠할 수 있음.

【출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원), 한국감정평가사협회(KAPA-HUB)】

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	당동 778-21외	14/140*	공동주택(도 시형생활주 택-연립주택)	28.085	37.01	155,000,000 (@5,520,000)	2024.10.05 (2021.10.12)	-
#2	당동 778-1외	12/120*	업무시설(오 피스텔)	84.8162	106.9577	370,000,000 (@4,360,000)	2024.06.11 (2019.02.26)	-
#3	당동 778-21외	2/20*	업무시설(오 피스텔)	66.1133	87.5202	345,000,000 (@5,220,000)	2022.06.12 (2021.10.12)	-
#4	당동 751-9외	6/60*	업무시설(오 피스텔)	40.5359	58.1669	214,000,000 (@5,280,000)	2024.07.12 (2018.09.19)	-
#5	당동 751-9외	7/70*	업무시설(오 피스텔)	44.5761	64.5029	208,000,000 (@4,670,000)	2024.06.01 (2018.09.19)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	당동 778-21 외 9/90*	업무시설(오피스텔)	48.7601	65.3023	245,000,000 (@5,020,000)	2023.11.20 (2021.10.12)	법원경매
(2)	당동 778-21 외 2/20*	업무시설(오피스텔)	48.7601	65.3023	200,000,000 (@4,100,000)	2024.04.15 (2021.10.12)	법원경매
(3)	당동 778-21 외 3/30*	업무시설(오피스텔)	48.7601	65.3023	247,000,000 (@5,070,000)	2025.04.07 (2021.10.12)	법원경매
(4)	당동 778-21 외 6/60*	업무시설(오피스텔)	66.1133	87.5202	343,000,000 (@5,190,000)	2022.04.13 (2021.10.12)	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.
(사협회)

(출처: 한국감정평가사협회)

나. 경매 통계

【출처 : 인포케어】

용도별	경기 군포시 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔	11,856,000,000	8,661,740,007	73.1	246	46	18.7

다. 인근 유사 부동산 가격수준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가 격 수 준

- 동 유형의 인근 유사부동산 매매가격 수준 -
(경기도 군포시 당동 오피스텔, 전유면적 : 66.1133㎡)

전유면적당 4,500,000 ~ 5,100,000원/㎡ 내외로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례의 선정

상기 참고자료 중 전유면적·이용상황 등의 물적 유사성이 높으며, 최근 2년내 거래사례로 적정한 거래사례로 판단되고 등기부등본상 소유권이 이전된 “거래사례 (#5)”을 선정하였음.

3. 사정보정

사정보정이란 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 의미하는바, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

사정보정치	1.00
-------	------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

가. 시점수정치의 산정

■ 비교 거래사례 #5

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경기 오피스	2.081% (1.02081)	거래시점 / 기준시점	2024.06.01/ 2025.05.09
		분기별 자본수익률	오피스지역 : 경기 2024년 02분기 : 0.64 2024년 03분기 : 0.55 2024년 04분기 : 0.2 2025년 01분기 : 0.77 2025년 02분기 : 0.77 (2025년 01분기 자료)
		산식	$(1+0.0064 \times 30 \div 91) \times (1+0.0055) \times (1+0.002) \times (1+0.0077) \times (1+0.0077 \times 39 \div 90) = 1.02081$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

나. 시점수정치 결정

상기의 산정과정을 거쳐 다음과 같이 시점수정치를 결정하였음.

시점수정치	1.02081
-------	---------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인		검토의견	격차율 (대상/사례)
항 목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본건은 역(국철)과의 거리 및 접근성에서 우세하여 외부요인 우세함.	1.02
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	경과연수 노후도 등 고려시 본건이 우세함.	1.03
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용, 조망	호별요인은 대체로 대등함.	1.00
	향별 효용, 개방감		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	유사함	1.00
가치형성요인 비교치			1.051

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	5/502	66.1133	#5	4,670,000	1.000	1.02081	1.051	5,010,000	331,227,633	331,000,000
합계		66.1133	-	-	-	-	-	-	-	331,000,000

※ 십만원단위 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V 감정평가액의 결정

1. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 참고 가격자료 등(인근 유사부동산의 평가사례, 거래사례) 등에 의하여 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 지지되는 바, 거래사례비교법에 의한 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액의 결정

소재지		경기도 군포시 당동 778-21 외 [도로명 주소 : 경기도 군포시 군포역2길 10(당동)]			
일련 번호	건물명	동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권비율 (%)	평가액 (원)
1	통칭 “노블리앙BC”	제5층/ 제502호	66.1133	$560.7 \times \frac{10.377}{560.7}$	331,000,000

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		
	경기도 군포시 당동 [도로명주소] 경기도 군포시 군포역2길 19(당동)	778-21, 778-22	업무시설(오피스텔) 공동주택(도시형 생활주택-연립주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 17층				
				지1층	238.98			
				1층	75.37			
				2층	313.075			
				3층	313.075			
				4층	313.075			
				5층	313.075			
				6층	313.075			
				7층	313.075			
				8층	313.075			
				9층	313.075			
				10층	313.075			
				11층	313.075			
				12층	313.075			
				13층	257.3526			
				14층	251.98			

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		
				15층	251.98			
				16층	251.98			
				17층	62.08			
(1)	동소	778-21	대	일반상업지역	149.2			
(2)	동소	778-22	대	일반상업지역	411.5			
가				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	66.1133	66.1133	331,000,000	공유면적 포함
				(1,2) 소유권	10.377	10.377		
				----- 대지권	560.7x----- 560.7			
								토지·건물 토 지 : 99,300,000 건 물 : 231,700,000
	합 계						₩331,000,000.-	
			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

경기도 군포시 당동, 군포역 남서측 인근에 위치하며 주위는 역주변 상가지대로서 오피스텔, 근린생활시설, 숙박시설 등이 산재되어 있는 지역으로 주위환경 보통시됨.

(2) 교통상황

간선도로인 군포로 및 전철 1호선 군포역까지 200미터 내외 이며 대중교통시설 및 간선도로 접근성은 대체로 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층 건물중 5층 502호로서,
외벽: 몰탈위 페인팅, 석재타일 붙임 등
내벽: 내부 인테리어 마감
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

오피스텔용도이며, 세부용도는 후첨 내부구조도 참고 바람.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 주차설비(자주식 7대, 기계식 49대), 소화설비 등 갖추어져 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

2필 일단지의 부정형 평지로서, 용도복합건물(오피스텔, 공동주택)의 부지로 이용되고 중임.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 폭 8미터 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

당동 778-21, 778-22: 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 가축사육제한구역 (2013-10-15)(전부제한구역), 과밀억제지역, 과밀억제권역(2022-09-06).

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

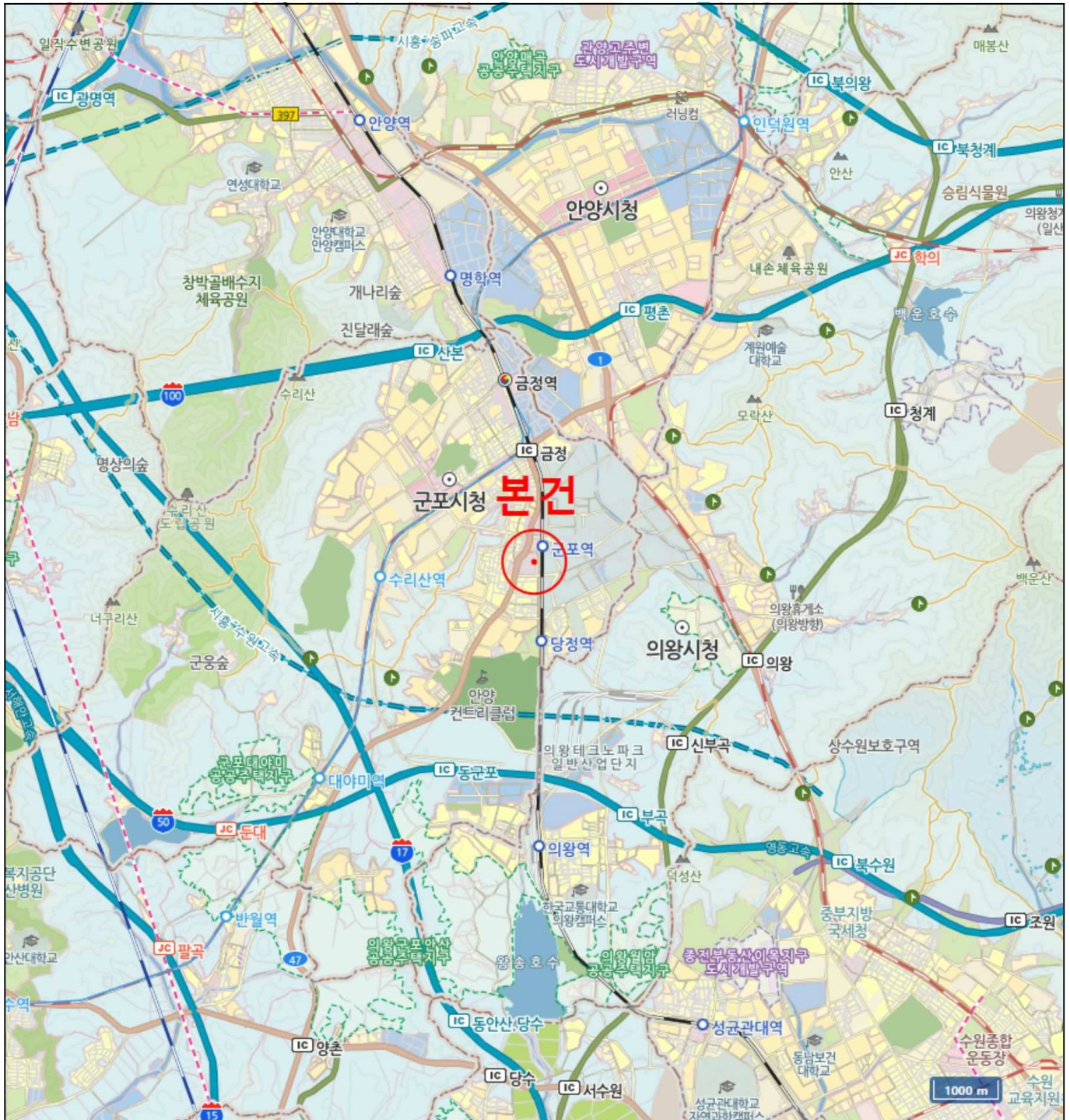
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 등기사항전부증명서상 주택임차권 등기 되어 있음.

광역 위치도



소재지	경기도 군포시 당동 778-21 외 5층 502호
-----	-----------------------------



위치도



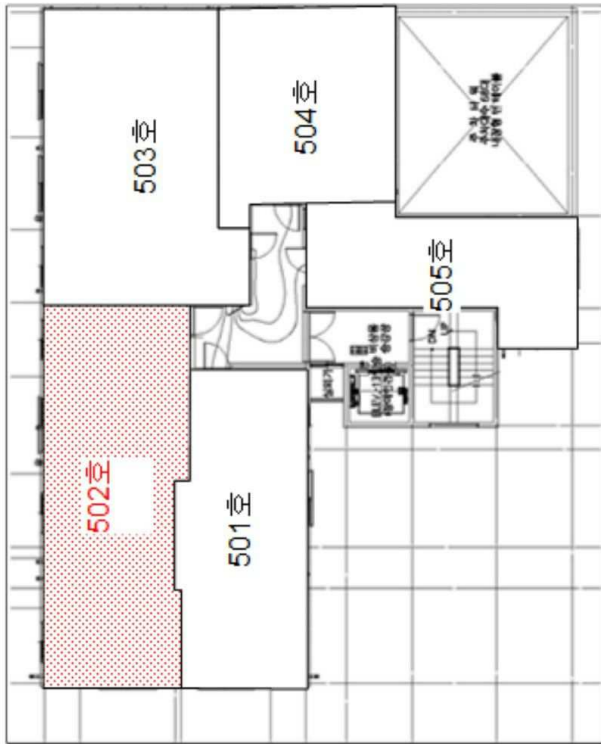
소재지 경기도 군포시 당동 778-21 외 5층 502호



내부 구조도



소재지 경기도 군포시 당동 778-21 외 5층 502호



<호별배치도>



<내부구조도>

