

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이호균 외 1명
소유물건(2025타경101057)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원
사법보좌관 이상호

감정평가서번호: SIJ25-0526-002

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)씨브감정평가법인 수원경기지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
서종국

(주)써브감정평가법인 수원경기지사 지사장 정윤 (서명또는인)

감정평가액	삼억육천만원정 (₩360,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안양지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이호균 외 1명 (2025타경101057)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.27	2025.05.27	2025.05.29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	360,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩360,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 (인) 정윤					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적 및 기준

본건은 경기도 군포시 당동 소재 '군포역' 남서측 인근에 위치한 구분건물(라포레 제9층 제904호)에 대한 수원지방법원 안양지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건으로서, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 법규의 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가 하였습니다.

2. 기준시점 및 결정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2025년 5월 27일**입니다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건은 **2025년 5월 27일**에 현장조사 하였으며, 목록표시근거에 따라 대상물건의 개별적인 상황을 조사·확인하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치' 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 감정평가조건(의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토)

별도 감정평가조건 없습니다.

5. 감정평가방법(「감정평가에 관한 규칙」 제2조)

(1) 공시지가기준법

감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

(2) 원가방식(원가법, 적산법)

1) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

2) 적산법

대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료[사용료를 포함한다. 이하 같다]를 산정하는 감정평가방법입니다.

(3) 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법)

1) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

2) 임대사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법입니다.

(4) 수익방식(수익환원법, 수익분석법)

1) 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 수익분석법

일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법입니다.

6. 대상 물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

(1) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 관련 가격자료를 종합하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 시산가액을 산정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 시점수정치의 적용

시점수정치의 경우 지가변동률, 상업용부동산 자본수익률, 아파트 매매가격지수 등이 적용 가능하나, 구분건물(오피스텔) 거래사례의 경우 토지와 건물이 일체로 거래되는 특성이 있어 '경기도 오피스텔 매매가격지수'를 시점수정치로 적용하였습니다.

7. 대상 물건에 적용한 주된 감정평가방법과 다른 감정평가방법

(1) 주된 감정평가방법 : 비교방식(거래사례비교법).

(2) 다른 감정평가방법 : 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 건물(구분소유권)과 토지(소유지분)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 구분하여 평가 명세표상에 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개요

소재지	경기도 군포시 당동 778-1외 2필지 [도로명주소] 경기도 군포시 군포역2길 5					
건물명 및 동·호수	라포레 제9층 제904호					
건물의 개황	구조 지붕	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		사용승인 일자	2019.02.26.	
	연면적	5,527.627㎡		용도지역	일반상업지역	
	규모	지하 1층 지상 14층		대지면적	674.7㎡	
	주용도	업무시설, 공동주택, 근린생활시설		지목	대	
기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	용도
가	제9층 제904호	84.8162	22.1415	106.9577	13.1436	업무시설(오피스텔)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다. (거래사례비교법)

2. 인근지역 거래사례(비교사례)의 선정

(1) 거래사례(비교사례) 선정기준

- 1) 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- 2) 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- 3) 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

(2) 인근지역 거래사례

[출처:감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서]

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
		용도		분양면적 (㎡)	전유면적당단가 (원/㎡)	사용승인일	
#1	당동 778-1외	라포레	제12층 제1204호	84.8162	370,000,000	2024.06.11.	등기사항 전부 증명서/ 동일건물
		업무시설(오피스텔)		106.9577	약 4,362,374	2019.02.26.	
#2	당동 745-8	상훈휴팰리스	제14층 제1403호	79.32	370,000,000	2024.10.10.	감정평가 정보체계
		업무시설(오피스텔)		151.3085	약 4,664,650	2021.10.21.	
#3	당동 747-5	디에스더웰가	제16층 제1603호	75.2	338,000,000	2025.04.26.	감정평가 정보체계
		업무시설(오피스텔)		122.64	약 4,494,681	2020.09.25.	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
		용도		분양면적 (㎡)	전유면적당단가 (원/㎡)	사용승인일	
#4	당동 749-1외	그랑시티Ⅱ	제1동 제7층 제705호	77.43	315,000,000	2022.07.06.	감정평가 정보체계
		업무시설(오피스텔)		96.8	약 4,068,191	2020.03.18.	
#5	당동 775-33	웰콘플러스	제4층 제401호	67.5413	275,000,000	2023.08.09.	감정평가 정보체계
		업무시설(오피스텔)		95.99	약 4,071,583	2017.05.09.	

(3) 거래사례 선정

상기 거래사례 중 본건과 같은 건물에 소재하고 정상적인 거래사례로 인정되며, 시점수정이 가능하고, 본건과 물적 유사성(구조, 내용연수, 용도, 전용면적, 물리적 및 기능적 상태 등)이 높다고 판단되는 **거래사례#1**을 선정하였습니다.

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말합니다.

결정의견	거래사례#1은 본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 보입니다.
사정보정치	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

시점수정이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 구분건물(오피스텔) 거래사례의 경우 '경기도 오피스텔 매매가격지수'를 시점수정치로 적용하였습니다.

(1) 오피스텔 매매가격지수 - 경기도

[출처:한국부동산원-부동산통계정보시스템(R-ONE)]

구 분	시 점	적용년월	매매가격지수
거래시점	2024.06.11.	2024년 05월	99.01
기준시점	2025.05.27.	2025년 04월	97.51

시점수정치 산출 (2024.06.11.~2025.05.27.)	$97.51 \div 99.01 \approx 0.98485$
---------------------------------------	------------------------------------

(2) 시점수정치

시점수정치	0.98485
-------	---------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인비교

(1) 가치형성요인 비교 항목

요인 항목	세부 항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등), 공공시설 및 편익시설과의 접근성, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이 등), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교

기호	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	격차율	결정의견
가	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990	본건은 거래사례#1과 같은 건물에 소재하고 있어 단지 외부요인, 단지 내부요인 및 기타요인이 대등하나 호별요인(층별 효용 등)이 열세하여 종합적으로 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비교방식에 의한 시산가액 산출

기호	전유면적 (㎡)	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성요인	결정단가 (원/㎡)	산출시산가액 (원)
가	84.8162	4,362,374	1.00	0.98485	0.990	4,250,000	<u>360,000,000</u>

※ 결정단가(천원 단위에서 반올림) = 거래사례 단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인

※ 시산가액(십만원 단위에서 반올림) = 전유면적 × 결정단가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준(전유면적 기준)

인근 유사 부동산	전유면적당 약 4,150,000원/m ² ~ 4,350,000원/m ² 수준. (※ 면적, 용도, 위치 등에 따라 차이가 있음.)
--------------	---

2. 인근 유사부동산의 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보 및 감정평가정보체계]

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (m ²)	감정평가액(원)	기준시점	사례 구분
		용도		분양면적 (m ²)	전유면적당 단가 (원/m ²)	사용승인일	
①	당동 778-1외	라포레	제2층 제202호	80.1509	331,000,000	2025.05.07.	법원 경매
		업무시설(오피스텔)		102.1589	약 4,130,000	2019.02.26.	
②	당동 778-1외	라포레	제12층 제1202호	80.1509	349,000,000	2024.08.26.	법원 경매
		업무시설(오피스텔)		102.1589	약 4,350,000	2019.02.26.	
③	당동 778-1외	라포레	제11층 제1101호	78.4178	336,000,000	2024.05.29.	법원 경매
		업무시설(오피스텔)		101.0016	약 4,280,000	2019.02.26.	
④	당동 778-1외	라포레	제12층 제1201호	78.4178	333,000,000	2024.03.08.	법원 경매
		업무시설(오피스텔)		101.0016	약 4,250,000	2019.02.26.	
⑤	당동 775-5	와이즈캐슬	제9층 제901호	82	384,000,000	2022.11.28.	법원 경매
		업무시설(오피스텔)		119.63	약 4,680,000	2019.05.14.	
⑤	당동 778-12외	비씨팰리스2차	제7층 제705호	60.2805	264,000,000	2023.08.28.	법원 경매
		오피스텔		82.3812	약 4,380,000	2019.02.08.	

※ 단가는 천원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

용 도	지역 통계	경기도		군포시	
		낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)
집합건물 / 오피스텔(주거)	1년간 평균	75.64	74.90	72.57	73.75
	6개월 평균	76.35	75.40	74.84	77.63
집합건물 / 오피스텔	1년간 평균	69.12	68.82	-	-
	6개월 평균	66.19	65.45	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액의 결정

기 호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	84.8162	4,250,000	<u>360,000,000</u>	-

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사 부동산의 거래사례 및 감정평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 집합건물 중 오피스텔 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

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	1동의 건물의 표시	778-1, 778-27, 778-29 라포레	업무시설, 공동주택, 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층					
	경기도 군포시 당동								
	[도로명주소] 경기도 군포시 군포역2길 5					지1층	302.254		
						1층	123.044		
						2층	399.6885		
						3층	399.6885		
						4층	399.6885		
						5층	399.6885		
						6층	399.6885		
						7층	399.6885		
						8층	399.6885		
						9층	399.6885		
						10층	399.6885		
						11층	399.6885		
		12층	399.6885						
		13층	355.9085						
		14층	345.288						

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		
	전유부분의 건물의 표시			9층 904호 철근콘크리트구조	84.8162	84.8162	360,000,000	비준가액 (공용부분 면적포함 : 106.9577㎡)
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	1. 경기도 군포시 당동	778-1	대	일반상업지역	308.3			
	2. 동 소	778-27	대	일반상업지역	199			
	3. 동 소	778-29	대	일반상업지역	167.4			
	대지권의 종류			1,2,3. 소유권	13.1436			
	대지권의 비율			1,2,3.	674.7x--- 674.7	13.1436		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	
							배분내역 108,000,000 252,000,000	
	합 계						₩360,000,000.-	
			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 소재 '군포역'의 남서측 인근에 위치하며, 인근지역은 근린생활시설, 오피스텔, 다세대주택 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 용이하고, 인근에 버스정류장 및 지하철역(1호선 군포역)이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 1층, 지상 14층 건물 내 제9층 제904호로서,
(사용승인일자 : 2019.02.26.)
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등 입니다.

(4) 이용상태

업무시설(오피스텔)(방 3, 거실, 주방, 욕실 등)로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 기계식 주차설비, 소화전 설비, CCTV설비, 스프링클러설비 등이 되어 있습니다.

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 등고평탄한 3필 일단의 부정형 토지로서, 업무시설, 공동주택, 근린생활 시설의 건물부지로 이용되고 있습니다.

(7) 인접 도로상태등

본건의 북측 및 서측으로 노폭 약 20미터 및 약 8미터 내외의 포장도로에 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1) 778-1번지

도시지역, 일반상업지역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역(2013-10-15)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제지역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 과밀억제지역(2022-09-06)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 과밀억제권역(2022-09-06)<수도권정비계획법>입니다.

2) 778-27번지

도시지역, 일반상업지역 가축사육제한구역(2013-10-15)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제지역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 과밀억제지역(2022-09-06)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 과밀억제권역(2022-09-06)<수도권정비계획법>입니다.

3) 778-29번지

도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 가축사육제한구역(2013-10-15)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제지역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 과밀억제지역(2022-09-06)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 과밀억제권역(2022-09-06)<수도권정비계획법>입니다.

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

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

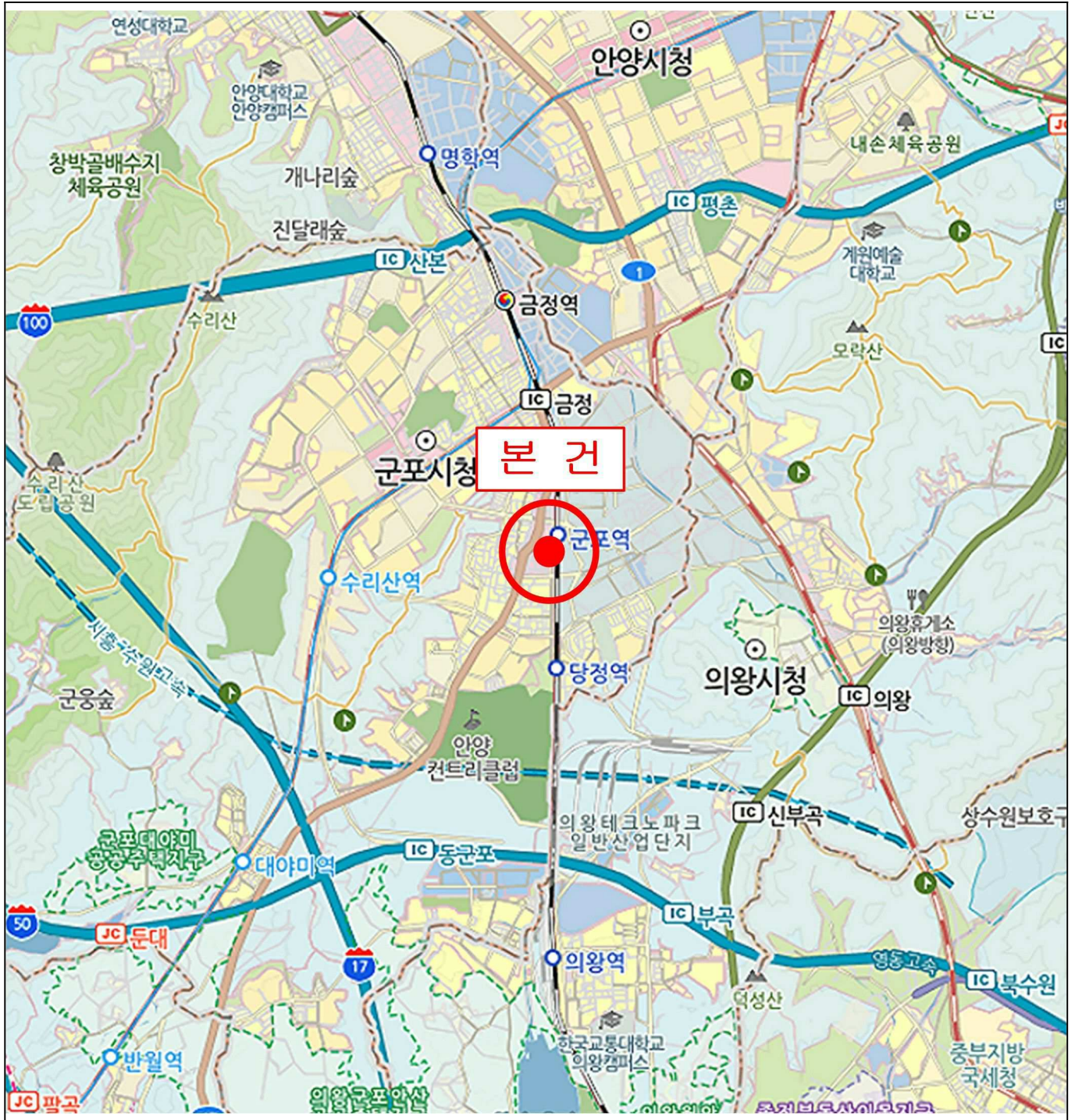
- ① 임대관계 : 미상입니다.
- ② 기타 : 없습니다.

광역 위치도



소재지

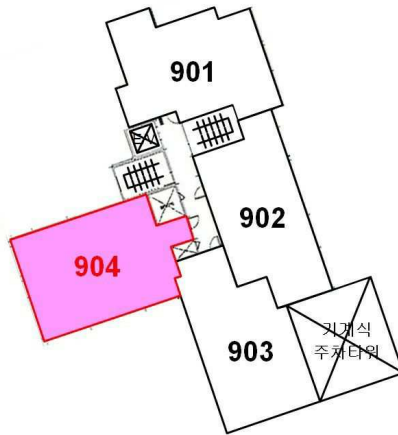
경기도 군포시 당동 778-1외 2필지 라포레 제9층 제904호



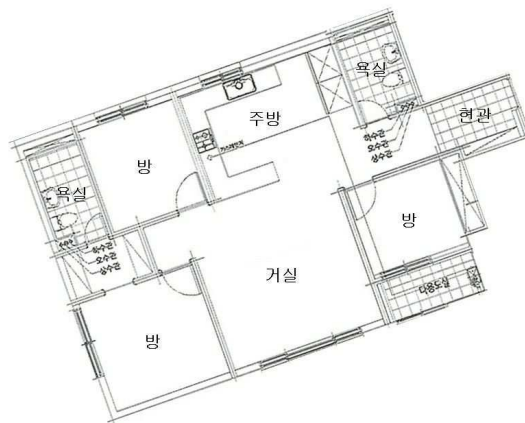
내부구조도



소재지 경기도 군포시 당동 778-1 라포레 9층 904호



<라포레 제9층 호별배치도>



<라포레 제9층 제904호 내부구조도>



()



()



()

()



()



9



()



()

()