

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호
건명	윤석양 소유물건(2025타경101079)
감정서번호	A2505-1-005



감정평가사합동사무소

**알이엠 프로퍼티**

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.



감정평가사합동사무소

**알이엠 프로퍼티**

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
안 영 미

감정평가액	삼억이천일백만원정 (₩321,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안양지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	윤석양 (2025타경101079)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.06.09	2025.06.05 ~ 2025.06.09	2025.06.09	
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	-	321,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>					₩321,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)					

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 군포시 부곡동 소재 “부곡중앙 초등학교” 남동측 인근에 위치하는 구분건물 (군포광장프라자 주건축물제1동 105호)로서, 수원지방법원 안양지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항 규정에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.06.09.이고, 실지조사는 2025.06.05. ~ 2025.06.09.에 시행하여 대상물건의 현황을 직접 확인하였음.

### 6. 그 밖의 사항

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로는 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바 토지, 건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지·건물로 배분하여 “구분건물감정평가명세표” 상에 기재하였으니 참고바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 대상 물건의 개요

### 1. 건물개요

(집합건축물대장 표제부 기준)

소재지	경기도 군포시 부곡동 1140-2		
건물명	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
군포광장프라자 주건축물제1동	583.1	348.1	2557.09
주 용도	주 구조	규모(층)	사용승인일
소매점, 의원, 사무소, 학원, 종교집회시설	철근콘크리트구조	지하2, 지상5	2012.09.25.

### 2. 대상물건 현황

(집합건축물대장 전유부 기준)

구분	층, 호	용도	평가대상 면적		
			전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	1층 105호	소매점	40.05	35.85	17.3084

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 거래사례의 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 유사성이 높으며 비교적 최근 거래된 사례를 선정하였음.

소재지	동·층 및 호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	자료출처
부곡동 1***-3	1층 1**호	45.06	26.09	515,000,000	2024.02.06.	등기사항 전부증명서

### 3. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 정상적으로 거래된 것으로 보임.(1.000)

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 지역별 자본수익률을 활용하여 산정하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

내용	변동률(%)
집합상가 지역 : 경기 (24.02.06~25.06.09)  2024년 01분기 : 0.36 2024년 02분기 : 0.43 2024년 03분기 : 0.32 2024년 04분기 : 0.15 2025년 01분기 : 0.07 2025년 02분기 : 0.07 (2025년 01분기 자료)  $(1+0.0036*55/91)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0007)*(1+0.0007*70/90) \approx 1.01248$	1.248

※ 기준시점이 속한 분기의 수익률이 미고시된 경우, 최근 발표된 수익률을 연장적용함.

### 5. 가치형성요인 비교

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.10	본건이 대중교통의 편의성 등 우세함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편의성	1.00	0.90	본건이 건물의 규모 등 열세함.
	건물 전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고 층수			
호별요인	층별 효용, 위치별 효용, 향별 효용	1.00	0.70	본건이 위치별효용 등 열세함.
	주 출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치			0.693	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 비준가액

기호	사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가액(원)	결정가액(원)
1	515,000,000	1.000	1.01248	0.693	40.05/ 45.06	321,172,424	321,000,000

※ 결정가액은 유효숫자 세 자리에서 반올림하여 결정하였음.

## IV. 참고 가격자료

### 1. 인근지역 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

소재지	동, 층, 호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	평가목적	기준시점
부곡동 1***-2	1층 1**호	40.05	420,000,000	담보	2023.07.24.
부곡동 1***-1	1층 1**호	59.74	808,000,000	담보	2024.02.16.
부곡동 1***	1층 1**호	31.92	212,500,000	법원경매	2023.03.10.
부곡동 1***	1층 1**호	15.96	209,000,000	법원경매	2023.01.04.

### 2. 인근지역 유사부동산 가격수준

인근지역에 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 7,000,000 ~ 8,000,000원/㎡(전유) 내외로  
탐문조사 되었음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### V. 감정평가액 결정

감정평가액 결정은 본건이 소재하는 인근지역의 상황과 입지조건, 교통 및 접근조건, 건물의 구조, 용재, 시공의 정도, 층별·향별·위치별 효용도와 인근지역의 동형 또는 유사형 구분건물의 정상적인 가격수준과 임대수준 등을 종합적으로 고려하였음.

인근지역의 평가전례, 거래가능가격수준 등을 검토해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바 비준가액을 기준으로 다음과 같이 결정하였음.

기호	동·층·호	감정평가액(원)	비고
1	1층 105호	321,000,000	-

# 구분건물 감정평가명세표

소 재 지	경기도 군포시 부곡동 1140-2 군포광장프라자 주건축물제1동 1층 105호						
건 물 명	윤석양 소유물건(2025타경101079)						
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
1.	1동의 건물의 표시 경기도 군포시 부곡동 1140-2 군포광장프라자 주건축물제1동 [도로명주소] 경기도 군포시 송부로291번안길 3-8	소매점, 의원, 사무소, 학원, 종교집회시설			321,000,000	비준가액	
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층						
	지2층		369.07				
	지1층		452.8				
	제1층		342.82				
	제2층		348.1				
	제3층		348.1				
	제4층		348.1				
	제5층		348.1				
	전유부분의 건물의 표시 1층 105호 철근콘크리트조			40.05			40.05
	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시: 1. 경기도 군포시 부곡동 1140-2		대	583.1			
	대지권의 종류: 1. 소유권 대지권의 비율: 1. 583.1분의 17.3084			17.3084			17.3084
				583.10			
							토지 · 건물 토 지 :
							<b>배분내역</b> 64,200,000

# 구분건물 감정평가명세표

소 재 지	경기도 군포시 부곡동 1140-2 군포광장프라자 주건축물제1동 1층 105호
건 물 명	윤석양 소유물건(2025타경101079)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정 건 물 :		
	합 계				256,800,000	
		이	하	여	₩321,000,000.-	백

# 구분건물 감정평가 요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 부곡동 소재 "부곡중앙 초등학교" 남동측 인근에 위치하고, 주위는 다세대주택, 업무시설, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건이 속한 건물까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 1호선 "의왕역"이 소재하는 등 제반 교통여건은 무난한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2, 지상5층건 내 1층 105호로서(사용승인일: 2012.09.25.),  
외벽: 인조석붙임 등 마감  
내벽: 인테리어 등 마감  
창호: 알루미늄 및 칼라새시 창호 등

## (4) 이용상태

현황 근린생활시설("이모네밥상")로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 지하주차장, 승강기설비 등 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 세장형인 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

북서측으로 중로에 접함.

# 구분건물 감정평가 요항표

- |                        |                   |               |          |
|------------------------|-------------------|---------------|----------|
| (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) |                   |               |          |

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 종로3류(폭 12m~15m)(접합),  
 가축사육제한구역(2022-09-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 비행안전제3구역(전술)(2022-09-06)(비행안전제3구역(전술) 해발178.21m이하  
 위탁)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제지역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한  
 법률>, 과밀억제지역(2022-09-06)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>,  
 과밀억제권역(2022-09-06)<수도권정비계획법>.

## (9) 공부와의 차이

없음.

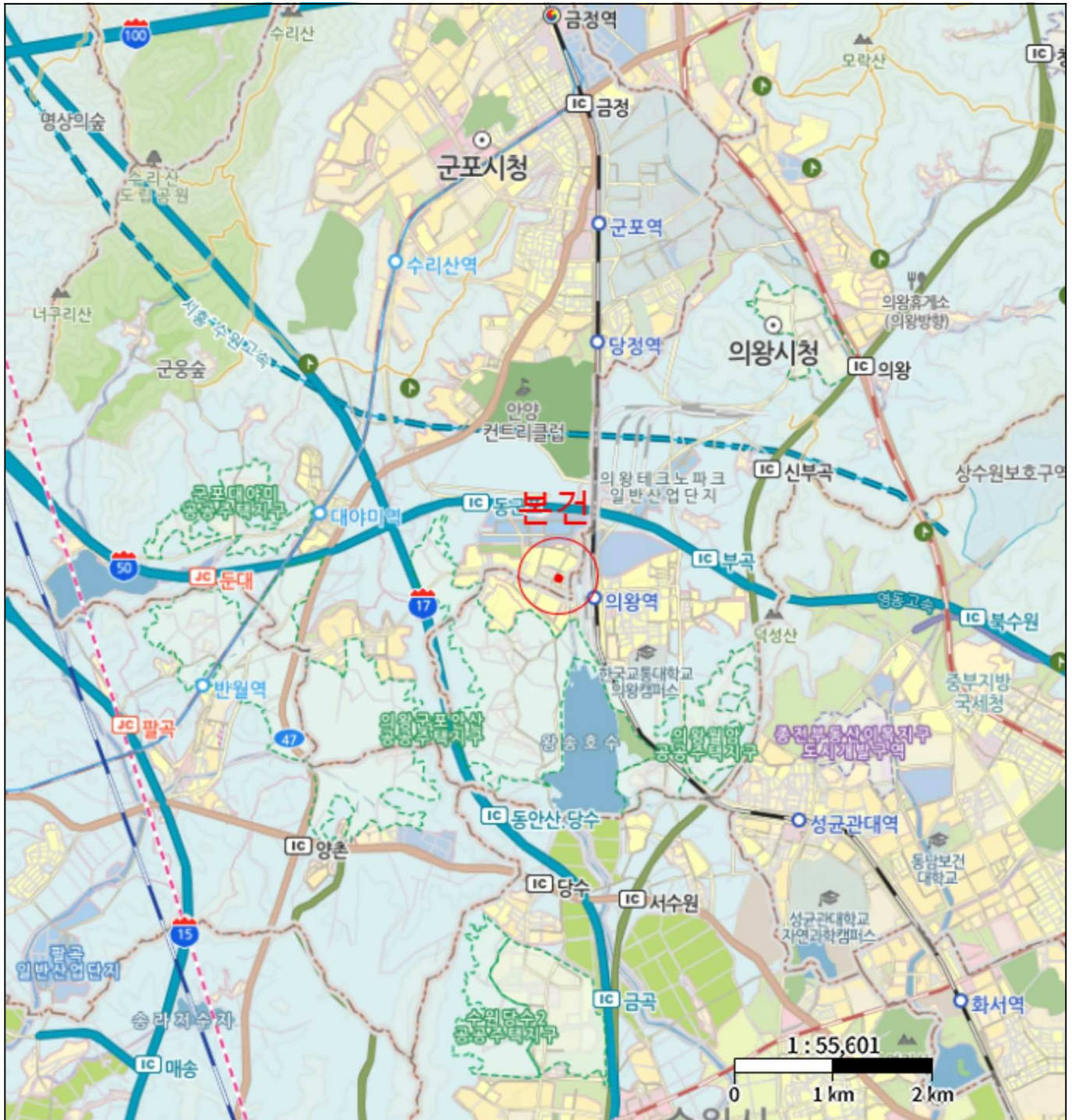
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상임.
- 2) 내부이용상황은 건축물대장 및 건축물현황도면, 탐문조사 등을 참고하였으며, 설비내용은 동유형 건물의 일반적인 설비상황을 기준으로 하였음.

# 광역 위치도



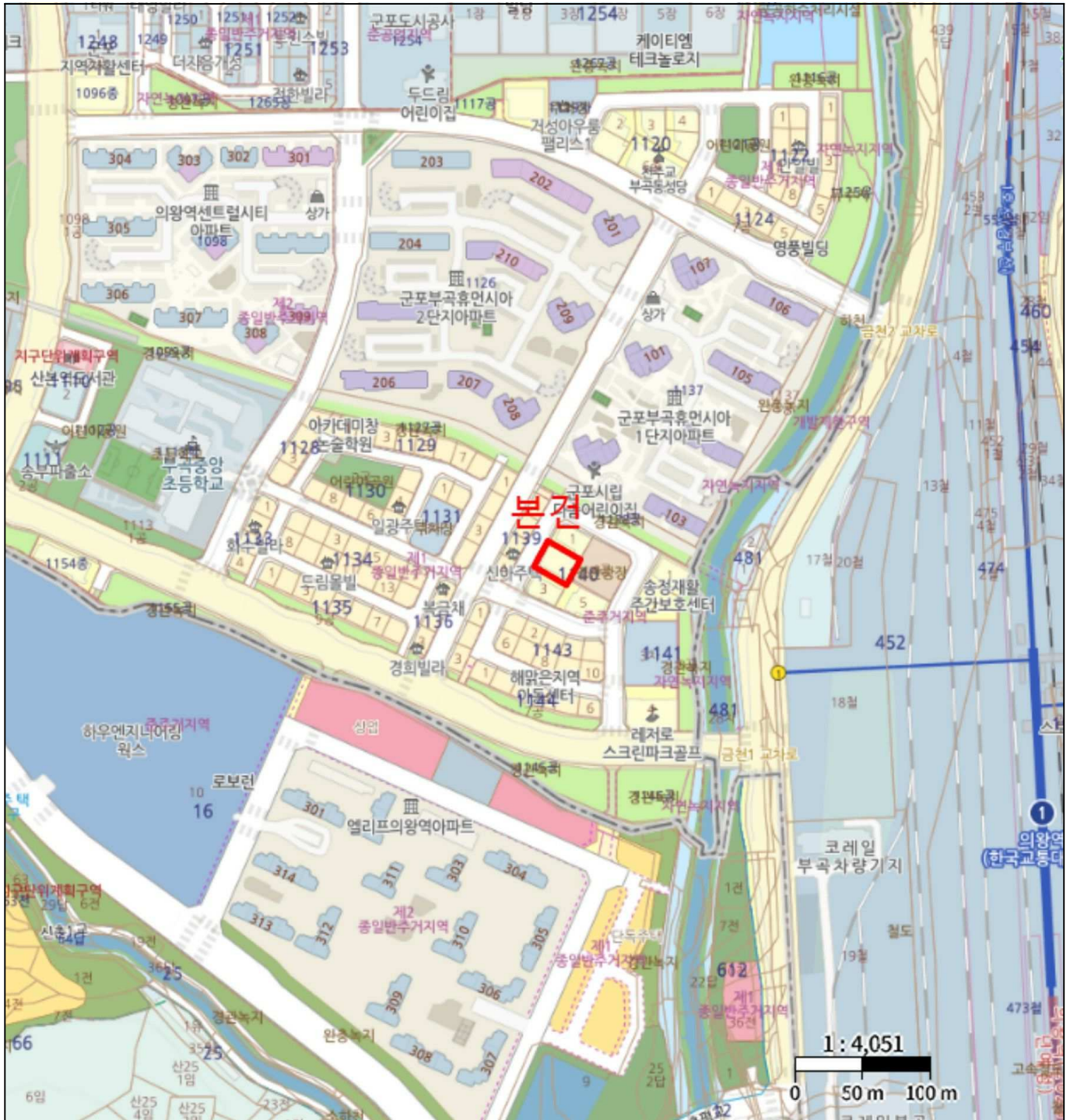
소재지	경기도 군포시 부곡동 1140-2 군포광장프라자 주건축물제1동 1층 105호
-----	--



# 위치도



소재지	경기도 군포시 부곡동 1140-2 군포광장프라자 주거건축물제1동 1층 105호
-----	---



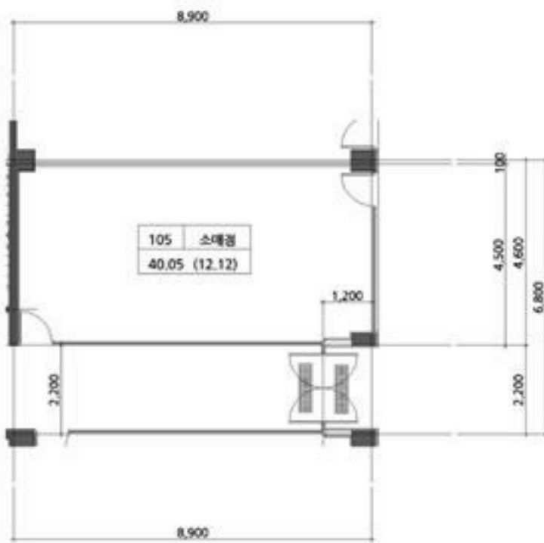
# 내부 구조도



소재지

경기도 군포시 부곡동 1140-2 군포광장프라자 주거건축물제1동 1층 105호

본건 위치



<본건>

경기도 군포시 부곡동 1140-2  
군포광장프라자 주거건축물제1동  
1층 105호

# 사진용지



건물 전경

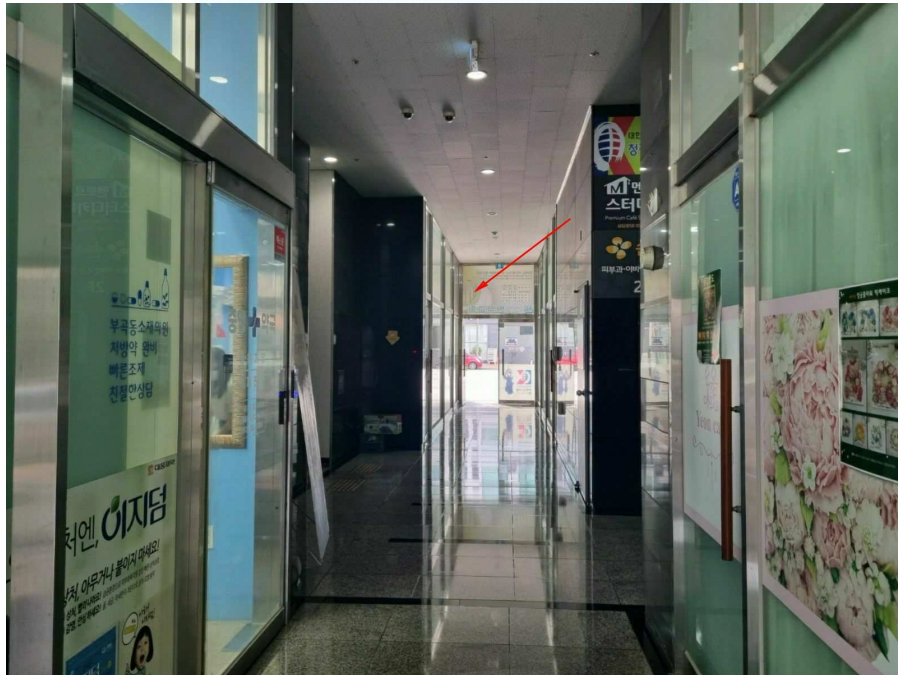


건물 전경

# 사진용지

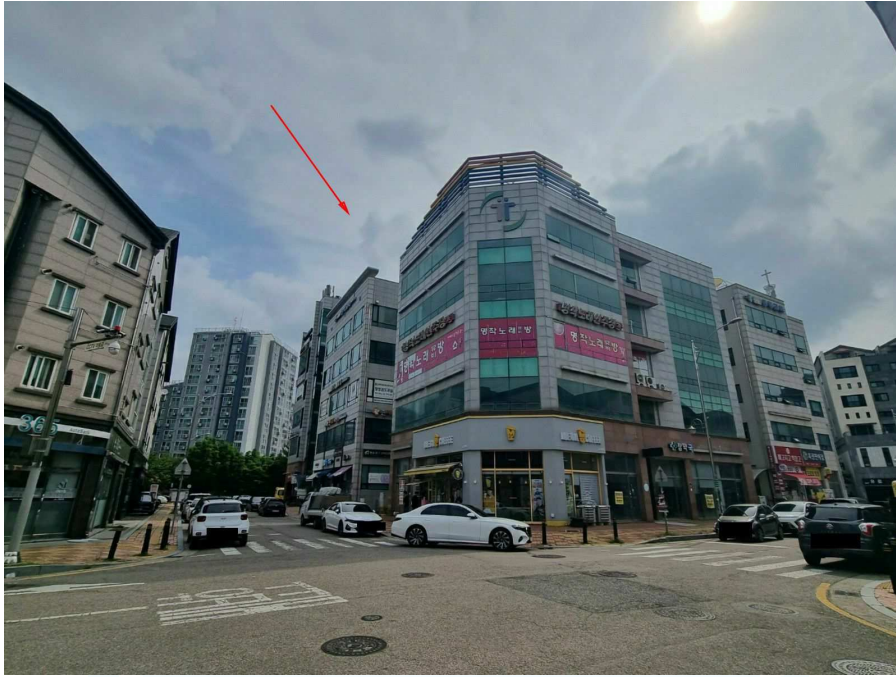


본건 전경

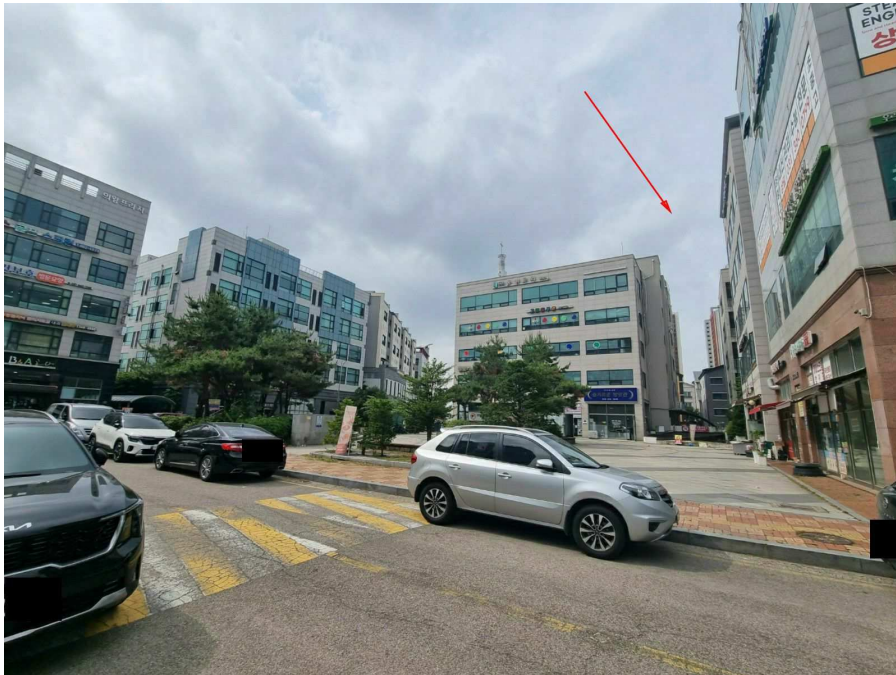


1층

# 사 진 용 지



건물 주위 전경(남서측 인근에서 촬영)



건물 주위 전경(북동측 인근에서 촬영)