

# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철
건명	김은규 소유물건(2025타경100334)
감정서번호	2501003-23

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.

(주)호암감정평가법인 경기지사

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
오 경 수

(주)호암감정평가법인 경기지사 지사장 김종락 (서명또는인)

감정평가액	이억팔천칠백만원정 (₩287,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안양지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김은규 (2025타경100334)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.01.23	2025.01.23	2025.01.23		
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	-	287,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩287,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 노원섭			(인)		

# 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	경기도 군포시 당정동  [도로명주소] 경기도 군포시 당정역로 86	1013-2 로체 샤르빌	공동주택	철근콘크리트구조 경사지붕 5층					
					1층	14.76			
					2층~4층 각	160.63			
					5층	163.08			
	1. 동소	1013-2	대	제2종 일반주거지역	391				
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	51.11	51.11	287,000,000	비준가액 (공용면적 포함 평가)	
				1소유권대지권	34.5978	34.5978			
					----- 391				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 143,500,000 143,500,000		
		<b>합 계</b>					<b>₩287,000,000.-</b>		
			이	하	여	백			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 군포시 당정동 소재 ‘당정역(1호선)’ 동측 인근에 위치하는 구분건물로서, 수원지방법원 안양지원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 나. 감정평가 조건

감정평가 조건은 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 다. 그 밖의 사항

본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분감정평가가 곤란하나, 귀 원의 요청(평가명령)에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하였으니 경매 진행시 참고바랍니다.

## 3. 기준시점 및 실지조사기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 23일입니다.

### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

대상은 2025년 01월 23일에 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가의 대상 물건

소재지	경기도 군포시 당정동 1013-2, 로체샤르빌 [도로명주소] 경기도 군포시 당정역로 86					
이용상황	다세대주택	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트구조 경사지붕 5층		사용승인일	2020.02.06.
기호	동·층·호	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
1	제2층 제202호	다세대주택	51.11	7.26	58.37	34.5978

※공용면적은 건축물대장상 “주” 부분 표기

## 5. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

### 가. 감정평가의 근거 법령 등

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

### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

#### (1) 감정평가에 관한 규칙

제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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

## 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 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.

## 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.

## 6. 본 건에 적용한 감정평가방법

가. 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 본건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 및 도면 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인 은 현장조사에 의거하여 확인하였습니다.

### 7. 그 밖의 사항

본건 현장방문 당시 이해관계인 부재로 인해 내부확인이 어려워 건축물 대장 및 도면 등을 참고하여 평가하였는 바, 경매 진행 시 참고바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 가액

### 1. 인근·유사지역의 사례 및 지가수준

#### 가. 거래사례 (출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS)

기호	소재지 층·호	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고 (사용승인)
1	당정동 1006- 휴먼파크당정1동 제5층 제5**호	다세대주택	64.81	368,000,000	5,678,136	2024.05.23	2022.12.09
2	당정동 965- 제3층 제3**호	다세대주택	43.01	230,000,000	5,347,594	2023.02.13	2015.08.31
3	당정동 1006- 휴먼파크당정3동 제3층 제3**호	다세대주택	75.71	430,000,000	5,679,567	2024.11.15	2022.12.09

#### 나. 평가사례 (출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 층·호	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	비고 (사용승인)
4	당정동 1013- 로체샤르빌 제3층 제3**호	다세대 주택	46.34	288,000,000	6,214,933	2022.08.22. 기타담보	2020.02.06

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격 수준(원/㎡)	비고
인근 지역	다세대주택	5,500,000원~6,500,000원 내외	유사층·유사면적

## 2. 비교사례의 선정 및 그 사유

대상과 동일한 동에 소재하고 위치 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 거래사례인 사례1을 선정하였습니다.

본건 기호	비교사례 선정
1	1

## 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 의미합니다.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.
사정보정치	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 시점수정

### 가. 연립다세대 매매가격지수 (경기 경부1권)

(출처 : 한국부동산원, 기준일 2021년 06월 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	98.7	98.6	98.4	98.3	98.1	98.3	98.4	98.6	98.8	99.0	99.2	99.3
2023년	100.1	99.3	98.6	98.3	97.7	97.7	97.7	98.0	98.3	98.6	98.7	98.8

### 나. 시점수정치

본건 기호	비교 사례	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점수정치
1	1	경기 경부1권 (24.05.23~25.01.23)	연립 다세대	$\frac{2024년\ 12월}{2024년\ 04월} = \frac{99.3}{98.3} \approx 1.01017$
※거래시점 : 2024.05.23, 2024년04월 지수를 적용 함. ※기준시점 : 2025.01.23, 2024년12월 지수를 적용 함.				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

### 가. 개별요인비교표 예시

가치형성요인	
항 목	세 부 항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)
	공공시설 및 편의시설 등의 배치
	자연환경(조망·풍치·경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식), 승강기의 유무 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 가치형성요인 비교치

기호	비교 사례	단지 외부 요인	단지 내부 요인	호별 요인	기타 요인	누계	비교		
							단지외부요인	단지내부요인	호별요인
1	1	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980	유사함.	유사함.	총별효용 등에서 열세함.

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	1	5,678,136	1.000	1.01017	0.980	5,621,165	51.11	287,297,743	287,000,000
합계									287,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 결정 및 그 의견

### 1. 감정평가액 결정의견

“거래사례비교법”에 의해 산정된 시산가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 거래사례, 감정평가사례 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액의 결정

기호	동·층·호	전유 면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
1	제2층 제202호	51.11	287,000,000	287,000,000	비준 가액
합계				287,000,000	

끝.

## 구분건물 감정평가 요항표

위치 및 주위환경	본건은 경기도 군포시 당정동 소재 '당정역(1호선)' 동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통입니다.
교통상황	본건까지 제반 차량의 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장등 및 지하철역(1호선 당정역)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통인 편입니다.
건물의 구조	철근콘크리트구조 경사지붕 5층건 내 제2층 제202호로서, (사용승인일: 2020.02.06.)  외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등, 창호: 샷시창호 마감 등 입니다.
이용상태	본건은 다세대주택으로 이용중입니다.
설비내역	본건 건물에는 위생 및 급·배수설비 등이 되어 있습니다.

## 구분건물 감정평가 요항표

토지의 형상 및 이용상태	평지에 소재하는 세장형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중입니다.
인접도로 상태 등	본건 서측 및 남측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로에 각각 접하고 있습니다.
토지이용계획 및 제한 상태	도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제지역(2022-09-06)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 과밀억제권역(2022-09-06)<수도권정비계획법>, 철도보호지구(국가철도공단 시설계획처-6506(2020.11.30))<철도안전법>
공부와의 차이	-
기타 참고사항 (임대관계 및 기타)	임대관계는 이상입니다.

# 광역 위치도

소재지

경기도 군포시 당정동 1013-2 로체샤르빌 제2층 제202호  
[도로명주소] 경기도 군포시 당정역로 86 (당정동)



# 상 세 위 치 도

소 재 지

경기도 군포시 당정동 1013-2 로체샤르빌 제2층 제202호  
 [도로명주소] 경기도 군포시 당정역로 86 (당정동)



표시범례

본 건

표 준 지

기타담보

시가참고

매매사례

공매

# 건물개황도





