

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 권영만 소유물건(2025타경100931)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원 사법보좌관
김재철

감정평가서번호: B250328-3-001



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)한국감정평가법인 경기지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
최승필

(주)한국감정평가법인 경기지사 지사장 김정근 (서명또는인)

감정평가액	이억칠천만원정 (₩270,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안양지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	권영만 (2025타경100931)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.31	2025.03.31 ~ 2025.03.31	2025.03.31		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	270,000,000
	합계					₩270,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 군포시 당동 소재 "지하철1호선 군포역" 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, '더원이숲라인' 제15층 제1503호)에 대한 수원지방법원 안양지원의 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 03월 31일을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2025년 03월 31일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고 사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등에 의거하였음.
- ② 본건은 거주자의 폐문 부재로 인해 내부구조를 확인하지 못하여 평가전례, 외부관찰, 건축물현황도 등을 참고하여 표준적인 상황을 기준하여 내부구조를 도시하였는바 경매진행시 참고하시기 바람.
- ③ 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 거래관행상 소유권·대지권이 일체로 거래 및 분양되므로 이를 구분하여 평가하는 것은 적정하지 않으나, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조 후문 및 평가목적 등을 고려하여 대상물건의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 '구분건물 감정평가명세표' 에 기재하였으니 경매진행 및 입찰시 참고하시기 바람.
- ④ 본건의 토지·건물 가액 배분은 『토지건물의 배분비율에 관한 지침』 및 한국부동산연구원에서 발표한 『집합건물의 토지건물 배분비율표』 등을 참고하여 배분하였으나, 지역사정 및 시점의 변동에 따라 실제와 다를 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- ⑤ 본건은 경매목적의 감정평가로서, 감정평가 목적 이외에 사용하거나 타인이 사용할 수 없으며, 다른 목적으로 감정평가시 감정서 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있으니 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구 분	내 용
명 칭	더원이숲라인
소 재 지	경기도 군포시 당동 746-7외 2필지
용 도 지 역	일반상업지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 평스라브지붕, 지하1층/지상16층
사용승인일자	2020.02.12.
주 용 도	업무시설, 공동주택
기 타 설 비	기본 위생설비, 급·배수설비, 주차타워, 승강기설비 등
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 약(%)	비고
1	15	1503	공동주택 (연립주택)	41.5131	15.3821	56.8952	6.7194	73.0	17평형

(*) 공용면적은 집합건축물대장 공용부분의 '주'에 해당하는 면적임.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등]

사례 기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인일	
#1	당동 746-○ 더숲 ○○○○	14/14○○	36.0171	5.8298	220,000,000	6,108,210	2024.07.30.	선정
							2020.02.12.	
#2	당동 746-○ 더숲 ○○○○	13/13○○	41.5131	6.7194	250,000,000	6,022,195	2024.07.24.	-
							2020.02.12.	
#3	당동 751-○ 비씨 ○○○○○	12/12○○	38.4112	7.9469	245,000,000	6,378,348	2023.07.30.	-
							2018.09.19.	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교거래사례의 선정

대상물건과 동일건물 내에 위치한 구분건물 거래사례 중 인근시세를 적절히 반영하고 있다고 판단되며, 대상물건과 물적 유사성이 있는 **거래사례#1** 을 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

[출처 : 한국부동산원 R-one, 경기 경부1권 연립다세대 매매가격지수]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	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
2025년	99.4	99.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

구분	적용년월	가격지수	비고
기준시점 (2025.03.31.)	2025년 02월	99.4	A
사례 거래시점 (2024.07.30.)	2024년 06월	98.3	B
시점수정치		1.01119	A/B

※ 시점수정치는 기준시점과 거래시점의 직전달의 매매가격지수를 적용하여 월할 계산하되, 거래시점은 2024년 06월 지수를 적용하고, 기준시점은 2025년 02월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	일련번호 1 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.05	평가대상은 사례대비 위치별 효용(라인별) 및 층별 효용 등에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m ²)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유 면적 (m ²)							
1	41.5131	6,108,210	1.000	1.01119	1.050	6,485,389	269,228,602	270,000,000

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

사례 기호	소재지	동/층/호	전유면적 (m ²)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/m ²)	사용승인일	
#4	당동 747-○○ 비씨 ○○○○○	4/4○○	31.6065	법원경매	204,000,000	2024.07.22.	-
					6,454,369	2019.03.22.	
#5	당동 746-○ 더원 ○○○○	15/15○○	22.4939	법원경매	153,000,000	2024.05.07.	-
					6,801,844	2020.02.12.	

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준
연립주택	본건과 유사한 부동산은 6,500,000원/m ² 내외 수준으로 탐문조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 낙찰가율 통계분석

[출처 : 태인경매정보 (2024.04. ~ 2025.03.)]

지역/구분	낙찰가율	낙찰건수
경기도 군포시/ 연립주택	67.03	6
경기도 군포시/ 다세대주택	73.02	27

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (m ²)	사정면적 (m ²)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고
1	41.5131	41.5131	270,000,000	270,000,000	-
합 계				270,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 연립주택으로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가 선례, 인근 가격수준 및 최근 1년간의 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사 례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으 로 결정함.



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 당동 소재 "지하철1호선 군포역" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 업무시설, 상업시설 등이 존재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철이 소재하는 등 대중교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층/지상16층 건물 내 제15층 제1503호로서,
외벽 : 몰탈 위 페인팅 및 일부석재 마감 등,
내벽 : 벽지 및 일부타일 마감 등,
창호 : PVC 샷시 마감 등.

(4) 이용상태

실지조사일 현재 연립주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 주차타워 등이 구비되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필지 일단으로, 인접도로 대비 등고평탄한 사다리형으로서, 실지조사일 기준 오피스텔 및

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) | |

연립주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 35미터의 아스팔트 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

<746-7, 746-8, 746-9> 공히,
도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 대로1류(폭 35m~40m)(2017-09-28)(접함),
가축사육제한구역(2013-10-15)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제지역<산업집적활성화 및 공장설립에
관한 법률>, 과밀억제지역(2022-09-06)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>,
과밀억제권역(2022-09-06)<수도권정비계획법> 임

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임

위 치 도



소재지	경기도 군포시 당동 746-7의 2필지 더원이숲라인 15층 1503호
-----	--

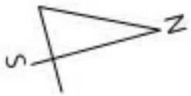


내부구조도

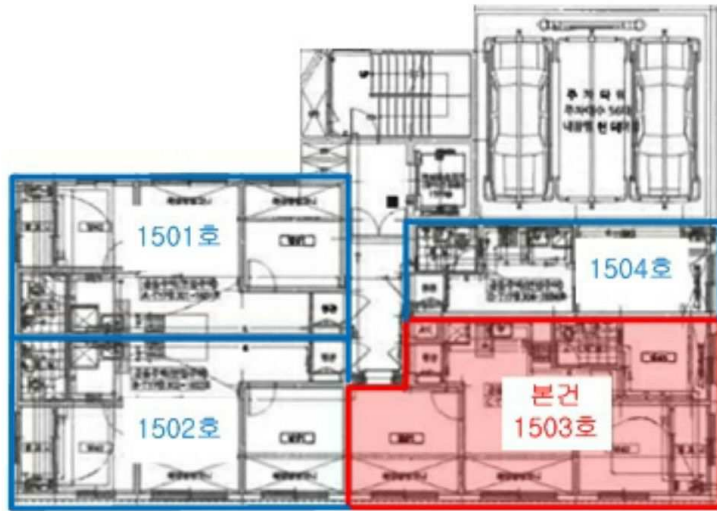


소재지

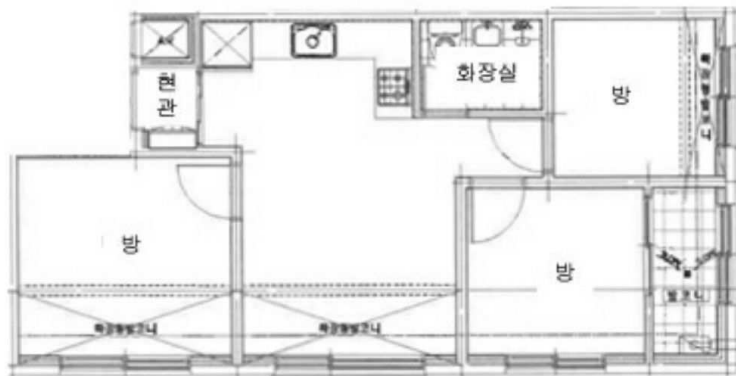
경기도 군포시 당동 746-7외 2필지 더원이숲라인 15층 1503호



No Scale



[층별배치도]



[내부구조도]



-1



-2



