

# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철
건명	정용철 소유물건(2025타경101070)
감정서번호	권익02-250520-201

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)감정평가법인 권익 경기지사

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
박 훈

(주)감정평가법인 권익 경기지사 지사장 권익 (서명또는인)

감정평가액	삼억삼천만원정 (₩330,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안양지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정용철 (2025타경101070)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.20	2025.05.20	2025.05.26		
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	-	330,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩330,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김재호			(인)		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 군포시 당동 소재 “군포중학교” 남동측 인근에 위치하는 씨티캐슬 제6층 제601호로서, 수원지방법원 안양지원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가방법

#### 1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.05.20.을 기준으로 평가함.

#### 3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025.05.20.에 실시하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 그 밖의 사항

- 본건은 현장조사 시 거주자 및 이해관계인 부재 등으로 내부구조를 확인하지 못하여, 집합건축물대장상 건축물현황도 등을 통해 내부구조도를 도시하였음.
- 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등에 따라 전유부분(건물)과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 '감정평가명세표'에 기재하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.
- 본건의 명세표상 토지·건물의 가액배분은 집합건물 구분평가 시 「토지건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 배분비율표 등에 의거 배분하였으며, 지역 사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 경매진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II . 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 대상부동산의 특성, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 2. 대상물건의 개요

소재지		경기도 군포시 당동 748-25 [도로명주소] 경기도 군포시 산본로 184				
동, 층, 호수		씨티캐슬 제6층 제601호				
사용승인일		2018.03.13	구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕	용도	오피스텔
일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)
가	제6층/ 제601호	84.9	18.48	103.38	12.69	82.12

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래 사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	본건 동일 건물 내		4층 403호	84.35	12.45	330,000	3,912,270	2023.05.01
								2018.03.13

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일 건물 내에 소재하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 거래사례 "A"를 선정함.

## 4. 사정보정

본건 거래 시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고 된 사례로 인근 지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

## 5. 시점수정

거래사례의 거래시점 (2023년 04월)가격지수	대상물건의 기준시점 (2025년 04월)가격지수	시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)
101.16	97.51	0.96392

※ 자료출처 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE), 오피스텔 매매가격지수(경기도) 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인 비교

### 1) 가치형성요인 비교항목

조건	세 부 항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 통로구조(복도식/계단식)
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### 2) 가치형성요인 비교요인치 산정

일련번호	단지외부요인	단지내부요인	개별적요인	격차율
가	1.00	1.00	1.03	1.030

본건은 비교거래사례 대비 개별적요인(층별 효용 및 향별 효용 등)에서 우세함.

## 7. 비준가액

일련번호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
가	330,000,000	1.00	0.96392	1.030	84.9 / 84.35	329,772,745	330,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고자료

### 1. 인근 지역 유사부동산의 가격수준

가격수준	300,000,000 ~ 330,000,000원 수준
------	-------------------------------

### 2. 인근 평가사례

(출처: 감정평가정보센터-한국감정평가사협회)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가 목적	평가시점
								사용승인일
1	본건 동일 건물 내	2층 201호	84.9	12.69	322,000	경매	2025.03.05	
							2018.03.13	
2	본건 동일 건물 내	8층 801호	84.9	12.69	334,000	경매	2025.01.22	
							2018.03.13	
3	본건 동일 건물 내	3층 303호	84.35	12.45	321,000	경매	2025.01.13	
							2018.03.13	
4	본건 동일 건물 내	2층 203호	84.35	12.45	320,000	경매	2024.12.09	
							2018.03.13	
5	본건 동일 건물 내	2층 202호	84.23	12.39	337,000	경매	2024.07.10	
							2018.03.13	

### 3. 인근 거래사례

(출처: 감정평가정보체계-한국부동산원)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	당동 747-5 디에스더웰가	10층 1003호	75.2	11.2168	309,000	4,109,043	2024.06.04	
							2020.09.25	
2	당동 747-5 디에스더웰가	22층 2204호	78.77	11.7494	330,000	4,189,412	2024.08.01	
							2020.09.25	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액 : 330,000,000원

일련 번호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	비고
가	경기도 군포시 당동 748-25 씨티캐슬	제6층/ 제601호	84.9	12.69	330,000,000	-

# 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					
1  가	경기도 군포시 당동  [도로명주소] 경기도 군포시 산본로 184	748-25 씨티캐슬	업무시설, 공동주택, 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 16층  지하1층 1층 2층 3층~12층(각) 13층 14층~16층(각)							
	경기도 군포시 당동	748-25	대	일반상업지역  (내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호  1소유권대지권							
<b>합 계</b>							<b>₩330,000,000.-</b>				
			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 "군포중학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 다세대주택, 아파트 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 본건 인근에 노선버스정류장 및 전철역(군포역-1호선)이 소재하여 대중교통 사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 16층 건물 내 제6층 제601호로서,  
외벽 : 석재붙임 및 몰탈 위 페인트칠 마감 등,  
창호 : 새시창호 등임.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용 중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 소방설비, 기계식주차설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 가장형 토지로서, 업무시설, 공동주택 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

# 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) |          |

## (7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 남측으로 폭 약 4m 내외의 포장도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 시가지경관지구(중심)(2017-09-28), 가축사육제한구역(2013-10-15)(전부제한 구역), 과밀억제지역(2022-09-06), 과밀억제권역(2022-09-06)임.

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

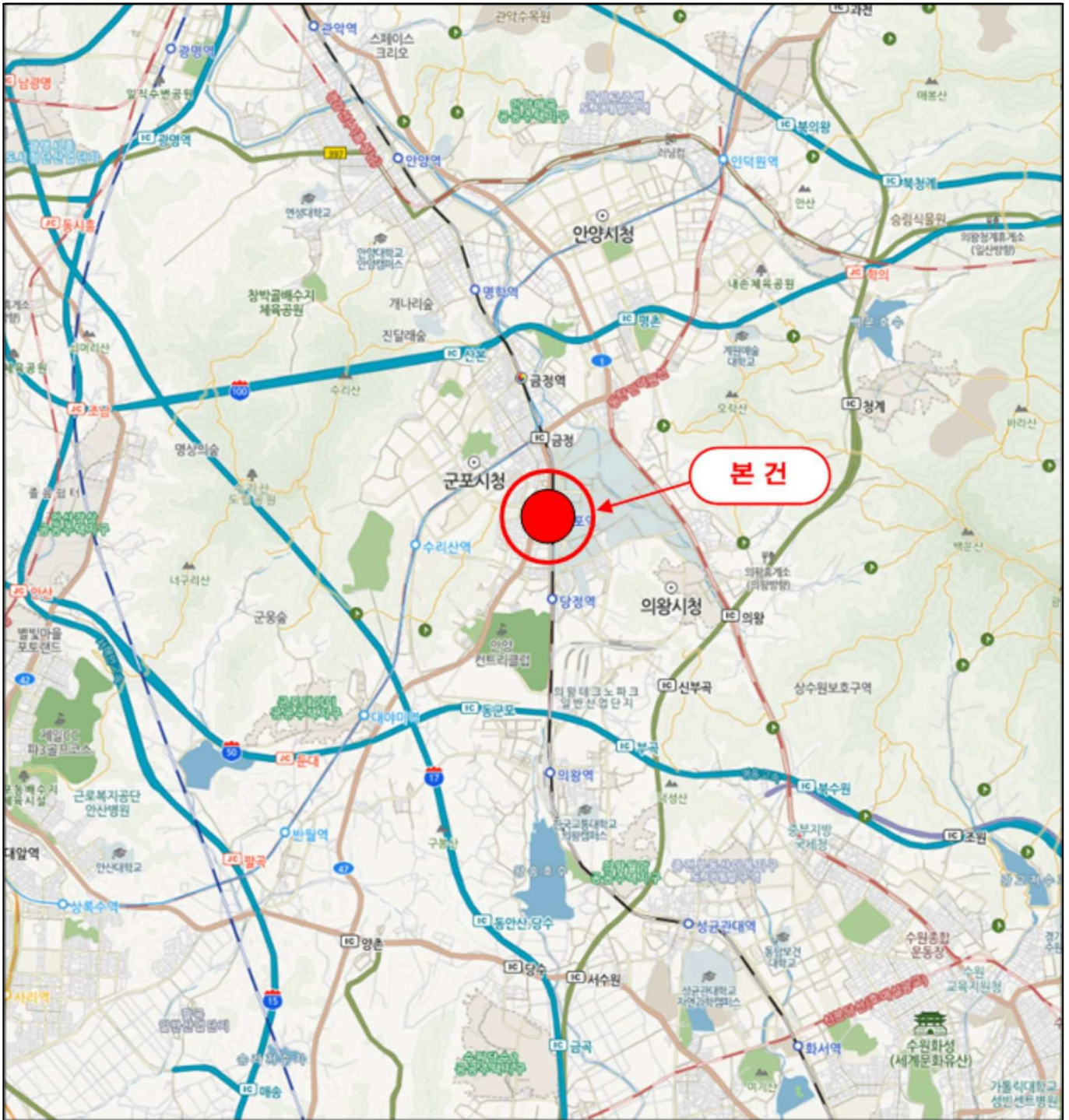
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



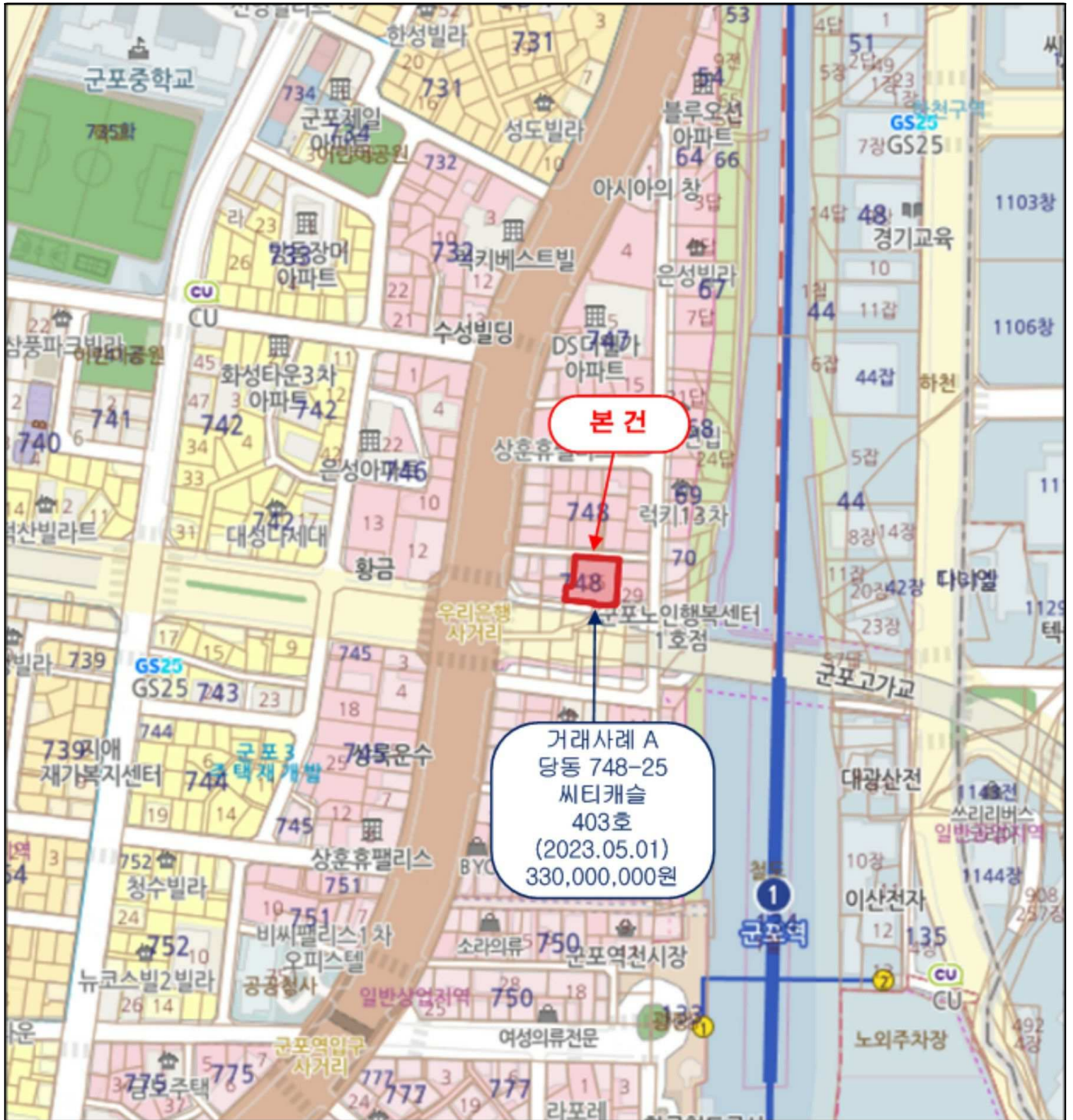
소재지 경기도 군포시 당동 748-25 씨티캐슬 제6층 제601호



# 상 세 위 치 도



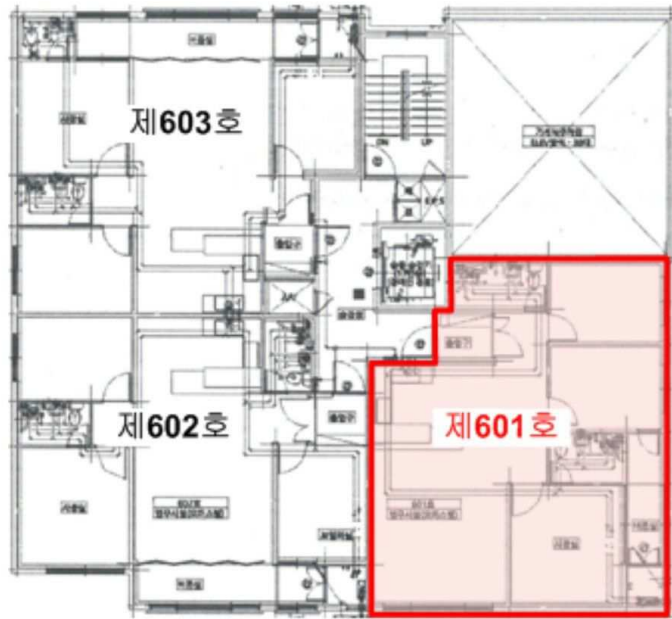
소 재 지	경기도 군포시 당동 748-25 씨티캐슬 제6층 제601호
-------	----------------------------------



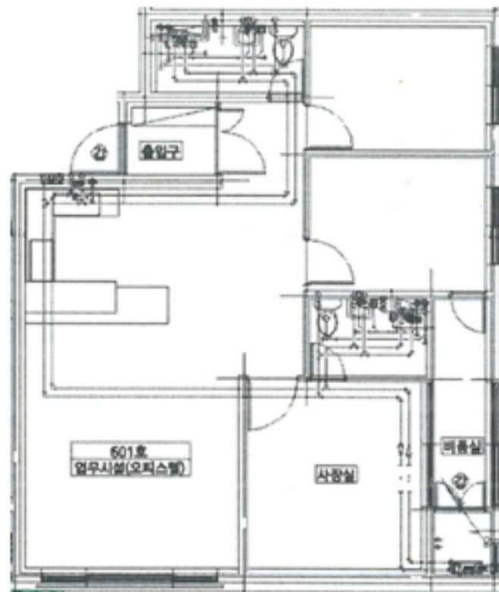
# 내부구조도



소재지 경기도 군포시 당동 748-25 씨티캐슬 제6층 제601호



《 당동 748-25 씨티캐슬 제6층 호별배치도 》



《 제6층 제601호 내부구조도 》





1



