

# 감정평가서

건명	이호균 외 1명 소유물건(2024타경 102685)
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김경현
감정서번호	SJ-240401-01

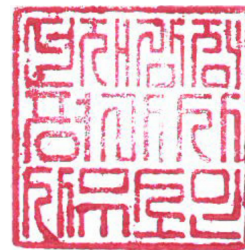
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



SUNJAE APPRAISAL

선재감정평가사사무소

TEL : 031-689-3270 FAX : 0505-182-3270



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 손 화 숙 (인)  
손 화 숙

감정평가액	삼억일천오백만원정(₩315,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김경헌		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 안양지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	이호균 외 1명 (2024타경102685)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.04.01	2024.04.01	2024.04.01	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	315,000,000
	합 계					₩315,000,000
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" 서측 인근에 위치하는 구분건물로서, 수원지방법원 안양지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

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

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일자인 2024년 04월 01일을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2024.04.01)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 4. 감정평가방법

### 가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

### 나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격 수준, 평가선례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하되, 귀 원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지·건물로 배분하여 “구분건물감정평가명세표” 상에 기재하였음.

## 5. 기타 참고 사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.
- 본건에 대한 현장조사시 폐문부재로 인하여 귀 제시목록 및 탐문조사 등을 통하여 개략적으로 도시하였으니, 경매진행시 참고 바라며 경매응찰시 내부 및 이용관리상태 등을 재확인 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[ 출처 : 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서 ]

구 분	내 용
명 칭	라포레
소 재 지	경기도 군포시 당동 778-1, 778-27, 778-29
용 도 지 역	일반상업지역
대 지 면 적	674.7m <sup>2</sup>
연 면 적	5,527.627m <sup>2</sup>
구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕, 지하1층/지상14층
사용승인일자	2019년 02월 26일
주 용 도	업무시설, 공동주택, 근린생활시설
기 타 설 비	위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비 등

### 2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	소재지 지번	층/호	용 도	전유면적 (m <sup>2</sup> )	공용면적 (m <sup>2</sup> )	공급면적 (m <sup>2</sup> )	대지지분 (m <sup>2</sup> )
가	당동 778-1외	제8층/제802호	업무시설 (오피스텔)	80.1509	22.008	102.1589	12.4206

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 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 및 감정평가정보체계 ]

사례 기호	소재지 지번	명칭/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	당동 748-**	씨티**/ 제4층/제40*호	84.35	12.45	330,000,000	3,912,270	2023.05.01
							2018.03.13
#2	당동 778-*외	리**/ 제5층/제50*호	78.4178	12.152	335,000,000	4,271,989	2022.04.25
							2019.02.26

#### 나. 비교거래사례의 선정

상기의 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례#1을 비교사례로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.  
(사정보정치 = 1.000)

## 4. 시점수정

[ 출처 : 한국부동산원 ]

기 간	매매가격지수	시점수정치	비 고
2024.04.01	99.64	99.64/101.16=0.98497	오피스텔 매매가격지수 경기
2023.05.01	101.16		
시점수정치	0.98497		

## 5. 지역요인의 비교

대상물건과 사례는 인근지역에 위치하는바 지역요인 상호 대등함.  
(지역요인비교치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인의 비교

### 가. 가치형성요인

요인구분	세부항목	일련번호 가 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	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	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	1.02	본건은 사례 대비 층별효용 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	대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 가치형성요인 비교치 산정

일련 번호	사례 기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계치
가	#1	1.00	1.00	1.02	1.00	<b>1.020</b>

## 7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출가액 (원)	비준가액 (원)
일련 번호	전유면적 (m <sup>2</sup> )						
가	80.1509	3,912,270	1.000	0.98497	1.020	315,036,154	<b>315,000,000</b>

※ 비준가액은 반올림하여 유효숫자 3자리까지 표시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 가격참고자료

#### 가. 평가전례

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

전례 기호	소재지 지번	명칭/층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
#3	당동 778-*외	라**/ 제12층/제120*호	78.4178	333,000,000	4,246,485	법원 경매	2024.03.08
#4	당동 778-*외	라**/ 제12층/제120*호	81.7555	322,000,000	3,938,573	법원 경매	2023.03.07

#### 나. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문 조사 결과, 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

[ 출처 : 인근 공인중개사사무소 등 ]

구분	가 격 수 준
업무시설(오피스텔)	4,000,000원/㎡ 내외

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 경매통계자료

[ 출처 : 부동산태인 ]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)
경기 군포시 당동	최근 1년	오피스텔	17	71.61

## 2. 감정평가액 결정

대상물건			시산가액	감정평가액 결정 (원)	전유면적당 단가 (원/m <sup>2</sup> )
일련 번호	명칭,동,층,호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원)		
가	라포레 제8층 제802호	80.1509	315,000,000	315,000,000	@3,930,087
합 계		-	-	315,000,000	-

## 3. 감정평가액 결정의견

본건은 업무시설(오피스텔)로 이용 중인 구분건물로서 인근 유사 구분건물의 거래사례 및 평가전례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

# 구분건물 감정평가명세서표

필련 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 당동  [도로명주소] 경기도 군포시 군포역2길 5	778-1, 778-27, 778-29 라포레	업무시설 공동주택 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 14층				
				지1층	302.254			
				1층	123.044			
				2층~12층 (각 면적 동일)	399.6885			
				13층	355.9085			
		동 소	778-1	대	일반상업지역	308.3		
		동 소	778-27	대	일반상업지역	199		
		동 소	778-29	대	일반상업지역	167.4		
	가				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호	80.1509	80.1509	315,000,000
				1~3 소유권 ----- 대지권	12.4206 674.7x----- 674.7	12.4206		
<b>합 계</b>							<b>₩315,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

토지·건물  
 토 지 : 157,500,000  
 건 물 : 157,500,000

배분내역  
 157,500,000  
 157,500,000

# 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 지하철1호선 "군포역" 서측 인근에 위치하고, 부근은 상업,업무용시설, 근린생활시설, 다세대주택, 근린공원 등이 혼재하는 지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 지하철1호선 "군포역" 이소재하는 등 제반교통조건은 무난한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상14층 건 내 제8층 제802호로서,  
(사용승인일 : 2019.02.26)

외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감.

내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일 등 마감으로 탐문조사됨.

창 호 : 새시창호임.

## (4) 이용상태

업무시설(오피스텔)로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 개별난방 도시가스에의한 난방설비, 승강기설비, 소화전설비,

# 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) |          |

화재탐지설비 등을 갖추고 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

3필 일단의 등고평탄한 부정형 토지로서 업무시설, 공동주택, 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 18미터, 서측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

778-1 : 도시지역, 일반상업지역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합)  
가축사육제한구역(2013-10-15)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
과밀억제지역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>,  
과밀억제권역(2022-09-06)<수도권정비계획법>

778-27 : 도시지역, 일반상업지역 가축사육제한구역(2013-10-15)(전부제한구역)<가축분뇨의  
관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제지역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>,  
과밀억제권역(2022-09-06)<수도권정비계획법>

778-29 : 도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합)  
가축사육제한구역(2013-10-15)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
과밀억제지역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>,  
과밀억제권역(2022-09-06)<수도권정비계획법>

# 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

-

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 본건에 대한 현장조사시 폐문부재로 인하여 귀 제시목록 및 탐문조사 등을 통하여 개략적으로 도시하였으니, 경매진행시 참고 바라며 경매응찰시 내부 및 이용관리상태 등을 재확인 바람.

# 광역위치도



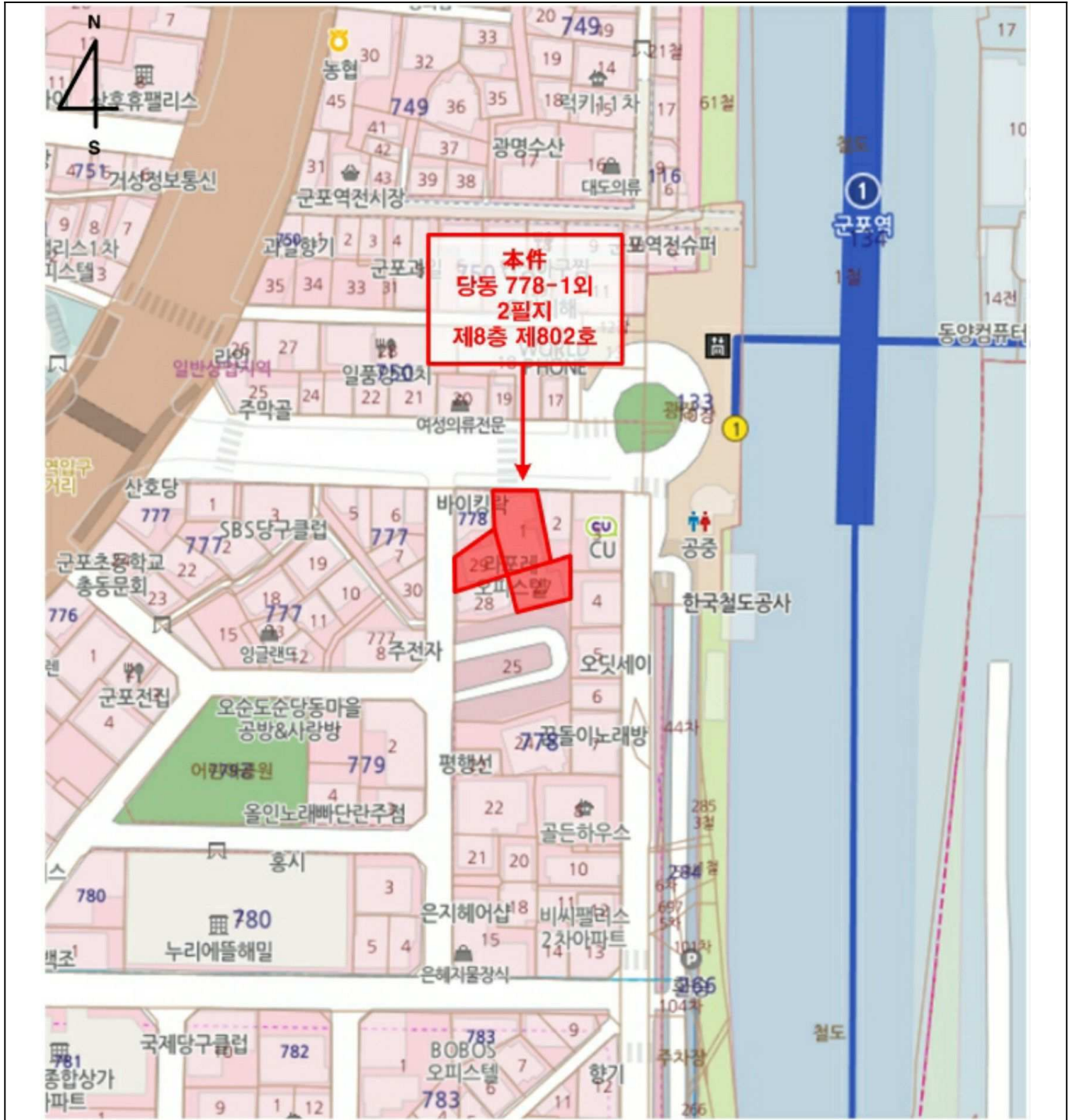
<b>소재지</b>	경기도 군포시 당동 778-1외 2필지 라포레 제8층 제802호
------------	-------------------------------------



# 위 치 도



<b>소재지</b>	경기도 군포시 당동 778-1외 2필지 라포레 제8층 제802호
------------	-------------------------------------



# 호 별 배 치 도



**소재지** 경기도 군포시 당동 778-1외 2필지 라포레 제8층 제802호



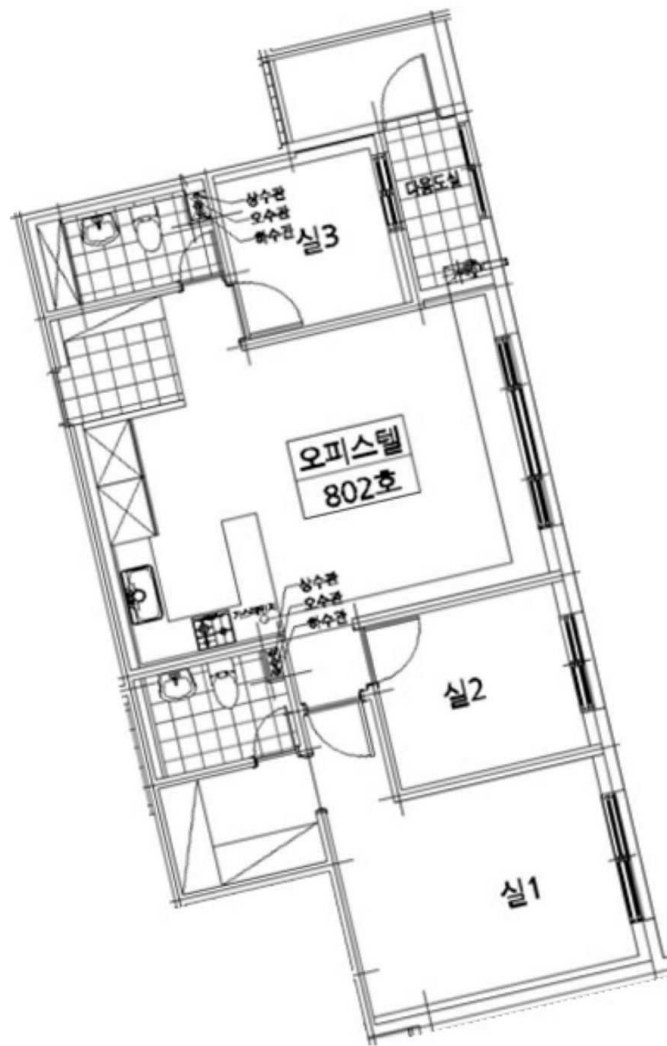
## < 호 별 배 치 도 >

경기도 군포시 당동 778-1외 2필지 라포레 제8층 제802호

# 내부구조도



**소재지** 경기도 군포시 당동 778-1외 2필지 라포레 제8층 제802호



## < 내부구조도 >

경기도 군포시 당동 778-1외 2필지 라포레 제8층 제802호



