

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호
건명	이진재 소유물건(2025타경100075)
감정서번호	S2250103

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.

신관섭감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
신 관 섭

감정평가액	삼억삼천사백만원정 (₩334,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안양지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이진재 (2025타경100075)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.01.22	2025.01.21 ~ 2025.01.22	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
	오피스텔	1개호 이	오피스텔 하	1개호 여	-- 백	334,000,000
	합 계					₩334,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 군포시 당동 소재 “군포역” 북서측 인근에 위치하는 씨티캐슬 8층 801호로서, 법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 군포시 당동 748-25		
건물명, 층, 호수	씨티캐슬 8층 801호		
용도	업무시설(오피스텔)	사용승인일	2018.03.13
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.90	18.48	12.69

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 22일임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

2) 감정평가조건

--

5. 기타 참고사항

본건 내부구조도는 현장답사시 거주인 부재로 건축물현황도 및 평가전례 등에 의거 하였는 바 업무에 참고바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

- 1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법은 아래와 같음.
 - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
 - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.
- 2) 본 평가에 있어서는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 산출과정

- 1) 감정평가방법
대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 거래사례의 선정

인근유사 공동주택의 거래사례(출처:한국부동산원 실거래자료) 중 본건과 물적유사성이 높은 사례(#2)를 선정함.

기호	소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
						사용승인일
#1	당 동 748-25	오피스텔 9/9**	84.90	12.69	393,000,000	2021.05.01
						2018.03.13
#2	당 동 748-25	오피스텔 4/4**	84.35	12.45	330,000,000	2023.05.01
						2018.03.13

3) 사정보정

상기 거래사례(#2)는 주변시세 및 평가선례등에 비추어 정상적인 거래사례로 판단됨 (1.000).

4) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 오피스텔 가격동향조사 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기, 오피스텔(60㎡초과~85㎡이하)매매가격 지수”를 활용하여 산정함.

(2021년 06월= 100.0)

구분	적용시점	매매가격지수	산식 (본건/사례)	시점수정치
본건	2024.12	98.82	87.82/101.35	0.97504
사례	2023.04	101.35		

※ 본건은 기준시점현재 2025년 01월 이후 가격지수가 미발표되어 2024년 12월 지수를 적용함.

※ 사례(#2)는 거래시점(2023.05.01.)까지 발표된 2023년 04월 지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.03	대상(8층)이 사례(4층)대비 층별효용 다소 우세함.
	다용도실, 주차장등의 유무			
	전유면적대비 대지권의 크기			
누 계		1.000	1.030	$1.00 \times 1.00 \times 1.03 \approx 1.030$

6) 시산가격 결정

사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격 (원)	시산가격 (원)
330,000,000	1.000	0.97504	1.030	84.90/ 84.35	333,577,078	334,000,000

※ 십만단위에서 반올림 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준

본건 공동주택(전용 84.90㎡) 가격수준 : 320,000,000원 ~ 340,000,000원.

2. 인근 유사 공동주택의 평가사례

소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	사례	평가가액(원)	기준시점
당 동 748-25	씨티캐슬 4/403	84.35	12.45	담보	330,000,000	2023.01.03
당 동 748-25	씨티캐슬 2/202	84.23	12.39	경매	337,000,000	2024.07.10

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 : 334,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

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 당 동 [도로명주소] 경기도 군포시 산본로 184 1. 동 소	748-25 씨티캐슬 748-25	업무시설, 공동주택, 제1종 근린생활 시설 전용부분 8층801호 대	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 10층 지하1층 1층 2층 3~12층(각) 14~16층(각) 건물의 표시 철근콘크리트구조 일반상업지역 1. 소유권 /대지권	37.05		334,000,000	비준가액
					108.66			
					297.36			
					297.71			
					270.51			
					84.90	84.90		
					550.5			
					12.69			
					-----	12.69		
					550.5			
					토지·건물			
					토 지 :		배분내역	
					건 물 :		100,200,000	
							233,800,000	
합 계							₩334,000,000.-	
					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

본건은 경기도 군포시 당동 소재"군포역"북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 아파트, 오피스텔 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건 발당까지 차량접근 가능하고, 인근에 노선버스정류장과 지하철역 1호선 "군포역"이 소재하여 대중교통 여건은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 지하1층/지상16층 건물 중 8층 801호로서
 외벽 : 돌붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감.
 내벽 : 몰탈위 벽지, 타일등 마감.
 창호 : 샷시 페어그라스창임.

(4) 이용상태

주거용 오피스텔로 이용중인 것으로 탐문조사됨.

(5) 설비내역

위생설비, 급.배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비, 기계식 주차설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 토지와 등고평탄한 정방형유사의 토지로서 업무시설, 공동주택, 제1종근린생활시설

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) | |

건부지 등으로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측 및 북측으로 노폭 약 4미터의 아스팔트 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

내부 구조도

소재지

경기도 군포시 당동 748-25 씨티캐슬 8층 801호





()





8 801



8



1

