

(2025 100836)

002-250310-001

)

() ()

()

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

I 감정평가 개요

1. 감정평가 개요

- 가. 본 감정평가는 경기도 군포시 당동 소재 '군포역(지하철 1호선)' 남서측 인근에 위치한 근린생활시설 「성인스위스아파트 제지하1층 제비01호」에 대한 **경매** 목적 감정평가임.
- 나. 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관련 법규정과 감정평가 일반이론에 근거하였음.
- 다. 본건 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 **2025.03.18.**임.

2. 감정평가 대상물건

표 대상물건

출처 : 귀 제시목록, 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등

개요					
소재지	명칭(통칭)	구조/지붕	용도	층수	사용승인일
군포시 당동 776-11 [봉성로5번길33]	성인 스위스 아파트	철근콘크리트조 경사지붕	아파트 및 근린생활시설	최고층수 9층	2003.01.03.

대상 호					
기호	등·층·호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
가	제지하1층 제비01호	147.91	50.40	43.73	제1종근린생활시설

3. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 **시장가치**를 기준으로 결정하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

4. 감정평가방법 및 기준

가. 감정평가방법 선정

1) 관련 제 규정 검토

규정 감정평가에 관한 규칙

제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 **대상물건별로 정한 감정평가방법**(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

【제16조】 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「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 **거래사례비교법**을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2) 감정평가방법 선정

본건 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항 및 제16조에 따라 주된 방법인 **거래사례비교법**을 적용하였으며, 집합건물이며 거래가 많은 대상물건의 특성상 비용성에 중점을 둔 원가법, 수익성에 중점을 둔 수익환원법 등 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 본건 감정평가에 적용이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 생략하였음.

3) 거래사례비교법 적용

거래사례비교법의 시산가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

나. 기타사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 용도, 동·층·호 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등 관련 공부에 의하였음.
- 2) 구분소유 부동산은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 건물 부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분 감정평가는 곤란하나, 감정평가목적에 고려하여 토지와 건물의 일괄 감정평가액을 산출한 후 토지가액과 건물가액으로 배분하여 ‘구분건물감정평가명세표’ 상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 3) 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 의한 실지조사는 2025년 3월 17일 등 수행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집·분석하였으며, 내부구조 및 이용상태 확인은 건축물현황도, 목측 등에 의하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

II 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법 적용

가. 거래사례비교법 적용 절차

거래사례비교법에 의한 시산가액은 아래와 같이 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 구분소유 부동산의 가액을 산정하였음.

표 거래사례비교법 적용 절차

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{구분건물가액} \\ \hline \text{(원)} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{거래사례 단가} \\ \hline \text{(원/㎡)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{사정} \\ \hline \text{보정} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{시점} \\ \hline \text{수정} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{가치형성요인} \\ \hline \text{비교} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{전유면적} \\ \hline \text{(㎡)} \\ \hline \end{array}$$

※ 가액은 반올림하여 백만원 단위까지 표시함.

나. 거래사례 선정

1) 거래사례 선정 기준

규정 감정평가 실무기준

400-3.3.1.2】(거래사례의 수집 및 선택)

감정평가할 때에는 거래사례를 수집하여 적정성 여부를 검토한 후 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 하나 또는 둘 이상의 적절한 사례를 선택하여야 한다.

1. 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
2. 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
3. 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

2) 인근지역 거래사례 및 평가사례

표 거래사례 및 평가사례

	소재지	명칭	동, 층, 호	사용승인일	거래시점 기준시점	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	비고
A	734외	동막마을 군포제일 아파트	제상가동 제2층 제201호	2003.05.13.	2024.04.17.	108.085	300,000,000	2,775,593	실거래
B	당동 732-3	럭키 베스트빌	제지층 제비101호	2005.01.31.	2023.06.02.	50.26	200,000,000	3,979,308	실거래
C	당동 951-2	광개토 프라자	제비01호	2004.01.15.	2024.12.05.	48.48	214,000,000	4,414,191	실거래

출처 : 등기사항전부증명서, KapaHUB, KAIS 등

3) 거래사례의 선정

거래사례비교법에 적용할 거래사례는 위 기준에 의거 거래사정이 정상으로 인정되고, 최근에 거래된 사례로서 위치적·물적 측면에서 가치형성요인이 가장 유사한 사례로 선정하였음.

지하층 사례의 경우 전후면 고저차이로 인한 지하층 등재이며 현황 도로변에 노출된 상가로 본건과 비교가능성이 떨어진다고 판단되어, 층은 다소 상이하나 비교가능성 높은 사례(A)를 선정함. 사례의 세부 내역은 아래와 같음.

구분	사례 (A)	구분	사례 (A)
소재지	경기도 군포시 당동 734외 1필지 [당산로 66-3]	구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트평슬라브지붕
건물명칭	안양센트럴헤센	규모	최고층수 15층
동·층·호	제상가동 제2층 제201호	이용상황	제1종근린생활시설
사용승인일	2003.05.13.	거래시점	2024.04.17.
전유면적(㎡)	108.085	공용면적(㎡)	22.875
계약면적(㎡)	130.96	소유권대지권(㎡)	37.9599
거래가액(원)	300,000,000	전유면적당 단가(원/㎡)	2,775,593

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

나. 사정보정 (1.000)

사정보정이란 거래사례의 거래금액이 당사자의 특수한 사정, 개별적 동기, 시장에 정통하지 못한 경우 등에 따라 가격이 부적절한 경우에 이를 정상화시키는 작업을 말하는 것으로, 선정된 본 거래사례는 인근지역 내 동일 또는 유사한 물건의 가격수준 및 시장 상황 등을 종합적으로 검토할 때 정상적인 거래로 여겨지므로, 별도의 사정보정은 요하지 않는 것으로 판단됨.

다. 시점수정 (1.00953)

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 본 감정평가의 기준시점 간의 시간적인 괴리로 인한 가격수준의 변동이 있을 경우 비교사례를 기준시점 현재로 정상화하는 작업을 말하는 것으로서, 본 감정평가는 한국부동산원에서 조사·발표한 『상업용 부동산 (집합상가, 경기도)의 분기별 자본수익률』을 적용하여 시점수정함.

표 자본수익률

집합상가
지역 : 경기 (24.04.17~25.03.18)

2024년 02분기 : 0.43
2024년 03분기 : 0.32
2024년 04분기 : 0.15
2025년 01분기 : 0.15 (2024년 04분기 자료)

$(1+0.0043*75/91)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0015*77/92) \approx 1.00953$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

라. 가격형성요인

구 분	항 목	격 차 율		비 고
		사 례	대 상	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.03	대중교통의 편의성 등 단지 외부요인 우세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.00	사용승인일, 건축규모 등 단지 내부요인 유사함.
	건물 전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.65	층별 효용 및 전유부분의 면적 등 호별요인 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적			
	대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누	계	1.000	0.670	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

마. 시산가액 산정

구 분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
기호 (가)	2,775,593	1.000	1.00953	0.670	147.91	277,681,760	278,000,000

※ 유효숫자 셋째자리까지 반올림하여 표시함

2. 참고자료 (경매 낙찰가율)

표 경매낙찰가율

출처 : 태인

	유형	기간	낙찰건수	낙찰가율(%)
군포시	근린상가	2024.10 ~ 2025.03	5	42.31
	아파트 상가	2024.10 ~ 2025.03	1	83.00
	주상복합 상가	2024.10 ~ 2025.03	2	41.69

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

III 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

감정평가액의 결정

구분	시산가액
기호(가)	278,000,000원

2. 감정평가액 결정 의견

본 집합건물의 감정평가액은 제반 법령 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 의거 적정하게 산정되었음.

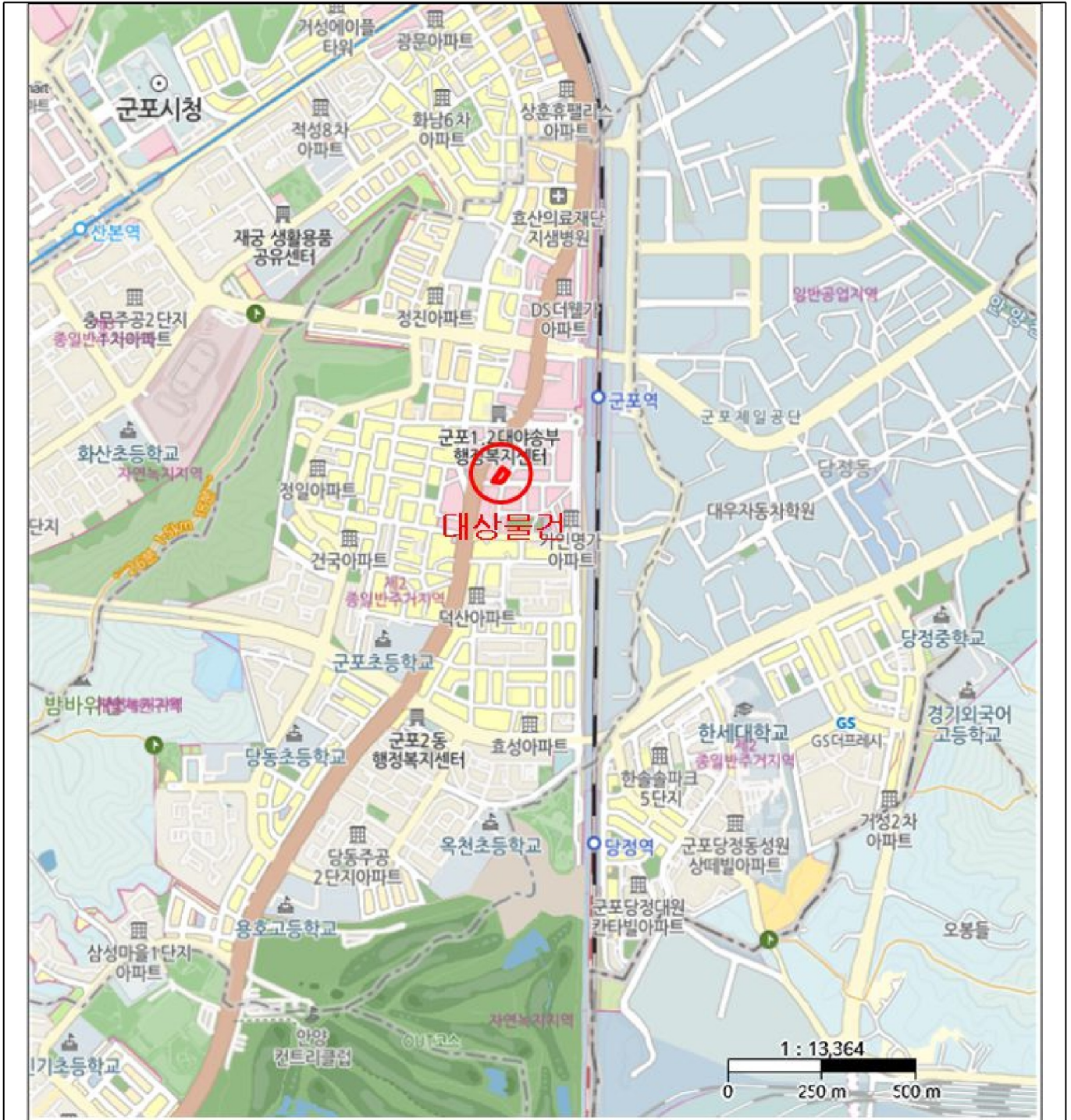
					()			
		776-11		9				
	[5 33]			1	218.68			
				2 -6	393.12			
				7	345.26			
				8	261.49			
				9	190.73			
				2	557.56			
				1	584.87			
1		776-11			762.2			
				()				
				1 01	147.91	147.91		278,000,000
					43.73			
			1.		762.2x -----	43.73		
					762.2			
						.		
						:		166,800,000
						:		111,200,000
								√278,000,000 -

(1) (5) (8)	(2) (6) (9)	(3) (10)	(4) (7) ()
(1) 위치 및 주위환경			
본건은 경기도 군포시 당동 소재 군포역(지하철 1호선) 남서측 인근에 위치하며, 주위환경은 소형아파트, 오피스텔, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.			
(2) 교통상황			
본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(군포역)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.			
(3) 건물의 구조			
철근콘크리트조 경사지붕 9층 건물 중 제지하1층 제비01호로서, 사용승인일 : 2003.01.03. 외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감,			
(4) 이용상태			
집합건축물대장상 제1종근린생활시설로 기재되어 있음.			
(5) 설비내역			
위생설비, 기본적인 소방설비, 승강기설비 등 구비되어 있음.			
(6) 토지의 형상 및 이용상태			
인접지와 등고 평탄한 사다리형 토지로, 아파트 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.			

(1) (5) (8)	(2) (6) (9)	(3) (10)	(4) (7) ()
<p>(7) 인접 도로상태등</p> <p>남측 및 남동측으로 각각 종로 및 소로와 접함.</p> <p>(8) 토지이용계획 및 제한상태</p> <p>도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육 제한구역(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.</p> <p>(9) 공부와의 차이</p> <p>없음.</p> <p>(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> <p>공부상 소유자는 유재환이며, 임대관계는 미상임.</p>			

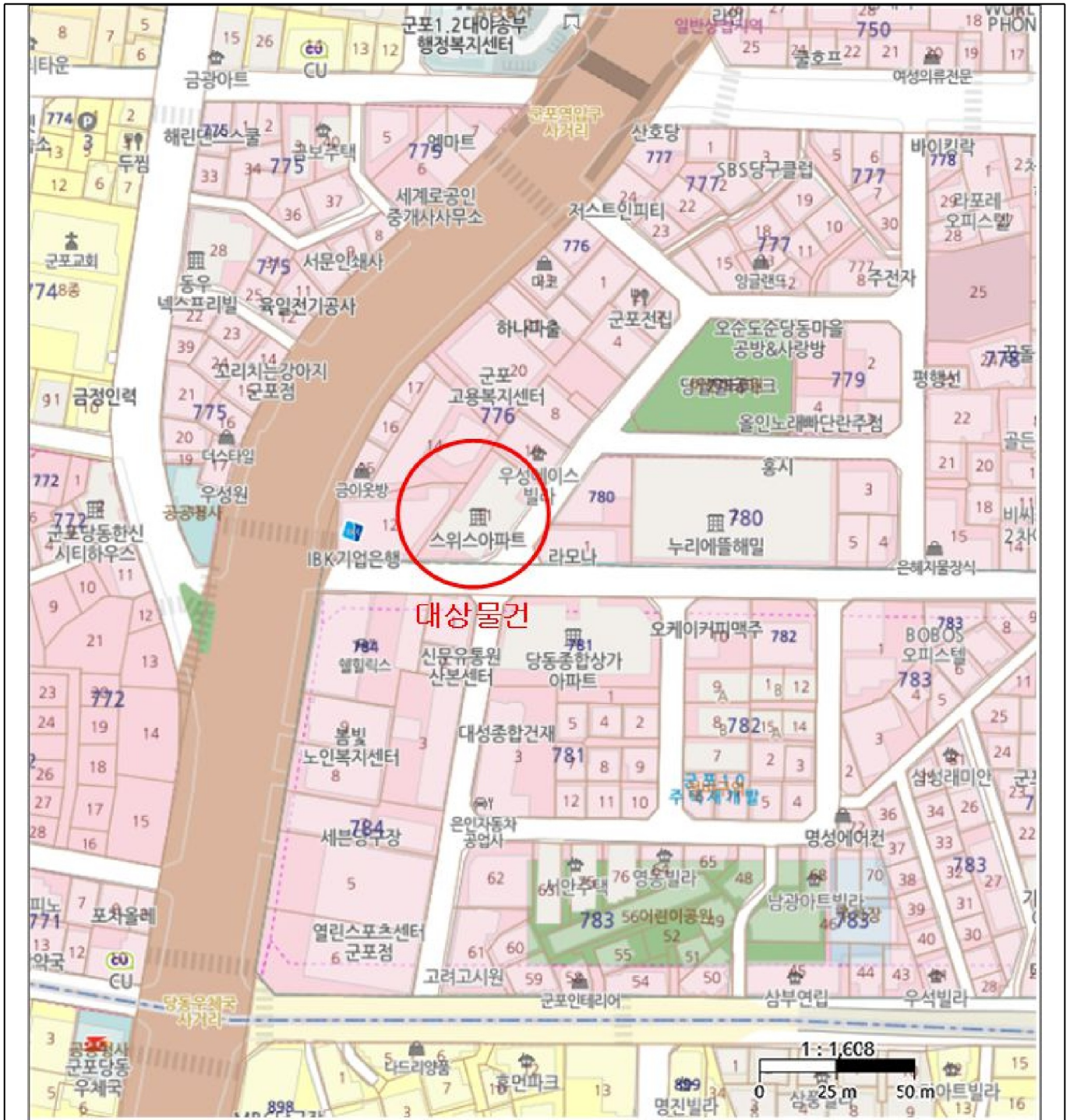


776-11 1 01





776-11 1 01





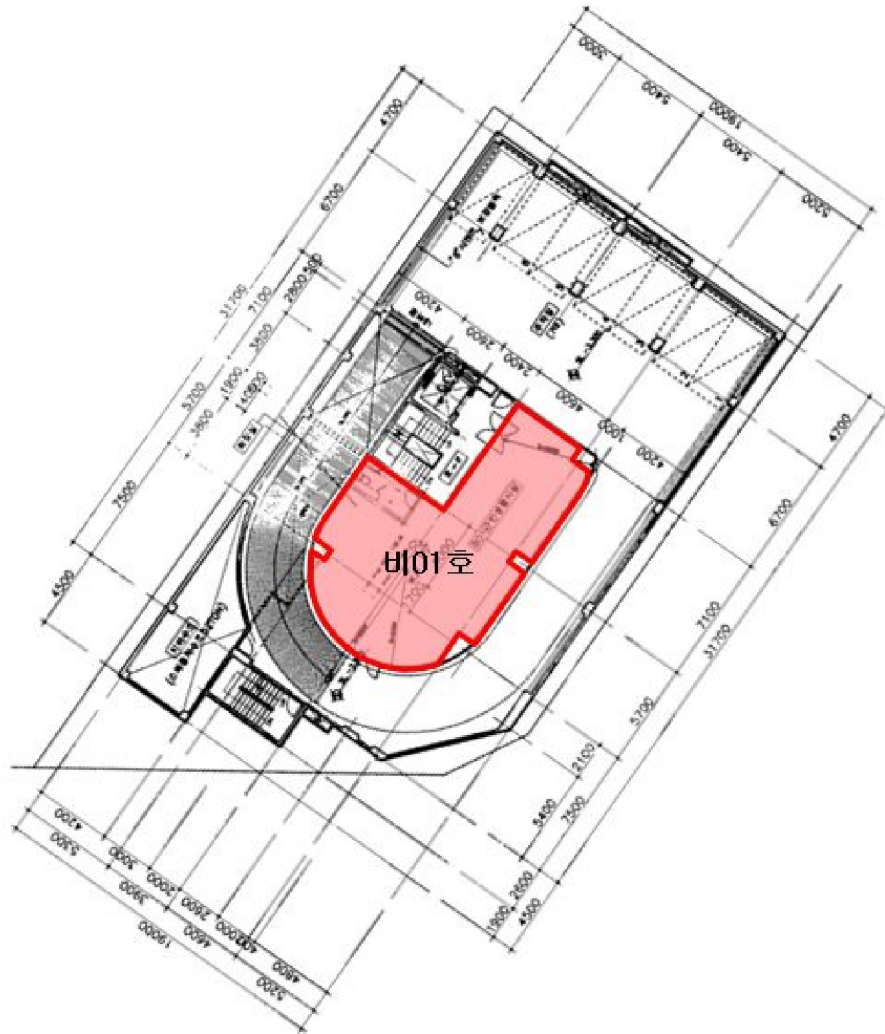
776- 11

1

01



None Scale



[성인스위스아파트 제지하1층 제비이호 호별배치도 및 내부구조도]

