

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이미라 소유물건(2025타경100863)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원
사법보좌관 이상호

감정평가서번호: 06B1250318-001

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)삼성감정평가법인 중부지사

(구분건물)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

이 선 호

(주)삼성감정평가법인 중부지사 중부지사장

(서명또는인)

감정평가액	사역사백만원정 (₩404,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 안양지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	이미라 (2025타경100863)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.24	2025.03.21 ~ 2025.03.24	2025. 03. 25	
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	-	404,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩404,000,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사			(인)		
	엄성길					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 군포시 당동 소재 “군포역” 서측 인근에 위치하는 구분건물 “와이즈캐슬 제12층 제1201호”에 대한 수원지방법원 안양지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사 완료일인 2025년 03월 24일자를 기준하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 실지 조사기간 및 내용

본건의 실지조사는 2025년 03월 21일이며, 그 내용은 사전조사, 공부와 현황과의 일치여부, 현장실사, 가격조사 등임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거 법령

본 감정평가는 「 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 」, 「 감정평가에 관한 규칙 」 등 감정평가 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2. 감정평가 관련 규정의 검토

◆ 감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 본건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 본건이 일체로 거래되거나 본건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 본건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 본건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

◆ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가 방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

◆ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 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(算定)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.

③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

◆ 감정평가에 관한 규칙 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 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 감정평가방법의 적용

본건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 다만 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 본건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우라고 판단되는 바 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였으며, 본건 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가 사례 등 관련 가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 구분건물로서 토지와 건물을 일체로 하여 거래되는 바 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀원의 요청에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 표기하였으니 업무진행 시 참고하시기 바람.
- 2) 본건의 위치확인 및 내부구조는 이해관계인의 부재로 외부관찰, 집합건축물대장의 건축물현황도 등을 참고하여 작성하였는 바 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매참여 시 유의하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상부동산 개요

소재지	경기도 군포시 당동 775-5 [도로명주소: 경기도 군포시 군포로 529번길 11]		
건물명, 층, 호수	와이즈캐슬 제12층 제1201호		
용도	공동주택(다세대주택)	사용승인일자	2019.05.14
면적	전유면적(㎡)	공용면적(주)(㎡)	대지권면적(㎡)
	66.21	32.02	10.47

※ 공용면적은 집합건축물대장의 공용부분(주)의 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원) (원/전유㎡)	거래시점
							사용승인
A	당동 775-5	와이즈캐슬	1*층 1*03호	37.64	5.95	227,000,000 (@6,038,000)	2024.07.27
							2019.05.14

[출처 : 등기사항전부증명서]

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

상기사례는 본건과 건물내에 소재하며, 규모, 층 등이 유사하여 비교성이 높다고 판단되어 비교적 최근 거래사례를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

1) 한국부동산원이 조사 발표하는 가격동향조사의 매매가격지수 중 “경기경부1권 연립주택매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용 하도록 함.

2) 시점수정치 산정

구분	가격지수
거래사례의 거래시점(2024년 06월) 가격지수	98.3
대상물건의 기준시점(2025년 02월) 가격지수	99.4
시점수정치: 기준시점 지수 / 거래시점지수	$98.3 / 98.6 \approx 1.01119$

※ 거래시점 : 2024.07.27. 시점의 경우 2024년 06월 지수를 적용함

※ 기준시점 : 2025.03.24. 시점의 경우 2025년 02월 지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교치의 산정

구분		비교치	비 고
조건	세부사항		
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 동일 건물내 소재하여 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 동일 건물내 소재하여 내부요인은 대등함..
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.00	본건과 사례는 개별적요인은 전체적으로 대등함.
	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.
비교치계	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00	1.00	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가액 (원/전유㎡)
가	227,000,000	1.00	1.01119	1.00	66.21/ 37.64	404,000,000 (@6,102,000)

III. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은 전유면적 당 6,000,000원/㎡ 내외 수준임.

2. 거래사례

구분	소재지	건물명	동/층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) (원/전유㎡)	거래시점
							사용승인일
거래	당동 746-7	더원이 숲라인	1*층 1*03호	41.51	6.72	250,000,000 (@6,022,000)	2024.07.24
							2020.02.12
분양	당동 745-8	상훈 팰리스	1*층 1*03호	64.48	11.1562	390,000,000 (@6,664,000)	2024.05.30
							2021.10.12
거래	당동 778-21	노블리앙	1*층 1*05호	28.085	4.408	155,000,000 (@5,518,000)	2024.10.05
							2021.10.12
거래	당동 751-9	비씨팰리스	1*층 1*02호	37.0469	7.6646	239,000,000 (@6,451,000)	2024.11.14
							2018.08.19

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 평가사례

구분	소재지	건물명	동/층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가가액(원) (원/전유㎡)	기준시점
							사용승인일
경매	당동 775-5	와이즈캐슬	1*층 1*02호	41.76	6.6	240,000,000 (@5,747,000)	2024. 11. 04
							2019.05. 14
경매	당동 775-5	와이즈캐슬	1*층 1*03호	37.64	5.95	244,000,000 (@6,482,000)	2024.06. 12
							2019.05. 14
경매	당동 778-21 외	노블리앙BC	1*층 1*05호	28.085	4.408	182,000,000 (@6,480,000)	2023. 12. 19
							2021. 10. 12

[출처 : 감정평가사협회]

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가사례, 거래가액 등)에 의하여 거래사례 비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 404,000,000원

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						
가	경기도 군포시 당동 [도로명주소] 경기도 군포시 군포로529번길 11 1. 동소	775-5 775-5	업무시설, 공동주택, 제1종근린 생활시설 대	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 14층								
				지1층	182.25							
				지2층	124.38							
				1층	211.08							
				2층	173.1							
				3층~7층 각층	173.1							
				8층~11층 각층	224.58							
				12층~14층	185.59							
				일반상업지역 (내)	323.8							
				철근콘크리트구조 제12층 제1201호	66.21	66.21	404,000,000	비준가액 (공유면적 포함)				
				1.소유권 대지권	10.47	10.47						
				----	323.8							
								토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 202,000,000 202,000,000			
					합 계						₩404,000,000.-	
							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 "지하철1호선 군포역" 서측 인근에 위치하며, 주위는 주택 및 주상용, 업무용, 상업용 부동산이 혼재되어 있는 지역으로 제반주위환경은 보통시됨

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 전철역(1호선-군포역)이 소재하는 등 제반교통사정은 대체로 양호시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 14층건내 제12층 제1201호로
 (사용승인일 : 2019.05.14)
 외벽 : 몰탈위 페인트마감등
 내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 마감등
 창호 : 하이새시 창호등임.

(4) 이용상태

다세대주택(방3, 거실, 주방/식당, 화장실, 발코니등)으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 급.배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비,

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)

승강기설비, 기계식주차설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

동향의 완경사지를 자체기반 평탄하게 뷰자조성한 부정형의 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약10미터 및 서측으로 노폭 약4미터의 포장도로와 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 특정용도제한지구, 소로1류(폭 10m~12m)(접합)
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

(9) 공부와의 차이

해당사항없음.

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

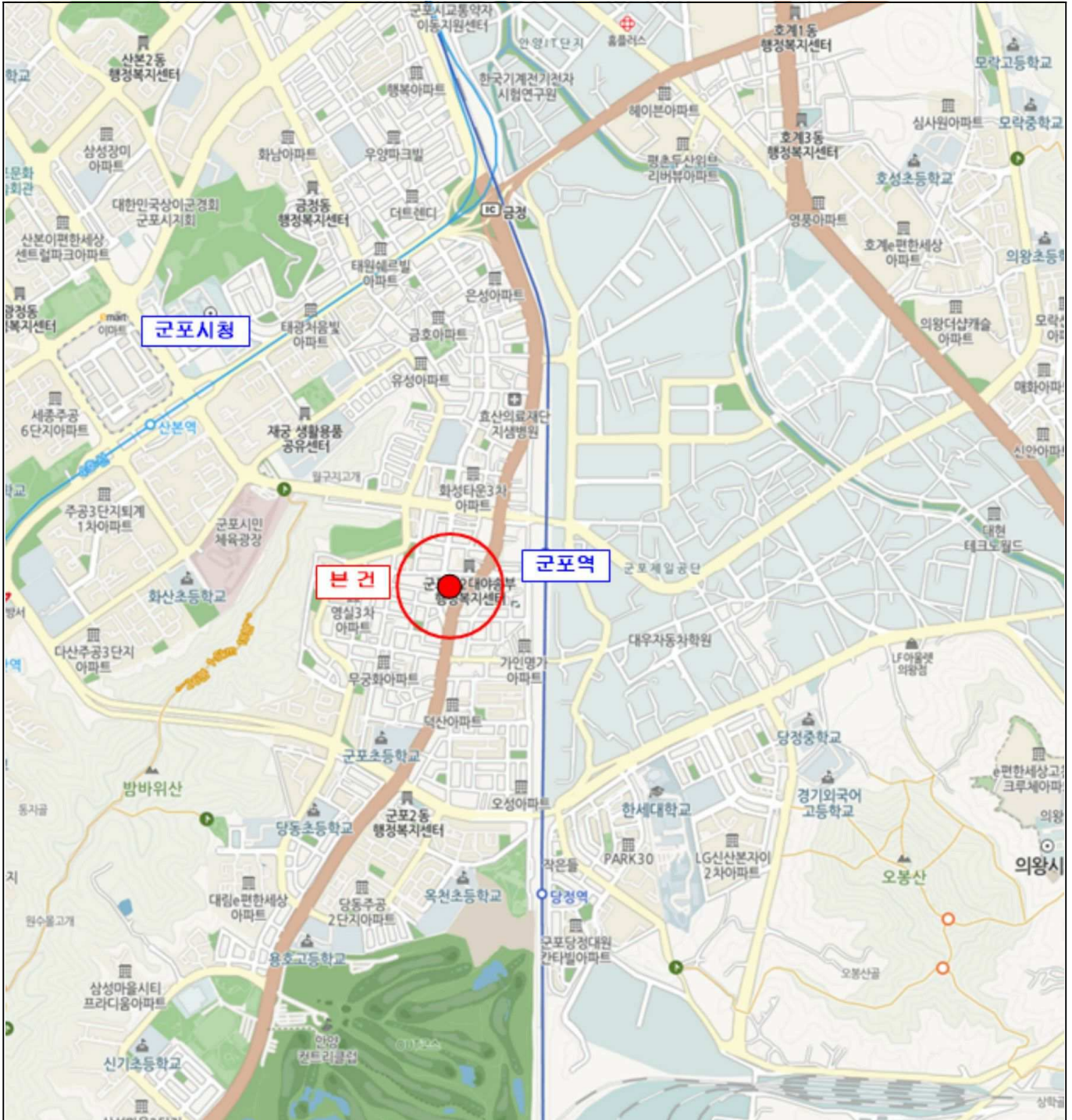
임대관계 등은 미상이며, 현장답사시 거주인 등의 부재로 집합건축물대장상의 도면 등에 근거하여 작성하였는바, 현황과 다소 차이가 있을수 있으니, 참고바람.

광역위치도



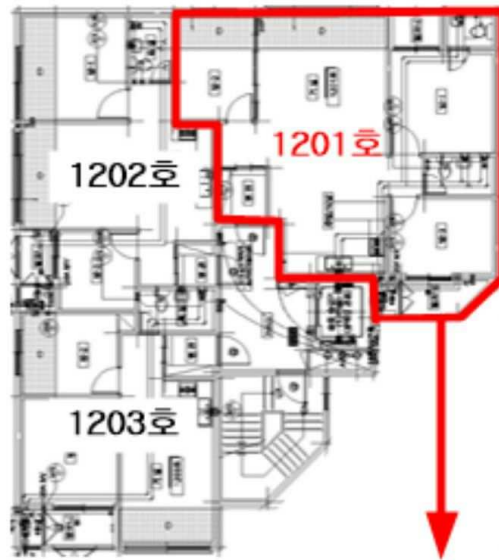
소재지

경기도 군포시 당동 775-5 와이즈캐슬 제12층 제1201호



건물개황도

호별배치도



본건 : 와이즈캐슬 제12층 제1201호

내부구조도





1



2



1



2



1



2