

# 감정평가서

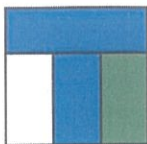
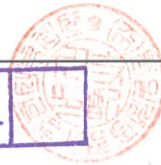
## Appraisal Report

건명	이진재 소유물건(2025타경 100440)
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철
감정평가서번호	통일(서부)X250227-3004호



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.

지사장 김진호



**(주)통일감정평가법인 서부지사**

경기도 광명시 일직로43, 1층 1059호(일직동, GIDC)

TEL.02-899-9000

FAX.0505-182-4805



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김진호






(주)통일감정평가법인 서부지사      지사장      김진호      (서명또는인)



감정평가액	삼억이천이백만원정 (₩322,000,000.-)		
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	수원지방법원 안양지원 경매1계
소유자 (대상업체명)	이진재 (2025타경100440)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간      작성일
		2025.03.05	2025.03.04 ~ 2025.03.05      2025.03.05

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개	구분건물	1개	-	322,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩322,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사






# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 군포시 당동 소재 '군포역 - 지하철 1호선' 북서측 인근에 위치하는 구분건물(씨티캐슬 제2층 제201호, 업무시설(오피스텔) 1개)로서 수원지방법원 안양지원의 경매목적 감정평가입니다.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

### 3. 감정평가조건

없습니다.

### 4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

#### 가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 2025년 03월 04일~2025년 03월 05일(2일간) 등이며, 실지조사 내용은 후첨 “감정평가요항표” 등을 참고 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 05일로 하였습니다.

## 5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

### 가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

### 나. 감정평가방법의 적용

#### 1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 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 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.
- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

### 2) 감정평가방법의 적용

- 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.
- 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 ‘거래사례비교법’으로 감정평가하였습니다.
- 본건 구분건물의 감정평가액을 결정함에 있어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거하여 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

검토하여야 하나, 본건의 특성 등으로 인하여 인근에 가치형성요인에 있어 비교가능성이 높은 유사 부동산의 적정한 임대료수준의 포착이 어려운 점 등, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우 등에 해당하는 것으로 사료되어, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 조정 없이, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 경기동향 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

### 6. 그 밖의 사항

- 본건의 위치, 면적 등 평가목록은 건축물 현황도면, 출입문의 표기 등에 의거하여 위치 확인하였습니다.
- 실지조사시 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 인해 내부확인이 불가하여 집합건축물대장, 외부관찰 및 주변탐문 등에 의하여 평가하였습니다.
- 집합건물의 경우 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지고 있어 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀원의 명령 및 평가목적 등을 고려하여 대상물건의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 군포시 당동 748-25 [ 도로명주소 : 경기도 군포시 산본로 184 ]					
건물명 및 동·호수	씨티캐슬 제2층 제201호					
건물의 개 황	구 조 지 붕	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕		사용승인 일 자	2018.03.13	
	연 면 적	4,485.26㎡		용도지역	일반상업지역	
	규 모	지하1층 / 지상16층		대지면적	550.5㎡	
	주 용 도	업무시설, 공동주택, 제1종근린생활시설		지 목	대	
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
기호	층/호수					
가	제2층 제201호	84.9	18.48	103.38	12.69	업무시설 (오피스텔)

건 물  
사 진



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ 거래사례비교법에 의한 비준가액

### 1. 개요

본 건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권, 대지권을 일괄로 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

### 2. 비교사례의 선정

#### 가. 비교사례의 선정기준

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등)

구분	소재지	건물명	동.호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
		용도				전유면적당단가 (원/㎡)	사용승인일	
#a	당동 748-25	씨티캐슬	4층 403호	84.35	12.45	330,000,000	2023.05.01	-
		업무시설 (오피스텔)				3,912,270	2018.03.13	
#b	당동 54-4	블루오션	2층 205호	71.65	48.43	265,000,000	2025.02.12	-
		오피스텔				3,698,530	2018.06.12	
#c	당동 54-4	블루오션	2층 204호	78.41	14.98	280,000,000	2023.05.29	-
		오피스텔				3,570,970	2018.06.12	
#d	당동 747-22	상훈 휴팰리스	4층 402호	82.96	13.36	290,000,000	2023.10.04	-
		업무시설 (오피스텔)				3,495,660	2019.04.08	
#e	당동 749-1외	그랑시티 II	1동 5층 504호	79.42	11.68	285,000,000	2024.12.23	-
		업무시설 (오피스텔)				3,588,510	2020.03.18	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 인근 유사부동산의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB PLUS)

구분	소재지	건물명	동.호수	전유 면적 (㎡)	평가금액(원)	평가 목적	기준시점	비고
		용도			전유면적당단가 (원/㎡)		사용승인일	
#1	당동 748-25	씨티캐슬	8층 801호	84.9	334,000,000	법원 경매	2025.01.22	-
		업무시설 (오피스텔)			3,934,040		2018.03.13	
#2	당동 748-25	씨티캐슬	3층 303호	84.35	321,000,000	법원 경매	2025.01.13	-
		업무시설 (오피스텔)			3,805,570		2018.03.13	
#3	당동 748-25	씨티캐슬	2층 203호	84.35	320,000,000	법원 경매	2024.12.09	-
		업무시설 (오피스텔)			3,793,710		2018.03.13	
본건 (2년 이내)		기호 (가) : 전례 없음					-	

### 라. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사 부동산	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 본건 인근지역 내 본건과 유사한 업무시설(오피스텔) 가격수준은 입지여건, 전유면적, 층/호별 효용 등에 편차가 있으며 전유면적 당 3,500,000원/㎡ ~ 4,000,000원/㎡ 수준으로 조사됩니다.</li> </ul>
--------------	--

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 비교사례의 선정

상기 참고가격자료 중 비교사례선정을 종합적으로 고려하여 대상물건과 같은 건물 내 위치하여 위치적·물적 유사성이 높으며 비교적 최근에 거래된 거래사례(#a)을 비교사례로 선정하였습니다.

구분	소재지	건물명	동.호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
		용도				전유면적당단가 (원/㎡)	사용승인일	
#a	당동 748-25	씨티캐슬	4층 403호	84.35	12.45	330,000,000	2023.05.01	-
		업무시설 (오피스텔)				3,912,270	2018.03.13	

### 3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말합니다.

결 정 의 견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.
사정 보정치	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물의 경우 한국부동산원에서 발표하는 월간동향 중 ‘오피스텔 매매가격지수’를 활용하여 산정합니다.

#### 가. 매매가격지수 : 오피스텔 (경기도)

(출처 : KAPA HUB)

한국부동산원 R-ONE부동산통계시스템	시점		매매가격 적용지수	
			시점	지수
	기준시점	2025.03.05	2025.1월	97.95
	거래시점	2023.05.01	2023.4월	101.16

#### 나. 시점수정치

기 간	계산식	시점수정치
2023.05.01. ~ 2025.03.05	$97.95 / 101.16$ $\approx 0.96827$	0.96827

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 가치형성요인 비교

#### 가. 가치형성요인

가치형성요인	
항 목	세부항목
외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성
	차량이용의 편의성
	생산자서비스 종사자 밀도
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	공급 및 처리시설의 상태 등
내부요인	건물의 상태 및 각종 설비의 유무
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 주차의 편리성 정도
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면 방식
	주출입구와의 거리 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 가치형성요인 비교치

구 분	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인
기호(가) /비교사례(#a)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정의견					

#### 기호(가)

본건은 거래사례(#a)과 대체로 유사합니다.

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

### 가. 산식

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

### 나. 산출가액

구분	비교사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원/호)
가	3,912,270	1.000	0.96827	1.000	84.9	321,612,549

### 다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	전유면적 (㎡)	전유면적당단가 (원/㎡)	시산가액 (원/호)	비 고
가	84.9	3,792,697	322,000,000	-
합 계			<u>322,000,000</u>	

※ 거래관행 등을 감안하여 백만원미만은 반올림하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV 감정평가액의 결정

#### 1. 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 평가 사례 및 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때 그 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 2. 감정평가액의 결정

구 분	수량	감정평가액(원)	비 고
구분건물	1개	322,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
감정평가액 합계		322,000,000	

# 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

본건은 경기도 군포시 당동 소재 '군포역 - 지하철 1호선' 북서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 아파트, 단독주택, 다세대주택, 오피스텔, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 대체로 무난합니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진입이 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(군포역, 1호선)이 소재하여 대중교통 여건은 대체로 무난합니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 지하1층/지상16층 건물 내 2층 201호로서,  
(사용승인일 : 2018.03.13)  
외벽 : 석재붙임, 몰탈 위 페인팅 마감 등,  
창호 : 새시 마감 등입니다.

## (4) 이용상태

업무시설(오피스텔)로 이용 중입니다.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비, 기계식 주차설비 등이 되어있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |          |

인접 토지와 등고평탄한 정방형의 토지로서, 업무시설, 공동주택, 제1종근린생활시설 등 건부지로 이용 중입니다.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남측 및 북측으로 노폭 약 4m 내외의 아스팔트 포장도로와 접하고 있습니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구(중심)(2017-09-28),  
가축사육제한구역(2013-10-15)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
과밀억제지역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>,  
과밀억제지역(2022-09-06)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>,  
과밀억제권역(2022-09-06)<수도권정비계획법>입니다.

### (9) 공부와의 차이

특이사항 없습니다.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

# 광역위치도



소재지	경기도 군포시 당동 748-25 씨티캐슬 2층 201호
-----	--------------------------------

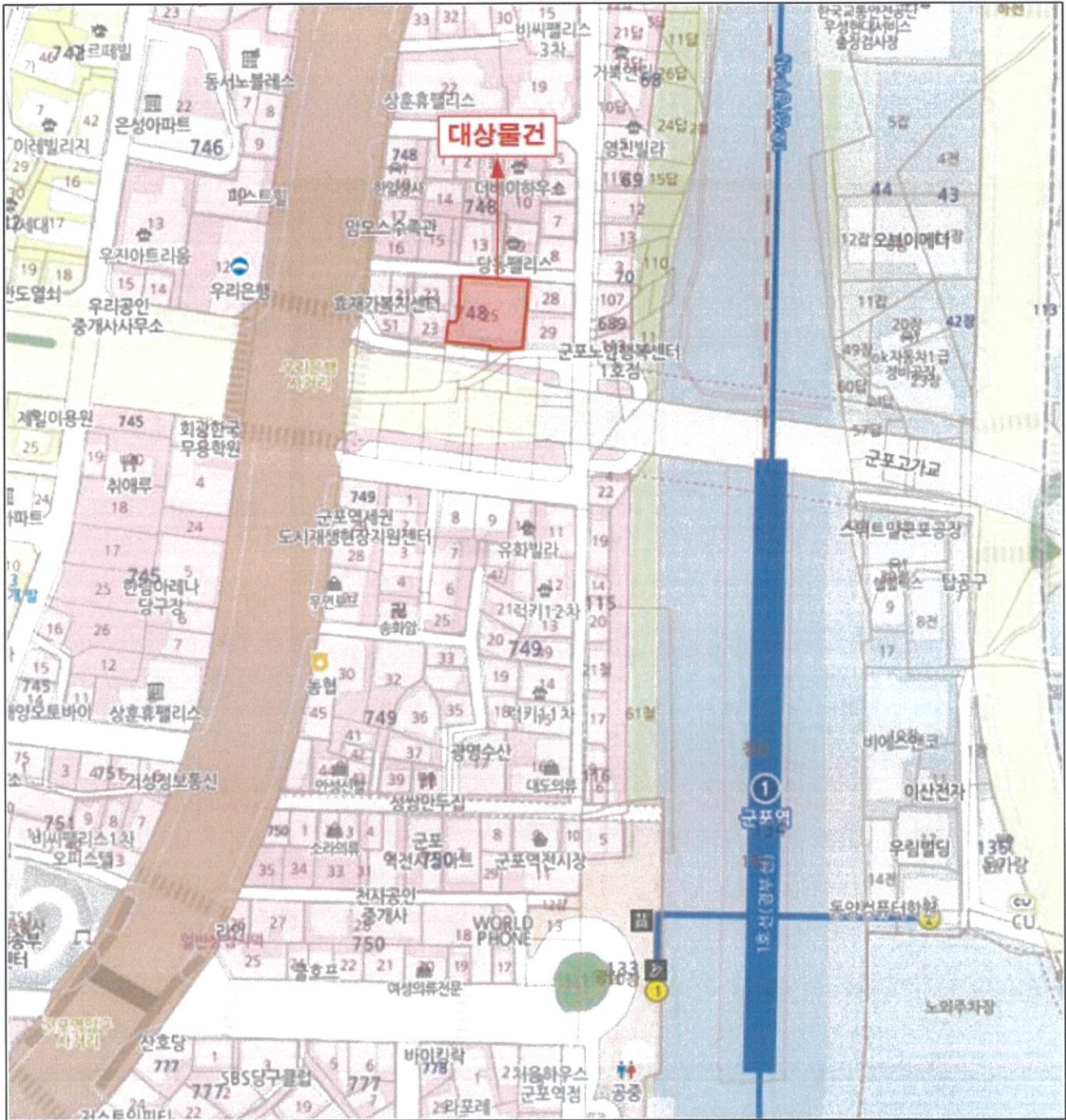


# 위치도



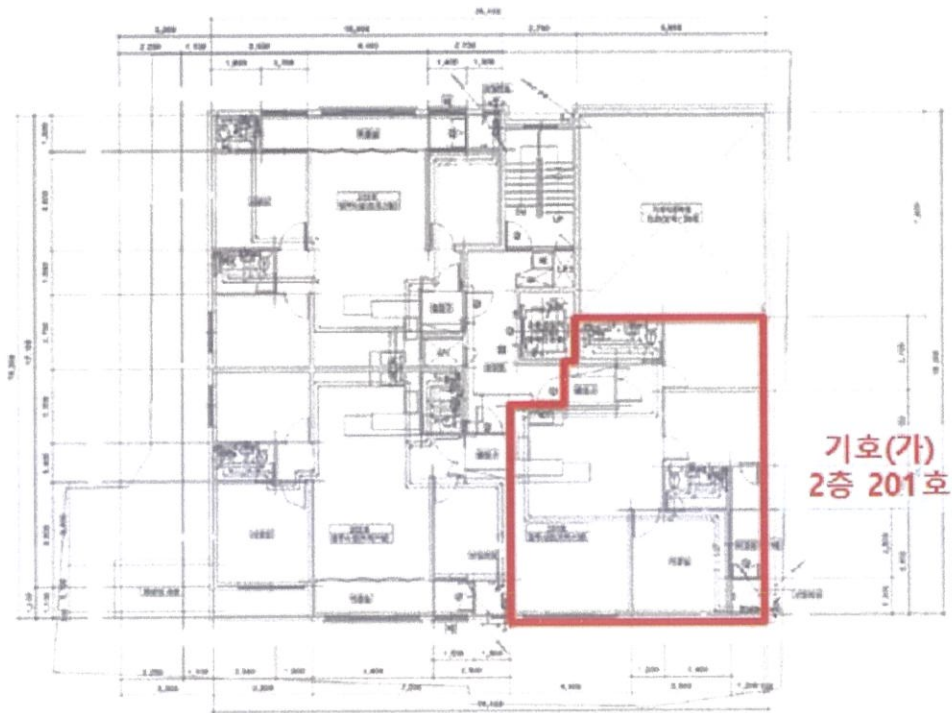
소재지

경기도 군포시 당동 748-25 씨티캐슬 2층 201호



# 호 별 위 치 도

소 재 지	경기도 군포시 당동 748-25 씨티캐슬 2층 201호
-------	--------------------------------

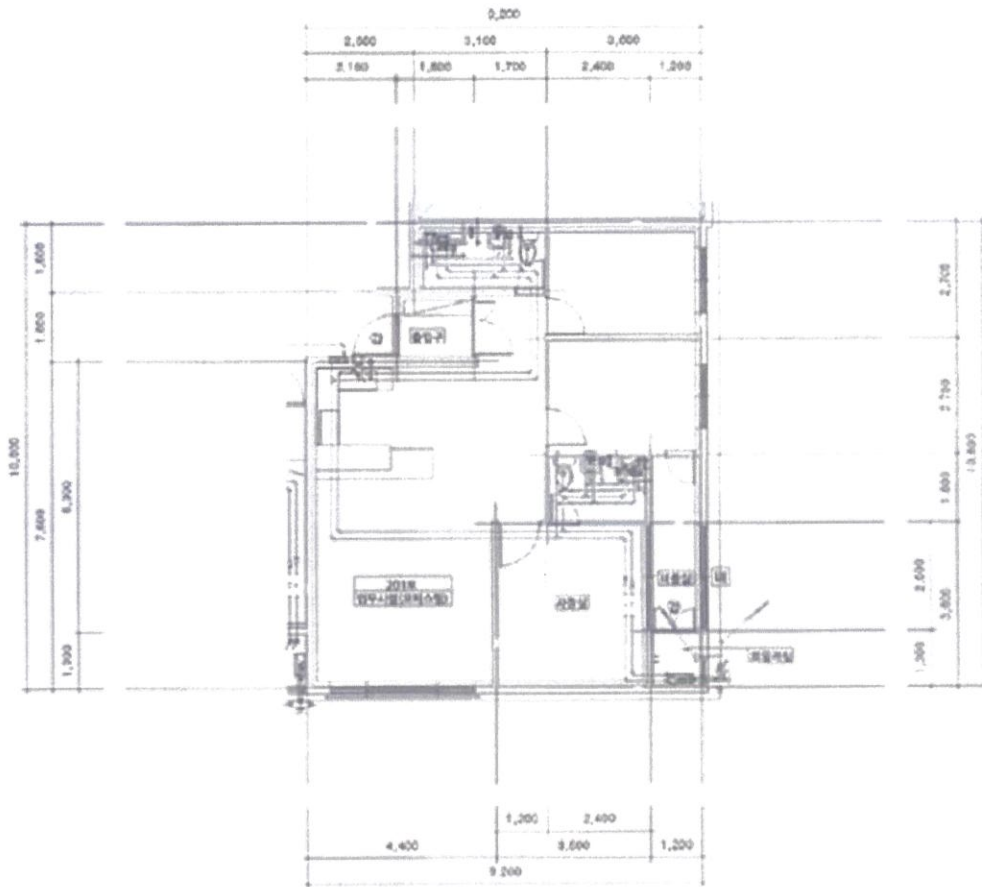


<호별위치도>

# 내부구조도

소재지

경기도 군포시 당동 748-25 씨티캐슬 2층 201호

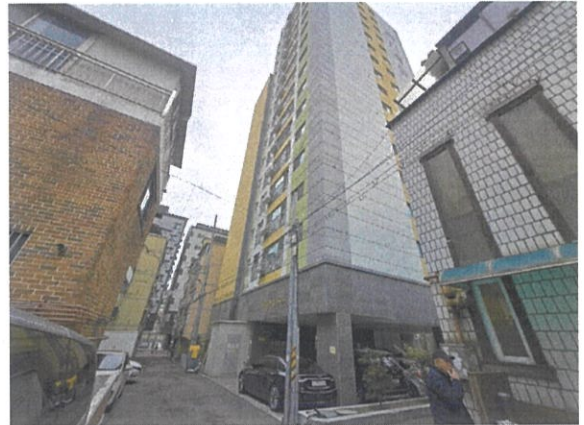


<내부구조도>

# 사 진 용 지



본건 전경(남서측에서 촬영)



본건 전경(북서측에서 촬영)



건물 출입구



기호(가) 현관문



주위환경 - 북측 도로변



주위환경 - 남측 도로변