

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김용석 소유물건(2025타경100862)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원
사법보좌관 김재철

감정평가서번호: SW250324-01

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.

서우감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 종 석

감정평가액	이억삼천일백만원정 (₩231,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 안양지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	김용석 (2025타경100862)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.26	2025.03.25 ~ 2025.03.26	2025.03.26	
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	-	231,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩231,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 군포시 당동 소재 ‘지하철 1호선 군포역’ 북서측 인근에 위치하는 “비씨팰리스 3차 제10층 제1002호”에 대한 수원지방법원 안양지원의 경매진행을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 26일이며, 실지조사 실시기간은 2025년 03월 25일부터 2025년 03월 26일로서 실지조사 내용은 후면 “구분건물 감정평가요항표”를 참조하시기 바람.

4. 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 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 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가 조건

해당사항 없음.

6. 그 밖의 사항

가. 대상 구분건물의 소재지 및 면적 등은 귀제시한 목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.

나. 대상 구분건물의 위치, 호별 배치와 내부구조 및 이용상황 등은 대상 부동산의 현장조사시 이해관계인의 부재로 인해 건축물대장 현황도면 및 주변 탐문 등에 의하여 작성하였으며 일반적 구조 및 마감재, 표준적 이용 등을 상정하여 평가하였는 바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개황

1. 대상물건의 개요

소재지 및 건물명			경기도 군포시 당동 747-15 비씨팰리스3차 (도로명주소 : 경기도 군포시 군포로580번길 28)			
건물의 구조			철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층			
사용승인일자			2019. 03. 22			
기호	층	호	전유부분 (㎡)	공용부분 (㎡)	대지권 (㎡)	건축물대장 주용도
1	제10층	제1002호	51.6001	15.5683	7.99	업무시설 (오피스텔)

2. 위치도 및 현장사진

위 치 도	현 장 사 진

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 근거법령

관련규정	주요 내용
제7조 개별물건기준 원칙 등	대상 물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조 감정평가방법	감정평가는 원가방법(원가법, 적산법), 비교방법(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방법(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조 감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정	대상 물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조 토지와 건물의 일괄감정평가	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가함.

2. 감정평가방법의 세부내용 (감정평가에 관한 규칙 제2조)

평가방법	세부 내용
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 감정평가방법의 내용

가. 대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 일반적으로 거래가 용이하여 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당하여 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

나. 본건 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』상 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

다. 본건 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지고 이에 따라 분양 및 거래가 되므로, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표 상에 기재하였으니, 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지 (군포시)	건물명 동, 호수	전유 면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	비고
				사용승인일			
A	당동 747-○○	비씨팰리스3차 제5층 제500호	43.6342	2024.04.26	205,000,000	4,698,150	-
				2019.03.22			
B	당동 747-○○	비씨팰리스3차 제8층 제800호	43.9	2025.03.17	200,000,000	4,555,809	-
				2019.03.22			
C	당동 747-○○	이스트힐 제15층 제1500호	51.05	2024.04.13	220,000,000	4,309,500	-
				2019.07.18			

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 실거래자료

나. 인근지역 평가사례

기호	소재지 (군포시)	건물명 동, 호수	전유 면적 (㎡)	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	목적
				사용승인일			
D	당동 747-○○	비씨팰리스3차 제10층 제1000호	70.4939	2024.12.04	319,000,000	4,525,214	경매
				2019.03.22			
E	당동 747-○○	비씨팰리스3차 제9층 제900호	70.4939	2024.12.12	308,000,000	4,369,172	경매
				2019.03.22			

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 본건 및 인근 유사물건의 가격수준

유 형	가격수준 (원/㎡)	비 고
인근지역 유사 유형 오피스텔	전유면적(㎡)당 4,480,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문조사 됨.	실거래가격 및 현장조사 등

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

대상 물건과 지리적 접근성 및 물적 유사성이 높고, 이용상황 및 거래시점, 주위환경 등에서 비교가능성이 높은 거래사례(A)를 비교사례로 선정하였음.

기호	소재지 (군포시)	건물명 동, 호수	전유 면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
				사용승인일		
A	당동 747-○○	비씨팰리스3차 제5층 제500호	43.6342	2024.04.26	205,000,000	4,698,150
				2019.03.22		

나. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

한국부동산원에서 조사·발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 적용하여 시점수정치를 산정하되 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였음.

구 분	시 점	적 용	매매 가격지수	시점 수정치	비 고
경기 오피스텔 매매가격지수	기준시점 2025.03.26.	2025년 02월 지수	97.84	0.98411 (97.84/99.42)	2024.04.26. ~ 2025.03.26.
	거래시점 2024.04.26.	2024년 03월 지수	99.42		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

(1) 가치형성요인 비교항목

요인구분	세부항목 (주거용)
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 (조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식 / 계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교

구분	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	비교치
본건	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
----- 비교사례	본건이 비교사례에 비하여 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 열세함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액 (비준가액)

구분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성요인	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
본건	4,698,150	1.000	0.98411	0.970	4,484,792	51.6001	231,415,716	231,000,000

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구분	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액	전유면적당 단가 (원/㎡)
본건	51.6001	7.99	231,000,000	4,476,736
감정평가액			231,000,000	공용면적 포함

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 비교사례분석, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였고 평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하여 원가법 및 수익환원법 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였으며, 본건 평가목적 등을 고려할 때 감정평가액은 적정한 것으로 판단됨.

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접도로 상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 군포시 당동 소재 '지하철1호선 군포역' 북서측 인근에 위치하며 부근은 아파트, 단독주택 및 다세대주택, 업무시설, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입 및 주차가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 1호선 군포역이 소재하는 등 전반적 대중교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

구조 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상17층 건내 제10층 제1002호로
외벽 : 몰탈위페인팅 및 일부 석재붙임 마감
창호 : 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임. (후첨 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기, 소방설비, 주차타워설비 등 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접도로 상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인접도로 대비 등고평탄한 사다리형의 평지로서 업무시설 및 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접도로 상태 등

동측으로 노폭 6m 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 가축사육제한구역(2013-10-15)(전부제한구역), 과밀억제지역, 과밀억제권역(2022-09-06)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



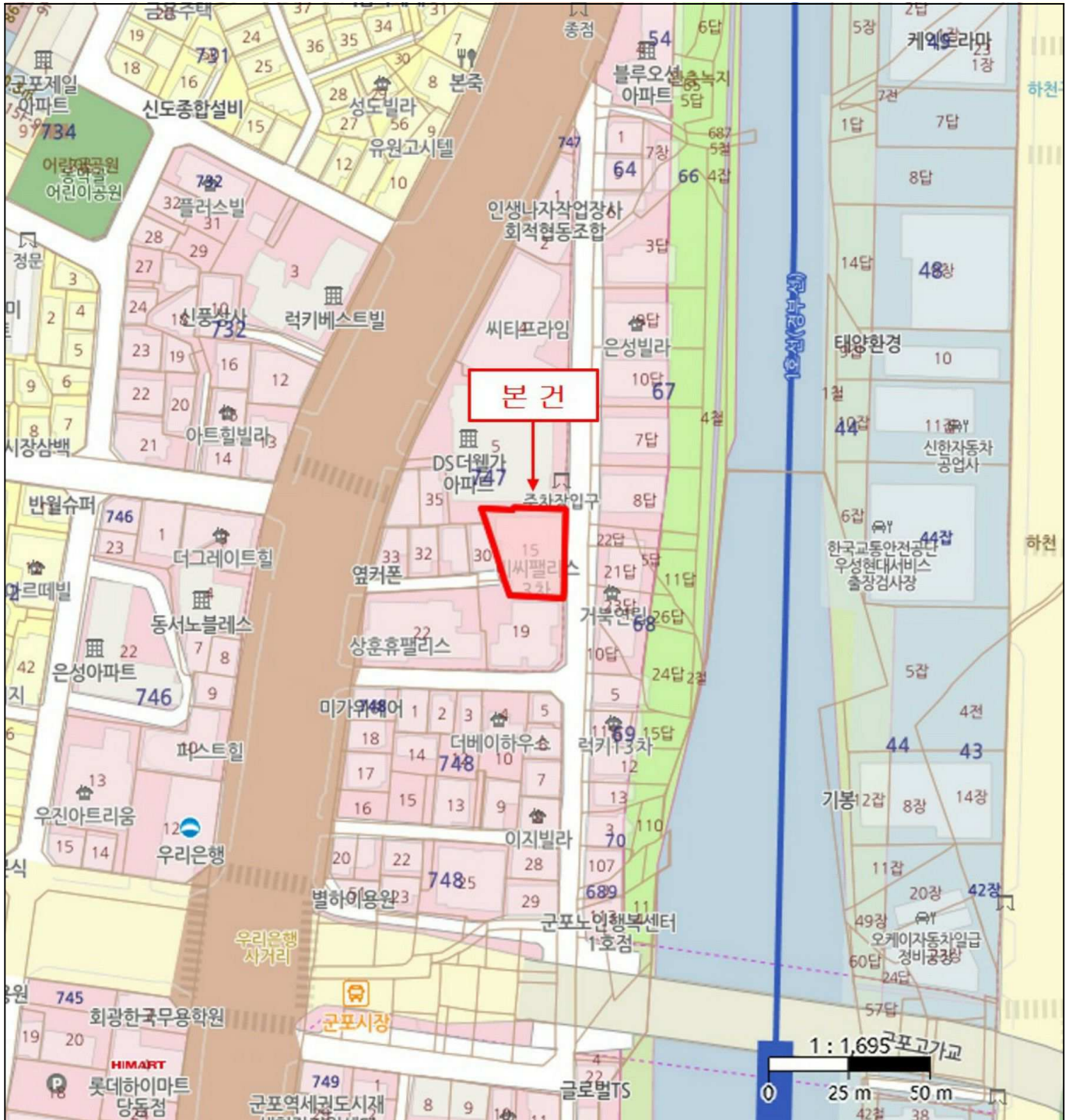
소재지	경기도 군포시 당동 747-15 비씨팰리스3차 제10층 제1002호
-----	---------------------------------------



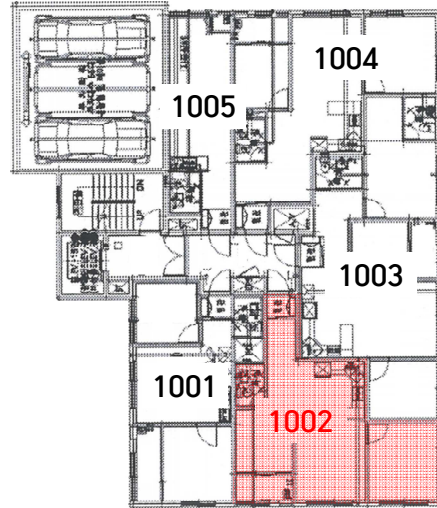
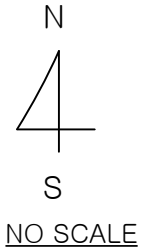
상세위치도



소재지	경기도 군포시 당동 747-15 비씨팰리스3차 제10층 제1002호
-----	---------------------------------------



내부구조도

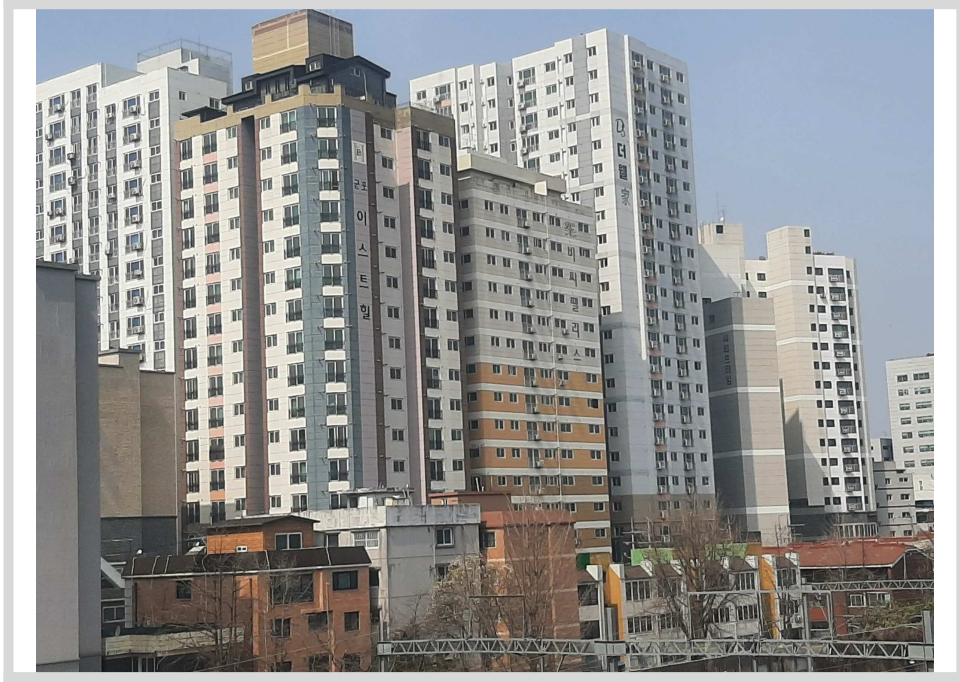


< 당동 747-15 비씨팰리스3차 제10층 호별배치도 >

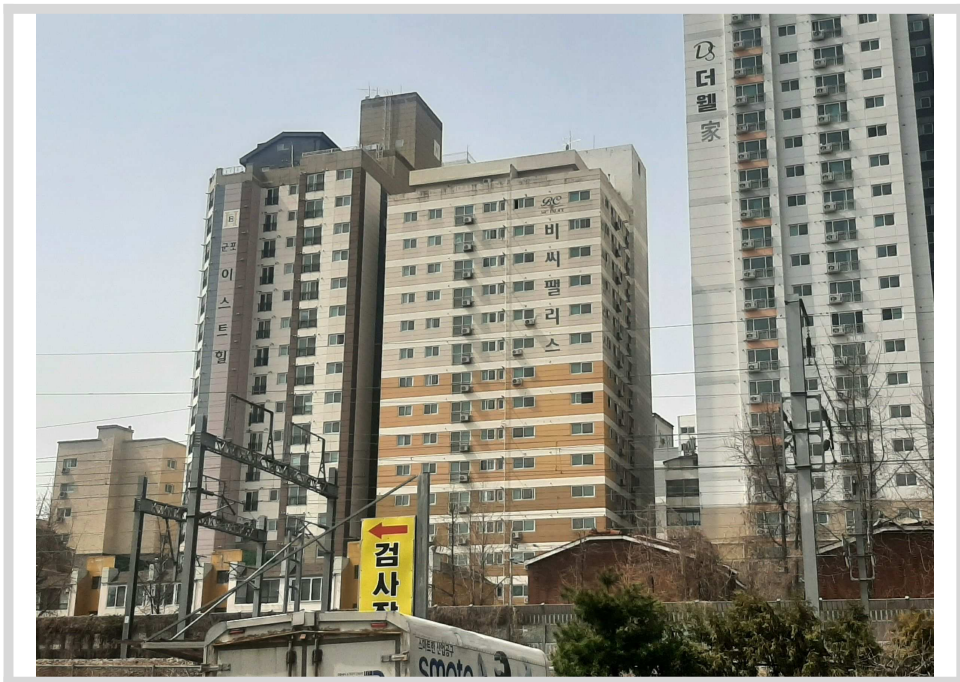


< 당동 747-15 비씨팰리스3차 제10층 제1002호 내부구조도 >

사 진 용 지



비씨팰리스3차 남동측 원경



비씨팰리스3차 동측 원경

사 진 용 지

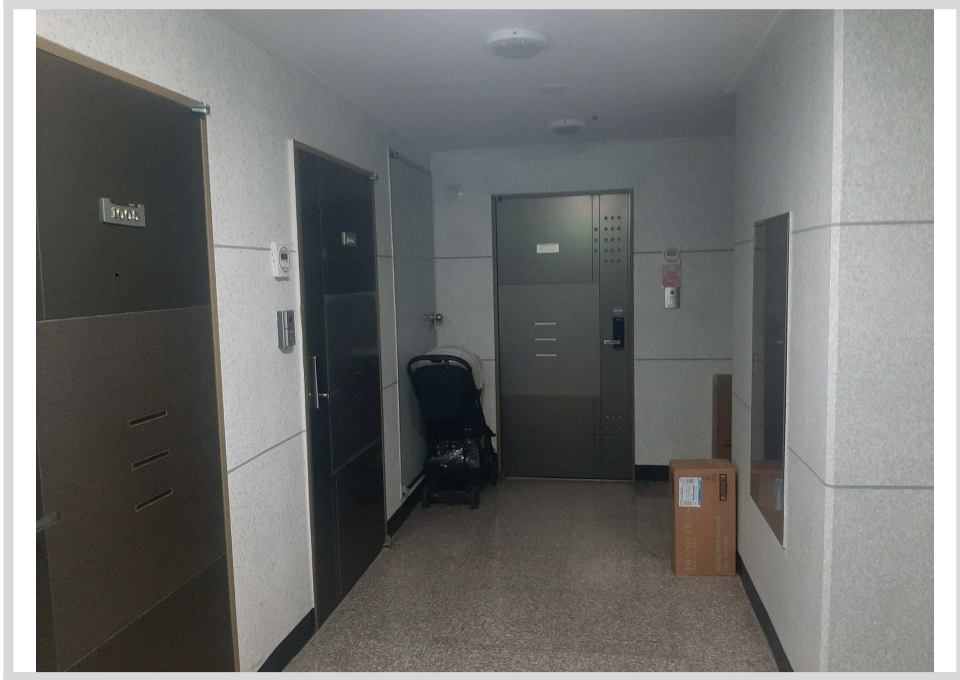


비씨팰리스3차 1층 주차장

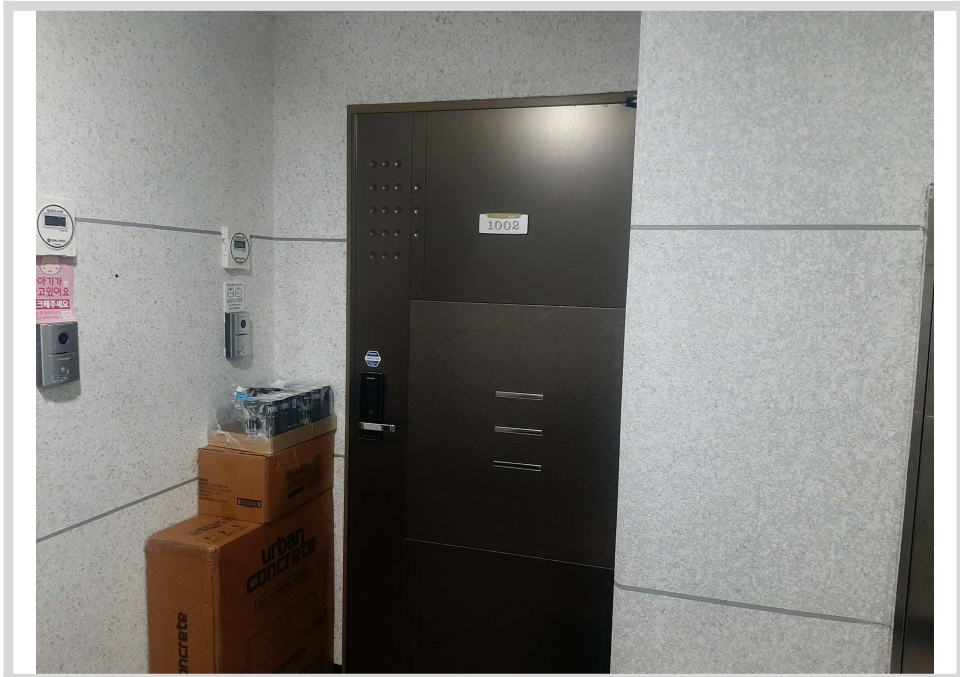


비씨팰리스3차 1층 공동출입구

사 진 용 지



제10층 복도



본건 현관문