

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호
건명	박돌임 소유물건 (2025타경731)
감정평가서번호	DB252-060201

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.



감정평가법인
대일감정원 경기지사



14051 경기도 안양시 동안구 부림로169번길 42, 5층(관양동, 한국산업은행)

TEL : 031-386-6600 | FAX : 031-386-0506 | www.idab.co.kr

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 조주남

조주남



(주)감정평가법인 대일감정원 경기지사

지사장 심진범



감정평가액	사억칠천만원정 (₩470,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 안양지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박돌임 (2025타경731)	감정평가 조건	-	
목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.05	2025.06.04 ~ 2025.06.05	2025. 06. 10

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	구분건물	1개	구분건물	1개	-	470,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩470,000,000	

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

심사자 : 감정평가사

심사자 서명



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안양시 동안구 호계동 소재 “호계1동 행정복지센터” 북서측 인근에 위치하는 현대제우스타워 11층 1108호로서, 수원지방법원 안양지원의 부동산 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 05일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 06월 04일 ~ 2025년 06월 05일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

II. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 “거래사례비교법”
 - 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 “원가법”
 - 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적절한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 “수익환원법”
- 본건 집합건물(오피스텔)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 오피스텔의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 건물의 구조·규모·이용상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
- 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 본건 집합건물(오피스텔)의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.
5. 집합건물(오피스텔)의 구분소유권은 그 성격 및 거래관행상 건물과 대지권이 일체로 거래되고 건물 및 토지의 가액이 각각 독립적으로 형성되지 않으나, 귀 요청에 의거 건물 및 토지의 배분가액은 집합건물이 소재하는 인근지역의 특성 및 집합건물의 특성, 기타 일반적인 토지·건물의 가액 배분비율에 영향을 미치는 요인 등을 참작하여 배분하였음.

III. 감정평가조건

해당사항 없음.

IV. 그 밖의 사항

본건의 내부구조 확인은 이해관계인의 부재로 인하여 집합건축물대장상 건축물현황도 및 인근 주민으로 부터 탐문조사 등에 의하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건 집합건물(오피스텔)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 안양시 동안구 호계동 949-3 [도로명주소] 경기도 안양시 동안구 경수대로 563		
건물명, 층, 호수	현대제우스타워 11층 1108호		
용도	업무시설(오피스텔)	사용승인일	2022. 04. 29
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	68.25	84.25	12.7

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	층 호 수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	호계동 949-3	현대 제우스타워	6층 606호	41.25	7.68	290,000,000	7,030,000	2024.04.11
								2022.04.29
2	호계동 972-5	스위트홈	11층 1102호	58.72	9.61	392,523,700	6,680,000	2025.04.21
								2024.12.06

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

(2) 비교사례의 선정

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)을 비교 거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정치의 산정

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

5. 시점수정치의 산정

1) 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “경기도 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태에서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

2) 시점수정치 산정

[자료출처 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템]

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점 최근(2024년 03월) 가격지수	99.42
대상물건의 기준시점 최근(2025년 04월) 가격지수	97.51
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$(97.51-99.42)/99.42 \times 100$ = -1.921% (0.98079)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

구 분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.00	층별 효용에서 우세하나, 전유부분의 면적 크기에서 열세하여 대체로 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	없음.
비교치계	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$	1.0000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

구분	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가액
기호 (1)	290,000,000	1.00	0.98079	1.0000	68.25/41.25	470,000,000

VI. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
현대제우스타워	오피스텔	6,500,000 ~ 6,900,000 선	

2. 인근 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층 호 수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	기준시점
								사용승인일
1	호계동 949-3 (본건)	현대 제우스타워	11층 1108호	68.25	12.7	470,000,000 (전유면적당 6,890,000원/㎡)	경매	2023.02.10
								2022.04.29
2	호계동 949-3	현대 제우스타워	13층 1309호	68.25	12.7	480,000,000 (전유면적당 7,030,000원/㎡)	경매	2024.03.05
								2022.04.29
3	호계동 949-3	현대 제우스타워	13층 1308호	68.25	12.7	455,000,000 (전유면적당 6,670,000원/㎡)	담보	2022.06.08
								2022.04.29

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근지역 경매시장추이(낙찰가율)

[자료출처 : 지지옥션]

지역/유형	최근1년 낙찰가율(%)	낙찰건수	비고
경기도 안양시 동안구 /오피스텔(주거용)	79.33	34건	전체 121건 중
경기도 안양시 동안구 /오피스텔	70.45	10건	전체 27건 중

VII. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 470,000,000원

일련 번호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
가	호계동 949-3	현대제우스타워	11층 1108호	68.25	12.7	470,000,000

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		
	경기도 안양시 동안구 호계동 [도로명주소]	949-3 현대 제우스 타워	업무시설 (오피스텔) 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 14층 지5층 지4층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 옥탑2층 옥탑1층	970.17 989.49 989.49 989.49 975.18 481.81 831.78 831.78 831.78 718.45 718.45 718.45 718.45 718.45 718.45 718.45 718.45 718.45 718.45 524.24 48.9 16.5			
	1. 경기도 안양시 동안구 호계동	949-3	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트구조 11층 1108호 1. 소유권대지권	1,239.6 68.25 12.7 ----- 1,239.6	68.25 12.7	470,000,000	비준가액

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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 141,000,000 329,000,000	
	합 계		이	하	여	백	₩470,000,000.-	

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 안양시 동안구 호계동 소재 "호계1동 행정복지센터" 북서측 인근에 위치하며, 주변은 아파트, 오피스텔, 근린생활시설 등이 혼재하는 일반상업지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하5층, 지상14층 중 11층 1108호로서,
외벽 : 노출콘크리트위 화강석판붙임 마감
내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 마감 등
창호 : 새시 이중창호임.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 용도는 업무시설(오피스텔)이나, 주거용 오피스텔로 이용중인 것으로
탐문조사되었는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
* 후면 "배치도 및 내부구조도" 참조.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 승강기설비, 소방설비 등이 되어 있음.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접토지 및 도로 대비 등고평탄한 세장형의 토지로서, 근린생활시설 및 오피스텔 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

동측으로는 광대로, 서측으로는 중로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구, 광로2류(폭 50m~70m)(접함), 중로3류(폭 12m~15m)(접함), 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

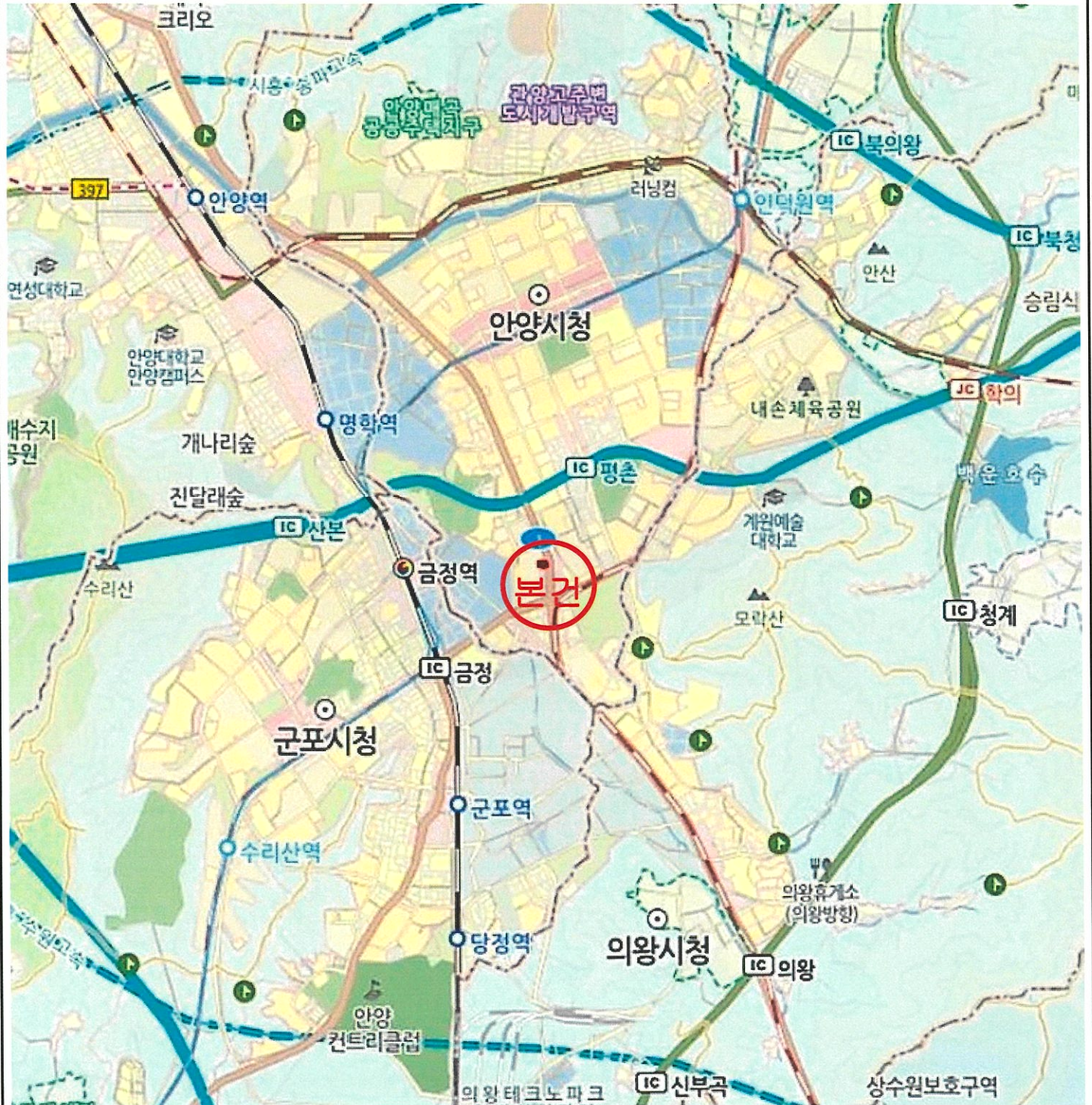
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 본건의 내부구조 확인은 이해관계인 부재로 인하여 집합건축물대장상 건축물현황도 및 인근 주민으로 부터 탐문조사 등에 의하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

광역 위치도



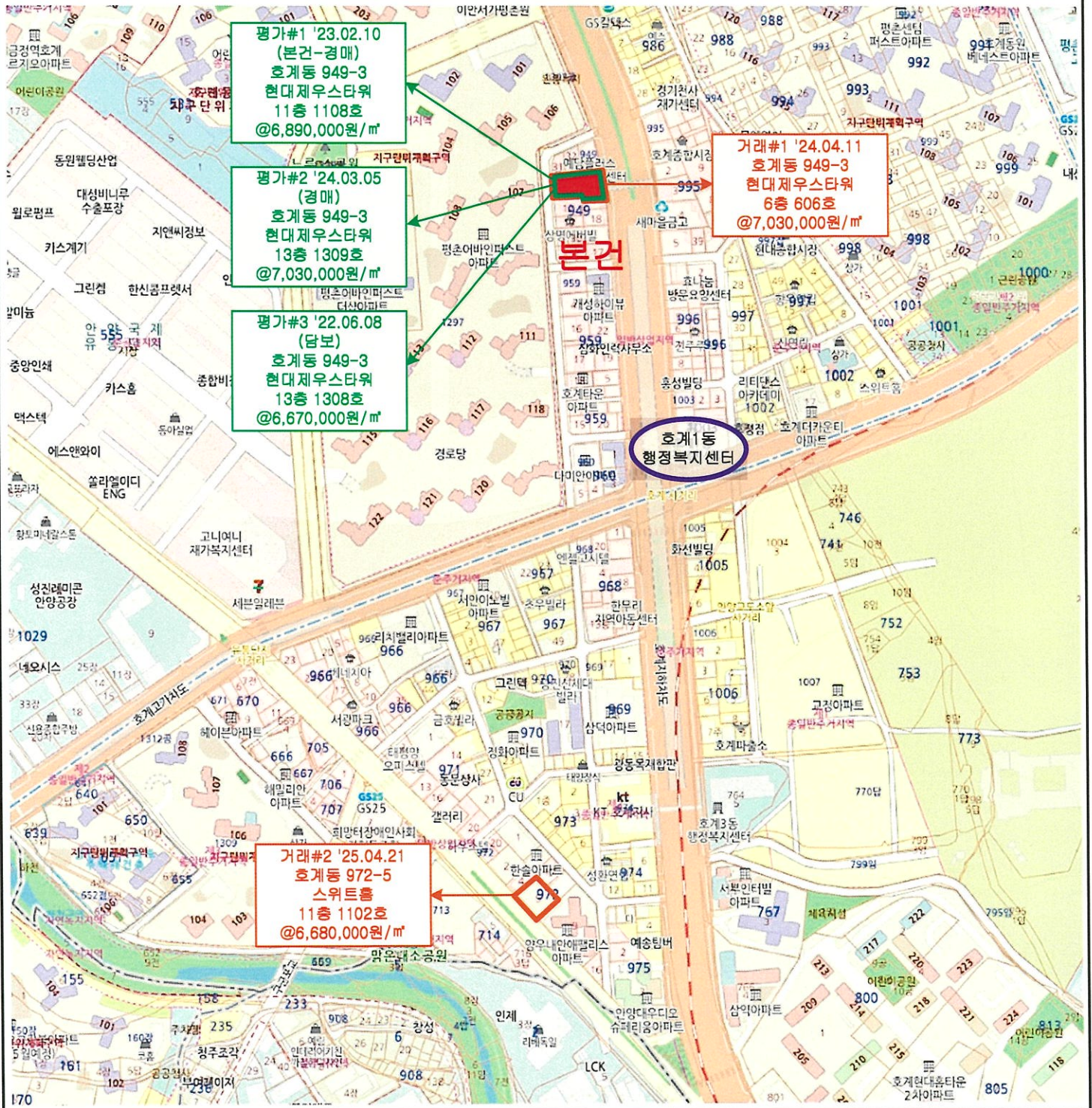
소재지	경기도 안양시 동안구 호계동 949-3 현대제우스타워 11층 1108호
-----	--



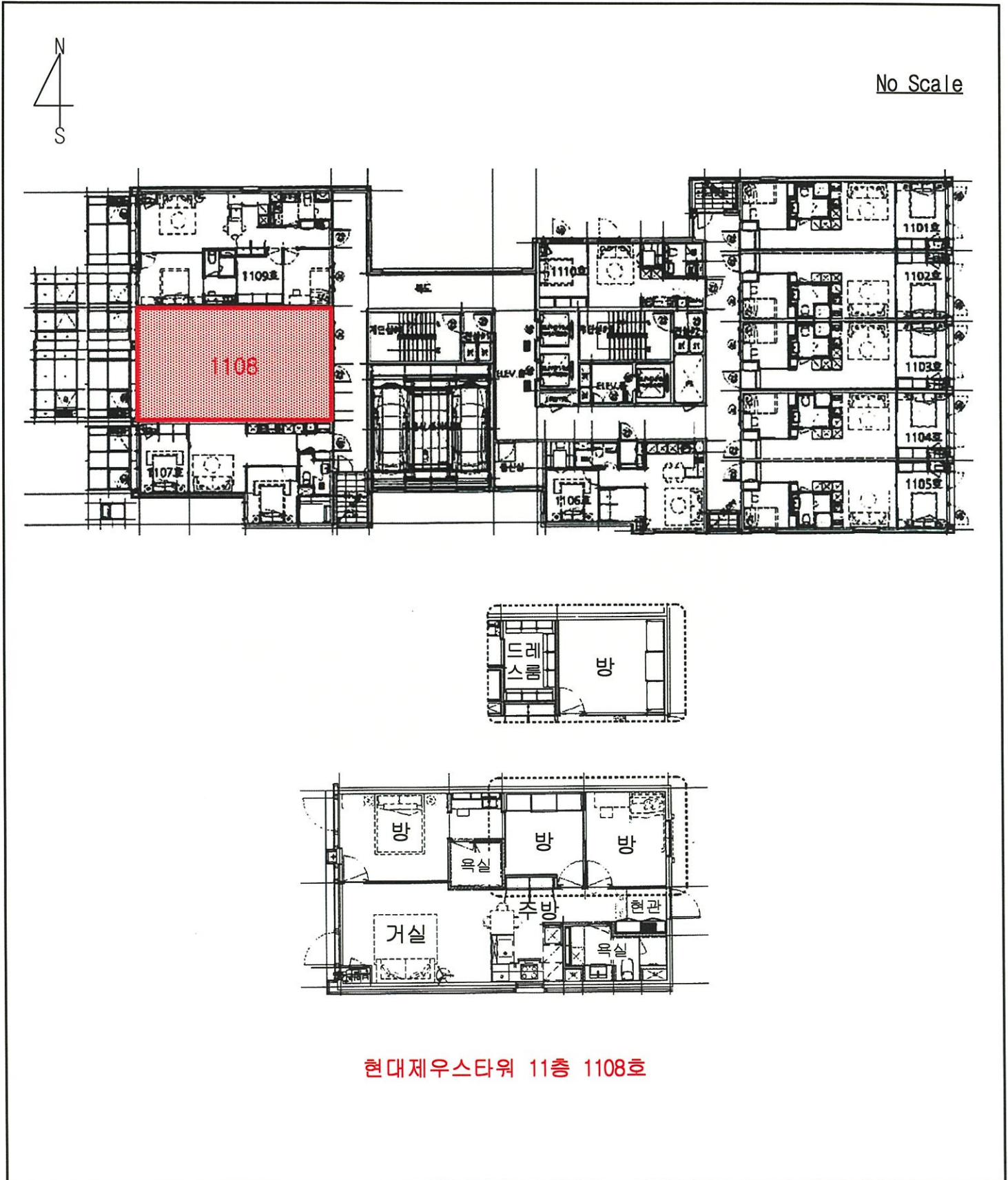
상세위치도

소재지

경기도 안양시 동안구 호계동 949-3
현대제우스타워 11층 1108호

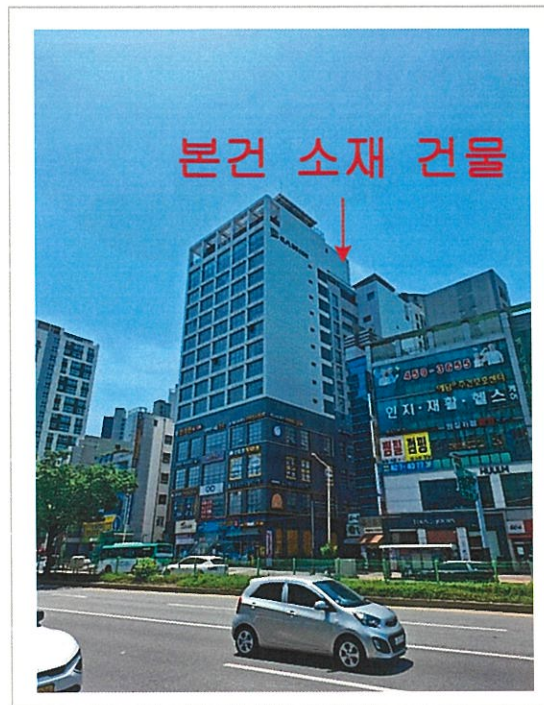
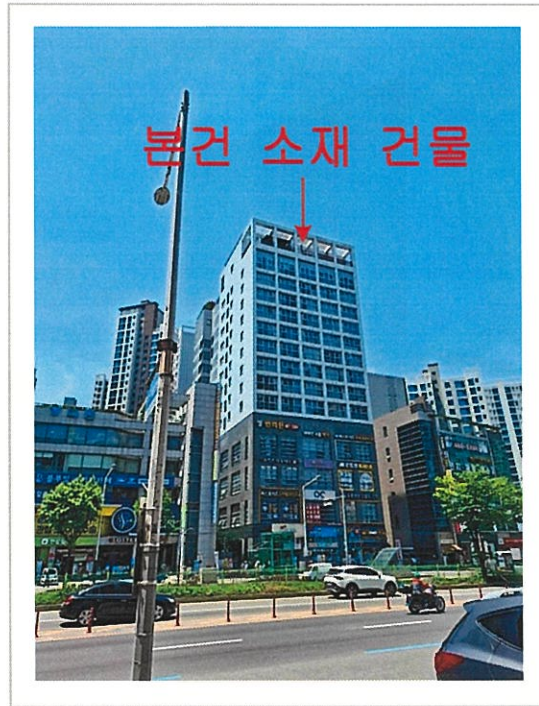


배치도 및 내부구조도



현대제우스타워 11층 1108호

현황 사진



현황 사진

