

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 최창업 소유물건  
(2024타경65603)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원  
사법보좌관 문금선

감정평가서번호: 이스턴240903-226

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.

이스턴감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
이 석 규 (인)

감정평가액	일억칠천칠백만원정(₩177,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 안산지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	최창업 (2024타경65603)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.09.12	2024.09.12	2024.09.13	
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	1	구분건물	1	-	177,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩177,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 광명시 철산동 소재 "도덕초등학교" 북동측 인근에 위치하는 가산디오스텔 오피스텔 8층 823호로서 수원지방법원 안산지원의 경매 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치(시장가치)

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

#### (2) 감정평가조건

없 음.

### 3. 기준시점

본건의 현장조사 및 가격조사는 2024년 9월 12일이고 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 9월 12일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거, 시장성의 측면인 비교방식에 의하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 감정평가 하였음.

## 5. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거 함.
- (2) 본건 구분건물에 대해 공부(등기사항전부증명서, 건축물대장 등)와 현황 구분건물의 위치, 이용상황, 면적, 구조 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정되며 현장조사시 폐문부재로 내부 이용상황 등은 외관관측, 건축물현황도 등을 참고하였음.
- (3) 본건 구분건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 원 요청에 의거 대상 부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 제시한 '구분건물 토지, 건물 배분비율표'상의 지역별 배분비율을 참고하여 토지가격과 건물가격으로 구분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 대상물건의 개요

소재지	경기도 광명시 철산동 119-2			사용승인 일자	2020.11.11		
건물명칭	가산디오스텔 오피스텔			구조	철근콘크리트구조 (철근)콘트리트지붕		
전체층수	지상15층/지하4층			용도지역	일반공업지역		
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	용도	대지권 (㎡)	비고
기호	해당 동·호수						
1	8층 823호	19.05	43.09	62.14	업무시설 (오피스텔)	7.994	오피스텔

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 거래사례

(출처 : KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	건물명 및 동·층수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
1	철산동 119-2	가산 디오스텔 6층	19.05	7.994	2022.04.21	185,000,000	9,711,286	오피스텔
2	철산동 119-2	가산 디오스텔 15층	19.05	7.994	2022.02.03	195,000,000	10,236,220	오피스텔

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 적용사례의 선정

본건과 인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 본건과 평형별 효용이 유사하며 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경등 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 **거래사례(1)** 선정함.

## 3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. **(1.000)**

## 4. 시점수정

(1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(2) 사례는 오피스텔로서 유형적으로 유사한 한국부동산원이 발표하는 지역별 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 시점수정치 산정하되 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

### (3) 시점수정치 산정

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
경기도 오피스텔 매매가격지수	0.94977	거래시점 : 2022.04.21, 2022년03월 지수를 적용함 기준시점 : 2024.09.12, 2024년07월 지수를 적용함 (2024.08.지수 미고시) 2022.04.21. 매매 가격지수 : 103.92 2024.09.12. 매매 가격지수 : 98.70  시점수정치 : $98.70/103.92=0.94977$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인비교

조건	항목	격차율		비고
		사례 (1)	대상	
외부요인	외부진출의 용이성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	1.00	본건은 사례대비 층별효용에서 우세함.
건물요인	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 단지내 승강기 설치 및 대수, 단지내 주차의 편리성, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 전용률 등 공용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	1.00	
개별적요인	층별효용, 위치별효용, 향별효용 공용부분의 전용사용권 여부 부지에 대한 지분면적, 내부 평면방식 등	1.00	1.01	
<b>계</b>		<b>1.00</b>	<b>1.010</b>	

## 6. 비준가격

기호	거래사례 단가(원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	전유 면적 (m <sup>2</sup> )	산정금액 (원)	결정금액 (원)
1	9,711,286	1.000	0.94977	1.010	9,315,722	19.05	177,464,504	177,000,000

\* 결정금액은 산정금액의 십만단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III

## 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준(전유면적 기준)	광명시 철산동 가산디오스텔오피스텔은 전유면적당 9,000,000원/m <sup>2</sup> ~9,500,000원/m <sup>2</sup> 수준을 나타내고 있음.
---------------	---

### 2. 인근 감정평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	평가목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/m <sup>2</sup> )
A	철산동 119-2	가산디오스텔 6층 619호	19.05	경매	2024.09.10	176,000,000	9,238,845
B	철산동 119-2	가산디오스텔 5층 521호	19.05	경매	2024.05.24	175,000,000	9,186,352
C	철산동 119-2	가산디오스텔 6층 610호	19.05	경매	2024.05.17	177,000,000	9,291,339

### 3. 경매 낙찰 통계

(출처 : 부동산태인)

지역, 용도	총낙찰가율	입찰경쟁률	낙찰건수	비고
광명시 오피스텔	77.69%	2.7대1	6건	최근 1년 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액

기호	소재지	층·호수	평가액(원)
1	경기도 광명시 철산동 119-2	가산디오스텔 오피스텔 8층 823호	177,000,000

### 2. 감정평가액 결정 의견

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가전례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 상기와 같이 감정평가액을 결정하였음.

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
1	1동의 건물의 경기도 광명시 철산동 [도로명주소] 경기도 광명시 서부샛길 778	표시 119-2 가산 디오스텔 오피스텔	업무시설 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층 지하4층 지하3층 지하2층 지하1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 옥탑1층 옥탑2층							
		전유부분의	건물의	표시	8층 823호 철근콘크리트구조	19.05	19.05	177,000,000	비준가격		
		대지권의목적인 토지의 표시 :	토지의	표시					토지건물배분 토지: 53,000,000 건물: 124,000,000		
		1.경기도 광명시 철산동	119-2	공장용지		3,266					
		대지권의 종류:	1.	소유권		7.994					
		대지권의 비율:	1.	3266	분의 7.994	-----	7.994				
					3,266						



# 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 광명시 철산동 소재 "도덕초등학교" 북동측 인근에 위치하는 가산디오스텔 오피스텔 8층 823호로서 주위는 서부간선도로 변 공장, 지식산업센터, 물류센터, 오피스텔 등으로 이루어져 있습니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 근거리 전철 "구일역"이 위치하여 대중교통여건은 무난한 편입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 15층 건물 중 8층 823호로서,  
외벽 : 화강석붙임 및 몰탈위페인팅,  
내벽 : 벽지도배 등,  
창호 : 하이샷시 창호임

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중입니다.

## (5) 설비내역

급·배수시설, 위생설비, 소화 설비, 도시가스설비, 승강기설비 등이 갖추어져 있습니다.

## (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)

사다리형의 토지로서 오피스텔 및 근린상가부지로 이용중입니다.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 소로에 접하고 있습니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반공업지역, 고도지구, 대로2류(폭30m~35m)(주간선도로)(접함), 제3종구역, 진입표면구역(김포공항), 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역

### (9) 공부와의 차이

없습니다.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대내역은 미상입니다.
- 본건 등기사항전부증명서 상 지목 "공장용지"이나 2020.11.25. "대"로 변경되었습니다.
- 본건에 대하여 2023.8.11. 주택임차권 등기 설정되어 있습니다.  
(임차보증금 : 185,000,000원, 임차권자 : 정은서)

# 위치도



소재지	경기도 광명시 철산동 119-2 가산디오스텔 오피스텔 8층 823호
-----	---------------------------------------

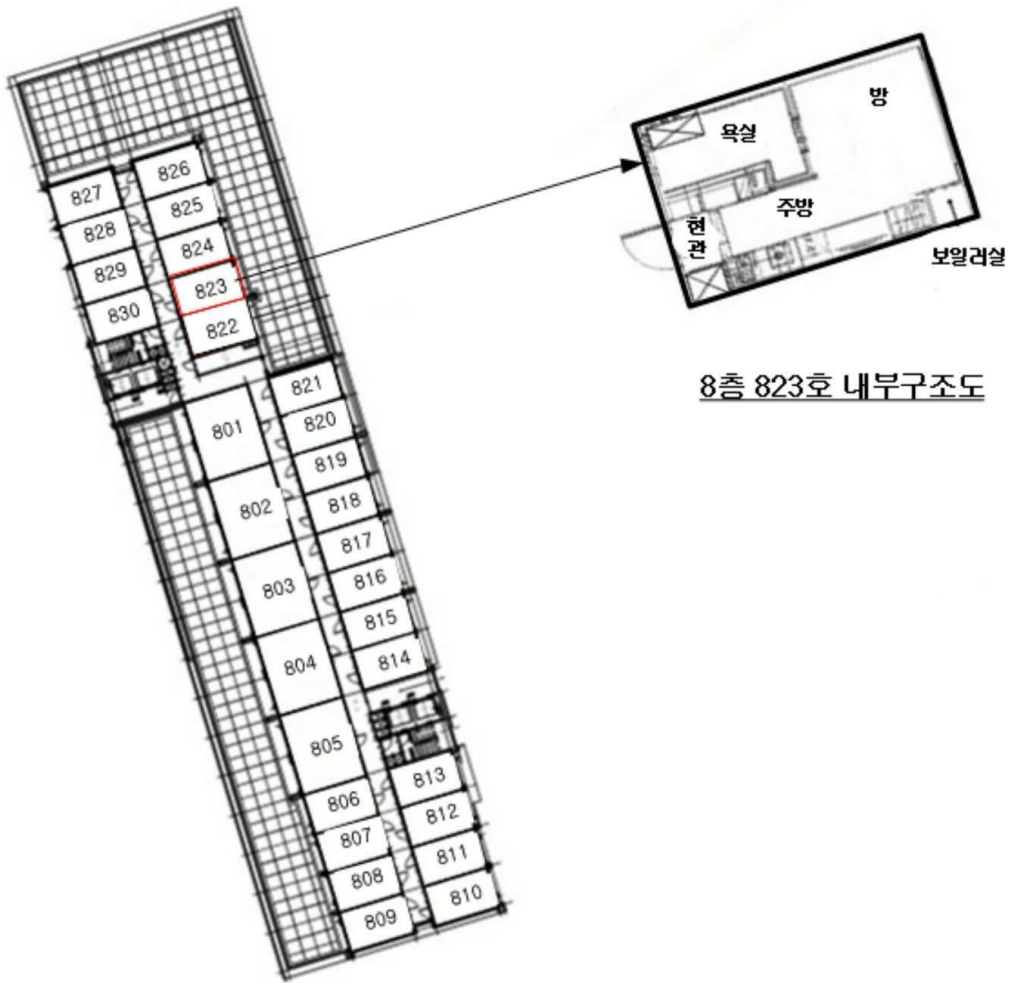


# 내부구조도



소재지

경기도 광명시 철산동 119-2 가산디오스텔 오피스텔 8층 823호



본건 : 가산디오스텔 오피스텔 8층 823호



( )



( )



8



8 823