감 정 평 가 서

건 명	정만수 소유물건(2024타경110815)
의 뢰 인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김경헌
감정서번호	241231-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

복정감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
정 기 인

감정평가액	삼억일천만원정(₩310,000,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김경헌	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 안양지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정만수 (2024타경110815)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.01.06	2025.01.06	2025.01.06

감정평가내용	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 이	구분건물	1개호 하	- 여	310,000,000 백
	합 계					₩310,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 “안양초등학교” 남동측 인근에 위치하는 씨티프라임 제5층 제502호 (전용면적 84.88㎡) 로서, 수원지방법원 안양지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

감정평가에 관한 규칙』 제5조제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점

가격조사 완료날짜인 2025.01.06.일임.

4. 감정평가방법

본건은 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률, 감정평가에 관한 규칙 등 제반관련 규정 및 감정평가 일반 이론에 근거하여 평가하였음

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준ㆍ평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

집합건물은 일반적으로 구분건물과 대지사용권이 일체로 거래됨으로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀원요청에 의거 토지와 건물로 배분하여 명세표에 표기하였음.

본건은 현장조사시 폐문부재로, 내부구조 등은 건축물대장 도면을 기초로 작성하였는 바, 경매진행시 별도 확인 바람.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 비교 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층	면적(㎡)		거래금액(천원)	거래시점 사용승인일	용도
				전유	대지권			
가	안양동 421-8	가온누리APT	10	84.63	29.61	390,000 @4,608	24.02.04 18.08.08	오피스텔
나	안양동 421-1	본건물	5	84.88	19.6	382,000 @4,500	21.06.06 15.12.16	오피스텔

2) 비교사례의 선정

비교적 최근에 거래된 거래사례로서, 위치적으로 근접하여 있으며, 대상물건과 물적 유사성이 높은 것으로 판단되는 <사례 가> 를 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 자본수익률 (경기도 오피스)를 활용하여 산정함

기 간	자본 수익률(%)	변동율
2024.01.01 ~ 2024.03.31	0.86	(1+0.00860*57/91)*(1+0.00640)* (1+0.00550)* (1+0.00550*98/92)= 1.02335
2024.04.01 ~ 2024.06.30	0.64	
2024.07.01 ~ 2024.09.30	0.55	
2024.10.01 ~ 2024.12.31	미발표	
누계 (24.02.04 ~ 25.01.06)	1.02335	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성 요인비교

◇ 기호 1 / 사례 가 비교.

구분		격차율	비 고
조건	세항목	대상/사례	
외부요인	가로조건, 접근조건 환경조건, 획지조건 행정조건, 기타조건	0.92	인근 토지 상권의 성숙도 측면에서 열세함.
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부등	0.97	건물의 노후도 측면에서 열세함.
	노후도		
	전용률		
	공용시설의 규모,구성,상태등		
개별적 요인	층별, 위치별 차이	0.88	전유면적 대비 대지권이 상대적으로 적음
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
누계		0.785	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가격 (시산가격)

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	비준가격 (원)
1	4,608,000	1.00	1.02335	0.785	84.88	314,203,000

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근 지역 탐문 조사

유사 오피스텔	- 전용면적당 @3,600,000/㎡ ~ @3,700,000/㎡ 내외 - 유사 물건 방매 사례 : 295,000,000원 ~ 300,000,000원

Ⅴ. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 하되, 상기 참고가격 자료 (거래사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등) 및 최근의 부동산 시장 동향 등을 종합 참작하여,

대상부동산의 감정평가액을 **310,000,000원** 으로 결정함.

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	< 1동 건물의 표시 >							
	경기도 안양시 만안구 안양동	421-1 외	공동주택 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 10				
	씨티프라임			지층	398.73			
				1층	51.55			
				2층~5층 각	382.51			
				6층~9층 각	332.37			
				10층	284.46			
	< 전유부분 건물의 표시 >							
1	5층 502호			철근콘크리트구조	84.88	84.88	310,000,000	비준가격
	< 대지권의 목적인 토지 >							
	1. 동 소	421-1	대	일반상업지역	253.9			
	2. 동 소	421-5	대	일반상업지역	127.3			
	3. 동 소	421-36	대	일반상업지역	131.4			
	4. 동 소	421-37	대	일반상업지역	131.5			
	5. 동 소	421-43	도	일반상업지역	0.3			
				1~5 소유권	19.6			
*	토지/건물 배분			----------	-------	19.6		
토지	90,000,000			대지권	644.4			
건물	220,000,000							
	합 계						₩310,000,000.-	
				이하	여백			

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 만안구 안양동 소재 "안양초등학교" 남동측 인근에 위치하며,
주위는 아파트, 근린생활시설, 공동주택 등이 혼재하는 지역임

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 10층 건물 내 5층 502호로서,
사용승인일은 2015.12.16임
- 외 벽 : 몰탈위 페인트 등.
- 내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등.
- 창 호 : 하이샤시 마감

(4) 이용상태

오피스텔로 (방, 욕실, 주방, 현관, 등) 이용중임

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비에 의한 난방설비, 화재경보기, 소화전설비, 승강기설비,
지하주차장 등이 되어있음

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

5필지 일단의 대체로 사다리형의 토지로서, 공동주택 및 업무시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 중로에 접함

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1 : 도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구, 중로1류(폭20m~25m)(접합), 중로2류(폭15m~20m미만)(접합), 가로구역별 최고높이 제항구역, 대기관리권역, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권), 도시교통정비지역, 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설설치제한지역
기호2~4 : 도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구, 중로2류(폭15m~20m미만)(접합), 가로구역별 최고높이 제항구역, 대기관리권역, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권), 도시교통정비지역, 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설설치제한지역
기호5 : 도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구, 가로구역별 최고높이 제항구역, 대기관리권역, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권), 도시교통정비지역, 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설설치제한지역

(9) 공부와의 차이

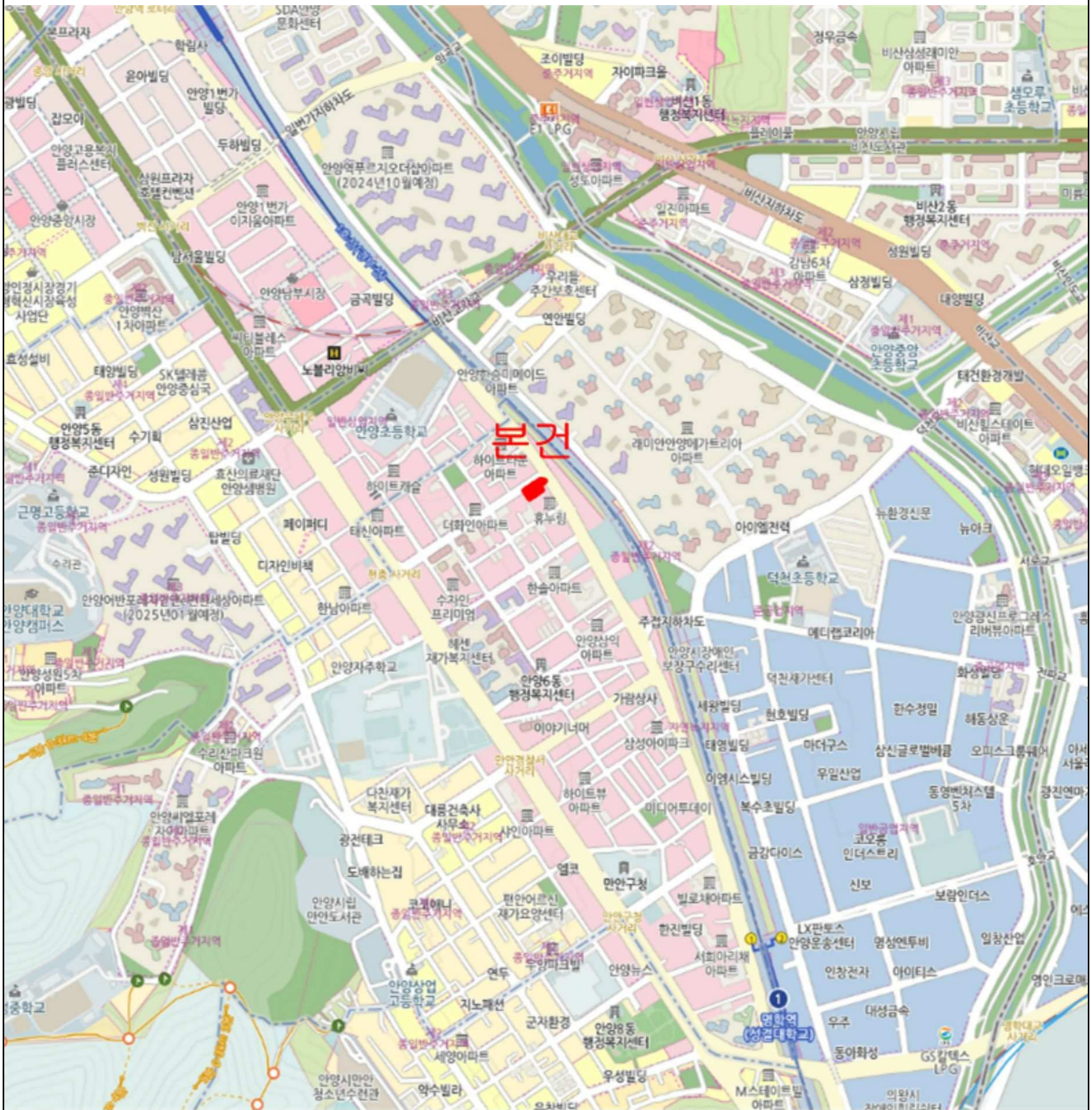
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임

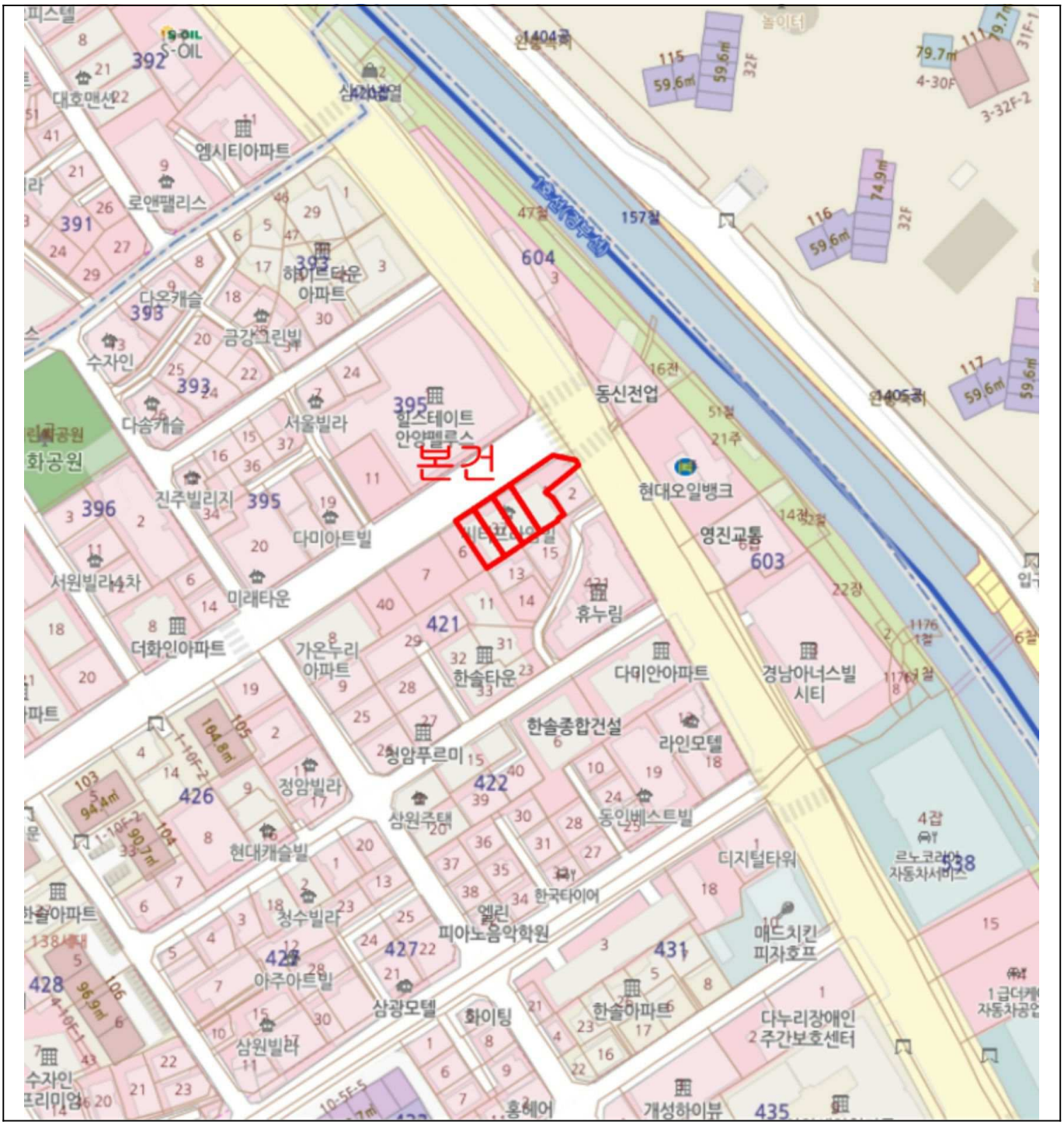
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 안양시 만안구 안양동 421-1 씨티프라임 5층 502호



위 치 도

소 재 지	경기도 안양시 만안구 안양동 421-1 씨티프라임 5층 502호



내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 안양시 만안구 안양동 421-1 씨티프라임 5층 502호

S = NON SCALE

* 층별 배치도

* 내부 구조도

( )

( )

1

1