

감정평가서

APPRAISAL REPORT

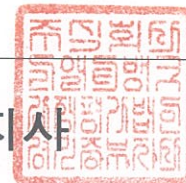
건명: 권영만 소유물건(2025타경100851)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호

감정평가서번호: RB250314-16-3101

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.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기중부지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
지윤선

지 윤 선



(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기중부지사 지사장
경기중부지사장

(서명또는인)



감정평가액	삼억육천오백만원정 (₩365,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안양지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	권영만 (2025타경100851)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.17	2025.03.14 ~ 2025.03.17	2025.03.20	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	365,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩365,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 신용철		신 용 철			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안양시 동안구 비산동 소재 '비산사거리' 서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, 블루오션 제7층 제702오피스텔호)으로서, 수원지방법원 안양지원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가 이론 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

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 03월 17일을 기준시점으로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 03월 14일 ~ 03월 17일에 실지조사를 하여 대상 물건에 대한 개별적인 상황을 조사하고, 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 감정평가방법의 개요

부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

평가방법	평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가방법의 적용

- 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사물건의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰가율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.
- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 평가방법 외에 다른 평가방법을 적용하여 주된 평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있으나, 구분건물인 대상물건의 특성상 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고, 대상 구분건물이 토지와 건물이 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기가 부적합하며, 수익방식은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있어 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 단서 규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않았음.

III. 감정평가조건

해당사항 없음.

IV. 그 밖의 사항

1. 본건의 호별위치와 내부구조는 폐문 및 이해관계인의 부재로 인하여 건축물대장상 현황도, 인근 평가사례 및 외부관찰 등을 기준으로 도시하였는 바 경매 진행시 참고하시기 바람.
2. 집합건물의 구분소유권은 그 성격 및 거래관행상 건물과 대지권이 일체로 거래되고 건물 및 토지의 가액이 각각 독립적으로 형성되지 않으나, 귀 법원 요청에 의거 건물 및 토지의 배분가액은 집합건물이 소재하는 인근지역의 특성 및 집합건물의 특성, 기타 일반적인 토지·건물의 가액 배분 비율에 영향을 미치는 요인 등을 참작하여 배분하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지		경기도 안양시 동안구 비산동 557-3 [도로명주소] 경기도 안양시 동안구 경수대로 939			
명칭, 층, 호수		블루오션 제7층 제702오피스텔호			
주용도		공동주택 및 오피스텔	사용승인일		2016.12.30
기호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
가	75.36	36.184	111.544	14.14	오피스텔

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 표제부 및 전유부 등.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[경기도 안양시 동안구]

기호	소재지	건물명	층 호 수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	비산동 557-*	렉스타운	제12층 제12*호	57.14	11.09	284,000,000	4,970,000	2023.10.26
								2018.06.08
2	비산동 557-*	렉스타운	제8층 제8*호	72.94	14.16	377,500,000	5,175,000	2022.06.18
								2018.06.08
3	비산동 116*	대광로제비양 근린생활시설	제2층 제2*호	28.5	6.81	155,000,000	5,439,000	2023.12.22
								2017.01.05

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

(2) 비교사례의 선정

상기사례 중 대상물건과 인근 지역에 위치하여, 위치적 및 물적 유사성이 높고, 이용상황 및 주위환경 등에서 비교가능성이 높은 거래사례(1)을 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

5. 시점수정치의 산정

- 1) 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 오피스텔 매매가격지수 중 “경기도”를 활용하여 시점수정치를 산정하였음.
- 2) 시점수정치 산정

[자료출처 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템]

2023.09	2025.02	변동율(%)	시점수정치	비고
100.42	97.84	-2.569	0.97431 (97.84/100.42)	2023.10.26. ~ 2025.03.17

※ 거래시점 기준하여 2023년 09월 지수를 적용 하였으며, 기준시점 기준하여 2025년 02월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교치의 산정

구 분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대체로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.00	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	대체로 대등함.
비교치계	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$	1.000	-

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가액 (원)	비준가액
1	284,000,000	1.000	0.97431	1.000	75.36 / 57.14	364,935,535	365,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

유형	가격수준(원/㎡)	비고
오피스텔, 주거용오피스텔	전유면적당 @4,500,000 ~ @5,000,000 내외 수준으로 조사됨.	층 및 전유면적의 크기 등에 따라 상이함.

2. 인근 평가전례

[경기도 군포시]

기호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
4	비산동 557-*	블루오션	제3층 제3*호	75.36	363,000,000 (전유면적당 @4,816,000원/㎡)	법원 경매	2024.01.08
							2016.12.30
5	비산동 116*	대광로제비양 근린생활시설	제2층 제2*호	67.06	392,000,000 (전유면적당 @5,845,000원/㎡)	법원 경매	2024.02.27
							2017.01.05

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

3. 인근지역 경매시장추이(낙찰가율)

지역	유형	기간	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수
경기도 안양시 동안구	오피스텔	최근 1년	75.31	77.93	39건

※ 자료출처 : 태인경매정보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 365,000,000 원

기호	소재지	명칭/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	경기도 안양시 동안구 비산동 557-3	블루오션 제7층 제702오피스텔호	75.36	14.14	365,000,000

구분건물 감정평가명세서

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 비산동	557-3 블루오션	공동주택 및 오피스텔	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 20층				
	[도로명주소] 경기도 안양시 동안구 경수대로 939			지3층	340.47			
				지2층	1,077.31			
				지1층	999.9			
				1층	68.98			
				2층	406.28			
				3층	399.8			
				4층	406.28			
				5층	399.8			
				6층	406.28			
				7층	399.8			
				8층	406.28			
				9층	399.8			
				10층	406.28			
				11층	399.8			
				12층	406.28			
				13층	399.8			
				14층	406.28			

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	동소	557-3	대	15층	399.8			
				16층	406.28			
				17층	399.8			
				18층	406.28			
				19층	242.22			
				20층	248.7			
				일반상업지역	1,237			
				(내)				
				철근 콘크리트구조 제7층 제702오피스텔호	75.36	75.36	365,000,000	비준가액 공용면적 포함 (111.544㎡)
				1 소유권	14.14			
----- 대지권	----- 1,237	14.14						
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 182,500,000 182,500,000			
합 계				이 하	여	백	₩365,000,000.-	

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 비산동 소재 ‘비산사거리’ 서측 인근에 위치하며 주변은 아파트단지, 교육시설, 업무시설, 주거용오피스텔, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며 인근에 노선버스정류장 등이 소재하여 제반교통 상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 내 제7층 제702오피스텔호로서

외벽 : 몰탈위페인트, 석재붙임 마감 등,
창호 : 샷시 마감 등임.

(4) 이용상태

공부상 오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 전기설비, 승강기설비 등이 구비되어 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

인접필지와 등고 평탄한 가장형의 토지로서, 공동주택 및 오피스텔 등의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 도로 폭 약 50미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구, 광로2류(폭 50m~70m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역, 상대보호구역(늘도담유치원. 토지전산망의 내용은 참고사항일 뿐 교육지원청에 반드시 확인요망.), 상대보호구역(비산성모유치원. 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의바람.), 대기관리권역, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권), 도시교통정비지역, 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

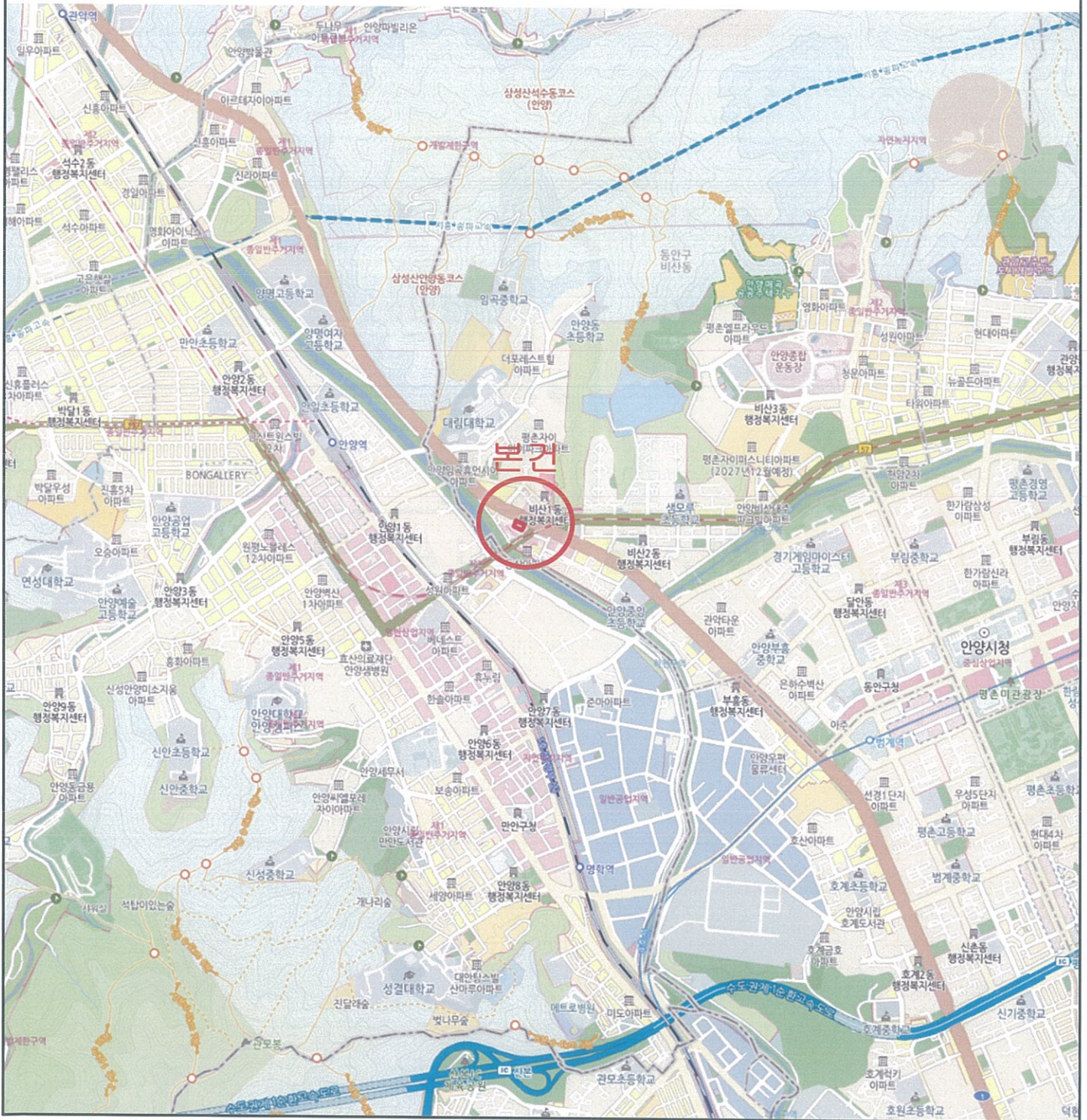
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



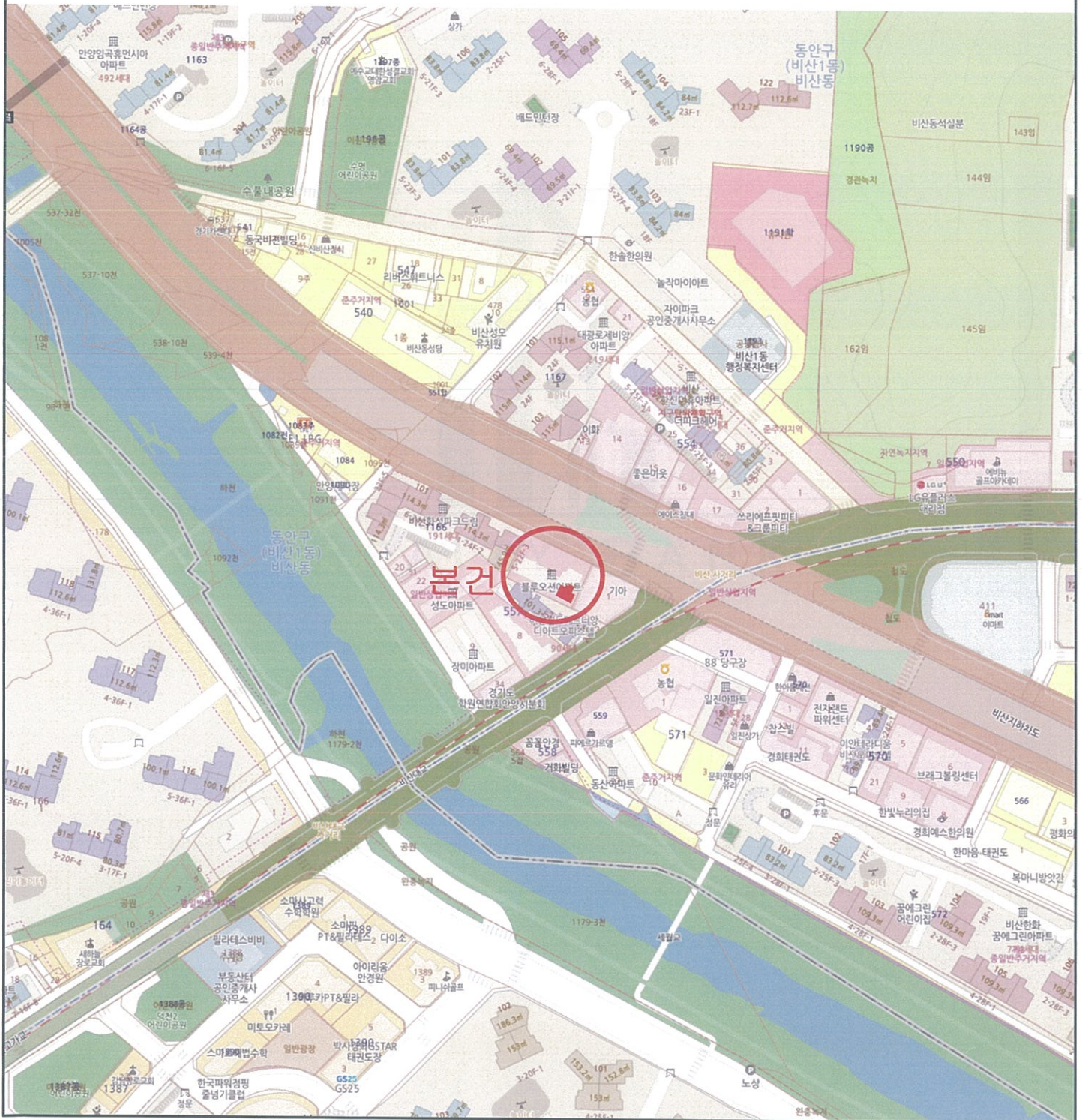
소재지	경기도 안양시 동안구 비산동 557-3 블루오션 제7층 제702오피스텔호
-----	---



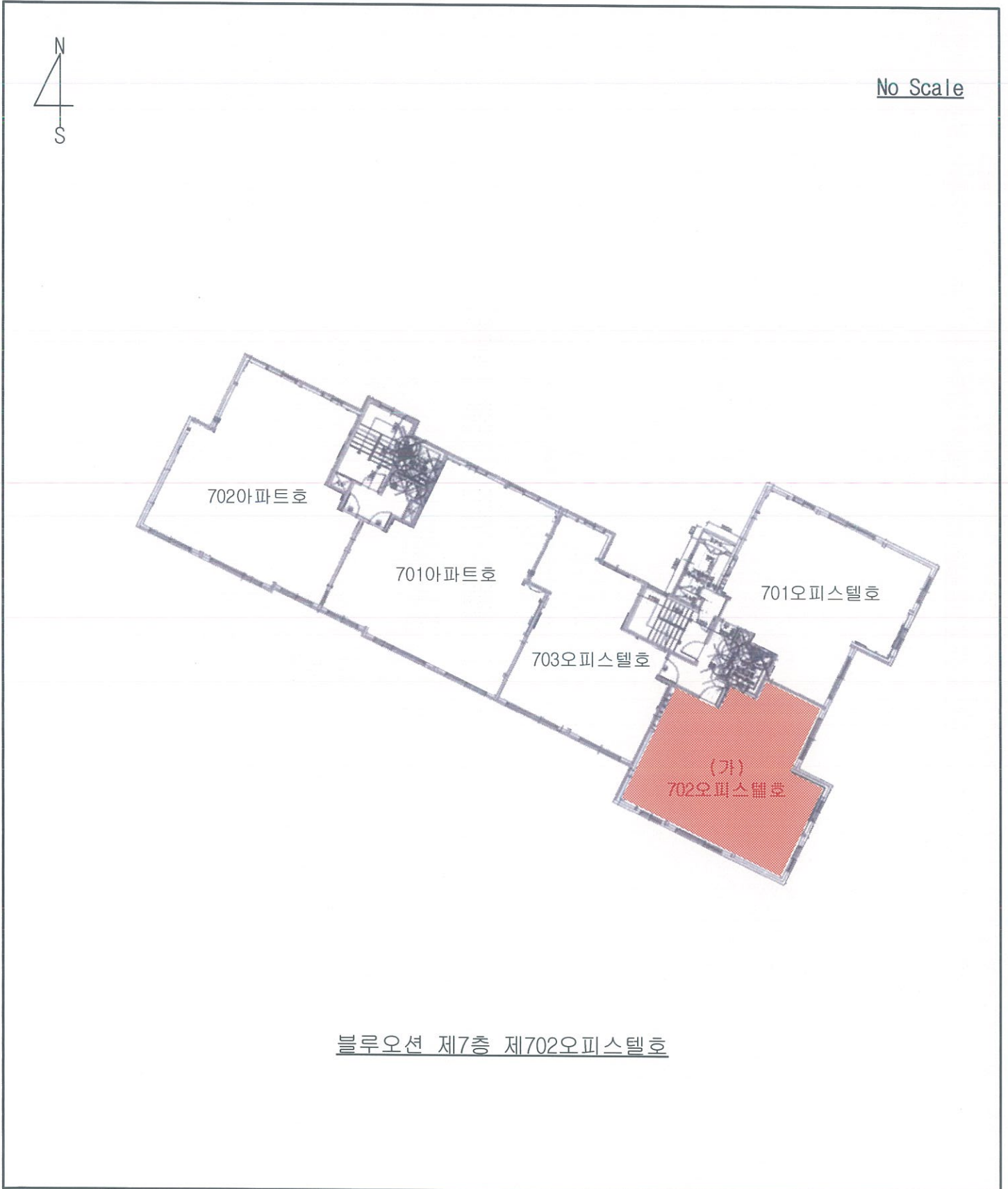
상세위치도



소재지	경기도 안양시 동안구 비산동 557-3 블루오션 제7층 제702오피스텔호
-----	---



호 별 배 치 도



블루오션 제7층 제702오피스텔호

내부 구조도



No Scale

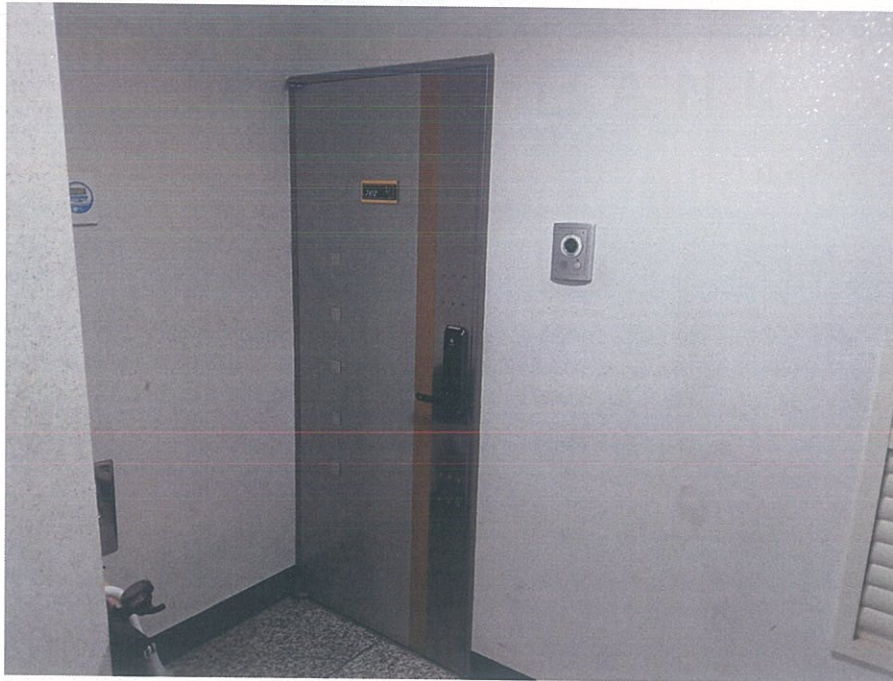


블루오션 제7층 제702오피스텔호

사 진 용 지



본건 건물전경



본건전경(복도에서 촬영)

사 진 용 지



공동 출입문 전경



주위전경