

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이성호 소유물건(2025타경100871)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원  
사법보좌관 이상호

감정평가서번호: K250321-3

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.

금오감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김종철

(인)

감정평가액	일억팔천사백만원정(₩184,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안양지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이성호 (2025타경100871)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.21	2025.03.21 ~ 2025.03.21	2025.03.24	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	184,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩184,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 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		
1	경기도 안양시 만안구 안양동	622-402 노블리앙 비씨	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층				
	[도로명주소] 경기도 안양시 만안구 만안로159번길 27			지1층	12.96			
				1층	12.96			
				2층 ~ 9층 각	127.89			
				10층	88.78			
	1. 동소	622-402	대	일반상업지역	364.6			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	38.09	38.09	184,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권대지권	14.96	14.96		
					364.6 x ----- 364.6			
					<b>토지·건물</b> 토 지 : 건 물 :	<b>배분내역</b> 55,200,000 128,800,000		
<b>합 계</b>							<b>₩184,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# ■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## I. 감정평가 개요

---

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 '안양초등학교' 북측 인근에 위치하는 구분건물(오피스텔)로서, 수원지방법원 안양지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 21일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 03월 21일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

## ■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 감정평가 방법

#### 가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식임.
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식임.
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식임.

#### 나. 구분건물

##### 1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

##### 2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 오피스텔로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

#### 다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

#### 라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 사항 없음

## ■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

### 7. 그 밖의 사항

가. 조사일 현재 본건의 내부 구조는 현 거주자의 폐문부재 등으로 직접 확인하지 못하여 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현장 탐문조사 내용 등에 의하여 표기하였으며 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.

나. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니, 경매진행 시 참고하시기 바람.

# ■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개황

### 1. 대상 건물 개요

소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 622-402 [도로명주소] 경기도 안양시 만안구 만안로159번길 27		
건물명	노블리앙비씨		
구조	철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층수	지1층/지상10층
주용도	업무시설(오피스텔)	단지규모	1개동 26호
사용승인일	2017.03.21	대지면적(㎡)	364.6

### 2. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
1	4/403	업무시설 (오피스텔)	38.09	8.608	46.698	14.96	-
합계	-	-	38.09	8.608	46.698	14.96	-

## ■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 가액산출

#### 1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

#### 2. 거래사례의 선정

##### 가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

##### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

기 호	구 분	소재지 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인	
①	매매	안양동 62*-34* 12/12**	66.23	11.29	325,000,000	4,910,000	2024.09.26	-
							2018.02.02	
②	매매	안양동 62*-20* 8/8**	32.59	6.9	220,000,000	6,750,000	2024.12.04	-
							2019.09.05	
③	매매	안양동 68*-17* 5/5**	47.08	16.95	220,000,000	4,670,000	2024.11.14	-
							2016.08.30	

## ■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	구분	소재지 층/호수	전유 면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점	사용승인
가	법원 경매	안양동 62*-20* 4/4**	32.06	215,000,000	6,710,000	2025.02.27	2019.09.05
나	담보	안양동 62*-24* 9/9**	60.09	325,000,000	5,410,000	2024.03.29	2017.04.24

### 나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

#### 1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	가격수준	비고
오피스텔	전유면적 기준 단가 : 4,500,000 ~ 6,000,000원/㎡	-

#### 2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경기도 안양시 만안구 2024년 03월 ~2025년 02월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	73,034,700,000	57,995,305,489	79.4	796	223	28.0
오피스텔(주거)	13,731,400,000	10,314,608,856	75.1	170	44	25.9

## ■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례③>을 비교거래사례로 선정함.

### 3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

### 4. 시점수정

#### ■ 비교거래사례 ③ 기준

한국부동산원에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "오피스텔 매매가격지수, 경기"를 활용하여 시점수정치를 결정함.

사례의 매매시점 매매가격지수(2024년 10월)	98.36
본건의 기준시점 매매가격지수(2025년 02월)	97.84
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$97.84/98.36 \approx 0.99471$

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

## ■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 가치형성요인 비교

■ 기호 (1) /거래사례 ③

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	0.98	대중교통의 편의성 등 단지외부요인에서 열세함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편의시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.03	단지내 총세대수 및 최고층수 등 단지내부요인에서 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	1.03	전유부분의 면적 등에서 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
<b>가치형성요인 비교치</b>		<b>1.040</b>	-

### 6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기 호	비교사례 단가(원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	전유 면적(m <sup>2</sup> )	산정가액(원)	적용가액(원)
1	4,670,000	1.00	0.99471	1.040	4,831,108	38.09	184,016,904	184,000,000
<b>합계</b>		-	-	-	-	<b>38.09</b>	<b>184,016,904</b>	<b>184,000,000</b>

## ■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	제4층 제403호	38.09	184,000,000	4,830,000
합 계			184,000,000	4,830,000

#### 2. 결정의견

본건은 오피스텔로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

# 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" 북측 인근에 위치하며 주위는 각종 근린생활시설, 오피스텔, 아파트, 다세대주택 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건이 속한 건물까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통여건은 무난한 편임.

## (3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 중 제4층 제403호로서

외벽: 치장벽돌쌓기 및 돌붙임 마감 등  
내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 등  
창호: 샷시창호 등임.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 도시가스 난방설비 등이 설치되어 있음.

## (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)

인접 토지와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로 오피스텔 등의 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 폭 약 6미터의 도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 일반상업지역 , 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역(안양초등학교. 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람.)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 가. 임대관계는 미상임.
- 나. 본건은 2025.02.07에 숙박시설(생활숙박시설)에서 업무시설(오피스텔)로 용도변경되었으니 경매진행 시 참고하시기 바람.

# 광역위치도



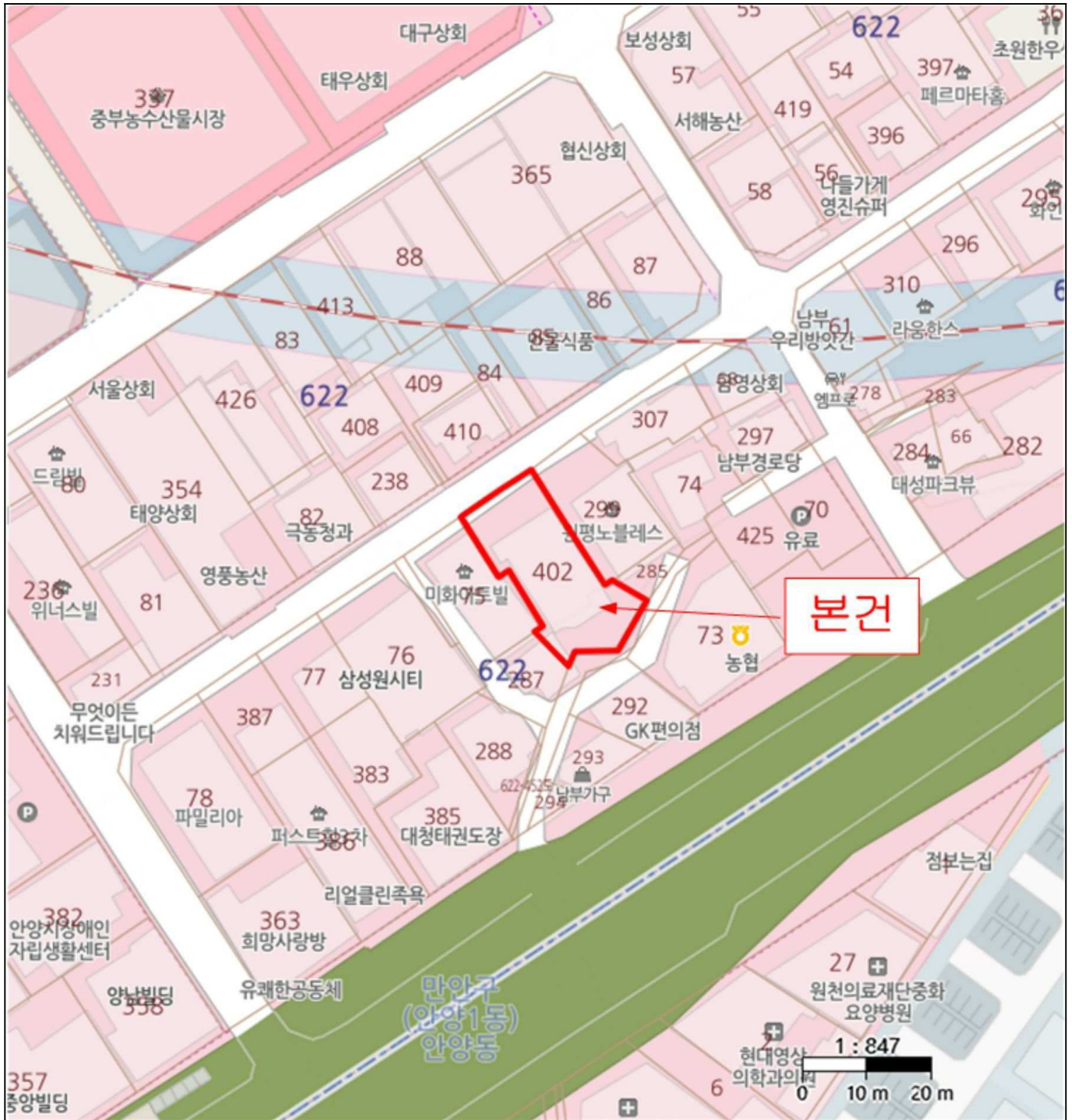
소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 622-402 노블리앙비씨 4층 403호
-----	--



# 위치도



소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 622-402 노블리앙비씨 4층 403호
-----	--



# 내부구조도



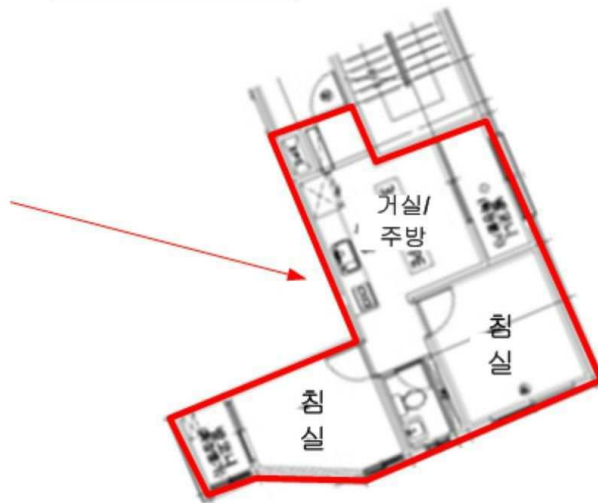
소재지 경기도 안양시 만안구 안양동 622-402 노블리앙비씨 4층 403호

(NO SCALE)



4층 호별위치도

기호(1)  
403호

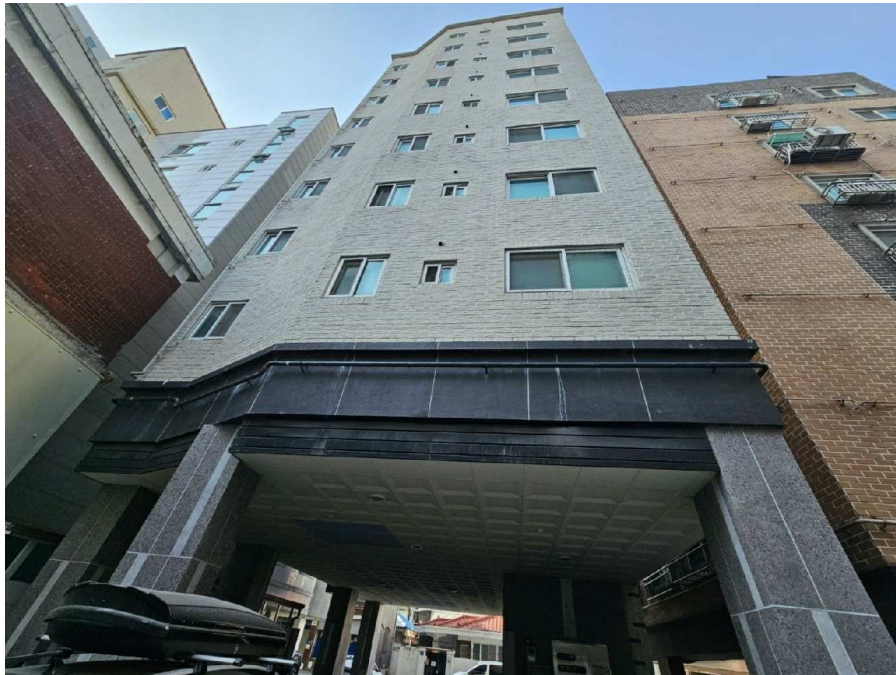


403호 내부구조도

# 사 진 용 지



본건 건물 - 북측촬영

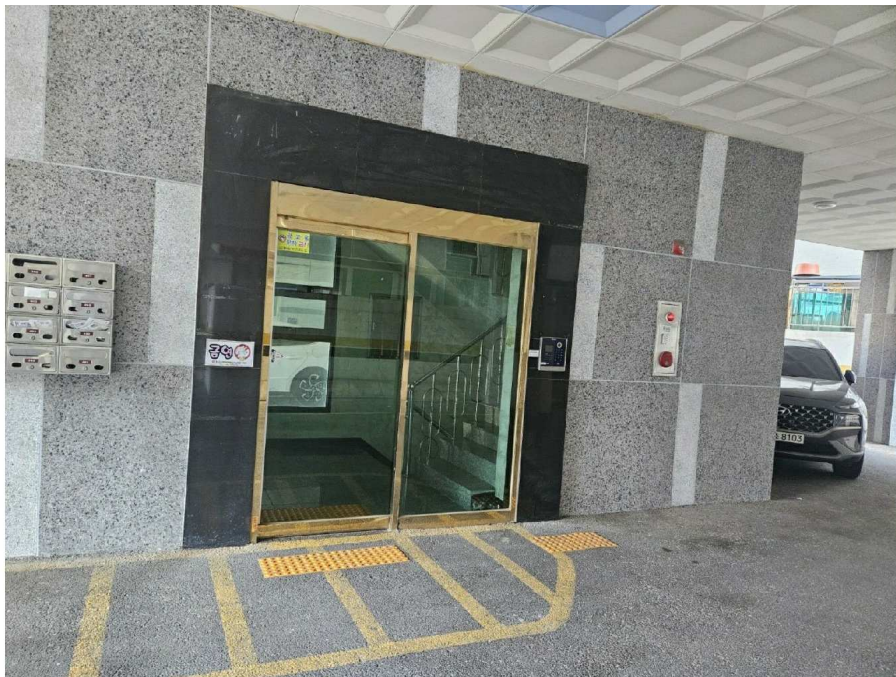


본건 건물 - 남측 촬영

# 사 진 용 지

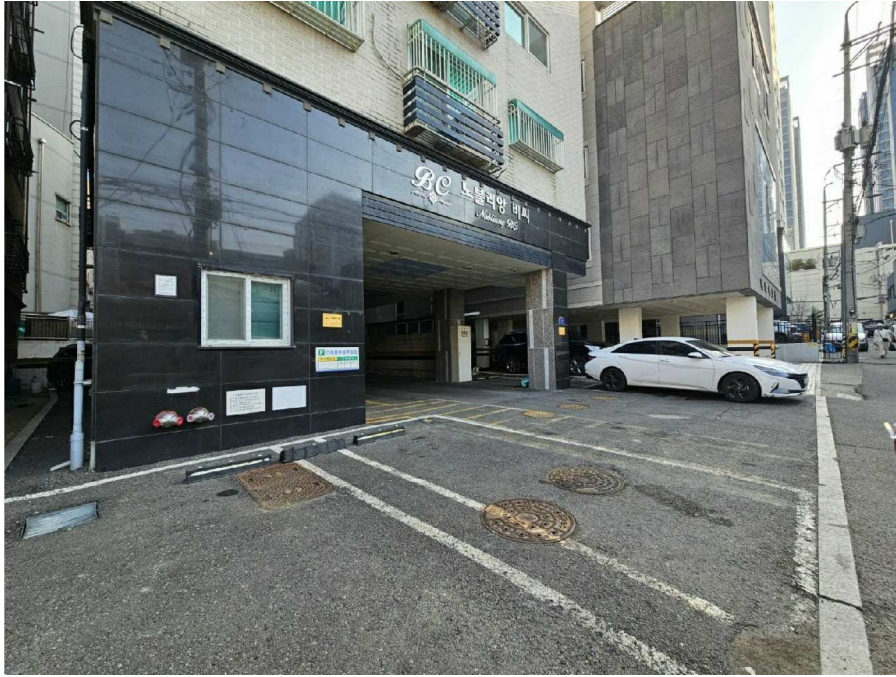


본건 현관문



1층 출입문

# 사 진 용 지



1층 주차장



인근 전경