

# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철
건명	양혜민 소유물건 (2024타경109969)
감정서번호	2025-3-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

이의규감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
이 의 규

감정평가액	이십사억일천만원정 (₩2,410,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안양지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	양혜민 (2024타경109969)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.01.10	2025.01.09 ~ 2025.01.10	2025.01.13	
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	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-  백	2,410,000,000
	합 계					₩2,410,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 안양시 동안구 호계동 소재 “호계초등학교” 동측 인근에 위치하는 구분 건물 2층 201호로서 법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 안양시 동안구 호계동 923-5			
건물명, 층, 호수	구분건물(노블오피스텔) 2층 201호			
용도	근린생활시설	사용승인일	1995.05.23	
기호	층/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
(1)	2/201	810.23	357.76	225.57

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 10일임.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

#### 2) 감정평가조건

-

## **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

### 5. 기타 참고사항

- 1) 본건 2층 201호는 공용포함 2층 전체이며 현황 대부분 원룸형 구분건물(오피스텔 유사) 29개호로 이용중인바 경매업무에 참고바랍니다.
- 2) 본건 2층 201호는 집합건축물대장상의 용도가 근린생활시설(의원)이나 상기 1)항과 같이 이용중인 관계로 “위반건축물” (최종변동일 2024.11.29자 위반내용 변경:근린생활 시설 → 주거용 446.48㎡ )로 등재되어 있는바 경매참여시 이해관계인은 참고바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

- 1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법은 아래와 같음.
  - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
  - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
  - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
  - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.
- 2) 본 평가에 있어서는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 **거래사례비교법**으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가액 산출과정

#### 1) 감정평가방법

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

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 거래사례의 선정

인근 유사 구분건물의 거래사례로 대상건물과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 사례(#2)를 선정함.

기호	소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원) (전유단가)	거래시점	비고
						사용승인일	
#1	호계동 966-1	리치밸리 2/2**	134.10	40.12	280,000,000 (@2,088,000)	2020.02.12	한국부동산원 실거래자료
						2006.08.09	
#2	호계동 966-1	리치밸리 2/2**	157.95	48.44	410,000,000 (@2,596,000)	2024.09.13	한국부동산원 실거래자료
						2006.08.09	

## 3) 사정보정

상기 거래사례(#2)는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000).

## 4) 시점수정

① 본건은 구분상가로서 한국부동산원이 조사·발표하는 상업용부동산임대동향조사 수익률 정보 중 “경기(집합상가)-자본수익율”을 활용하여 산정함.

② 분기별 자본수익율(단위:%)

분기	2024년 1분기	2024년 2분기	2024년 3분기	2024년 4분기
자본수익률 (%)	0.36	0.43	0.32	미발표
기간	2024.09.13 ~ 2025.01.10			
시점수정치	$(1+0.0032 \times 18/92) \times (1+0.0032 \times 102/92) \approx 1.00418$			

※ 2024년 4분기 이후는 기준시점 현재 미발표되어 직전분기를 연장적용하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례(#2)	대상(1)	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	대등함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	0.95	대상이 건물의 규모, 노후도등에서 열세함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.20	대상이 내부시설상태(오피스텔형)에 서 우세함
	다용도실, 발코니등 용도별이용			
	주차장등의 유무			
누 계		1.000	1.140	$1.00 \times 0.95 \times 1.20 \approx 1.140$

### 6) 시산가격 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	대상면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
(1)	2,596,000	1.000	1.00418	1.140	810.23	2,407,849,988	2,410,000,000

※ 백만단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준

본건(2층) 가격수준 : @2,400,000원/㎡ ~ @3,000,000원/㎡ (전유면적 기준)

### 2. 인근 유사 구분건물 평가사례

소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	목적	평가가액(원)	평가단가	기준시점
호계동 923-5	노블오피스텔 2/201	810.23	경매	2,400,000,000	@2,962,000	2022.07.29
호계동 966-1	리치빌 3/301	292.05	경매	723,000,000	@2,476,000	2024.12.11

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액 : 기호(1) 2층 201호 - 2,410,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

# 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	경기도 안양시 동안구 호계동  [도로명주소] 경기도 안양시 동안구 경수대로 701	923-5	근린생활 시설, 교육연구 시설 및 업무시설	철근콘크리트조 철근콘크리트 평슬래브 7층	1층	880.26						
					2~7층 (각)	863.40						
					지하1층	976.51						
					지하2층	1,081.34						
					옥탑1층	103.73						
					옥탑2층	36.67						
					전유부분의 건물의표시							
					2층 201호	810.23				810.23	2,410,000,000	비준가액
					대지권의목적인 토지의표시							
					1. 동소	923-5				대	제2종일반주거지역	
	225.57											
1. 소유권/ 대지권	----- 1,567.8	225.57										
<b>토지 · 건물</b>		<b>배분내역</b>										
				토 지 :		723,000,000						
				건 물 :		1,687,000,000						
<b>합 계</b>						<b>₩2,410,000,000.-</b>						
		이 하		여 백								

# 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 "호계초등학교" 동측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 단독주택, 다세대주택, 오피스텔, 점포, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건 빌딩까지 차량접근이 용이하며 인근에 노선버스 정류장 및 근거리에 지하철역이 소재하여 대중교통사정은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트 평슬래브 7층건 내 2층 201호로서  
외벽 : 석재 및 드라이비트 마감등  
내벽 : 몰탈위 벽지, 타일등 마감  
창호 : 샷시 페어그라스 창호임.

## (4) 이용상태

본건은 현황 원룸형 구분건물(29개실 - 후첨 도면 참조)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급.배수설비, 난방설비, 승강기설비, 화재탐지 및 소화설비등 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

세장형의 평탄한 토지로서 근린생활시설, 교육연구시설 및 업무시설 건물부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건은 북동측으로 광대로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구, 광로2류(폭50m~70m)(접합), 상대보호 구역(키즈브라운유치원. 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람.)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(호계초등학교. 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람.)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기 환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통 정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

본건은 공부상 용도는 근린생활시설(의원)이나 현황은 원룸형 구분건물 29개호임.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 안양시 동안구 호계동 923-5 구분건물 2층 201호
-----	------------------------------------



# 상세위치도



소재지	경기도 안양시 동안구 호계동 923-5 구분건물 2층 201호
-----	------------------------------------

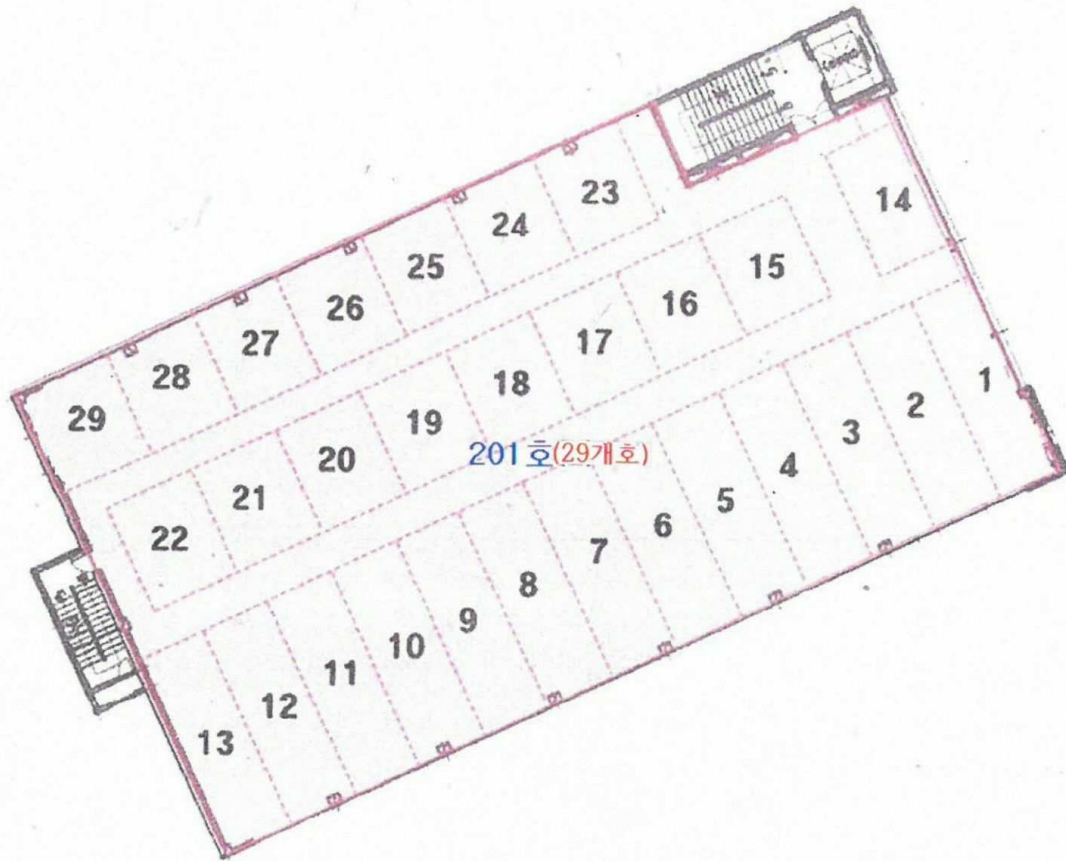


# 내부 구조도



**소재지** 경기도 안양시 동안구 호계동 923-5 구분건물 2층 201호

No Scale



2층 201호(공용포함 2층전체이며 원룸형 29개호로 이용중임)





2 201 (2 ) < ( ) 29 >

