

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 백상훈 소유물건(2025타경100020)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원 사법보좌관
이상호

감정평가서번호: B2501-3-011

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)정일감정평가법인 경기지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
오 병 훈

오 병 훈



(주)정일감정평가법인 경기지사 지사장 이상도

(서명도날인)



감정평가액	삼억육천오백만원정 (₩365,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안양지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	백상훈 (2025타경100020)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.15	2025.01.14 ~ 2025.01.15	2025.01.15		
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		미 상 도			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 '명학역' 북측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 수원지방법원 안양지원의 경매(2025타경100020) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

3. 대상물건의 현황

■ 이용상황 : 오피스텔

귀 제시목록, 등기사항전부증명서등

소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 213-28 (도로명주소 : 경기도 안양시 만안구 덕천로 87)					
명칭	명학아크로 팰리스	건물의 구조	철근콘크리트구조 평지붕	사용승인일	2021.07.21	
규모 (동, 호수)	지하1층 지상8층	용도지역	준공업지역	주용도	오피스텔, 2종근린생활 시설	
일련 번호	층호	면적(m ²)			소유권·대지권 (m ²)	비고
		전유부분	공용부분	합계		
1	8층 802호	62.35	48.66	111.01	25.45	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 01월 15일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 01월 14일 ~ 2025년 01월 15일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 기준가치 및 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가의 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가의 방법

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데, ①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 구분건물(집합건물)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 따라 거래사례비교법이 주로 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 동법 동조 제2항은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과의 합리성을 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

2. 평가방법

평가대상은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물(집합건물)로서 관련 규정과 감정평가 일반이론에 의거한 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였는데, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 곤란하므로 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략함.

3. 기타 사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.

나. 대상물건의 내부구조 등은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 집합건축물대장상 건축물현황도, 감정평가전례 등에 의하여 표준적인 상황을 기준하였으며, 공부상 오피스텔로 등재되어 있으나, 탐문조사에 의하면 주거용 오피스텔로 이용 중으로 조사되는바, 실제 구조가 상이할 수 있으니 경매참여시 확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 다. 집합건축물대장(표제부)상 2022년 09월 30일자로 위반건축물이 등재되어 있으며, 내용은 만안 건축과-17151(2022.9.30.)호에 의거 801호 위반건축물(위반내역: 조립식판넬/오피스텔/40㎡/8층/무단증축) 표기 되었으니, 경매진행시 참고 바람.
- 라. 대상물건은 구분소유건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바, 토지와 건물의 가격을 일괄로 평가하였으며, 귀 요청에 의거 토지가격(적정지분)과 건물가격을 배분하여 표기하였으니 경매진행시 참고 바람.
- 마. 대상물건 감정평가시 인용한 거래사례 및 평가사례 등은 개인정보보호 관계로 세부지번은 "***"처리하였으니 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 거래사례비교법에 의한 산출근거

1. 평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준 및 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 감정평가액 결정에 참고한 자료

가. 유사 물건의 거래사례

경기도 안양시 만안구

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기 호	소재지, 건물명	층호	전 유 면 적 (m ²)	대지권 면적 (m ²)	거래시점	거래금액 (원)	전유기준 (원/m ²)	비고
					사용승인일			
①	안양동 42*-* 한솔타운 제20*동	제7층 제7**호	84.7	17.33	2024.02.06	480,000,000	5,667,060	거래 사례 선정
					2023.09.18			
②	안양동 41*-* 꿈에블리스 나인	제8층 제9**호	73.33	12.01	2024.03.17	400,000,000	5,454,790	-
					2022.09.28			
③	안양동 51*-* 비전타워 주건축물 제1동	제7층 제7**호	24.86	5.0663	2024.02.26	140,000,000	5,631,530	-
					2018.01.23			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 유사 물건의 평가사례

경기도 안양시 만안구

(자료출처 : 한국감정평가사협회, KAPA-HUB)

기호	소재지, 건물명	층호	전유면적 (m ²)	기준시점	감정평가액 (원)	전유기준 (원/m ²)	평가목적
				사용승인일			
㉠	안양동 43*-* 청명더에이스	13층 13**호	67.46	2024.05.04	381,000,000	5,647,790	법원경매
				2020.12.15			
㉡	안양동 43*-* 안양케이씨씨스위첸	10*동 25층 25**호	66	2024.09.05	365,000,000	5,530,300	법원경매
				2021.07.28			
㉢	안양동 43*-* 안양케이씨씨스위첸	10*동 10층 10**호	66	2024.11.06	362,000,000	5,484,840	법원경매
				2021.07.28			

3. 감정평가액 산출근거

가. 비교사례 선정

대상물건과 인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상물건과 이용상황, 개별요인 등이 유사하고 최근에 거래되어 상대적으로 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지, 건물명	층호	전유면적 (m ²)	대지권 면적 (m ²)	거래시점	거래금액 (원)	전유기준 (원/m ²)
					사용승인일		
㉠	안양동 42*-* 한솔타운 제20*동	제7층 제7**호	84.7	17.33	2024.02.06	480,000,000	5,667,060
					2023.09.18		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장 조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

다. 시점수정

1) 개요

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격 수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

2) 시점수정치 산정

대상의 시점수정을 위하여 한국부동산원에서 조사·발표하는 오피스텔 매매가격지수를 적용하였음.

일련번호	기간	지역/유형	매매 가격지수		시점수정치	비고
1	2024.02.06 ~ 2025.01.15	경기/오피스텔	2024년 12월	98.08	0.98257	98.08/99.82
	2024년 1월		99.82			

※ 거래시점: 2024.02.06. 2024년1월 지수를 적용 함.

기준시점: 2025.01.15. 2024년12월 지수를 적용 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인의 비교

■ 일련번호 1 / 거래사례 ① 비교

요인	세항목	비고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	대상물건은 거래사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함.	1.05
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	대상물건은 거래사례 대비 단지내 총 세대수 등에서 다소 열세함.	0.98
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	대상물건은 거래사례 대비 전유부분의 면적 등에서 다소 우세함.	1.02
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상물건과 거래사례는 대등함.	1.00
격차율 계			1.050

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 단가결정

■ 산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

일련번호	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
1	5,667,060	1.000	0.98257	1.050	5,846,697	5,846,690

2) 유사물건 가격수준

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건 가격수준은 @5,000,000 ~ 6,000,000원/m²(전유면적당 단가) 수준인 것으로 조사되었음.

3) 시산가액 결정

■ 산식 = 면적 × 단가

일련번호	전유면적(m ²)		단가(원/m ²)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
	공부	사정				
1	62.35	62.35	5,846,690	364,541,122	365,000,000	비준가액
합계	62.35	62.35	-	-	365,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정

일련 번호	소재지, 건물명	층호	전유면적(m ²)		감정평가액(원)	비고
			공부	사정		
1	안양동 213-28 명학아크로펠리스	8층 802호	62.35	62.35	365,000,000	비준가액
합계			62.35	62.35	365,000,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가사례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

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	1동의 건물의 표시	213-28	오피스텔, 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 평지붕 8층			365,000,000	비준가액 공용면적 포함.		
	경기도 안양시 만안구 안양동				명학 아크로 팰리스					
	[도로명주소]									
	경기도 안양시 만안구 덕천로 87					지1층			294.06	
						지1층			33.86	
						1층			44.72	
						1층			30.95	
						1층			20.95	
						2층			319.3	
						2층			18.15	
						3층			248.96	
						4층			248.96	
						5층			248.96	
						6층			248.96	
						7층			248.96	
						8층			208.08	
	전유부분의 건물의 표시								철근콘크리트구조 제8층 제802호	62.35
대지권의 목적인 토지의 표시										
토지의 표시: 1. 경기도 안양시 만안구 안양동	213-28	전	준공업지역	508			토지대상 '대'			
대지권의종류: 대지권의비율:			1. 소유권 1. 508분의	25.45	25.45					
						토지·건물	배분내역			
						토 지 :	109,500,000			
						건 물 :	255,500,000			
합 계							₩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

경기도 안양시 만안구 안양동 소재 "명학역" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 주택, 공장 및 근린생활시설 등이 혼재하는 주상공혼용지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 자유로우며, 인근에 버스정류장 및 지하철1호선 '명학역'이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 8층 건물 중 8층 802호로서,
외벽: 외장용석재붙임 마감 등,
창호: 하이샷시 2중창임.

(4) 이용상태

공부상 오피스텔로 등재되어 있으나, 주거용 오피스텔로 이용 중으로 탐문조사됨.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 스프링클러, 옥내 주차장 및 기계식 주차장 설비등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 평지로서 오피스텔 및 2종근린생활시설 건부지로 이용 중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 종로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 종로2류(폭 15m~20m)(접함), 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경 개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(국가철도공단 에 문의 바람)<철도안전법>임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

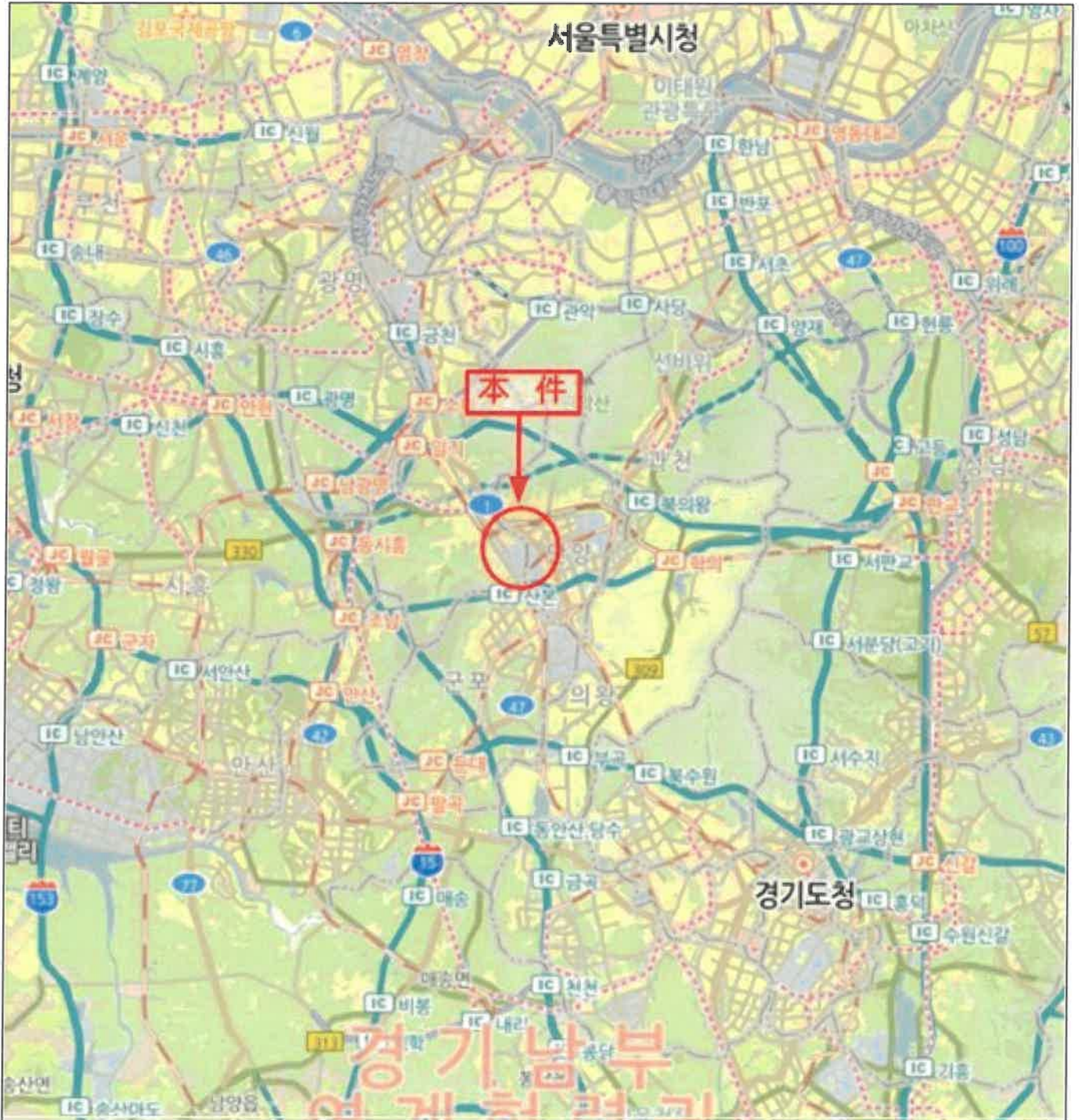
임대관계 미상이며, 기타는 없음.

광역위치도

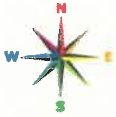


소재지

경기도 안양시 만안구 안양동 213-28 명학아크로폴리스 8층 802호

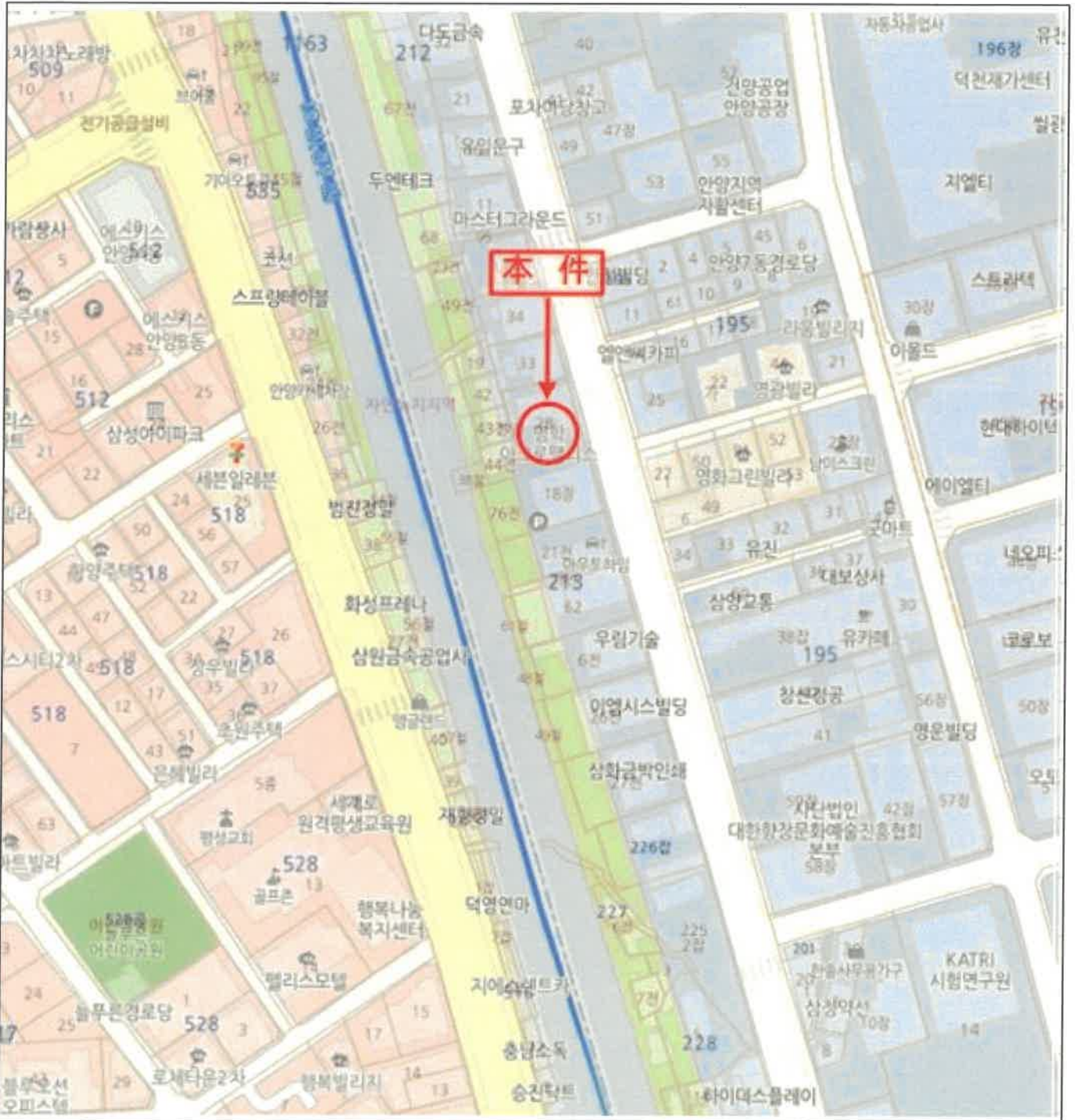


위 치 도



소재지

경기도 안양시 만안구 안양동 213-28 명학아크로펠리스 8층 802호



내부구조도



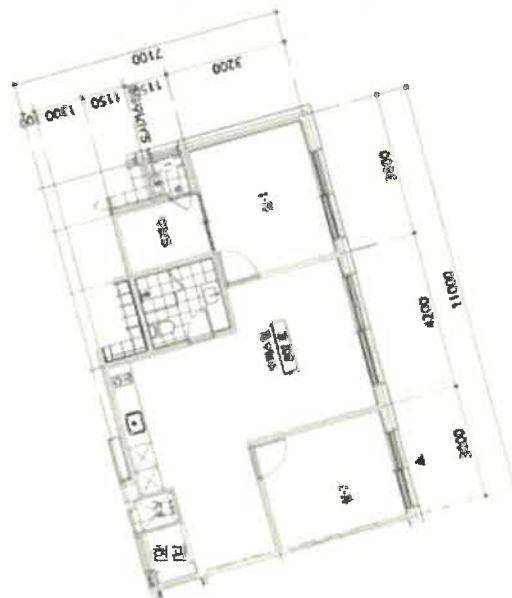
소재지

경기도 안양시 만안구 안양동 213-28 명학아크로펠리스 8층 802호

< 호별배치도 >



< 내부구조도 >



명학아크로펠리스 제8층 제802호

사 진 용 지



본건 전경



공동현관 입구

사 진 용 지



승강기 설비



소화전 설비

사 진 용 지



기계식 주차장 설비



주변 전경