

# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철
건명	중국인 정순희 외 3명 소유물건(2025타경100842)
감정서번호	2503003-23

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.

(주)호암감정평가법인 경기지사

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
오 경 수

(주)호암감정평가법인 경기지사 지사장 김종락 (서명또는인)

감정평가액	일억일천일백만원정(₩111,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안양지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	중국인 정순희 외 3명 (2025타경100842)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.03.27	2025.03.27	2025.03.28	
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	111,000,000
	합 계					₩111,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 한 선 희				(인)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 ‘만안구청’ 북측 인근에 위치하는 구분건물로서, 수원지방법원 안양지원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 감정평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 나. 감정평가 조건

감정평가 조건은 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 다. 그 밖의 사항

대상물건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분감정평가가 곤란하나, 귀 원의 요청(평가명령)에 따라 대상부동산의 감정평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하였으니 경매 진행시 참고바랍니다.

## 3. 기준시점 및 실지조사기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 3월 27일입니다.

### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건은 2025년 3월 27일에 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 518-26외 1필지, 비전타워주건축물 1동 [도로명주소] 경기도 안양시 만안구 만안로 57					
이용상황	업무시설(오피스텔(199호)), 숙박시설(생활숙박시설(8실))	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트구조 평지붕 지하4층/지상15층		사용승인일	2018.1.23.
기호	동·층·호	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
1	제5층 제515호	오피스텔	20.33	18.067	38.397	4.1431

※공용면적은 건축물대장상 “주” 부분 표기

## 5. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

### 가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였습니다.

### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

#### (1) 감정평가에 관한 규칙

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

## 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

## 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 6. 대상물건에 적용한 감정평가방법

가. 대상물건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래 사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 대상물건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 및 도면 등의 공부를 기준하였으며, 그 위치는 현장조사에 의거하여 확인하였습니다.

## 7. 그 밖의 사항

대상물건 현장방문 당시 이해관계인 부재로 인해 내부확인이 어려워 건축물대장 및 도면 등을 참고하여 감정평가하였는바, 경매 진행 시 참고 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 가액

### 1. 인근·유사지역의 사례 및 지가수준

가. 거래사례 (출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 KAIS 등)

기호	소재지 층·호	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고 (사용승인)
1	안양동 518-**- 비전타워주건축물 제7층 제7**호	오피스텔	24.86	140,000,000	5,631,537	2024.02.26	2018.01.23
2	안양동 518-**- 비전타워주건축물 제13층 제13**호	오피스텔	33.1	153,000,000	4,622,356	2025.01.08	2018.01.23
3	안양동 518-**- 비전타워주건축물 제14층 제14**호	오피스텔	27.3	130,000,000	4,761,905	2024.01.08	2018.01.23

나. 감정평가사례 (출처 : 한국감정평가사협회 등)

기호	소재지 층·호	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	비고 (사용승인)
4	안양동 213-**- 명학아크로펠리스 제8층 제8**호	오피스텔	62.35	365,000,000	5,854,050	2025.01.15. 법원경매	2021.07.21
5	안양동 512-**- 보성팰리스22차 제5층 제5**호	오피스텔	84.86	499,000,000	5,880,273	2023.06.09. 법원경매	2022.04.28
6	안양동 518-**- 비전타워주건축물 제8층 제8**호	오피스텔	24.86	139,000,000	5,591,311	2024.12.09. 공매	2018.01.23

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격 수준(원/㎡)	비고
인근 지역	오피스텔	4,500,000원 ~ 6,000,000원 내외	유사층 · 유사면적

## 2. 비교사례의 선정 및 그 사유

대상물건과 동일한 동에 소재하고 위치 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 거래사례인 사례1)을 선정하였습니다.

대상물건 기호	비교사례 선정
1	1

## 3. 사정보정

사정보정이란 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 의미합니다.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.
사정보정치	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 시점수정

### 가. 오피스텔 매매가격지수 (경기도)

(출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB, 기준일 2023년 12월 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	97.95	97.84										
2024년	99.82	99.64	99.42	99.22	99.01	98.81	98.7	98.58	98.46	98.36	98.28	98.08

### 나. 시점수정치

대상물건 기호	비교 사례	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점수정치
1	1	경기도 (24.02.26.~25.03.27.)	오피스텔	$\frac{2025년\ 2월}{2024년\ 1월} = \frac{97.84}{99.82} \approx 0.98016$

※거래시점 : 2024.02.26., 2024년 1월 지수를 적용함.  
 ※기준시점 : 2025.03.27., 2025년 2월 지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

### 가. 개별요인비교표 예시

가치형성요인	
항 목	세 부 항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	자연환경(조망·풍치·경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식), 승강기의 유무 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 가치형성요인 비교치

기호	비교 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계	비교		
							단지외부요인	단지내부요인	호별요인
1	1	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990	유사함.	유사함.	대상물건은 사례 대비 층, 향 등에서 다소 열세함.

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$
--

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	1	5,631,537	1.000	0.98016	0.990	5,464,609	20.33	111,095,506	111,000,000
합계	-								111,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 결정 및 그 의견

### 1. 감정평가액 결정의견

“거래사례비교법”에 의해 산정된 시산가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 거래사례, 감정평가선례 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액의 결정

기호	동·층·호	전유 면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
1	1동 제5층 제515호	20.33	111,000,000	111,000,000	비준 가액
합계		-		111,000,000	-

끝.

## 구분건물 감정평가 요항표

위치 및 주위환경	대상물건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 ‘만안구청’ 북측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통입니다.
교통상황	대상물건까지 제반 차량의 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 전철역(1호선 명학역)등이 소재하는 등 제반 교통상황은 비교적 양호합니다.
건물의 구조	<p>철근콘크리트구조 평지붕 15층건 내 제5층 제515호로서, (사용승인일: 2018.01.23.)</p> <p>외벽: 돌붙임 마감 등, 내벽: 벽지도배 및 일부 타일 마감 등, 창호: 샷시창호 등 입니다.</p>
이용상태	대상물건은 오피스텔로 이용중입니다.
설비내역	대상물건 건물에는 위생 및 급·배수설비 등이 되어 있습니다.

## 구분건물 감정평가 요항표

토지의 형상 및 이용상태	2필지 일단의 평지에 소재하는 사다리 토지로서, 오피스텔 등 건부지로 이용중입니다.
인접도로 상태 등	대상물건 동측, 남측 및 북측으로 각각 노폭 약 20미터 및 6미터 내외의 포장 도로에 접하고 있습니다.
토지이용계획 및 제한 상태	<p>일련번호 1) 도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20~25m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역&lt;건축법&gt;, 대기관리권역&lt;대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법&gt;, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)&lt;도로법&gt;, 도시교통정비지역&lt;도시교통정비촉진법&gt;, 벤처기업육성촉진지구&lt;벤처기업육성에 관한 특별조치법&gt;, 과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;,</p> <p>일련번호 2) 도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역&lt;건축법&gt;, 대기관리권역&lt;대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법&gt;, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)&lt;도로법&gt;, 도시교통정비지역&lt;도시교통정비촉진법&gt;, 벤처기업육성촉진지구&lt;벤처기업육성에 관한 특별조치법&gt;, 과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;임.</p>
공부와의 차이	-
기타 참고사항 (임대관계 및 기타)	임대관계는 미상입니다.

# 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  [도로명주소] 경기도 안양시 만안구 만안로 57	518-26, 518-37 비전타워 주건축물 1동	오피스텔 및 생활 숙박시설	철근콘크리트구조 평지붕 15층				
				지4층	541.2			
				지3층~지1층 각	688.58			
				1층	133.01			
				2층	415.69			
				3~15층 각	458.39			
				옥탑1층	33.39			
	1. 동 소	518-26	대	일반상업지역	791.9			
	2. 동 소	518-37	대	일반상업지역	191.6			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제515호	20.33	20.33	111,000,000	비준가액 (공용면적 포함평가)
			1,2. 소유권대지권	4.1431	4.1431			
				----- 983.5000				
						토지·건물 토 지 : 33,300,000 건 물 : 77,700,000	배분내역	
	<b>합 계</b>					<b>₩111,000,000.-</b>		
			이	하	여	백		

# 광역위치도

소재지

경기도 안양시 만안구 안양동 518-26 외 1필지 비전타워주건축물 제1동 제5층 제515호  
[도로명주소] 경기도 안양시 만안구 만안로57



# 상 세 위 치 도

소재지

경기도 안양시 만안구 안양동 518-26 외 1필지 비전타워주건축물 제1동 제5층 제515호  
 [도로명주소] 경기도 안양시 만안구 만안로57



표시범례

본 건

표 준 지

기타담보

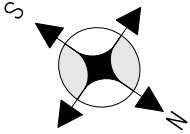
시가참고

매매사례

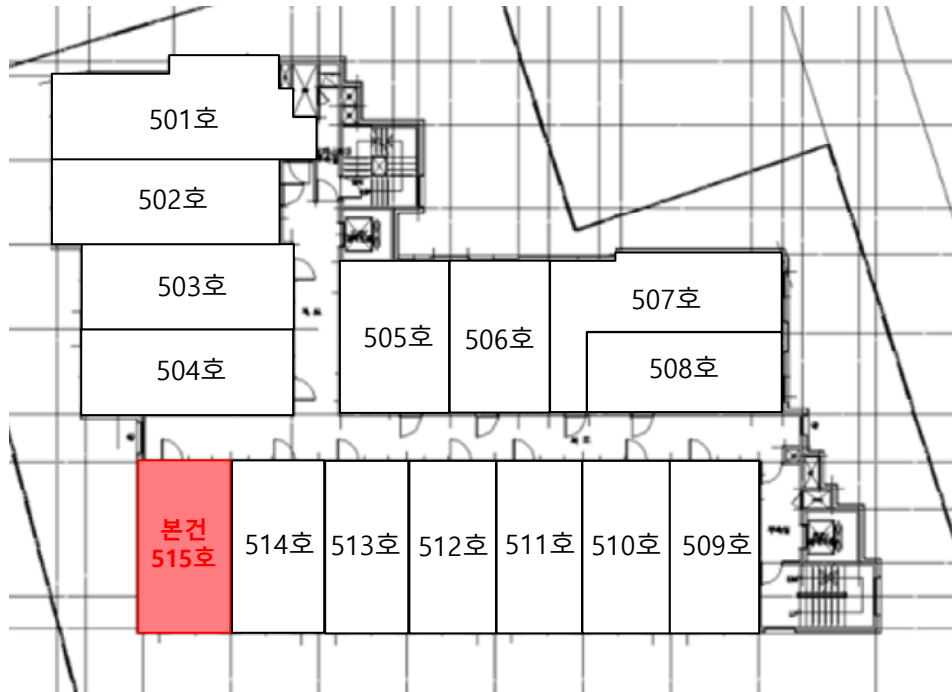
공매

# 건물개황도

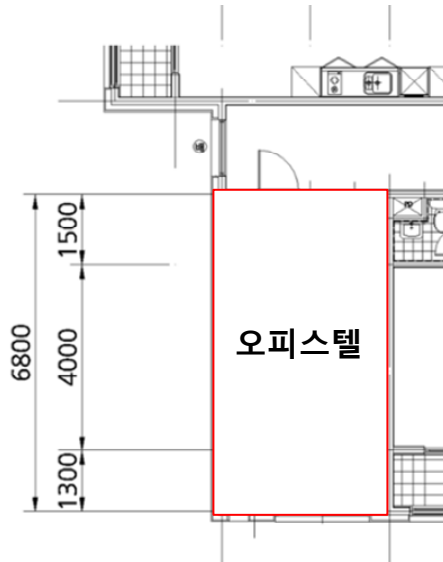
No Scale



[호별배치도] 비전타워주건축물 제1동 제5층 제515호



[내부구조도] 제5층 제515호





1



2



3



4