

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 문치경 소유물건(2025타경1192)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원  
사법보좌관 이상호

감정평가서번호: K250721-3

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.

**감 정 평 가 사** (인)  
김 종 철

감정평가액	일십이억사천이백만원정(₩1,242,000,000.-)		
-------	-------------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	수원지방법원 안양지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	문치경 (2025타경1192)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.07.22	2025.07.21 ~ 2025.07.22	2025.07.23

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	3개호  이	구분건물	3개호  하  여	-	백
<b>합 계</b>						₩1,242,000,000

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		
	경기도 안양시 동안구 평촌동	82 인덕원역 더리브 디하우트	공장 (지식산업 센터 및 지원시설), 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 13층  지하4층  지하3층  지하2층  지하1층  1층  2층  3층  4층  5층  6층  7층  8층  9층  10층  11층  12층 ~ 13층 각				
	[도로명주소] 경기도 안양시 동안구 시민대로 398				4,560.36			
					4,649.82			
					4,504.75			
					3,515.04			
					897.91			
					1,623.84			
					1,735.12			
					1,712.05			
					1,727.84			
					1,716.46			
					1,735.12			
					1,712.05			
					1,727.84			
					1,716.46			
					1,735.12			
					432.5			
1. 동소		82	장	일반공업지역	5,402			

# 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				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1125호	42.69	42.69	414,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권대지권	12.7663 5,402 x --- 5,402	12.7663		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		124,200,000	
					건 물 :		289,800,000	
2				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1126호	42.69	42.69	414,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권대지권	12.7663 5,402 x --- 5,402	12.7663		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		124,200,000	
					건 물 :		289,800,000	
3				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1127호	42.69	42.69	414,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권대지권	12.7663 5,402 x --- 5,402	12.7663		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		124,200,000	
					건 물 :		289,800,000	
<b>합 계</b>							<b>₩1,242,000,000.-</b>	
				이 하	여	백		

# ■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## I. 감정평가 개요

---

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 안양시 동안구 관양동 소재 “인덕원초등학교” 남서측 인근에 위치하는 구분건물(지식산업센터)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 07월 22일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 07월 21일 ~ 2025년 07월 22일에 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 공장(지식산업센터)로서 「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 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. 전체 단지 개요

소재지	경기도 안양시 동안구 평촌동 82 [도로명주소] 경기도 안양시 동안구 시민대로 398		
건물명	인덕원역 더리브 디하우트		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층수	지하4층/지상13층
주용도	공장(지식산업센터 및 지원시설), 제1,2종근린생활시설	단지규모	370호
사용승인일	2024.03.29	대지면적(m <sup>2</sup> )	5,402

### 2. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (m <sup>2</sup> )	공용면적 (m <sup>2</sup> )	공급면적 (m <sup>2</sup> )	대지권면적 (m <sup>2</sup> )	비고
1	11/1125	공장	42.69	42.7058	85.3958	12.7663	-
2	11/1126	공장	42.69	42.7058	85.3958	12.7663	-
3	11/1127	공장	42.69	42.7058	85.3958	12.7663	-
합계(3개호)			128.07	128.1174	256.1874	38.2989	

## ■ 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 및 건물명, 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인	
①	매매	평촌동 82 인덕원역더리브 디하우트 4/4**	88.26	26.39	811,000,000	9,190,000	2024.08.01	-
							2024.03.29	
②	매매	관양동 919 THE H TOWER 919 9/9**	75.81	26.369	854,420,000	11,270,000	2024.10.31	-
							2024.06.07	
③	매매	평촌동 119 인덕원역 AK밸리 10/10**	71.11	22.68	792,664,900	11,150,000	2025.03.20	-
							2025.01.10	
④	매매	관양동 954-11 인덕원 LDC비즈타워 5/5**	61.02	19.57	552,987,000	9,060,000	2024.11.14	-
							2024.07.08	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점	비고
가	법원경매	관양동 792-2 평촌 스마트베이 15/15**	158.64	1,218,000,000	7,680,000	2024.10.24	-
나	담보	평촌동 119 인덕원역 AK밸리 6/6**	44.21	423,000,000	9,570,000	2025.02.18	-
다	담보	평촌동 82 인덕원역더리브 디하우트 11/11**	42.69	408,000,000	9,560,000	2024.04.22	본건 기호(1) 평가사례임.
라	담보	평촌동 82 인덕원역더리브 디하우트 10/10**	47.53	472,000,000	9,930,000	2024.04.01	-

### 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
공장	전유면적 기준 단가 : 9,200,000 ~ 9,700,000원/㎡	-

## ■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경기도 안양시 동안구 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트형공장	15,496,000,000	10,722,210,000	69.2	58	17	29.3

### 다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례 ④>를 비교거래사례로 선정함.

### 3. 사정보정

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

### 4. 시점수정

#### ■ 비교거래사례 ④ 기준

한국부동산원에서 발표하는 "상업용부동산 자본수익률(경기 오피스)"를 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

지역 및 건물유형	산정기간	변동률 (시점수정치)	비고
경기 오피스	2024.11.14 ~ 2025.07.22	1.85 (1.01850)	2024년 04분기 : 0.2 2025년 01분기 : 0.77 2025년 02분기 이후 : 0.77 (2025년 01분기 자료)  $(1+0.002*48/92)*(1+0.0077)*(1+0.0077*11$ $3/90) \approx 1.01850$

※ 미발표된 분기의 자본수익률은 발표된 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 적용함.

## ■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 가치형성요인 비교

■ 기호(1) ~ (3) /거래사례 ④

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	외부진출이 용이성, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)	1.05	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등), 대중교통의 편의성 등에서 우세함.
	동력자원 및 노동력확보의 용이성		
	대중교통의 편의성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	공급 및 처리시설의 상태 등		
단지 내부 요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무	1.00	대체로 유사함.
	입주업체의 용도 및 지원시설의 규모		
	단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등		
호별 요인	층별 효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인 별), 내부 평면방식(베이)	1.00	대체로 유사함.
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	전유면적의 비율 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		1.050	-

## ■ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기 호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
1	9,060,000	1.00	1.01850	1.050	9,688,991	42.69	413,623,026	414,000,000
2	9,060,000	1.00	1.01850	1.050	9,688,991	42.69	413,623,026	414,000,000
3	9,060,000	1.00	1.01850	1.050	9,688,991	42.69	413,623,026	414,000,000
합계(3개호)						128.07	1,240,869,078	1,242,000,000

## ■ 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	제 11층 제1125호	42.69	414,000,000	9,700,000
2	제 11층 제1126호	42.69	414,000,000	9,700,000
3	제 11층 제1127호	42.69	414,000,000	9,700,000
합 계(3개호)			<b>1,242,000,000</b>	-

#### 2. 결정의견

본건은 공장(지식산업센터)로서 「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 동안구 관양동 소재 "인덕원초등학교" 남서측 인근에 위치하며 주위는 각종 근린생활시설, 지식산업센터, 중소규모 공장 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건이 속한 건물까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장, 근거리에 지하철 4호선 "인덕원역"이 소재하여 제반 교통여건은 무난한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 중 제11층 제1125호 외 2개호로서

외벽: 석재붙임 마감 및 강화유리 마감 등  
내벽: 몰탈 위 페인팅 등  
창호: 샷시창호 등임.

## (4) 이용상태

기준시점 현재 공실로 탐문조사된 바, 경매진행 및 입찰참여시 재확인하시기 바람.

## (5) 설비내역

천장 부착형 에어컨설비, 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소방설비, 주차장설비 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) |          |

사다리형에 유사한 토지로 공장(지식산업센터) 등의 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로폭 약 40미터의 도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 일반공업지역 , 광로3류(폭 40m~50m)(접함), 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 벤처기업육성촉진지구<벤처기업육성에 관한 특별조치법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

없음.

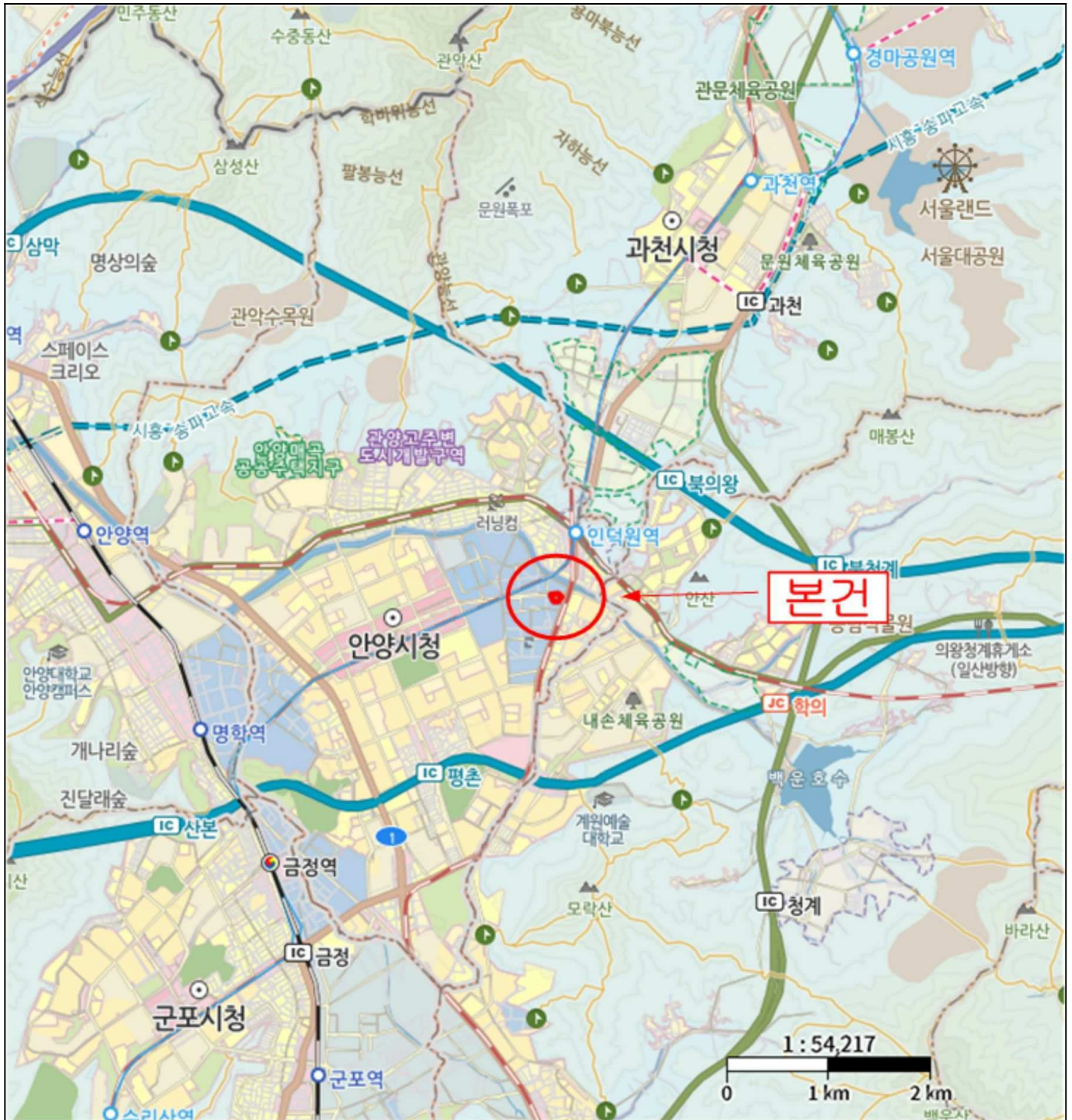
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 안양시 동안구 평촌동 82 인덕원역더리브디하우트 11층 1125호 외
-----	--





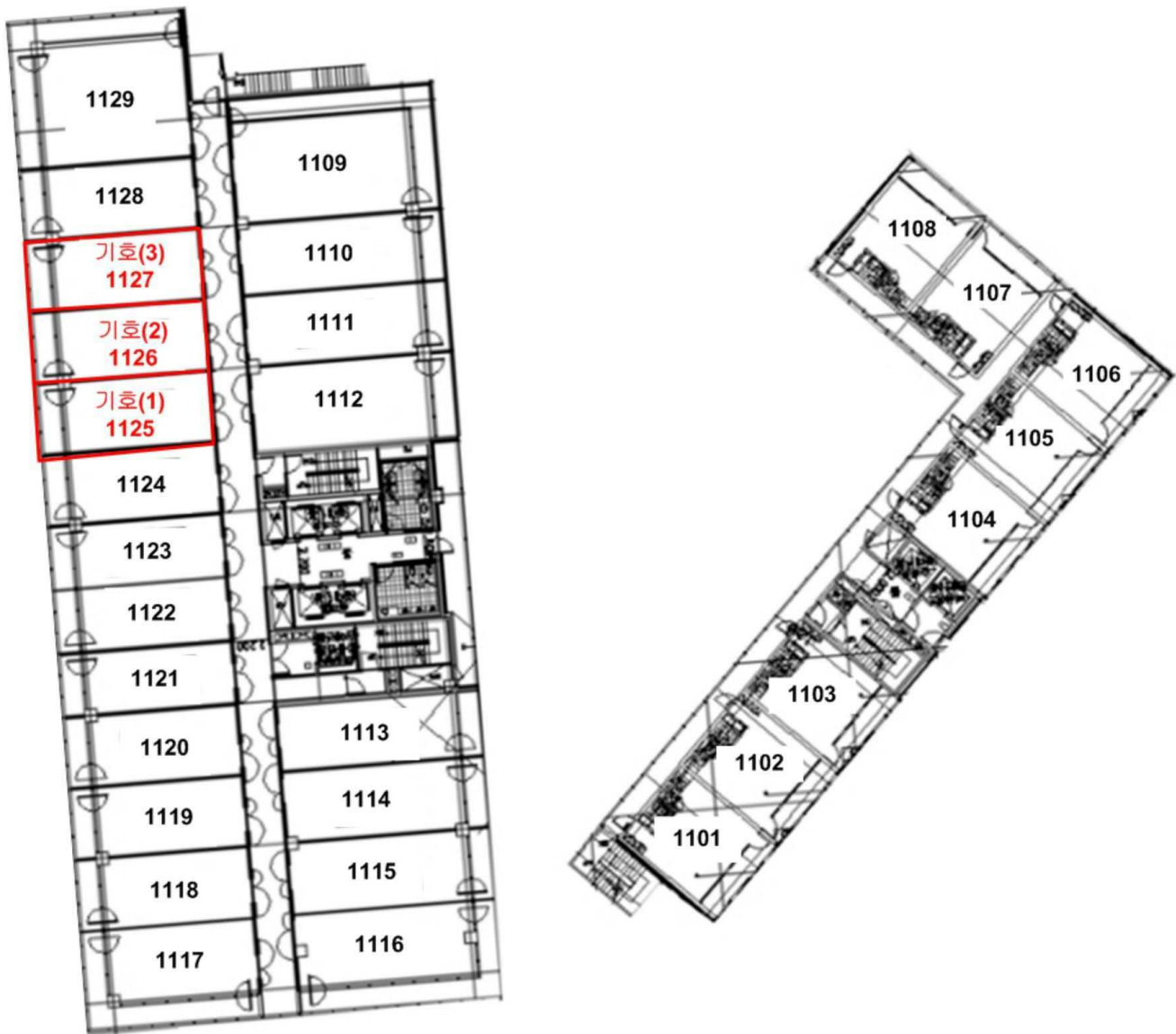
# 호 별 배 치 도



소 재 지

경기도 안양시 동안구 평촌동 82 인덕원역더리브다하우트 11층 1125호 외

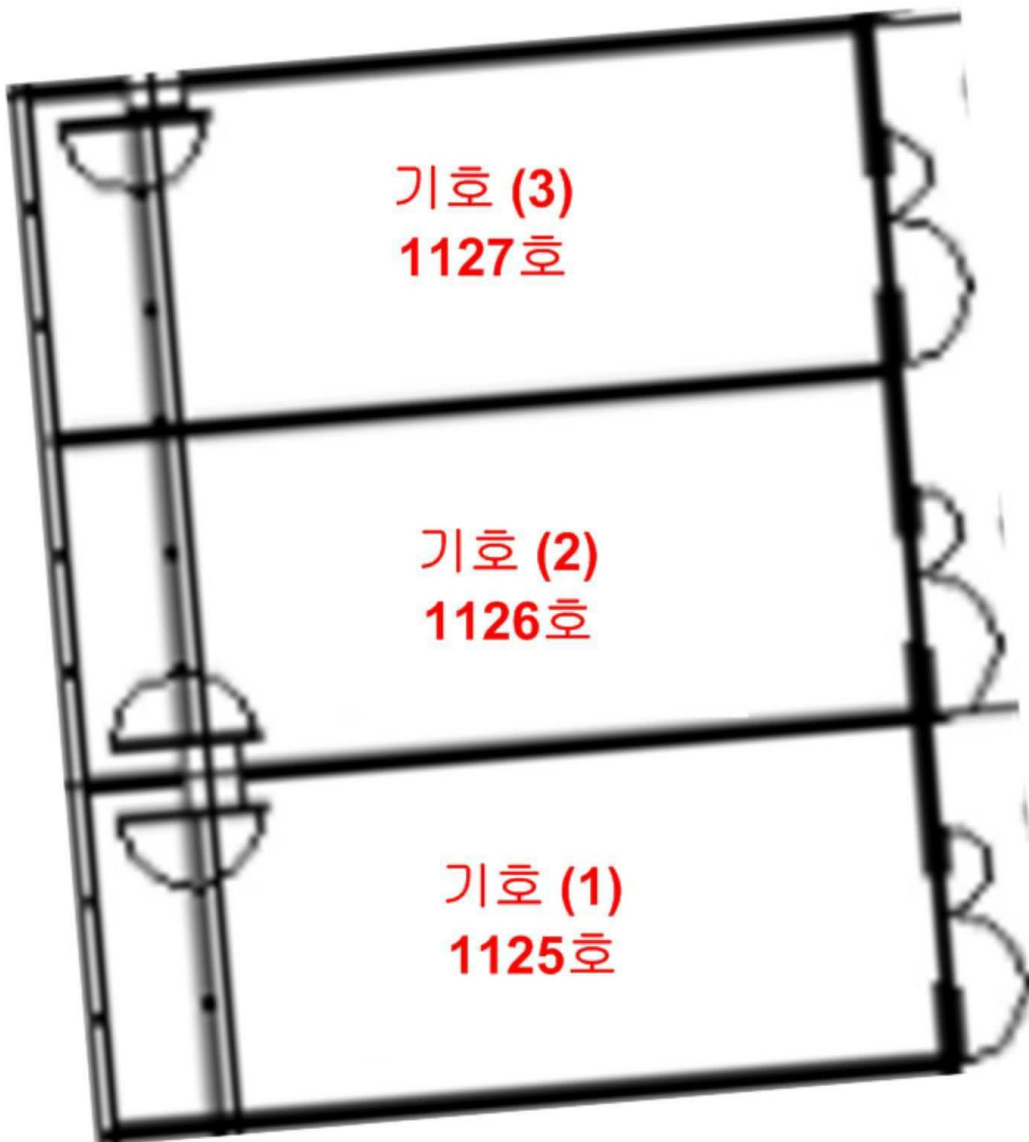
(NO SCALE)



11층 호별배치도

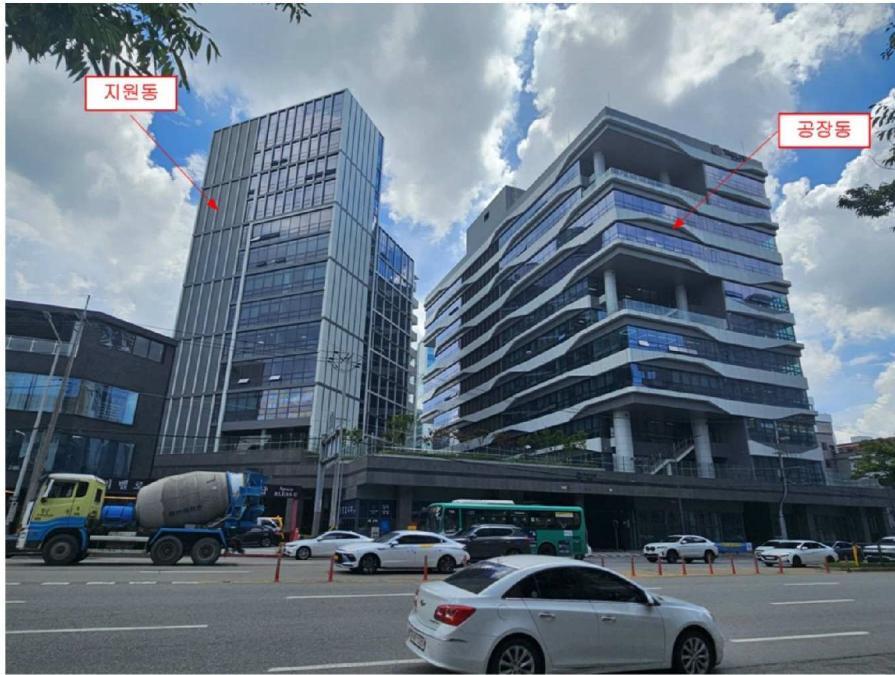
# 내부구조도

(NO SCALE)



내부구조도

# 사 진 용 지



본건 전경 - 북측 촬영



1125호 출입문

# 사 진 용 지



1126호 출입문



1127호 출입문

# 사 진 용 지



본건

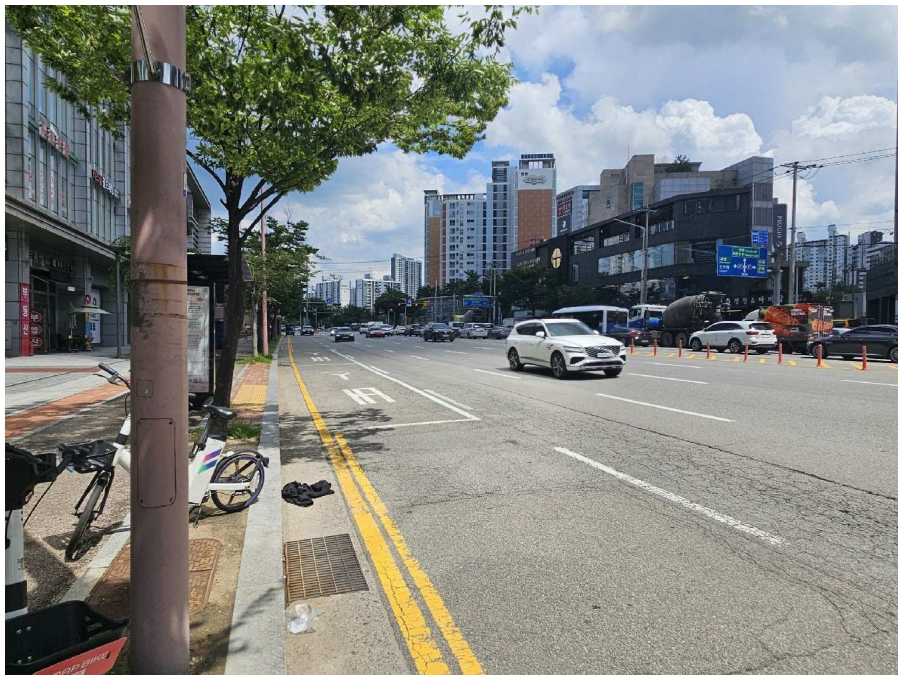


1층 출입문

# 사 진 용 지



본건 전경 - 북서측 촬영



주변 전경