



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	HH202604-03-001
평가금액	100,000,000 원
평가기관 / 평가자	호행감정평가사합동사무소 / 이창윤
서명해쉬 페이지수	총 21 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	호행감정평가사합동사무소 / 이창윤	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-17 17:02:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로, 문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최대용 소유물건
(2025-14126-A01)

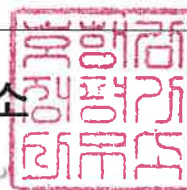
의뢰인: 한국자산관리공사 경기지역본부장

감정평가서번호: HH202604-03-001

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.



호행감정평가사합동사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이창윤





감정평가액		알역원정 (₩100,000,000.-)				
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가 목적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최태웅 (2025-14126-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2026.04.16	2026.04.03 ~ 2026.04.16	2026.04.16		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	100,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩100,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 양대삼					





감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 안양시 동안구 관양동 소재 “관양중학교” 남측 인근에 위치하는 코오롱 동산타워 제지하1층 제106호로서, 한국자산관리공사의 구매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건

가. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구 분	내 용
명 칭	코오롱동산타워
소 재 지	경기도 안양시 동안구 관양동 1450-1 외 3필지
용 도 지 역	준주거지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트, 벽식구조 평스라브지붕 / 지하: 3층, 지상: 15층
사용승인일자	1998.03.04
주 용 도	업무시설/근생/공동주택
비 고	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상 부동산의 현황

일련 번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
가	지하1	B106	근린생활시설	41.245	18.936	60.181	8.222	

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였으며, 시장가치란 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 가액(價額)을 말함.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사

가. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2026년 04월 16일로 하였음.

나. 실지조사 내용 및 기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 대상물건의 권리관계 및 물적사항 등을 확인하였으며, 실지조사는 2026년 04월 14일에 실시하였고, 조사기간은 2026년 04월 03일부터 2026년 04월 16일까지임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 기타 참고 사항

본건 기호(가)는 현장조사 당시 연접한 인접호실 107호와 벽체를 일시적으로 철거하여 일체로 이용 중이나, 벽체의 복원이 가능하고 구분건물 각각 독립적 이용이 가능하여 구분건물로서의 독립적 유용성이 인정된 바, 이에 구매됨 없이 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서&한국부동산원(KAIS)]

사례 기호	소재지 명칭	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인일	
#1	관양동 799 외 안양매가밸리	지하1층 / 에스비115호	265	83.25	600,000	2,264,000	2026.03.24	
							2003.05.19	
#2	관양동 1467-2 관보프라자	2층 / 201호	131.92	55.90	450,000	3,411,000	2025.12.16	
							1998.08.06	
#3	관양동 1379-3 관양동쇼핑타운 아파트	1층 / 16호	7.91	3.95	43,333	5,478,000	2025.06.16	
							1992.12.03	
#4	관양동 1467-2 관보프라자	2층 / 203호	118.48	50.20	300,000	2,532,000	2025.04.10	
							1998.08.06	
#5	관양동 1450-1 외 코오롱동산타워	지하2층 / 201호	590.51	104.796	980,000	1,660,000	2023.08.10	
							1998.03.04	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 적정거래사례로 판단되고, 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있다고 판단되는 <거래사례 #4>을(를) 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

선정 비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.
(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

시점수정 방법은 한국부동산원이 발표하는 부동산 관련지수(경기 집합상가 자본수익률)를 활용하여 산정하였음.

해당지역 적용지수	시점수정치(2025.04.10.~2026.04.16.)	비고
경기 집합상가	2025년 02분기 : 0 2025년 03분기 : -0.06 2025년 04분기 : 0.05 2026년 01분기 이후 : 0.05 (2025년 04분기 자료) $(1+0*82/91)*(1-0.0006)*(1+0.0005)*(1+0.0005*106/92) \approx 1.00048$	

※ 자본수익률은 기준시점 현재 2026년 1분기 이후 미공시되었는바, 직전 분기를 기준으로 연장사정하여 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목		일련번호 가/사례 #4	
단지외부	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.20	평가대상은 사례대비 고객의 유동성 및 적합성, 상업지역 중심의 접근성 등에서 우세함.
		공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량이용의 편의성(가로의 폭, 계통, 접면)		
		교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)		
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성		
		인근 이용상황과의 관계성		
		유효 수요권의 크기, 고객군의 특성		
		상권의 역동성		
단지내부	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 층 호수 등	1.10	평가대상은 사례대비 건물의 규모 등에서 우세함.
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태(승강기, 에스컬레이터 등)		
		층간 이동경로의 편의성		
	건물의 노후도 및 관리상태			
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식주차장의 유무 및 비율		
	공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률		
입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

요인구분	세부항목		일련번호 가/사례 #4	
호별	층별효용		0.70	평가대상은 사례대비 전유부분의 면적 크기 등에서 우세하나, 외부 가시성, 층별 효용 등에서 열세하여 대체로 열세함.
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등)		
		주출입구와의 접근성		
		승강기 및 에스컬레이터와의 접근성		
		외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬큰(Sunken) 유무 등)		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
기타	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	평가대상은 사례대비 대체로 유사함.
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치(누계)			0.924	

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래 사례	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (㎡)								
가	41.245	#4	2,532,000	1.000	1.00048	0.924	2,340,691	96,541,800	100,000,000

※ 비준가액은 백만원 단위에서 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회(KAPA HUB PLUS)]

소재지 명칭	층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
				단가(원/㎡)	사용승인일	
관양동 799 외 안양메가밸리	지하1층 / 에스비115호	265	담보	596,000,000	2026.03.12	
				2,249,057	2003.05.19	
관양동 799 외 안양메가밸리	지하1층 / 비116호	90.9	자산재평가	231,000,000	2024.12.31	
				2,541,254	2003.05.19	
관양동 1467-2 관보프라자	1층 / 102호	21.38	담보	113,000,000	2025.07.23	
				5,285,313	1998.08.06	
관양동 1586 한가람한양아파트	2층 / 209호	55.2	법원경매	206,000,000	2025.06.20	
				3,731,884	1995.05.25	

나. 인근 유사부동산의 가격수준 등

구분	가 격 수 준 등
상가	인근 유사한 부동산의 가격(시세)수준은 전유면적 기준 2,000,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문조사 되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적(m ²)	사정면적(m ²)	비준가액(원)	감정평가액(원)	비고
가	41.245	41.245	100,000,000	100,000,000	
합계				100,000,000	

2. 감정평가액 결정의견

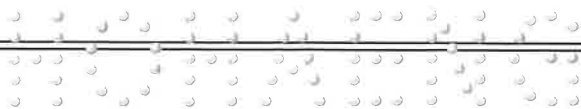
상기 참고가격 자료(평가전례, 시장상황, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 위와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

“끝”

구분건물 감정평가명세표

기호(가) Page : 1

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 관양동	1450-1, 1450-7, 1450-8, 1450-23 코오롱 동산타워	업무시설, 근린생활 시설, 공동주택	철근콘크리트 벽식구조 평스라브지붕 15층				
	[도로명주소] 경기도 안양시 동안구 관악대로 346			1층	687.57			
				2~5층	각 596.61			
				6~15층	각 360			
				지하1층	739.51			
				지하2층	760.07			
				지하3층	646.08			
1	동소	1450-1	대	준주거지역	575.4			
2	동소	1450-7	대	준주거지역	104.1			
3	동소	1450-8	대	준주거지역	374.4			
4	동소	1450-23	대	준주거지역	95.1			
가				(내) 철근콘크리트 벽식구조 제지하1층 제106호	41.245	41.245	100,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1~4. 소유권	8.222			
				----- 대지권	1,149x----- 1,149	8.222		
합 계							₩100,000,000.-	
			이	하	여	백		



구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교 통 상 황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 안양시 동안구 관양동 소재 "관양중학교" 남측 인근에 위치하며, 인근은 근린생활시설, 아파트, 오피스텔, 공원, 각급학교 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통시 됨.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 접근성 및 교통상황은 보통시 됨.

3. 건물의 구조 및 이용상태

본건은 철근콘크리트 벽식구조 평스라브지붕 15층 건 내 제지하1층 제106호로서,

외벽: 석재 붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감,

내벽: 도배 등 마감,

창호: 샷시 창호 등 마감임.

4. 위생,냉난방시설등

위생설비, 급·배수설비, 주차장설비 등 제반 설비를 구비하고 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 인접도로 대비 등고평탄한 가장형 토지로서, 주상복합 건부지로 이용 중임.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

6. 도로상태 및 주차장시설등

본건 북측 및 남동측으로 노폭 약 50미터 및 4미터 포장도로와 각각 접하며, 건물 지상에 자주식 주차장 및 기계식 주차장이 소재함.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

<관양동 1450-1>: 도시지역, 준주거지역, 시가지경관지구, 광로2류(폭 50m~70m)(접합), 가축사육제한구역(2025-10-13)(일부제한구역 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(관양중학교,토지전산망의내용은참고사항일뿐교육청에반드시확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 벤처기업육성촉진지구<벤처기업육성에 관한 특별조치법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역((대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)),토지거래계약에관한허가구역(대상용도 : 아파트, 지정기간:2025.10.20.~2026.12.31.)임.

<관양동 1450-7, 1450-8, 1450-23>: 도시지역, 준주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2025-10-13)(일부제한구역 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(관양중학교,토지전산망의내용은참고사항일뿐교육청에반드시확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 벤처기업육성촉진지구<벤처기업육성에 관한 특별조치법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역((대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)),토지거래계약에관한허가구역(대상용도 : 아파트, 지정기간:2025.10.20.~2026.12.31.)임.

8. 공부와의 차이

본건 기호(가)는 현장조사 당시 연접한 인접호실 107호와 벽체를 일시적으로 철거하여 일체로 이용 중임.

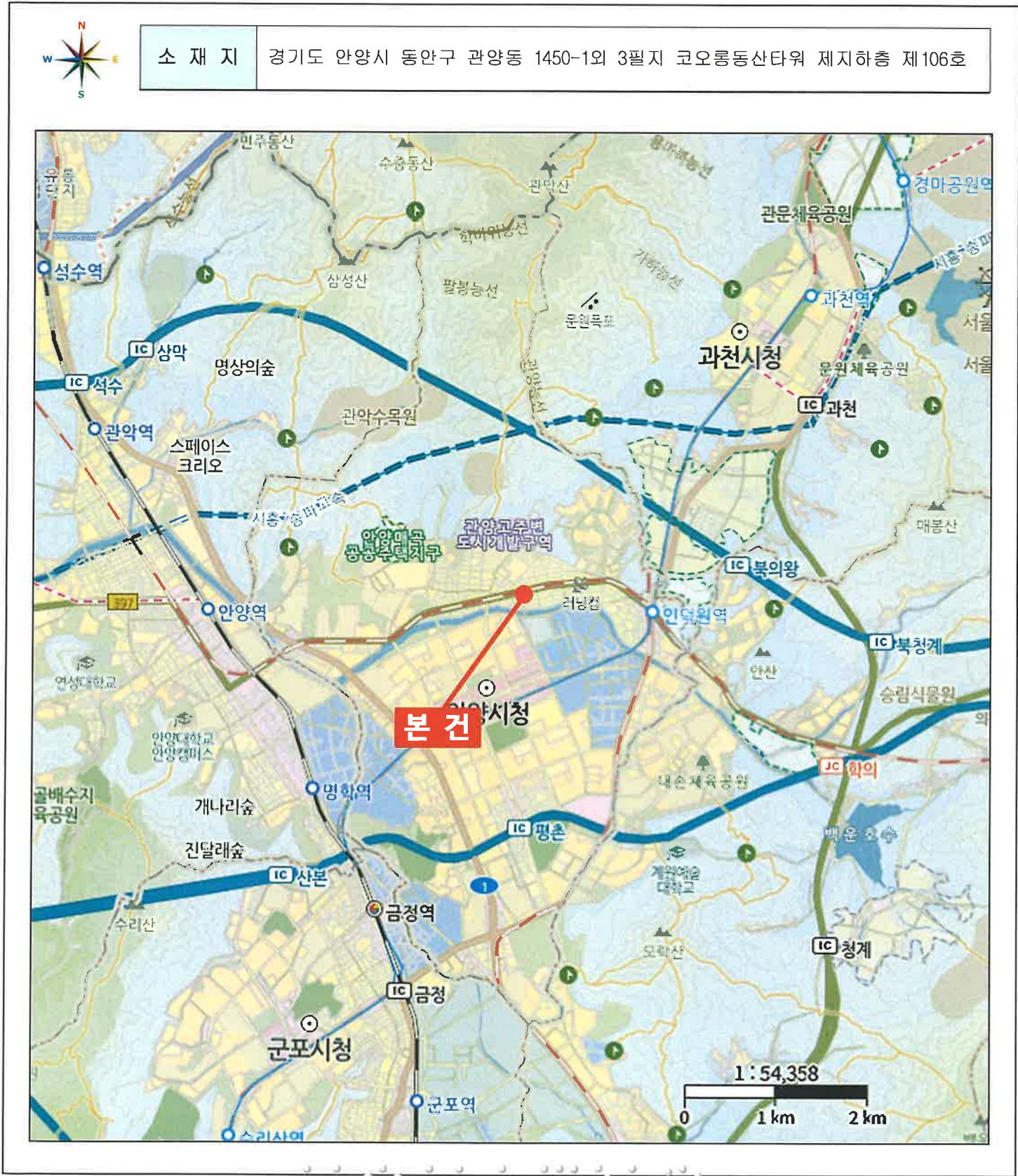
구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

9. 임대관계 및 기타

임대관계는 미상임.

광역위치도

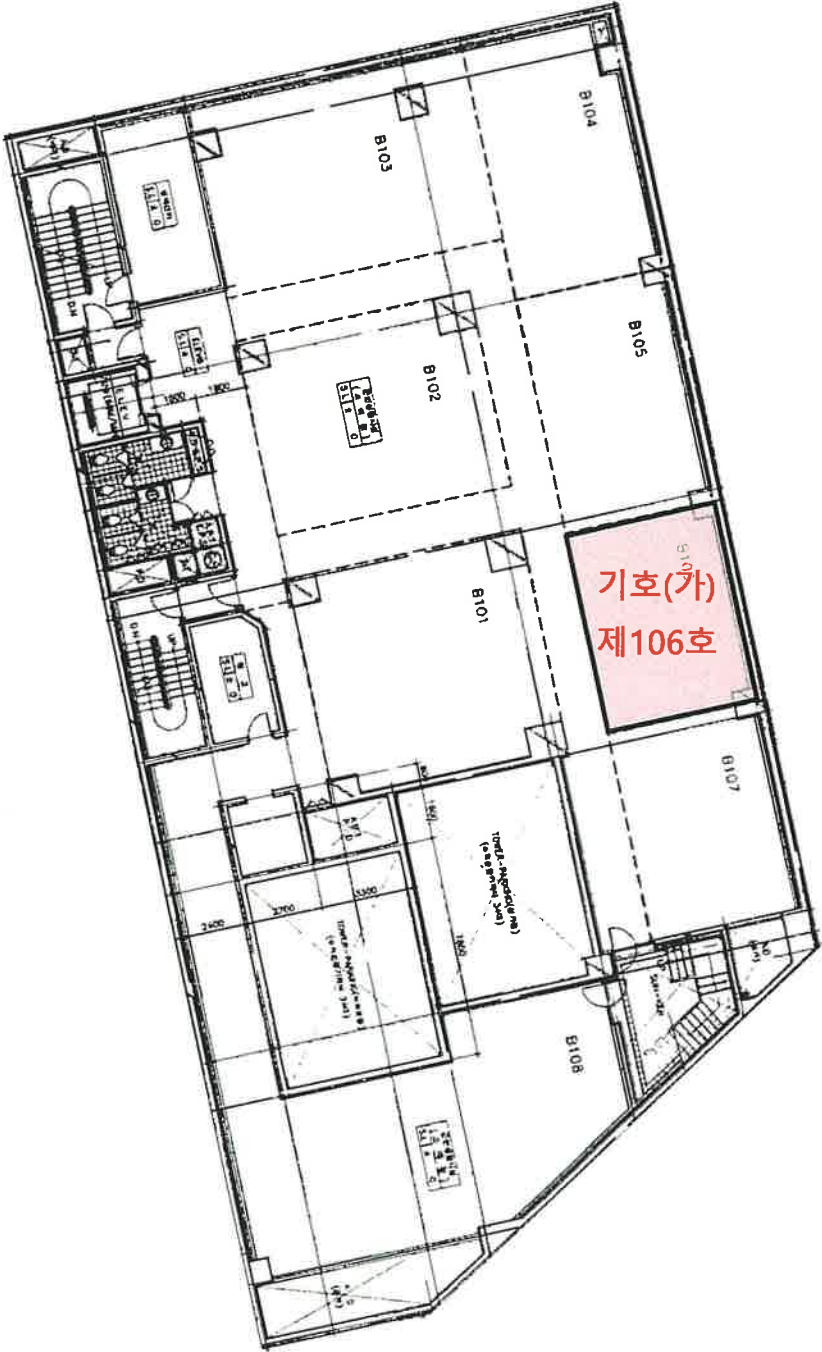


호별배치도 및 내부구조도



소재지	경기도 안양시 동안구 관양동 1450-1외 3필지 코오롱동산타워 제지하층 제106호
-----	--

NO SCALE



사 진 용 지

기호(가)

Page : 1



본건전경



주위전경

사 진 용 지

기호(가)

Page : 2



본건 복도 전경



본건 내부 전경