



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	L2603-5-002
평가금액	191,000,000 원
평가기관 / 평가자	감정평가사합동사무소 알이엠프로퍼티 / 이희정
서명해쉬 페이지수	총 22 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	감정평가사합동사무소 알이엠프로퍼티 / 이희정	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-07 18:10:00.0

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 : 경기도 안양시 만안구 안양동 579-3 소재 부동산
감정평가

의뢰인 : 한국자산관리공사 경기지역본부장
(2025-10973-A01)

감정서번호 : L2603-5-002

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.

감정평가사합동사무소 알이엠프로퍼티

TEL. 031-450-3150 FAX. 070-8848-4301

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

이희정

(인)

감정평가액	일억구천일백만원정 (₩191,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장		감정평가 목적		공매	
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	조월래 (2025-10973-A01)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항			2026. 04. 03		2026. 04. 02 ~ 2026. 04. 03	2026. 04. 03
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	191,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩191,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					(인)

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명 M스테이트빌 제A동 제7층 제701호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 안양시 만안구 안양동	579-3 M스테이트 빌 A동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 7층				
	[도로명주소]			1층	153.205			
	경기도			2층	130.325			
	안양시			3층 ~ 6층 각	116.82			
	만안구			7층	147.66			
	시민대로 10 (안양동)			옥탑1층	13.72			
	동소	579-3	대	제2종 일반주거지역	542.7			
	동소	579-17	도로	제2종 일반주거지역	3.9			
				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	65.09	65.09	191,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 78.7557㎡
				1,2 소유권대지권	546.6분의	33.7212		
가						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 95,500,000 95,500,000	
	합 계						₩191,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 '만안구청' 남동측 인근에 위치하는 'M스테이트빌' 제A동 제 701호에 대한 한국자산관리공사 경기지역본부의 공매(국세,지방세)를 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 4월 3일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 4월 2일 ~ 2026년 4월 3일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

- ① 집합건축물대장 상 제2종근린생활시설(사무소)로 표시되어 있으나, 현황 다세대주택으로 이용중임.

2. 임대사항의 확인

-.

3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로는 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바, 토지, 건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나 평가목적 등에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물감정평가명세표”상에 기재하였으니 참고바람.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 이용상황 등은 건축물현황도면 상 기재 내용, 전례, 탐문조사, 외부관찰 등에 의거하여 실제와 다소 상이할 수 있는 바, 공매진행시 참고하시기 바람.
- ④ 본건은 집합건축물대장 상 2019.2.25일에 안양시 건축과-3319(2019.02.25)호에 의거 위반건축물 표기[위반내역:제2종근린생활시설(사무실,65.09㎡)→주택/불법용도변경] 되어있는 바, 공매진행시 유의하시기 바람.
- ⑤ 본건의 전입세대열람 결과는 다음과 같음.(별첨 "전입세대열람내역" 참조바람)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

신청주소		경기도 안양시 만안구 안양동 579-3 A동 701호							
세대 순번	세대주/ 최초전 입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구 분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	김**	2020-07-31	거주자	동거인	1	김**	2020-07-31	거주자
	최초 전입자	2020-07-31							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 안양시 만안구 안양동 579-3 M스테이트빌 제A동 제701호		
도로명주소	경기도 안양시 만안구 시민대로 10 (안양동)		
	주용도	공동주택 16개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2015.10.02	
	건물규모	층수	7층
		연면적	1,276.57 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도		건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
		공부상	현황상	전유	공용	분양		
가	A동/ 7/701	사무소	다세대 주택	65.09	13.6657	78.7557	33.7212	82.65
합계 (1개호)				65.09	13.6657	78.7557	33.7212	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

~.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도		면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
			공부상	현황상	전유	분양			
#1	안양동 5**-*	*/ 7/70*	사무소	다세대 주택	65.09	78.7557	190,000,000 (@2,920,000)	2024.11.15 (2015.10.02)	위반 건축물

(출처: 등기사항전부증명서 등)

- 개인정보보호를 위하여 세부 지번 및 호수는 * 처리하였음.(이하동일)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경기 집합상가	0.187% (1.00187)	거래시점 / 기준시점	2024.11.15/ 2026.04.03
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 경기 2024년 04분기 : 0.15 2025년 01분기 : 0.07 2025년 02분기 : 0 2025년 03분기 : -0.06 2025년 04분기 : 0.05 2026년 01분기 이후 : 0.05 (2025년 04분기 자료)
		산식	$(1+0.0015 \times 47 \div 92) \times (1+0.0007) \times (1+0) \times$ $(1-0.0006) \times (1+0.0005) \times (1+0.0005 \times 93 \div 92)$ ≈ 1.00187

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ [일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(산업용)		격차율	비고
외부요인	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		공급망 및 시장의 접근성		
		인력수급의 용이성		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량이용의 편의성(가로의 폭, 계통, 접면)		
		철도, 고속도로, 간선도로, 나들목(IC), 공항, 항만 등의 접근성		
	산업환경 등	물류 및 유통 환경의 편의성		
		에너지(전력 등)의 확보 용이성		
		기반시설의 상태		
		동종 업계의 밀집성, 상호 보완적 산업 환경 지원시설, 공공기관, 연구기관, 편의시설 등의 접근성		
내부요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질 등, 공용시설(승강기, 계단실, 기계실, 화장실 등) 배치방식		
		승강기의 용량, 물류 승강기의 유무 및 용량, 호이스트·전력 등 설비의 상태, 층고, 냉난방설비의 유무		
	건물의 노후도 및 관리상태	-		
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 주차장의 층고, 전용 주차공간의 유무 및 호당 주차대수		
	지원시설 등의 상태	지원시설, 부대시설(상가 등), 공용시설(회의실, 휴게 공간 등)의 유무 및 상태, 전용 기숙사의 유무		
호별요인	공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		입점업체의 특성(제조업, IT업, 물류업 등), 입점업체 간의 연계성		
	층별 효용	층별 효용		
	위치별 효용	주출입구와의 접근성		
		승강기 및 물류 승강기와의 접근성		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
기타요인	내부 설계 및 설비	개별 호의 구조(층고, 기둥위치, 내력벽 유무 등)	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		내부 설계(출입구 높이, 차량진입 동선의 편리성, 평면구조의 효율성, 전용 테라스 유무 등)		
		차량접안 시설, 냉동·냉장 시설, 드라이브인(Drive-in) 시설 등의 유무		
	행정적 규제	개별법령에 따른 거래·용도·업종 등의 제한, 기타 개별법령에서 요구하는 인증		
기타 가치에 영향을 미치는 요인			1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m²)						
가	A/7 /701	65.09	#1	2,920,000	1.000	1.00187	1.000	2,930,000	190,713,700	191,000,000
합계		65.09	-	-	-	-	-	-	-	191,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건	2,500,000 ~ 3,000,000	위반건축물

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	안양동 5**- */3/30*	공동주택 (다세대주택)	49.67	60.0967	259,000,000 (@5,210,000)	2024.10.25 (2015.10.02)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 안양시 만안구 2025년 04월 ~ 2026년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	13,647,000,000	10,823,211,099	79.3	413	56	13.6
근린상가	2,949,559,200	1,657,569,530	56.2	68	5	7.4

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상			감정평가액(원)	
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
가	제A동 제7층 제701호	65.09	33.7212	191,000,000
합계		65.09	33.7212	191,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

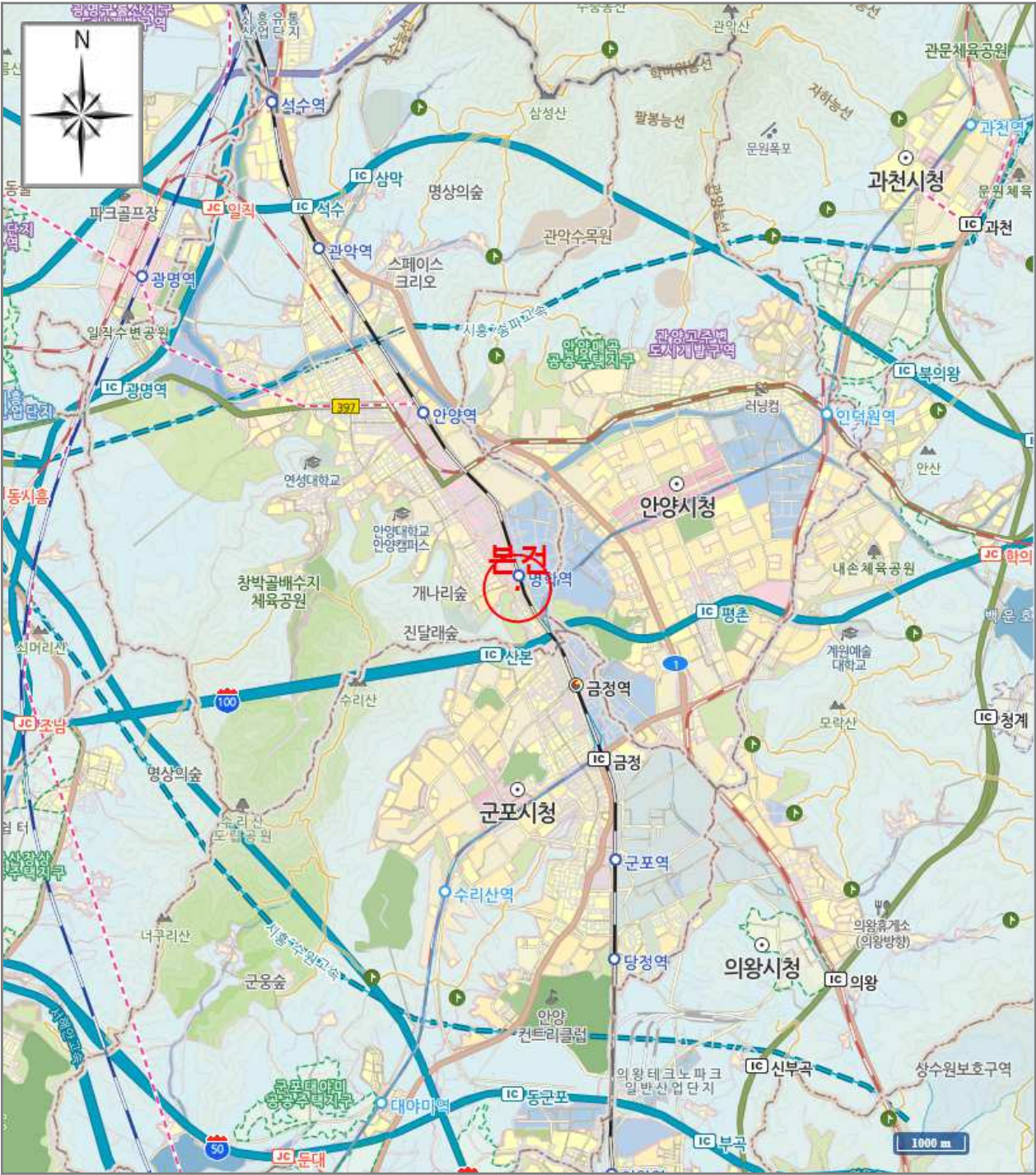
~.

(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 '만안구청' 남동측 인근에 위치하며, 주위에 오피스텔, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통임.
교 통 상 황	본건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장, 지하철역 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.
인접도로상태	본건 북측으로 폭 약 33M, 북동측으로 폭 약 6M의 포장도로에 각각 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	본건은 제2종일반주거지역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2025-10-13)(일부제한구역 모든축종제한), 대기관리권역, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권), 도시교통정비지역, 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역,토지거래계약에관한허가구역((대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.))
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층건 중 제A동 제7층 제701호로서, 외벽 : 치장벽돌마감 + 석재붙임마감 등 창호 : 샷시창 등임.
이 용 상 황	본건은 집합건축물대장 상 제2종근린생활시설(사무소)이나, 현황 다세대주택으로 이용중임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	본건은 기본적인 급배수/위생설비, 승강기설비 등이 되어있음.
임대사항	-
기타사항	본건은 집합건축물대장 상 제2종근린생활시설(사무소)이나, 현황 다세대주택으로 이용중임.

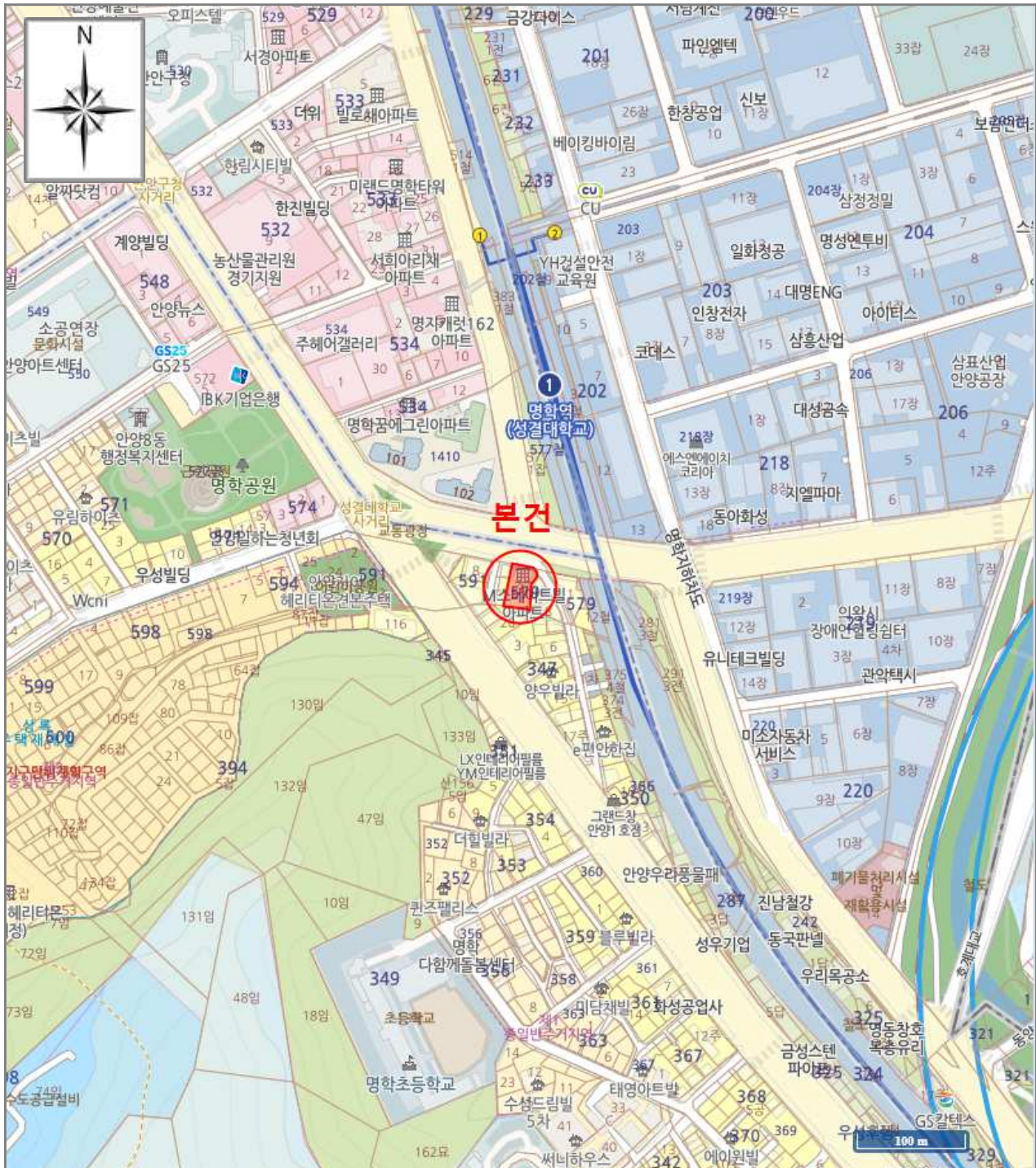
광역위치도

소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 579-3 M스테이트빌 제A동 제7층 제701호
-----	---



상 세 위 치 도

소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 579-3 M스테이트빌 제A동 제7층 제701호
-----	--



[범 례]

■ 본 건

■ 평가사례

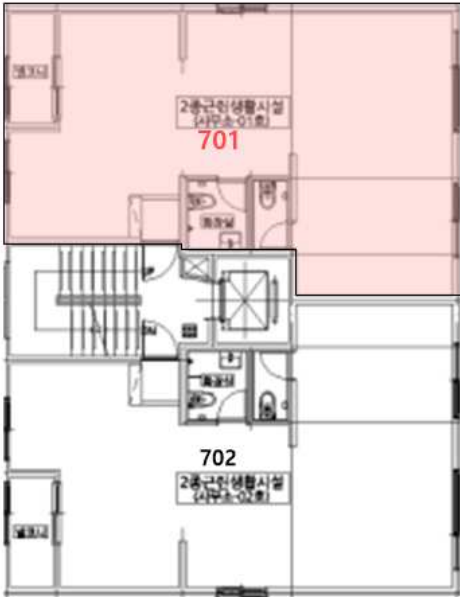
■ 거래사례

호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 안양시 만안구 안양동 579-3 M스테이트빌 제A동 제7층 제701호
-------	---

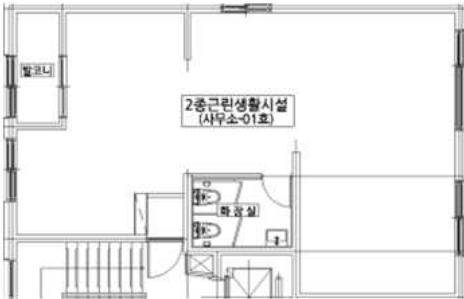
발주권층면적

호별배치도



본건
기호 1)

내부구조도



집합건축물대장 상 안양시 건축과-3319(2019.2.25)호에 의거 위반건축물
표기[위반내역:제2종근린생활시설(사무실65.09㎡)->주택/불법용도변경] 되어있음.

사 진 용 지

소 재 지	경기도 안양시 만안구 안양동 579-3
-------	-----------------------



본건 전경



본건 건물 측면 전경



본건 건물 전면 전경

사 진 용 지

소 재 지

경기도 안양시 만안구 안양동 579-3



7층 전경



본건 출입문