

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 신용선 외 3명
소유물건(2024타경105936)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원 사법보좌관
김경현

감정평가서번호: B2410-3-009

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.

감 정 평 가 사 (인)
오 병 훈

(주)정일감정평가법인 경기지사 지사장 이상도 (서명또는인)

감정평가액	구억팔천칠백만원정 (₩987,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김경현		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안양지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신용선 외 3명 (2024타경105936)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.10.14	2024.10.11 ~ 2024.10.14	2024.10.21	
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	구분건물	1개호	-	987,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩987,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안양시 동안구 평촌동 소재 "나눔초등학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분 건물)에 대한 수원지방법원 안양지원의 경매(2024타경 105936) 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 : 근린생활시설

소재지	경기도 안양시 동안구 평촌동 126-1외 1필지 (도로명주소 : 경기도 안양시 동안구 흥안대로 415 (평촌동))				
명칭	두산벤처다임	건물의 구조	철근콘크리트구조	사용승인일	2006.03.28
규모 (동, 호수)	지하1층 지상12층	용도지역	일반공업지역	주용도	공장 (아파트형공장, 근린생활시설)

일련 번호	동층호	면적(m ²)			소유권·대지권 (m ²)	비고
		전유	(주)공용	합계		
1	제지하1층 제비139호	258.6	281.97	540.57	107.54	전용률 (약 47.84%)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 10월 14일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 10월 11일 ~ 2024년 10월 14일임.

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, 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. 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 대상물건 감정평가시 인용한 거래사례 및 평가사례 등은 개인정보보호 관계로 세부지번은 “**”처리하였으니 참고바람.

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

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기 호	소재지 건물명	동층호	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유기준 (원/㎡)
					사용승인일		
①	경기도 안양시 동안구 관양동 954- * 평촌디지털 엠펙이어	제지1층 제비1**호	110.37	34.04	2023.06.07	420,000,000	3,805,380
					2018.02.12		
②	경기도 안양시 동안구 관양동 954- * 평촌디지털 엠펙이어	제지1층 제비1**호	53.25	16.42	2021.11.09	220,000,000	4,131,450
					2018.02.12		
③	경기도 안양시 동안구 관양동 954- * 평촌디지털 엠펙이어	제지1층 제비1**호	53.25	16.42	2021.11.25	225,000,000	4,225,350
					2018.02.12		
④	경기도 안양시 동안구 관양동 224- * 대륭테크노 타운15차	제지2층 제비2**호	365.8	83.74	2021.12.31	1,050,000,000	2,870,420
					2010.09.28		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 유사 물건의 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회, KAPA-HUB)

기호	소재지	동층호	전유 면적 (m ²)	기준시점	감정평가액 (원)	전유기준 (원/m ²)	평가 목적
				사용승인일			
㉠	경기도 안양시 동안구 관양동 91* 에이스하이테크 시티평촌	제지1층 제비 1**호	365.598	2023.03.23	1,210,000,000	3,309,640	담보
				2021.07.29			
㉡	경기도 안양시 동안구 관양동 954-* 인덕원성지 스타워드	제지1층 제비 1**호	42.03	2023.03.03	129,000,000	3,069,230	담보
				2010.08.30			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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	동층호	전유면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	거래시점	거래금액 (원)	전유기준 (원/m ²)
					사용승인일		
①	경기도 안양시 동안구 관양동 954- * 평촌디지털 엠펙아어	제지1층 제비1** 호	110.37	34.04	2023.06.07	420,000,000	3,805,380
					2018.02.12		

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)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

본건의 시점수정을 위하여 한국부동산원이 조사·발표하는 자본수익률을 적용하여 다음과 같이 시점수정치를 산정함.

■ 자본수익률

(자료출처 : 한국부동산원, 단위 %)

구분		변동률			
경기	집합상가 자본수익률	2024년 1분기	2024년 2분기	2024년 3분기	2024년 4분기
		0.36	0.43	-	-
		2023년 1분기	2023년 2분기	2023년 3분기	2023년 4분기
		-0.07	0.01	-0.04	0.22

■ 시점수정치

구분	시점	변동률 (%) (시점수정치)	비고
일련번호 가	2024.10.14	1.481% (1.01481)	$(1+0.0001*24/91)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0043*106/91) \approx 1.01481$
거래사례 ①	2023.06.07		

※ 2024년 3분기 이후는 미발표되어 2024년 2분기를 연장적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인의 비교

■ 일련번호 1 / 거래사례 ① 비교

요인	세항목	비고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	대상물건과 거래사례는 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	대상물건은 거래사례대비 단지내 총 세대수 등에서 우세하나, 경과년수에 따른 노후도 등에서 열세하여 종합적으로 우세함.	1.02
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	대상물건은 거래사례대비 전유부분의 면적 등에서 열세함.	0.97
	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			0.989

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	3,805,380	1.000	1.01481	0.989	3,819,259	3,819,250

2) 시산가액 결정

■ 산식 = 면적 × 단가

일련번호	전유면적(m ²)	단가(원/m ²)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
1	258.6	3,819,250	987,658,050	987,000,000	-
합계	258.6	-	-	987,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정

일련 번호	소재지, 건물명	동층호	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1	경기도 안양시 동안구 평촌동 126-1외 1필지 두산벤처다임	제지1층 제비139호	258.60	987,000,000	-
합계			258.60	987,000,000	-

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		
	1동의 건물의 표시							
	경기도 안양시 동안구 평촌동	126-1	아파트형 공장	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 12층				
	경기도 안양시 동안구 관양동	954-13 두산 벤처다임		1층 2층 3층 4층 5층 6층 ~ 11층 12층 지1층	13,130.8 12,783.96 12,386.92 9,065.66 6,658.24 6,630.94 3,458.64 16,990.31			각층면적동일
	[도로명주소] 경기도 안양시 동안구 흥안대로 415							
	전유부분의 건물의 표시			철근콘크리트구조 제지1층 제비139호	258.60	258.60	987,000,000	
	대지권 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시: 1. 경기도 안양시 동안구 평촌동	126-1	공장용지	일반공업지역	12,434			
	2. 경기도 안양시 동안구 관양동	954-13	공장용지	일반공업지역	10,295.7			
	대지권의 종류:			1.2. 소유권				

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		
	대지권의 비율:			22,729.7분의 107.54	107.54	107.54	배분내역 토 지 : 296,100,000 건 물 : 690,900,000	
	합 계						₩987,000,000.-	
				이 하	여	백		

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 평촌동 소재 '나눔초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트형 공장 및 근린생활시설 등이 밀집되어 있는 변화한 업무지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 용이하며, 인근에 노선버스정류장 및 근거리 지하철 4호선 "평촌역" 이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 12층 건물 내 제1층 제비139호로서,
(사용승인일 : 2006.03.28)
외벽 : 패어글래스창호 등,
내벽 : 몰탈위 페인팅 및 인테리어 마감 등,
창호 : 샷시창호 임.

(4) 이용상태

근린생활시설(상호 : 히더핏 휘트니스)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소방설비 등을 갖추고 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 사다리형 토지로서 아파트형 공장 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 50미터 내외, 북측으로 노폭 약 20미터 내외, 남측으로 노폭 약 15미터 내외 및 서측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1),(2) : 도시지역, 일반공업지역, 광로2류(폭 50m~70m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 상대보호구역(나눔초등학교. 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람.)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 벤처기업육성촉진지구<벤처기업육성에 관한 특별조치법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

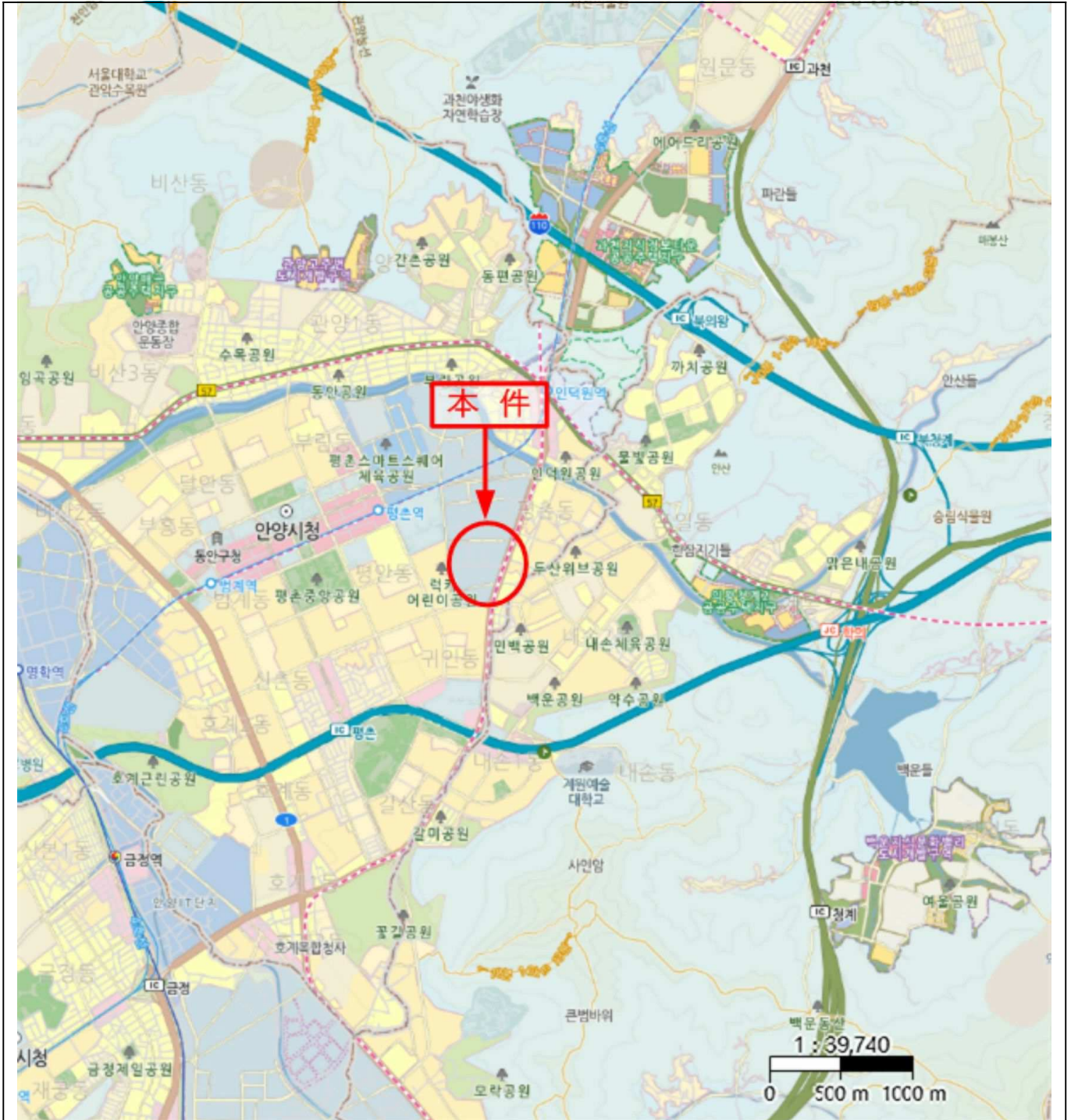
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도



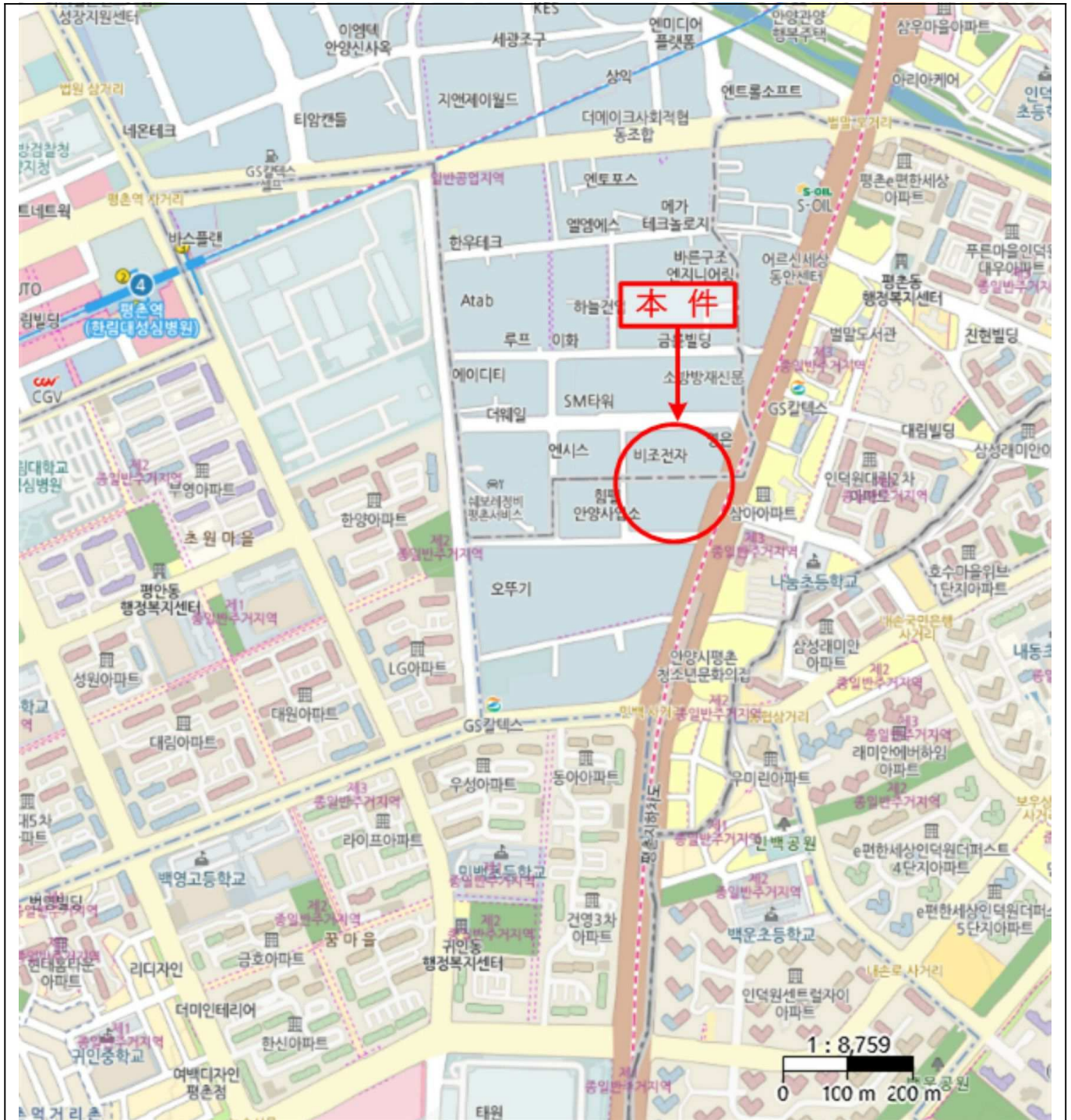
소재지	경기도 안양시 동안구 평촌동 126-1외 1필지 두산벤처다임 지1층 비139호
-----	---



위 치 도



소재지	경기도 안양시 동안구 평촌동 126-1외 1필지 두산벤처다임 지1층 비139호
-----	---

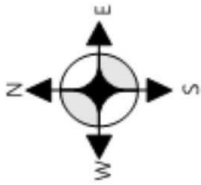


내부구조도

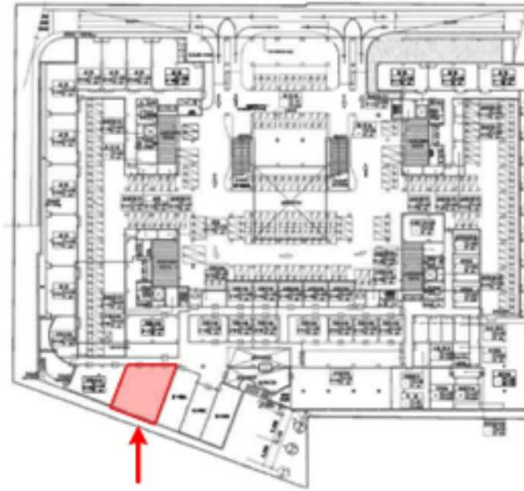


소재지

경기도 안양시 동안구 평촌동 126-1외 1필지 두산벤처다임 지1층 비139호

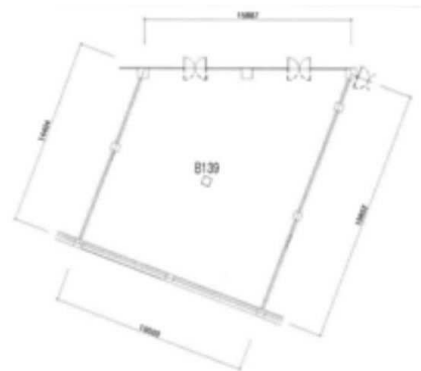


S: No Scale



본건
제비139호

호별배치도



내부구조도

두산벤처다임 제1층 제비139호







