

감정평가서

건명	주식회사 태건종합건설 소유물건(2024타경107192)
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김경현
감정서번호	구산241036

구산감정평가사사무소

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.

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
맹 덕 수

감정평가액	사역사천육백만원정 (₩446,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김경현	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 안양지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 태건종합건설 (2024타경107192)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.09.03	2024.08.28 ~ 2024.09.03	2024.09.04

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 하	1개호 여	- 백	446,000,000
합 계					₩446,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 “안양역”의 북서측 인근에 위치하는 부동산(제2종근린생활시설)에 대한 수원지방법원 안양지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 감정평가의 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하고 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 09월 03일을 기준시점으로 하여 평가하였습니다.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 88-4, 88-5, 88-6 [도로명주소] 경기도 안양시 만안구 만안로 254		
건물명, 층, 호수	헤븐리치더퍼스트294 1층 111호		
용도	제2종근린생활시설 (일반음식점)	사용승인일	2018.03.07
면적	전유부분 (㎡)	공용부분 (㎡)	대지권 (㎡)
	27.00	36.4071	10.197

3. 비교사례의 선정

본건의 인근에 소재하고 건물용도 등 특성을 고려시 비교성이 있다고 판단된 아래 사례를 본건 평가의 비교사례로 선정하였음.

자료출처 : 등기사항전부증명서

소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
						거래단가 (원/㎡)	사용승인일
안양동 137*	센터***	1/ 000호	6.51	3.97	3.02	105,000,000	2022.12.30
						16,129,000	2005.11.10

※거래단가 = 거래금액/전유면적

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사정보정치의 산정

제3자인 감정인이 거래시 개별의 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 이 사례는 실거래신고된 사례로서 정상적으로 거래된 것으로 판단되었음.

(사정보정치 : 1.00배)

5. 시점수정치의 산정

본 평가는 비주거용 집합건물의 평가로서 한국부동산원에서 조사 발표한 「경기도의 분기별 집합상가 자본수익률」에 의하여 시점수정치를 산정 적용하되 2024년 3/4분기 이후의 자본수익률이 발표되지 않아 2024년 07월 이후는 2024년 2/4분기 수치를 연장 적용하였음.

- 시점수정치 산출

년도별	2022년	2023년			2024년		
	4/4분기	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	2/4분기
자본수익률(%)	0.15	-0.07	0.01	-0.04	0.22	0.36	0.43
기간	2022.12.30 ~ 2024.09.03						
시점수정치	$(1+0.0015 \times 2/92) \times 0.9993 \times 1.0001 \times 0.9996 \times 1.0022$ $\times 1.0036 \times 1.0043 \times (1+0.0043 \times 65/91) \approx 1.01226(1.226\%)$						

6. 가치형성요인 비교

가) 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로의 폭 구조 등의 상태, 상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 등, 인근환경 및 자연환경 등, 고객유동성과의 적합성, 행정상의 규제정도 등
건물요인	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 각종 설비의 유무 및 관리상태, 주차의 편리성, 경과년수에 따른 노후도 등
개별적요인	층별 위치별 효용, 주출입구와의 거리, 내부 평면방식, 전유면적과 대지권의 크기, 형상 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

나) 비교결과

구분	격차율		비고
	비교사례	본건	
외부요인	1.00	1.05	상업지역 중심과 교통시설과의 편의성 및 고객유동성 등을 고려함
건물요인	1.00	1.07	건물 규모 및 신축년도 등을 고려함
개별적요인	1.00	0.90	위치별 차이 등을 고려함
기타요인	1.00	1.00	대등함
누계치	1.000	1.011	$1.05 \times 1.07 \times 0.90 \times 1.00$

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교치	전유면적 (㎡)	비준가격 (원)
16,129,000	1.00	1.01226	1.011	27.00	445,671,064

※비준가격 = 거래단가×사정보정×시점수정×가치형성요인비교치×전유면적

Ⅲ. 참고 가격자료

1. 인근 거래사례

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
A	안양동 137*	센터***	1/ 000호	47.66	22.13	750,000	2021.09.05
							2005.11.10
B	안양동 668-**	본***	1/ 000호	27.96	6.47	400,000	2020.08.14
							1983.03.18
C	안양동 88-* 외	헤븐리치*****	1/ 000호	18.55	6.34	312,000	2019.01.22
							2018.03.07

자료출처 : 등기사항전부증명서

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근 평가사례

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가금액 (천원)	기준시점
								사용승인일
A	안양동 88-* 외	헤븐리치*****	1/ 000호	20.30	7.38	담보	336,000	2020.12.01
								2018.03.07
B	안양동 88-* 외	헤븐리치*****	1/ 000호	57.75	21.07	담보	874,000	2020.11.19
								2018.03.07

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

가) 상기의 참고 가격자료 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준 가격)의 합리성이 인정되는 것으로 판단되어 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

나) 토지 건물 가격배분은 법원감정평가실무(한국감정평가협회)중 「비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표」를 참고하여 토지가격과 건물가격으로 배분하였음.

2. 감정평가액 : 446,000,000원

소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
안양동 88-4 외	헤븐리치더퍼스트294	1층 111호	27.00	10.197	446,000,000

※ 토지·건물 배분가격

- 토지가격 : 134,000,000원
- 건물가격 : 312,000,000원

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 만안구 안양동 [도로명주소] 경기도 안양시 만안구 만안로 254	88-4, 88-5, 88-6 해브리치 더퍼스트 294	도시형생활 주택, 오피 스텔, 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층					
							지3층	578.81	
							지2층	845.74	
							지1층	976.94	
							1층	615.09	
							2층~4층 각	483.1	
							5층	364.99	
							6층~9층 각	377.87	
							10층	364.99	
							11층	364.99	
					1	동소	88-4	대	일반상업지역
2	동소	88-5	대	일반상업지역		760			
3	동소	88-6	대	자연녹지지역					
				일반상업지역		264			
가				(내) 철근콘크리트구조 1층 111호		27.00	27	446,000,000 비준가격	
				1, 2, 3. 소유권 대지권	10.197				
					1,110×----- 1,110		10.197		
					[토지 건물 토지 : 건물 :				배분 가격] 134,000,000 312,000,000
합 계								₩446,000,000.-	
			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 만안구 안양동 소재 "안양역" 의 북서측 인근에 위치하며, 부근은 오피스텔, 아파트, 다세대주택, 근린생활시설, 패션쇼핑몰, 골프연습장, 전철역, 공원(조성중), 하천 등이 분포되어 있음.

(2) 교통상황

인근에 노선버스 정류소와 전철역(안양역)이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상11층건 중 1층 111호로서
외벽 : 석재붙임 마감 등.
내벽 : 타일붙임 마감 등.(본건은 벽지 등으로 마감)
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

집합건축물대장(전유부, 갑)의 용도가 제2종근린생활시설(일반음식점)로서 현재 부동산 중개업소로 이용되고 있음.

(5) 설비내역

공동위생설비, 소화설비, 승강기설비 등이 되어 있는 것으로 조사되었는 바 경매 참여시 별도 확인하시기 바람.

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

3필지 일단의 부정형 토지로서 도시형생활주택, 오피스텔, 근린생활시설 건부지로 이용되고 있음.

(7) 인접 도로상태등

단지의 남서측으로 중로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

(안양동 88-4)

일반상업지역, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역(안일초등학교. 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

(안양동 88-5)

일반상업지역, 자연녹지지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역(안일초등학교. 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(국가철도공단에 문의 바람)<철도안전법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

(안양동 88-6)

일반상업지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역(안일초등학교. 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

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) | |

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 88-4 외 헤븐리치더퍼스트294 1층 111호
-----	--



위 치 도



소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 88-4 외 헤븐리치더퍼스트294 1층 111호
-----	--



내부구조도

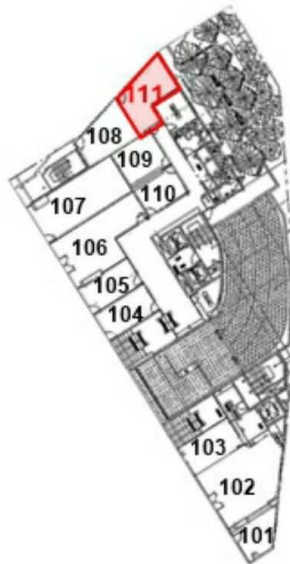


소재지

경기도 안양시 만안구 안양동 88-4 외 헤븐리치더퍼스트294 1층 111호

S= NO SCALE

1층 호별 배치도



111호 내부구조도





()



()



()



()