

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최인호 소유물건(2025타경100805)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호

감정평가서번호: 250228-0301

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.

재원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
정진희

감정평가액	일십오억사천오백만원정(₩1,545,000,000.-)		
-------	-------------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 안양지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최인호 (2025타경100805)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.17	2025.03.04 ~ 2025.03.17	2025.03.21

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	1,545,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩1,545,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1) 감정평가목적

본건은 경기도 안양시 동안구 호계동 소재하는 구분건물로서, 수원지방법원 안양지원의 경매목적에 의한 감정평가건임

대상물건의 개요					
기호	소재지/건명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	사용승인일/용도
1	호계동 903-4 한스하임 (도로명주소:경수대로 769)	2/202	35.83	14.8334	2018.02.09/ 1층근생 (휴게음식점)
2		2/203	158.41	65.5806	

2) 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3) 그 밖의 사항

(1) 귀원의 요청에 따라 한국감정평가협회 집합건물배분비율에 의거 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가격형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법)

2) 거래사례의 선정

인근에 거래사례로 대상물건과 물적 유사성 등이 높은 거래사례를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

소재지/건명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	자료 출처	거래시점
호계동 10000-0 구분상가	2/00	111.02	900,000,000	부동산 정보체계	2024.08.29

3) 사정보정

정상거래로 추정함(1.00)

4) 시점수정

한국감정원 발표하는 상업용 자본수익율을 적용하기로 함.(경기도 집합상가)

2024년 03분기 : 0.32

2024년 04분기 : 0.15

2025년 01분기 : 0.15 (2024년 04분기 자료)

계산식 : $(1+0.0032*33/92)*(1+0.0015)*(1+0.0015*76/92) \approx 1.00389$

5) 가격형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목(상업용)
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

- 기호(1)은 사례 대비 고객유동성과의 적합성 등 단지외부요인에서 열세하며(0.80), 건물의 노후도 등 단지내부요인에서 우세하며(1.10), 전유부분의 면적 등 호별요인에서 우세(1.15)함.(1.012)

- 기호(2)은 사례 대비 고객유동성과의 적합성 등 단지외부요인에서 열세하며(0.80), 건물의 노후도 등 단지내부요인에서 우세하며(1.10), 전유부분의 면적 등 호별요인에서 우세(1.10)함.(0.968)

6) 시산가격

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	면적비교	시산가격	결정가격
1	900,000,000	1.00	1.00389	1.012	35.83/111.02	295,090,165	295,000,000
2	900,000,000	1.00	1.00389	0.968	158.41/111.02	1,247,916,036	1,250,000,000

Ⅲ. 기타 참고가격

목적	소재지/건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	금액 (원)	시점	자료 출처
담보	호계동 9○○-○ 구분상가	2/2○○	35.83	285,000,000	2022.09	부동산 정보체계등
담보	호계동 9○○-○ 구분상가	2/2○○	158.41	1,200,000,000	2022.09	부동산 정보체계등
담보	호계동 9○○-○ 구분상가	2/2○○	61.57	625,000,000	2024.12	부동산 정보체계등
담보	호계동 9○○-○ 구분상가	2/2○○	60.69	485,000,000	2024.12	부동산 정보체계등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

목적	소재지/건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	금액 (원)	시점	자료 출처
담보	호계동 1○○○-○ 구분상가	2/2○○	114.86	1,100,000,000	2024.03	부동산 정보체계등
실거래가	호계동 9○○-○ 구분상가	2/2○○	60.69	490,000,000	2024.12	부동산 정보체계등

IV. 평가금액의 결정 및 의견

이상과 같이 유사부동산 가격수준, 평가선례, 평가목적 등을 종합적으로 고려한 바 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되어 거래사례비교법에 의한 시산가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성으로 인해 거래사례비교법에 의한 시산가격 이외에 다른 감정평가방법에 의한 시산가격을 산정하는 것이 곤란한 경우로서, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가격과 비교검토를 하지 않았습니다.

기호	소재지/건명	층/호수	전유면적 (㎡)	결정평가금액
1	호계동 903-4 한스하임	2/202	35.83	295,000,000
2	(도로명주소:경수대로 769)	2/203	158.41	1,250,000,000

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	경기도 안양시 동안구 호계동 [도로명주소] 경기도 안양시 동안구 769	903-4 한스하임	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층								
					지하3층	996.39						
					지하2층	1003.59						
					지하1층	1003.09						
					1층	395.6						
					2층	440.9						
					3층~9층	각 351.43						
					10층	273.36						
					1. 경기도 안양시 동안구 호계동	903-4	대	준주거지역		1,194		
					(내)							
	철근콘크리트구조 2층 202호	35.83	35.83	295,000,000	거래사례 비교법							
	1. 소유권	14.8334	14.8334									
	----- 대지권	1,194										
						토지·건물						
						토 지 :	88,500,000					
						건 물 :	206,500,000					
						배분내역						
							1,250,000,000					
2				(내) 철근콘크리트구조 2층 203호		158.41	158.41	거래사례 비교법				
					1. 소유권	65.5806	65.5806					
					----- 대지권	1,194						



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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 375,000,000 875,000,000	
	합 계						₩1,545,000,000.-	
			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 호계동 소재 '4호선 (범계역) ' 서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 아파트 등이 혼재하는 노선상가지대로서, 제반 주위환경은 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 시내버스정류장 및 범계역이 위치하여 대중교통 상황은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 10층 건내 제2층 제202,203호로서

- 외벽 : 석재붙임마감 등.
- 내벽 : 내부 인테리어 마감 등.
- 창호 : 사시 창호임.

(4) 이용상태

공히 근린생활시설로서 벽체구분없이 일체로 기호 1를 이용하여 출입함.

(5) 설비내역

급.배수시설, 위생설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등을 갖추었음.



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

장방형 토지로서 주상용의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건과 연결된 외곽도로를 이용하여 출입함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 시가지경관지구, 광로2류(폭 50m~70m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 벤처기업육성촉진지구<벤처기업육성에 관한 특별조치법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상.
- 기호(1),(2)는 벽체구분없이 일체임.(평가의견 및 호별배치도, 사진 참조)



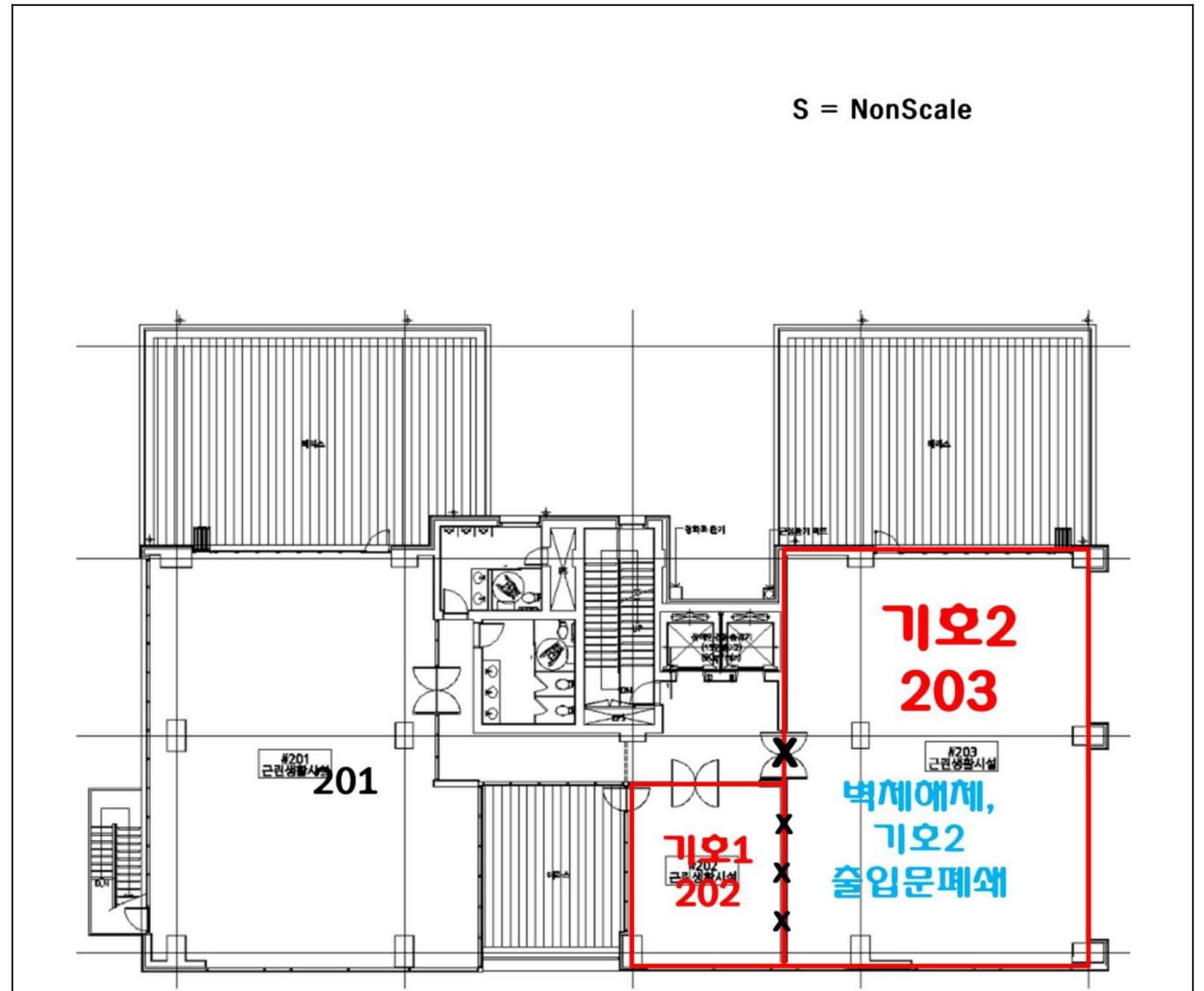
위치도



소재지	경기도 안양시 동안구 호계동 903-4 한스하임 2층 202호
-----	------------------------------------



호별배치도 및 내부구조도



[본건 : 안스아임 2층 202호(기호1),
2층 203호(기호2)]





< >



< >



< 1 >



< 23 >



