

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박연숙 소유물건  
(2025타경101045)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원  
사법보좌관 이상호

감정평가서번호: 20255-019

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

연신감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
연 규 천

|                                       |                          |             |                         |             |              |             |
|---------------------------------------|--------------------------|-------------|-------------------------|-------------|--------------|-------------|
| 감정평가액                                 | 이억칠천만원정 (₩270,000,000.-) |             |                         |             |              |             |
| 의뢰인                                   | 수원지방법원 안양지원<br>사법보좌관 이상호 | 감정평가<br>목 적 | 법원경매                    |             |              |             |
| 제출처                                   | 경매4계                     | 기준가치        | 시장가치                    |             |              |             |
| 소유자<br>(대상업체명)                        | 박연숙<br>(2025타경101045)    | 감정평가<br>조 건 | -                       |             |              |             |
| 목록표시<br>근 거                           | 귀 제시목록                   | 기준시점        | 조 사 기 간                 | 작 성 일       |              |             |
| 기 타<br>참고사항                           | -                        | 2025.05.28  | 2025.05.26 ~ 2025.05.28 | 2025.05.30  |              |             |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>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         | -            | 270,000,000 |
|                                       |                          | 이           | 하                       | 여           | 백            |             |
|                                       | 합 계                      |             |                         |             | ₩270,000,000 |             |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견<br><br>" 별 지 참 조 " |                          |             |                         |             |              |             |

# (구분건물)감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지  | 지 번                                  | 지 목<br>및<br>용 도            | 용도지역<br>및<br>구 조              | 면 적 (㎡) |             | 감정평가액 | 비 고 |
|----------|--|--------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------|-------------|-------|-----|
|          |  |                                      |                            |                               | 공 부     | 사 정         |       |     |
| 1        | 경기도<br>안양시<br>만안구<br>안양동<br>이호드림<br>파크빌<br><br>[도로명주소]<br>경기도<br>안양시<br>만안구<br>현충로<br>26 | 413-14<br>413-15<br>413-16<br>413-20 | 업무시설<br>및<br>공동주택          | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕<br>12층 |         |             |       |     |
|          |  |                                      |                            |                               | 지2층     | 568.46      |       |     |
|          |  |                                      |                            |                               | 지1층     | 643.81      |       |     |
|          |  |                                      |                            |                               | 1층      | 191.37      |       |     |
|          |  | 2층                                   | 388.05                     |                               |         |             |       |     |
|          |  | ~                                    | ~                          |                               |         |             |       |     |
|          |  | 5층                                   | 388.05                     |                               |         |             |       |     |
|          |  | 6층                                   | 487.68                     |                               |         |             |       |     |
|          |  | ~                                    | ~                          |                               |         |             |       |     |
|          |  | 10층                                  | 487.68                     |                               |         |             |       |     |
|          |  | 11층                                  | 420.76                     |                               |         |             |       |     |
|          |  | 12층                                  | 420.76                     |                               |         |             |       |     |
|          | 1. 경기도<br>안양시<br>만안구<br>안양동  | 413-14                               | 대                          | 일반상업지역                        |         | 204.7       |       |     |
|          | 2. 동 소   | 413-15                               | 대                          | 일반상업지역                        |         | 260.2       |       |     |
|          | 3. 동 소   | 413-16                               | 대                          | 일반상업지역                        |         | 173.6       |       |     |
| 4. 동 소   | 413-20   | 대                                    | 일반상업지역                     |                               | 204.7   |             |       |     |
|          |  |                                      | (내)<br>8층 804호<br>철근콘크리트구조 | 78.17                         | 78.17   | 270,000,000 | 비준가액  |     |
|          |  |                                      | (1~4)소유권대지권                | 16.8177                       |         |             |       |     |
|          |  |                                      |                            | 843.2                         | 16.8177 |             |       |     |

(구분건물)감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조 | 면 적 (㎡) |                         | 감정평가액                              | 비 고 |
|----------|-----|-----|-----------------|------------------|---------|-------------------------|------------------------------------|-----|
|          |     |     |                 |                  | 공 부     | 사 정                     |                                    |     |
|          |     |     |                 |                  |         | 토지·건물<br>토 지 :<br>건 물 : | 배분내역<br>135,000,000<br>135,000,000 |     |
|          | 합 계 |     |                 |                  |         |                         | ₩270,000,000.-                     |     |
|          |     |     | 이               | 하                | 여       | 백                       |                                    |     |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 '안양초등학교' 남측 인근에 위치하는 이호드림파크빌 8층 804호(전유78.17㎡)에 대한 수원지방법원 안양지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가 방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가함.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료일자인 2025년 5월 28일로 함.

### 4. 감정평가 방법

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

### 5. 그 밖의 사항

본건의 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장상 당해 건축물현황도 및 현지조사 사항 등을 참조하였으며, 표준적인 상황을 기준하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가방법의 적용

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

#### 2. 대상물건 개요

|            |  |       |        |            |
|------------|--|-------|--------|------------|
| 소재지        | 경기도 안양시 만안구 안양동 413-14 외<br>[도로명주소 : 경기도 안양시 만안구 현충로 26] |       |        |            |
| 건물명, 층, 호수 | 이호드림파크빌 제8층 제804호  |       |        |            |
| 용도         | 오피스텔   |       | 사용승인일  | 2018.12.17 |
| 면적<br>(㎡)  | 전유면적   | 공용면적  | 합 계    | 대지권면적      |
|            | 78.17  | 46.94 | 125.11 | 16.8177    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 인근지역의 거래사례

| 기호 | 소재지<br>명칭              | 층/호수          | 전유면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 거래금액<br>(천원) | 거래일자       |
|----|------------------------|---------------|-------------|------------|--------------|------------|
|    |                        |               |             |            |              | 사용승인일      |
| #1 | 안양동 390- 20<br>하이원빌 6차 | 12층/<br>****호 | 60.15       | 10.7226    | 210,000      | 2025.03.29 |
|    |                        |               |             |            |              | 2018.03.26 |
| #2 | 안양동 390- 20<br>하이원빌 6차 | 5층/<br>***호   | 66.67       | 11.8849    | 205,000      | 2025.02.21 |
|    |                        |               |             |            |              | 2018.03.26 |
| #3 | 안양동 397- 10<br>더베이프리미엄 | 7층/<br>***호   | 79.44       | 18.21      | 280,000      | 2024.08.02 |
|    |                        |               |             |            |              | 2018.10.12 |
| #4 | 안양동 393- 26<br>다솜캐슬    | 9층/<br>***호   | 84.87       | 22.102     | 300,000      | 2025.04.15 |
|    |                        |               |             |            |              | 2018.01.25 |

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계

#### 1) 비교사례의 선정

| 사례<br>기호 | 명칭                  | 층/호수        | 전유면적<br>(㎡) | 거래일자       | 거래금액<br>(천원) | 단가<br>(원/㎡) |
|----------|---------------------|-------------|-------------|------------|--------------|-------------|
|          |                     |             |             | 사용승인일      |              |             |
| #4       | 안양동 393- 26<br>다솜캐슬 | 9층/<br>***호 | 84.87       | 2025.04.15 | 300,000      | 3,534,810   |
|          |                     |             |             | 2018.03.26 |              |             |

#### 2) 선정사유

상기 사례 중 대상물건과 위치적 물적유사성이 비슷하고 가치형성요인의 비교가 가능하다고 판단되는 비교적 최근에 거래된 사례#4를 비교사례로 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 사정보정

당해시장의 가격수준에 비추어 볼 때 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래로 인정되어 사정보정은 불요하다고 판단됨. (1.00)

### 5. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물건특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "경기지역 오피스텔 매매가격지수"를 활용하여 선정함.

- 시점 수정치 산출 (2025.04.15~ 2025.05.28)

· 2025.04.15 매매가격지수(적용:2025년 03월) : 97.69

· 2025.05.28 매매가격지수(적용:2025년 04월) : 97.51

▶ 시점 수정치 :  $97.51/97.69 \approx 0.99816$

### 6. 지역요인 비교

비교 거래사례는 본건과 인근에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 가치형성요인 비교

| 구 분        |  | 격차율   | 비 고                     |
|------------|--|-------|-------------------------|
| 조 건        | 세항목  |       |                         |
| 단지<br>외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공 시설 및 편의시설과의 배치, 자연 환경(조망, 풍치, 경관 등) 등     | 1.02  | 제반 편의 및 접근성 등에서 다소 우세함. |
| 단지<br>내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | 1.00  | 경과연수 등 내부요인 대등함.        |
| 호별요인       | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등           | 0.96  | 조망 등 위치적으로 열세함.         |
| 기타요인       | 기타 가치에 영향을 미치는 요인  | 1.00  | 대등함.                    |
| 누 계        |  | 0.979 |                         |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 8. 거래사례비교법에 의한 비준가액

#### 1) 적용단가 산정

| 거래사례단가<br>(원/㎡) | 사정<br>보정 | 시점수정    | 지역요인<br>비교 | 가치형성<br>요인비교 | 적용단가<br>(원/㎡) |
|-----------------|----------|---------|------------|--------------|---------------|
| 3,534,810       | 1.00     | 0.99816 | 1.00       | 0.979        | 3,454,210     |

#### 2) 비준가액 결정

| 소재지<br>명칭                | 층/호수        | 적용단가<br>(원/㎡) | 전유면적<br>(㎡) | 비준가액<br>(원) |
|--------------------------|-------------|---------------|-------------|-------------|
| 안양동 413- 14 외<br>이호드림파크빌 | 8층<br>/804호 | 3,454,210     | 78.17       | 270,000,000 |

※ 비준가액은 유효숫자 셋째자리까지 표기하되 넷째자리에서 반올림함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III. 참고가격 자료

#### 1. 인근 부동산 탐문조사

|      |                             |
|------|-----------------------------|
| 가격수준 | 전유면적당 @3,500,000원/㎡ 내외 수준임. |
|------|-----------------------------|

#### 2. 인근 평가전례

| 기준시점       | 평가 목적 | 소재지 명칭                       | 층/호수        | 전유면적 (㎡) | 평가금액 (원)    |
|------------|-------|------------------------------|-------------|----------|-------------|
| 2024.11.18 | 경매    | 안양동 413- 14 외<br>이호드림파크빌     | 8층<br>/○○○호 | 84.05    | 342,000,000 |
| 2024.07.24 | 담보    | 안양동 413- 18<br>개설하이빌<br>주상복합 | 7층<br>/○○○호 | 81.3     | 308,000,000 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 270,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정  
되므로 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# (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 '안양초등학교' 남측 인근에 위치하며 주위는 아파트 및 오피스텔, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통 여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 12층건 내 8층 804호로서,  
외벽 : 콘크리트처리후 수성페인팅, 일부 석재치장붙임 등  
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감  
창호 : 하이샤시 창호임.

## (4) 이용상태

주거(방3, 거실, 주방, 욕실2 등)용 오피스텔임.

## (5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비, 화재경보 및 옥내 소화전설비, 주차장설비 등이 되어 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

4필 일단의 사다리형 토지로서 인접토지와 대체로 등고평탄한며, 주상용 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 폭약 15m, 동북측으로 폭약 6m의 포장도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1),(4) :

도시지역, 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 상대보호구역(안양초등학교. 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람.), 대기관리권역, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권), 도시교통정비지역, 과밀억제권역임.

- 기호(2) :

도시지역, 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 상대보호구역(안양초등학교. 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람.), 대기관리권역, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권), 도시교통정비지역, 과밀억제권역임.

- 기호(3) :

도시지역, 일반상업지역, 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 상대보호구역(안양초등학교. 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람.), 대기관리권역, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권), 도시교통정비지역, 과밀억제권역임.

## (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 이상임.

# 위치도

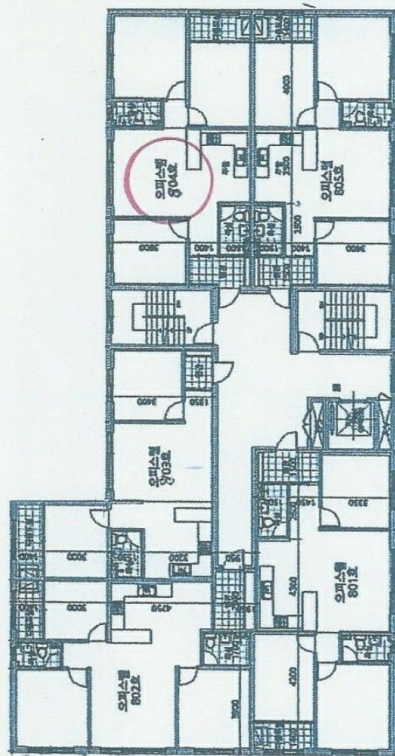


소재지

경기도 안양시 만안구 안양동 413-14 이호드림파크빌 8층 804호



# 지적 및 건물개황도



본건 ( 8층 804호)



