

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강진욱 소유물건
(2024타경109624)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원
사법보좌관 김경현

감정평가서번호: 202411-060

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.

감정평가사

(인)

연규천

감정평가액	삼억사천이백만원정 (₩342,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김경현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강진욱 (2024타경109624)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.18	2024.11.15 ~ 2024.11.18	2024.11.18	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	342,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩342,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

(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 만안구 안양동 이호드림 파크빌 [도로명주소] 경기도 안양시 만안구 현충로 26 1. 경기도 안양시 만안구 안양동 2. 동 소 3. 동 소 4. 동 소	413-14 413.15 413.16 413.20	업무시설 및 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 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							
				(내)									
				8층 801호 철근콘크리트구조	84.05	84.05	342,000,000	비준가액					
				(1~4)소유권대지권	18.0827	18.0827							
					843.2								

(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 171,000,000 171,000,000	
	합 계						₩342,000,000.-	
			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 801호(전유84.05㎡)에 대한 수원지방법원 안양지원의 경매목적에 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 2024년 11월 18일로 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 내부구조는 집합건축물대장상 당해 건축물현황도 및 현지조사사항 등을 참조하였음.

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 [도로명주소 : 경기도 안양시 만안구 현승로 26]			
건물명, 층, 호수	이호드림파크빌 8층 801호			
용도	오피스텔		사용승인일	2018.12.17
면적 (㎡)	전유면적	공용면적	합 계	대지권면적
	84.05	50.45	134.5	18.0827

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근지역의 거래사례

기호	소재지 명칭	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
						사용승인일
#1	안양동 413-182 개성하이빌 주상복합	7층/ ***호	81.3	15.714	308,000	2024.07.13
						2019.06.05
#2	안양동 414-4 꿈에블리스나인	10층/ ****호	73.33	12.01	380,000	2024.04.14
						2022.09.28

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계

1) 비교사례의 선정

사례 기호	명칭	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (천원)	단가 (원/㎡)
				사용승인일		
#1	안양동 413-18 개성하이빌 주상복합	7층/ ***호	81.3	2024.07.13	308,000	3,788,430
				2019.06.05		

2) 선정사유

상기 사례 중 대상물건과 위치적 물적유사성이 비슷하고 가치형성요인의 비교가 가능하다고 판단되는 거래된 사례 #1를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 주요지역별 유형별 주택매매 가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 경기도 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 선정함.

- 시점수정치 산출 (2024.07.13~2024.11.18)

· 2024.07.13 매매가격지수 (적용 : 2024년 06월) : 98.81

· 2024.11.18 매매가격지수 (적용 : 2024년 10월) : 98.36

▶ 시점수정치 : $98.36/98.81 \approx 0.99545$

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 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연 환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	인근에 소재하는바, 외부요인 대등함.
단지 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	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	1.08	위치별 및 간선도로 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.080	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1) 적용단가 산정

거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인 비교	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)
3,788,430	1.00	0.99545	1.00	1.080	4,072,880

2) 비준가액 결정

소재지 명칭	층/호수	적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
안양동 413- 14 외 이호드림파크빌	8층 801호	4,072,880	84.05	342,000,000

※ 비준가액은 유효숫자 셋째자리까지 표기하되 넷째자리에서 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 유사물건의 가격수준

가격수준	전유면적당 @4,000,000원/㎡ 내외 수준임.
------	-----------------------------

2. 인근 평가전례

기준시점	평가 목적	부동산의 표시	전유면적 (㎡)	평가금액
2023.12.07	경매	안양동 413- 14 외 이호드림파크빌 12층 ○○○○호	84.05	330,000,000
2023.04.27	경매	안양동 413- 14 외 이호드림파크빌 9층 ○○○호	78.17	301,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 342,000,000원

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 801호로서,
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), 가로구역별 최고높이 제한지역, 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), 가로구역별 최고높이 제한지역, 상대보호구역(안양초등학교. 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람.), 대기관리권역, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권), 도시교통정비지역, 과밀억제권역임.

- 기호(3) :

도시지역, 일반상업지역, 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 가로구역별 최고높이 제한지역, 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

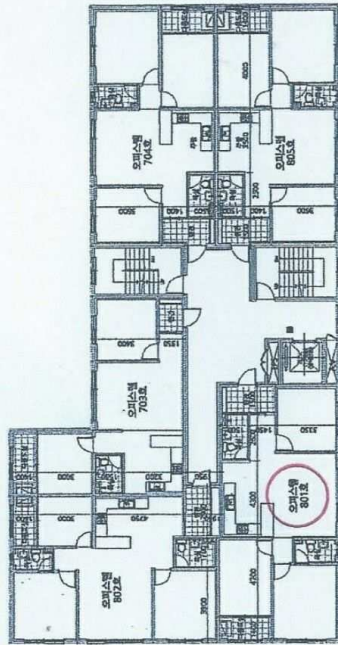


소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 413-14 이호드림파크빌 8층 801호
-----	--



지적 및 건물개황도

배치도



본건 (8층 801호)

