

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박연숙 소유물건(2025타경100935)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호

감정평가서번호: B2504-3-002

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.

감정평가사 (인)
오 병 훈

(주)정일감정평가법인 경기지사 지사장 이상도 (서명또는인)

| | | | | | | |
|----------------------------|--|-------------|-------------|-------------------------|--------------|-------------|
| 감정평가액 | 삼억팔천이백만원정 (₩382,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호 | | 감정평가 목 적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 수원지방법원 안양지원 경매2계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 박연숙 (2025타경100935) | | 감정평가 조 건 | - | | |
| 목록표시 근 거 | 귀 제시목록 등 | | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 | |
| 기 타 참고사항 | - | | 2025.04.11 | 2025.04.09 ~ 2025.04.11 | 2025.04.14 | |
| 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 | - | 382,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합 계 | | | | ₩382,000,000 | |
| 심사 확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 04월 11일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 04월 09일 ~ 2025년 04월 11일임.

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. 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 현황도 및 출입문표기, 점유사용부분으로 위치확인 하였으며, 공부와의 물적 동일성이 인정되는 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 다. 대상물건의 내부구조 등은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 집합건축물대장상 건축물현황도, 감정평가전례, 인근 탐문조사 등에 의하여 표준적인 상황을 기준하였는바, 실제 구조가 상이할 수 있으니 업무진행시 확인바람.
- 라. 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.
- 마. 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 (m ²) | 대지권 면적 (m ²) | 거래시점 사용승인 일 | 거래금액 (원) | 전유기준 (원/m ²) |
|--------|---|-----------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------|-----------------------------|
| ① | 경기도 안양시 만안구 안양동 392- [*] 로앤팰리스 | 제5층 제5**호 | 84.94 | 14.8 | 2024.01.03 | 400,000,000 | 4,709,200 |
| | | | | | 2022.05.26 | | |
| ② | 경기도 안양시 만안구 안양동 392- [*] 로앤팰리스 | 제9층 제9**호 | 83.70 | 14.584 | 2023.09.01 | 400,000,000 | 4,778,970 |
| | | | | | 2022.05.26 | | |
| ③ | 경기도 안양시 만안구 안양동 414- [*] 꿈에블리스나인 | 제10층 제10**호 | 73.33 | 12.01 | 2024.04.14 | 380,000,000 | 5,182,050 |
| | | | | | 2022.09.28 | | |
| ④ | 경기도 안양시 만안구 안양동 433- [*] 안양KCC스위첸 | 제10*동 제8층 제8**호 | 74.9598 | 14.0154 | 2025.03.10 | 382,000,000 | 5,096,060 |
| | | | | | 2021.07.28 | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 유사 물건의 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회, KAPA-HUB)

| 기호 | 소재지 | 동층호 | 전유면적 (m ²) | 기준시점 | 감정평가액 (원) | 전유기준 (원/m ²) | 평가목적 |
|----|--|--------------|---------------------------|------------|--------------|-----------------------------|----------|
| | | | | 사용승인일 | | | |
| ㉠ | 경기도 안양시 만안구 안양동 391-** 아이원팰리스 | 제3층 제3**호 | 72.85 | 2025.01.17 | 330,000,000 | 4,529,850 | 법원 경매 |
| | | | | 2020.06.11 | | | |
| ㉡ | 경기도 안양시 만안구 안양동 391-** 아이원팰리스 | 제3층 제3**호 | 76.3 | 2023.08.02 | 340,000,000 | 4,456,090 | 법원 경매 |
| | | | | 2020.06.11 | | | |

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) | 대지권 면적 (m ²) | 거래시점 | 거래금액 (원) | 전유기준 (원/m ²) |
|----|--------------------------------------|--------------|---------------------------|--------------------------------|------------|-------------|-----------------------------|
| | | | | | 사용승인 일 | | |
| ① | 경기도 안양시 만안구 안양동 392-* 로앤팰리스 | 제5층 제5**호 | 84.94 | 14.8 | 2024.01.03 | 400,000,000 | 4,709,200 |
| | | | | | 2022.05.26 | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 않음. (1.000)

다. 시점수정

1) 개요

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

2) 시점수정치 산정

대상의 시점수정을 위하여 한국부동산원에서 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 오피스텔 매매가격지수를 적용하였음.

| 일련번호 | 기간 | 지역/유형 | 매매 가격지수 | | 시점수정치 | 비고 |
|------|-------------------------------|-----------|-----------|--------|---------|----|
| 1 | 2024.01.03 ~ 2025.04.11 | 경기 / 오피스텔 | 2025년 02월 | 97.84 | 0.97840 | - |
| | | | 2023년 12월 | 100.00 | | |

※ 거래시점: 2024.01.03. 2023년12월 지수를 적용 함.

기준시점: 2025.04.11. 2025년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년02월 지수를 적용함.

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 편의시설과의 배치 | | |
| | 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 | | |
| | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) | | |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드 | 대상물건과 거래사례는 대등함. | 1.00 |
| | 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 거래사례 대비 층별 효용 등에서 열세함. | 0.99 |
| | 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 | | | 0.990 |

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 | 4,709,200 | 1.000 | 0.97840 | 0.990 | 4,561,406 | 4,561,400 |

2) 시산가액 결정

■ 산식 = 면적 × 단가

| 일련번호 | 전유면적(m ²) | 단가(원/m ²) | 산정가액(원) | 결정가액(원) | 비고 |
|------|-----------------------|-----------------------|-------------|-------------|----|
| 1 | 83.84 | 4,561,400 | 382,427,776 | 382,000,000 | - |
| 합계 | 83.84 | - | - | 382,000,000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정

| 일련 번호 | 소재지, 건물명 | 동층호 | 전유면적(m ²) | 감정평가액(원) | 비고 |
|----------|--|--------------|-----------------------|-------------|----|
| 1 | 경기도 안양시 만안구 안양동 391-32 아이원팰리스 | 제3층 제306호 | 83.84 | 382,000,000 | - |
| 합계 | | | 83.84 | 382,000,000 | - |

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 | | |
| | 합 계 | | | 이 하 | 여 | 백 | ₩382,000,000.- | |

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, 주변은 다세대주택, 대단위 아파트단지, 오피스텔 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 지하2층 / 지상12층 건물 내 제3층 제306호로서,
(사용승인일 : 2020.06.11)
외벽 : 석재붙임 및 치창벽돌 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

공부상 업무시설(오피스텔)로 등재되어 있으나, 주거용 오피스텔로 이용 중으로 탐문조사됨.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비 등 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

사다리형 평지로서 [아파트, 오피스텔, 근린생활시설] 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측 및 남서측으로 노폭 약 5~6미터 내외, 북동측으로 노폭 약 3~4미터 내외의 포장 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역 등.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

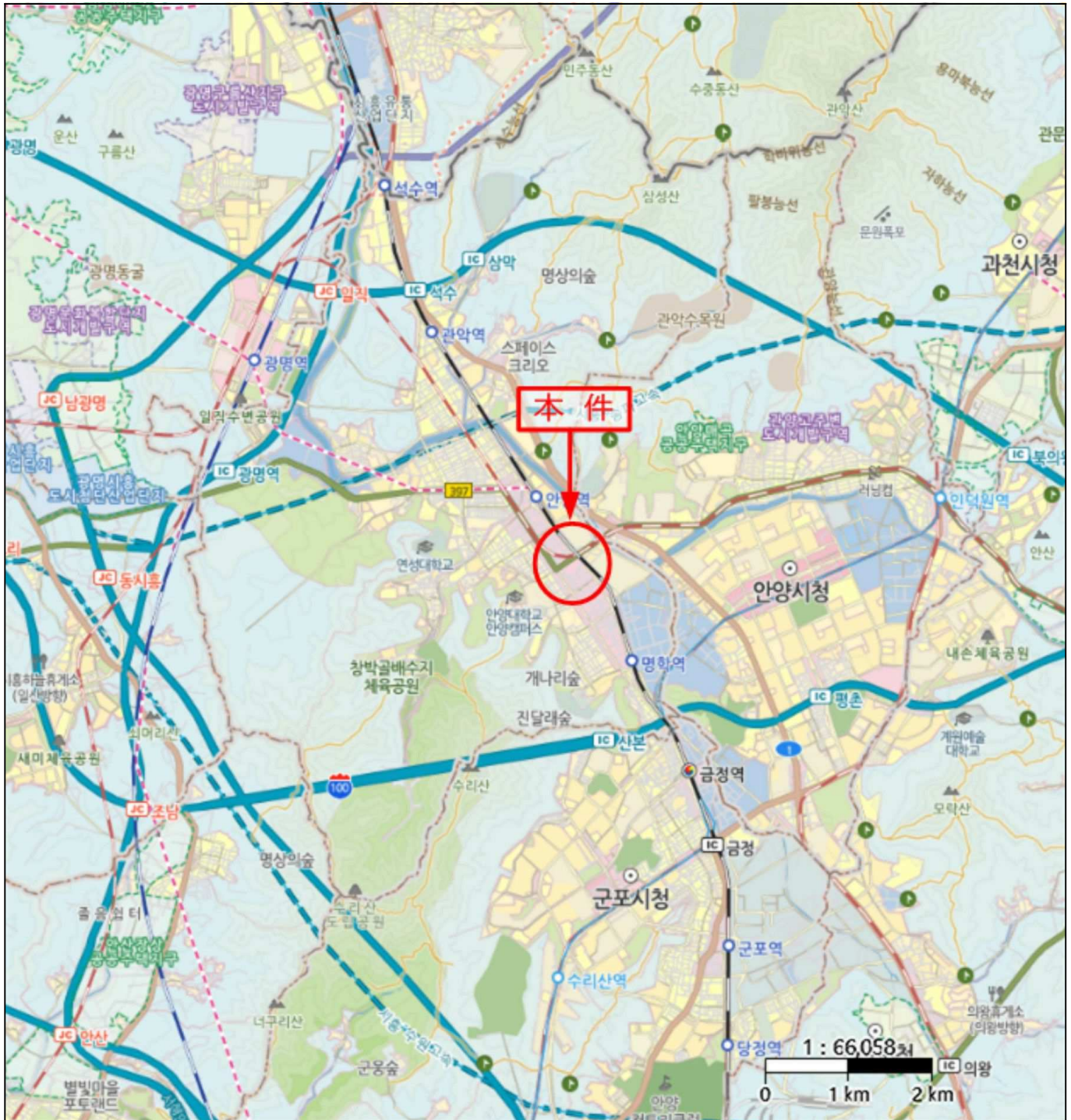
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도



| | |
|-----|---|
| 소재지 | 경기도 안양시 만안구 안양동 391-32 아이원팰리스 제3층 제306호 |
|-----|---|

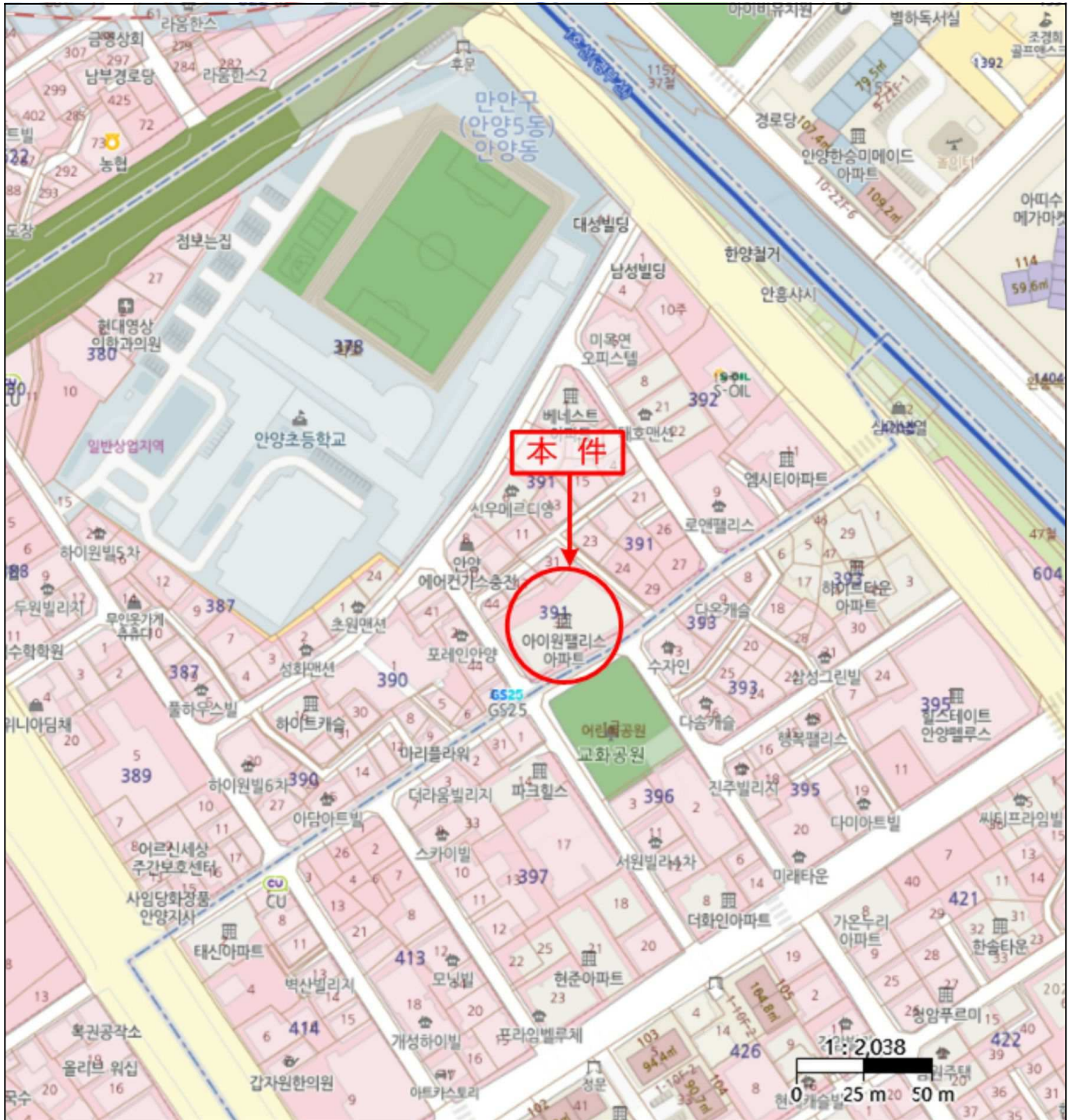


위치도



소재지

경기도 안양시 만안구 안양동 391-32 아이원팰리스 제3층 제306호

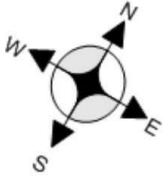


내부구조도



소재지

경기도 안양시 만안구 안양동 391-32 아이원팰리스 제3층 제306호



S: No Scale



호별배치도

306호



내부구조도





