

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 류재왕
건명	노경원 소유물건 (2023타경108518)
감정서번호	2023-1-066

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.

신후감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

전 흥 규

감정평가액	일십일억육천만원정(₩1,160,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 류재왕	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안양지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	노경원 (2023타경108518)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2023.12.30	2023.12.29 ~ 2023.12.30	2024.01.02		
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	-	1,160,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩1,160,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가개요

1) 대상물건개요

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 “명학역” 북동측 인근에 위치하는 두산명학아너비즈타워 1층 125호에 대한 경매목적의 감정평가임.

2) 기준가치 및 감정평가조건

시장가치기준으로 특정의 감정평가조건 없음.

3) 감정평가방법

“감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 대상물건의 특성상, 다른 감정평가방법에 의한 비교가 곤란하기 때문에 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4) 그밖의 사항

없음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1) 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가격형성요인비교등을 거쳐 대상 물건가격을 산정함.
(거래사례비교법)

2) 대상물건 개요

소재지		경기도 안양시 만안구 안양동 199 [도로명주소 : 경기도 안양시 만안구 전파로 44번길 57]		
건물명, 층, 호수		두산명학아너비즈타워 1층 125호		
용도		제1종근린생활시설 (휴게음식점)	사용승인일	2021.05.27
기호	호구분	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)
(1)	1층 125호	62.58	69.54	19.15

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 거래사례의 선정

같은 빌딩내 거래사례 중 대상물건과 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 사례(다)를 선정함.

기호	소재지	건물명	층별	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (전유단가/㎡)	거래시점	비고
(가)	안양동 199	두산명학 아너비즈타워	1층	62.58	19.15	1,156,095,000 (18,473,000)	2023.05.03	등기사항 전부증명서
(나)	안양동 199	두산명학 아너비즈타워	1층	70.88	21.68	1,368,800,000 (19,312,000)	2023.01.19	한국부동산원 실거래자료
(다)	안양동 199	두산명학 아너비즈타워	1층	79.63	24.36	1,604,642,000 (20,151,000)	2023.10.10	등기사항 전부증명서

4) 사정보정

주변시세 및 인근 부동산조사상 상기 거래사례는 정상적인 거래사례 또는 분양사례로 조사됨. (1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 시점수정

① 본건은 집합상가로서 한국부동산원이 조사·발표하는 주요지역별 유형별 자본수익률 중 “경기 (집합상가)-자본수익률”을 활용하여 산정함.

② 분기별 자본수익률(단위“%”)

2023년 3분기	2023년 4분기
-0.04	미발표

※ 2023년 4분기 이후는 미발표되어 직전분기의 자본수익률을 연장적용하였음.

③ 시점수정치 산출

기 간	시점수정치	산출근거
사례(다) 2023.10.10 ~ 2023.12.30	0.99964	$(1 - 0.0004 \times 82 / 92) \approx 0.99964$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 가치형성요인 비교

구 분		격차율 (대상/사례)		비고
조 건	세부항목	사 례 (다)	기 호 (1)	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부성등	1.00	1.00	대등함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상대등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.92	대상이 사례(출입구주변)대비 위치별효용 열세함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
격차율 누계		1.000	0.920	$1.00 \times 1.00 \times 0.92 \approx 0.920$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7) 시산가격 결정

기호	층/호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유 면적(㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
1	1/125	20,151,000	1.000	0.99964	0.920	62.58	1,159,747,954	1,160,000,000

* 시산가격은 십만단위에서 반올림하였음.

3. 참고가격 자료

1) 인근 부동산 탐문조사

- 본건 상가가격수준 - 1층 : @17,000,000원/㎡ ~ @19,000,000원/㎡ (전유면적 기준)

2) 유사 구분건물 평가전례 및 거래사례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (전유단가)	기준시점	평가 목적
안양동 199	두산명학 아너비즈타워	1/125	62.58	19.15	978,000,000 (@15,628,000)	2023.05.19	담보
안양동 199	두산명학 아너비즈타워	1/106	73.96	22.63	1,340,000,000 (@18,118,000)	2023.03.02	담보
안양동 199	두산명학 아너비즈타워	1/110	56.49	17.28	1,088,000,000 (@19,260,000)	2023.01.11	담보

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 감정평가액 결정의견

1) 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

2) 감정평가액

기호	층/호	평가금액(원)
1	1/125	1,160,000,000
합 계		1,160,000,000

구분건물감정평가명세표

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 [도로명주소] 경기도 안양시 만안구 전파로 44번길57 (안양동)	199 두산명학 아너비즈 타워	공장 (지식산업 센터) 지원시설 (제1,2종 근린생활 시설, 기숙사)	1동의건물의표시					
				프리캐스트 콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층					
				지하3층	1,483.16				
				지하2층	5,649.85				
				지하1층	5,658.13				
				1층	3,884.49				
				2층	3,895.15				
				3층	4,003.45				
				4층	4,029.07				
				5층	4,028.6				
				6층	4,032.49				
				7층	2,365.03				
				8층	2,364.9				
				9층	1,409.69				
				10층	1,410.31				
11층	1,410.31								
옥탑1층	62.97								
			전유부분의 건물의표시						
		1층 125호	프리캐스트 콘크리트구조		62.58	62.58	1,160,000,000	비준가액	
			대지권의목적인 토지의표시						
	1. 경기도 안양시 만안구 안양동	199	공장용지	일반공업지역	6,611.6				

구분건물감정평가명세표

페이지: 2

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				1. 소유권 ----- 대지권	19.15 ----- 6,611.6	19.15		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 348,000,000 812,000,000	
	합 계						₩1,160,000,000.-	
			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 "명학역(지하철1호선)" 북동측 인근에 위치하며 주변 일대는 공장, 지식산업센터, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 빌딩까지 차량의 접근이 가능하며 인근에 소재하는 버스정류장 및 지하철역 1호선 '명학역'과의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 대중교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

프리캐스트콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상11층 건내 1층 125호로서
외벽 : 복합판넬 및 석재붙임등 마감
내벽 : 몰탈위 페인팅등 마감
창호 : 샷시 페어그라스창임.

(4) 이용상태

일반음식점(상호 : 맘 김치찌개)으로 이용중임.

(5) 설비내역

공동위생 및 급.배수설비, 화재탐지설비, 스프링클러설비 등을 갖추고 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

인접지 대비 대체로 등고평탄한 가장형 토지로서 '공장(지식산업센터) 및 지원시설(제1,2종근린생활시설, 기숙사) 건부지'로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 노폭 약10미터 내외 포장도로, 북측으로 노폭 약8미터 내외 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반공업지역, 소로1류(폭10m~12m)(접합), 소로2류(폭8m~10m)(접합), 대기관리권역, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권), 도시교통정비지역, 벤처기업육성촉진지구, 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



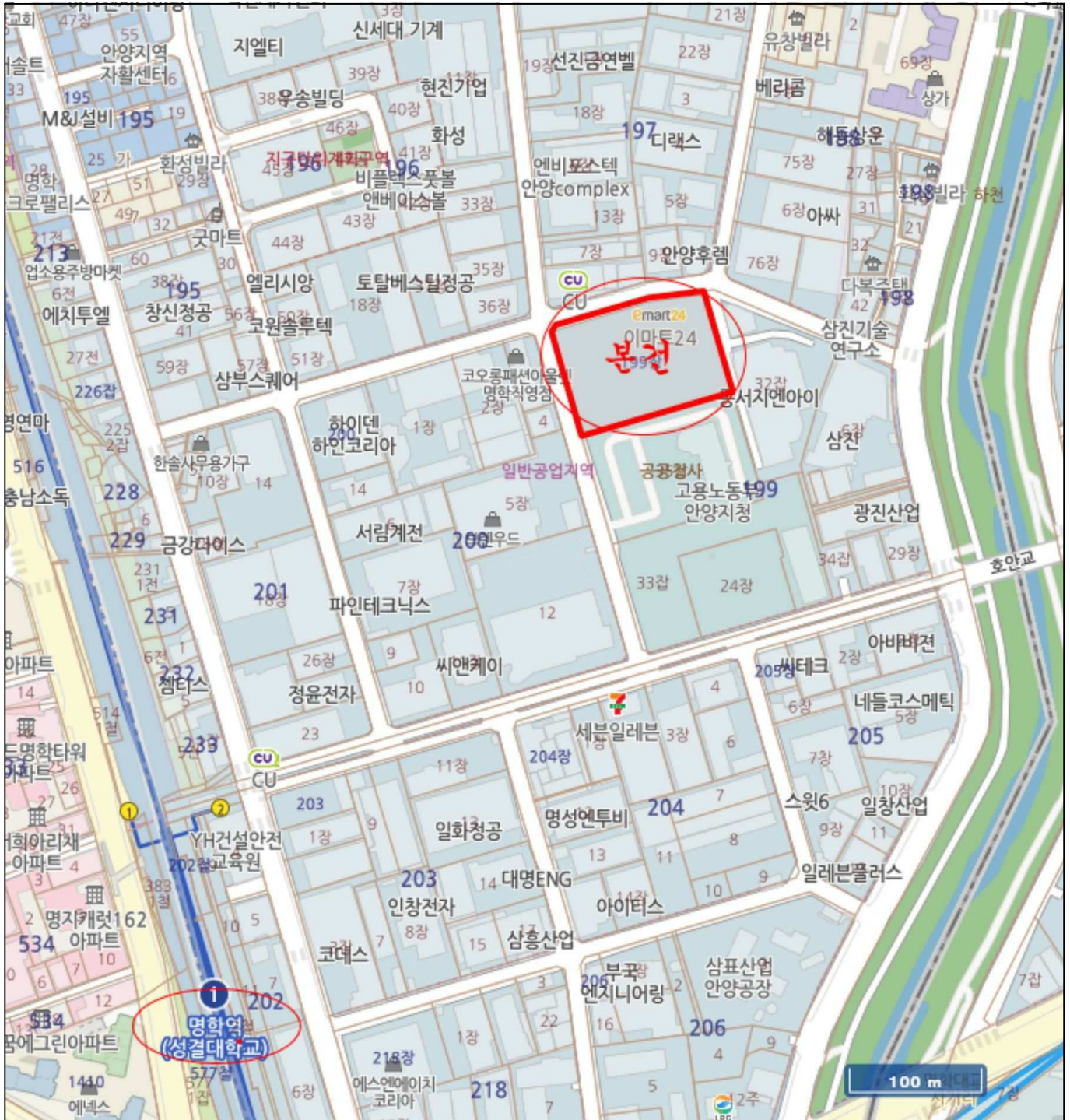
소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 199 두산명학아너비즈타워 1층 125호
-----	--



상세위치도



소재지 경기도 안양시 만안구 안양동 199 두산명학아너비즈타워 1층 125호



내부구조도



소재지

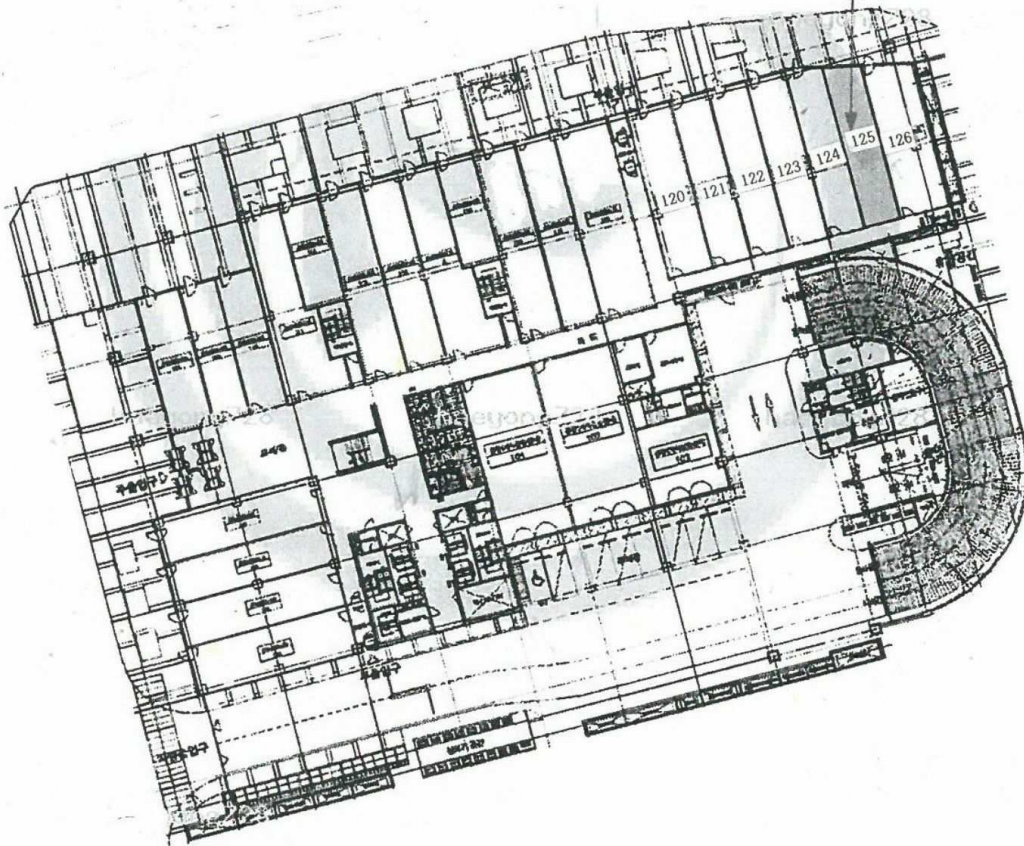
경기도 안양시 만안구 안양동 199 두산명학아너비즈타워 1층 125호

4

None Scale

[두산명학아너비즈타워]

125호
근린생활시설
본건



<1층 호별배치도 및 내부구조도>





1 125



1 125 1



1 125 ()

