

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 태건종합건설  
소유물건(2024타경107208)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원 사법보좌관  
류재왕

감정평가서번호: 선민240826-1274

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.

선민감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
황 성 호

감정평가액	사억일백만원정 (₩401,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 류재왕	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안양지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 태건종합건설 (2024타경107208)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024.09.02	2024.08.29 ~ 2024.09.02	2024.09.06		
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	-	401,000,000
		이	하	여	백	
					₩401,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 “안양역” 북서측 인근에 위치하는 구분건물 (근린생활시설, 해브리치더퍼스트294 제1층 제108호)으로서 수원지방법원 안양지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 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 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

### 4. 기타사항

(1) 본건의 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 09월 02일임.

(2) 본건은 거주인의 폐문부재로 인하여 내부구조도 및 이용상태 등은 외부관찰, 탐문, 표준적인 상황 등에 의하였으므로 경매 진행시 참조바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 평가대상

소재지		경기도 안양시 안양동 88-4, 88-5, 88-6		건물명		헤븐리치더퍼스트294	
집합건물 주용도		도시형생활주택, 오피스텔, 근린생활시설		사용승인일		2018-03-07	
구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		층수		지하3층/지상11층	
기호	층·호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공유 (㎡)	전용율 (%)	대지권면적 (㎡)
1	제1층 제108호	제2층 근린생활시설 (일반음식점)	23.87	32.1866	56.0566	42.58	8.73

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II . 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가함.

### 2. 거래사례의 선정

출처: 국토교통부실거래가공개시스템, 감정평가정보체계

기 호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					거래단가(원/㎡)	사용승인일
#1	안양동 13**	센타***	10*호	6.51	105,000,000	2022-12-30
					16,129,000	2005-11-10
#2	안양동 13**	센타***	10*호	47.66	750,000,000	2021-09-05
					15,736,467	2005-11-10
#3	안양동 88-4외	헤븐리치더 퍼스트294	10*호	18.55	312,000,000	2019-01-22
					16,819,407	2018-03-07

상기 사례는 대상물건의 인근지역에 위치하며, 대상물건 및 가격시점과의 유사성이 높은 기호(#1)를 비교대상사례로 선정함.

### 3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 시점수정

- (1) 한국부동산원에서 발표하는 “경기도 분기별 집합상가 자본수익률” 를 활용하여 시점수정치를 산정함.
- (2) 지역: 경기도
- (3) 시점수정치

지역	시점수정치	계산 내역
경기도	1.01221	집합상가 지역 : 경기 (22.12.30~24.09.02) 2022년 04분기 : 0.15 2023년 01분기 : -0.07 2023년 02분기 : 0.01 2023년 03분기 : -0.04 2023년 04분기 : 0.22 2024년 01분기 : 0.36 2024년 02분기 : 0.43 2024년 03분기 : 0.43 (2024년 02분기 자료 적용) $(1+0.0015*2/92)*(1-0.0007)*(1+0.0001)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0043*64/91)$ ≒ 1.01221

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 개별요인비교

조건	구분 세항목	격차율		비교
		사례	본건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.05	본건은 사례에 비해 도심지와의 접근성, 대중교통의 편의성 등에서 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
자연환경(조망, 풍치, 경관 등)				
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.07	본건은 사례에 비해 경과년수에 따른 노후도에서 우세함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성 및 통로구조(계단식/복도식)			
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용	1.00	0.92	본건은 사례에 비해 전유면적의 크기 및 위치별효용에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.03	본건과 사례는 유사함
개별요인 비교치			<b>1.03</b>	

## 6. 가격산정

기호	거래사례(원)	사정보정	시점보정	개별 요인비교	면적비교(㎡)	산정 가격(원)
1	105,000,000	1.00	1.01221	1.03	23.87/6.51	401,391,876

※ 가격산정 = 거래단가 × 사정보정 × 시점수정 × 개별요인비교 × 면적비교

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근평가전례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	평가금액(원)	
					평가단가(원/㎡)	평가목적
1	안양동 88-4외	헤븐리치더 퍼스트294	1층 10*호	20.30	336,000,000	담보
					16,550,000	2020-12-01
2	안양동 88-4외	헤븐리치더 퍼스트294	1층 10*호	57.75	874,000,000	담보
					15,130,000	2020-11-09
3	안양동 637-*	-	1층 10*호	42.18	680,000,000	담보
					16,120,000	2023-07-10

### 2. 인근 유사부동산 가격수준

인근 유사 부동산의 가격수준은 전유면적(㎡)당 15,000,000원 ~ 18,000,000원 수준으로 파악됨

### 3. 경매 낙찰 자료

구분	용도별 (상가,오피스텔,근린시설)		지역별	
	매각율(%)	매각가율(%)	매각율(%)	매각가율(%)
안양시 만안구 (23.09 ~ 24.08)	14.4%	60.8%	19.7%	74.8%

## IV. 가격결정

상기 제반사항을 종합참작하여 기호(1)은 401,000,000원 으로 결정함.

# 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		
	경기도 안양시 만안구 안양동  [도로명주소] 경기도 안양시 만안구 만안로 254	88-4, 88-5, 88-6 해브리치 더퍼스트 294	도시형 생활주택, 오피스텔, 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 11층  지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층				
①	동소	88-4	대	일반상업지역		86		
②	동소	88-5	대	일반상업지역, 자연녹지지역		760		
③	동소	88-6	대	일반상업지역		264		
1				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제108호		23.87	23.87	비준가격 (공용면적 포함)
				①~③ 소유권대지권	1,100x-----	8.73	8.73	
					1,100			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 120,300,000 280,700,000
	<b>합 계</b>							<b>₩401,000,000.-</b>
				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 "안양역" 의 북서측 인근에 위치하며, 부근은 오피스텔, 아파트, 다세대주택, 근린생활시설 등이 분포되어 있어 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 안양역(1호선) 및 노선버스장이 소재하여 교통상황은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층 건물 내 제1층 제108호로서,  
(사용승인일: 2018.3.7.)

- 외 벽: 석재붙임마감 및 몰탈위 페인트 마감 등
- 내 벽: 타일붙임 마감 등
- 창 호: 샷시창호 마감 등임.

## (4) 이용상태

집합건축물대장(전유부, 갑)의 용도가 제2종근린생활시설(일반음식점)로서 현재 주점으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비 등을 구비하고 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

3필지 일단의 부정형 토지로서 도시형생활주택, 오피스텔, 근린생활시설 건부지로 이용되고 있음.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약 20미터의 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

### 1. 안양동 88-4

도시지역, 일반상업지역, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역(안일초등학교. 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람.)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

### 2. 안양동 88-5

도시지역, 일반상업지역, 자연녹지지역, 종로1류(폭 20m~25m)(접함), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역(안일초등학교. 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람.)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(국가철도공단에 문의 바람)<철도안전법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

### 3. 안양동 88-6

도시지역, 일반상업지역, 종로1류(폭 20m~25m)(접함), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역(안일초등학교. 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람.)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및

# 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) |          |

주민지원 등에 관한 법률>.

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 본건은 거주인의 폐문부재로 인하여 내부구조도 및 이용상태 등은 외부관찰 및 집합건축물 대장상 건축물현황도(표준적인 상황)등에 의하였으므로 경매 진행시 참조바람.

# 광역 위치도



**소재지** 경기도 안양시 만안구 안양동 88-4외 헤븐리치더퍼스트294 1층 108호



# 위치도



소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 88-4외 헤븐리치더퍼스트294 1층 108호
-----	---



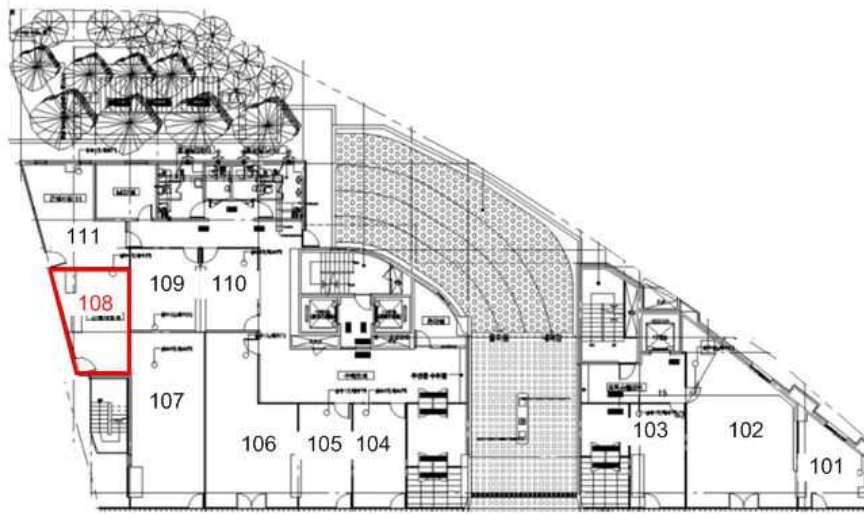
# 내부 구조도



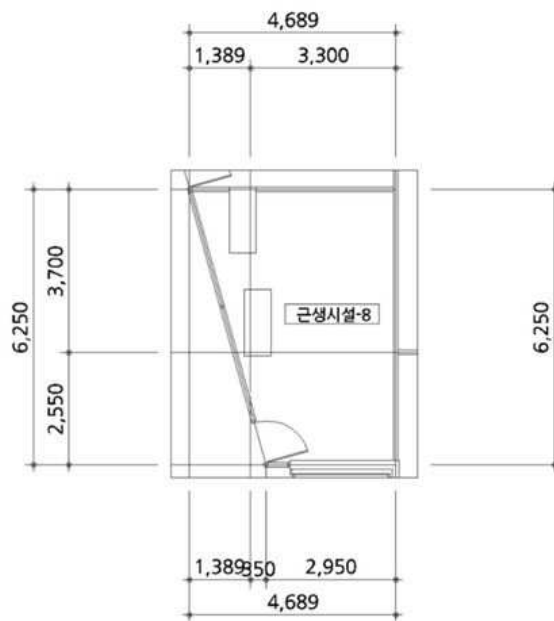
소재지 경기도 안양시 만안구 안양동 88-4외 헤븐리치더퍼스트294 1층 108호



< 호별 배치도 >



< 내부 구조도 >





1



2





2

