

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 백상훈 소유물건
(2024타경110280)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원
사법보좌관 류재왕

감정평가서번호: 2412-1-152

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.

해마루감정평가사합동사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
문석오

(인)

감정평가액	이억일백만원정 (₩201,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 류재왕	감정평가 목적	법원경매			
제출처	경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	백상훈 (2024타경110280)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024. 12. 17	2024. 12. 16 ~ 2024. 12. 17	2024. 12. 17		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	집합건물	1개호 이	집합건물	1개호 하 여	- 백	201,000,000
	합계					₩201,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 “덕천초등학교” 남서측 인근에 위치하는 명학아크로펠리스 6층 603호로서 수원지방법원 안양지원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였으며, 감정평가에 대한 특별한 조건은 없습니다.

※ ‘시장가치’란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 의미함.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격 조사를 완료한 감정평가표상의 날짜이며 「감정평가에 관한 규칙」 제10조1항에 따라 동기간중에 실지조사를 실시하여 대상물건을 확인하였습니다.

4. 감정평가방법의 결정

(1) 부동산의 감정평가방법

부동산은 그 자산적 특수성으로 인해 합리적이고도 객관적인 적정 시장가치의 산정을 위하여 부동산의 이용상황 등에 따른 개별적 특성에 따라 적절한 감정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가방법의 적용이 요구되고 있으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조에서 그 구체적 평가방법을 규정하고 있습니다.

■ 거래사례비교법

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7호, 제12의 2호에 규정되어 있으며, 시장성의 원리에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

■ 원가법

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제5호 및 제12호에 규정되어 있으며, 비용성의 원리에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정, 즉 대상물건에 대한 재조달 원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등의 과정을 통하여 기준시점 현재의 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

■ 수익환원법

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제10호에 규정되어 있으며, 수익성의 원리에 따라 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

(2) 감정평가방법의 결정

1) 감정평가방법의 결정

대상물건은 각 호별로 구분된 집합건물로서 시장에서의 거래관행 및 가치형성 요인 등을 고려하여 인근 유사물건의 거래사례를 기준으로 하는 “거래사례비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

법”을 주된 감정평가방법으로 결정하되, 대상물건의 특성 및 신빙성 있는 수익·비용자료 수입의 어려움 등으로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 다른 평가방법에 의한 합리성의 검토는 생략하였으며, 시장가격 수준과 평가사례 등의 관계 자료를 종합적으로 검토하여 본 평가액 산출과정에서의 적정성 및 합리성을 검토하였습니다.

2) 구체적 감정평가방법

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

대상물건에 대한 가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조의 제7호, 제12의 2호의 규정에 따라 인근지역 및 동일수급권내 대상물건과 가치형성요인이 동일 또는 유사한 비교사례를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정과 지역요인, 입지적요인, 물리적요인, 개별적요인 및 행정적요인 등 부동산의 가치형성요인을 비교하여 대상물건의 가액을 산출하되, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제13조, 동 법률 제20조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물의 전유부분과 공용부분 및 그 대지사용권을 일체로 평가하였으며, 귀 원 요청에 의거하여 토지와 건물의 가액을 배분하였습니다.

5. 기타사항

- ① 본건의 내부구조도 및 이용상황 등은 이해관계인의 폐문부재 등으로 건축물대장 등 공적서류와 현지 조사사항을 참조하여 작성하였으며, 내부상태는 표준적이고 일반적인 상황을 기준하였는바, 경매과정시 재확인하시기 바랍니다.
- ② 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현관에 부착된 호수표지 등을 기준하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 본건은 2021.09.30자 민간임대주택으로 등록되어 있는바, 경매과정시 유의하시기 바랍니다.

※ 이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조 제1항에 따라 임대사업자가 임대 의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은법 제44조의 임대료증액 기준을 준수해야 하는 민간임대주택입니다.

④ 본 건물은 지하1층~지상8층 건물로서 각 층별 용도는 다음과 같음.

지1층~2층 : 주차장, 계단실, 사무실

3층~8층 : 오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 의거, 대상물건의 가치형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 평가방식인 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건 개요

소 재 지	경기도 안양시 만안구 안양동 213-28 [도로명주소 : 경기도 안양시 만안구 덕천로 87]		
건물명, 층, 호수	명학아크로펠리스 제6층 제603호		
용 도	오피스텔	사용승인일	2021.07.21
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	25.32	20.65	10.54

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 공용부분 중 “주” 부분의 합계임.

※ 본 평가대상 관련 자료

- 매매 : 2021.09.25 거래가액 224,000,000
- 전례 : 2021.09.27 평가액 224,000,000
- 전례 : 2021.07.21 평가액 219,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근유사부동산의 거래사례

(자료출처:등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지	건물명	층	건물면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	거래금액 (천원)	거래 시점	사용 승인일
A	본건과 동일	본건과 동일	3층	42.45	17.72	323,000	2022. 07.14	2021. 07.21
B	본건과 동일	본건과 동일	8층	20.66	8.85	100,000	2024. 09.12	2021. 07.21
C	안양동 195- 19	라운 빌리지	3층	75.51	31.05	270,000	2024. 04.08	2018. 11.15
D	안양동 198- 69	한양 수자인 리버뷰 오피스텔	6층	55.08	23.93	497,000 (분양권)	2024. 01.09	2024. 12.02 (미등기)

(2) 비교사례의 선정

상기 사례 중 (C),(D) 사례는 본건과 사용승인일이 상이하고 최신시점인 (B)사례는 저가 거래인 것으로 탐문 조사되었는바, (A)사례를 선정하였습니다.

(거래사례의 수리정도 등 내부현황은 미상인 바, 표준적인 상황을 기준하였습니다)

4. 사정보정

(A)사례의 거래시 제3자인 감정인이 매도자와 매수자사이의 매매조건 등 개별적인 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 주변부동산 탐문결과 일반적인 시세 수준인 것으로 조사되었습니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표한 주요 지역별·유형별 주택매매가격지수 중 본건과 비교 가능성이 있다고 판단되는 주거용 오피스텔 매매가격지수(경기)를 활용하여 산정 하였습니다.

- 시점 수정치 산출

거래시점 : 2022.07.14

2022년 06월 지수를 적용함. (104.10)

기준시점 : 2024.12.17

2024년 11월 지수를 적용함. (98.28)

▶ 시점 수정치 : $98.28/104.10 \approx 0.94409$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

구 분		격차율	비 고
조 건	세항목		
건물 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공 시설 및 편의시설과의 배치, 자연 환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	유사함.
건물 내부요인	시공업체의 브랜드, 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 전용율, 층고 등	1.00	유사함.
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적의 대지사용권의 크기, 내부 평면방식 등	1.103	위치별, 층별 효용에서 본건이 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
누 계		1.103	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

사례가액	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교	시산가액
323,000,000	1.00	0.94409	1.103	25.32/42.45	201,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 본건 국세청기준시가 (2024.1.1기준) : 159,929,630

(45.97㎡ × @3,479,000원/㎡)

2. 인근 평가전례

소재지	층	건물면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	평가금액 (천원)	평가 목적	평가시점
본건과 동일	7층	25.32	10.54	202,000	경매	2024.10.14
본건과 동일	7층	42.45	17.72	315,000	경매	2024.10.04

2. 인근 시가수준

전용면적당 7,000,000원 ~ 8,000,000원 수준임.

(건축물의 용도, 층별·위치별 효용 및 내부수리정도 등에 따라 개별가격 차이 있음)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

상기 참고가격 자료(국세청기준시가, 거래사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준) 등을 종합 검토할 때, 이 방법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 본건의 감정평가액을 201,000,000원으로 결정하였습니다.

(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 '덕천초등학교' 남서측 인근에 위치하며 주변은 다세대, 오피스텔, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 전철 명학역이 소재하여 대중교통사정은 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 8층 건물 내 6층 603호로서,
 외벽 : 석재붙임 마감 등
 내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 마감 등 (탐문사항)
 창호 : 하이샷시 창호 등임. (탐문사항)

(4) 이용상태

집합건축물대장상 용도는 오피스텔임.
 (※ 후첨 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 승강기설비, 화재탐지시설, 주차설비 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

인접토지 및 도로 대비 등고평탄한 장방형의 토지로서, 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(국가철도공단에 문의 바람)<철도안전법>임.

(9) 공부와의 차이

본건 대지권의 목적인 토지의 표시에서 등기사항전부증명서 상으로는 지목 "전"이나 2022년 5월 17자로 "대"로 지목변경 되었음. (토지대장 근거)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

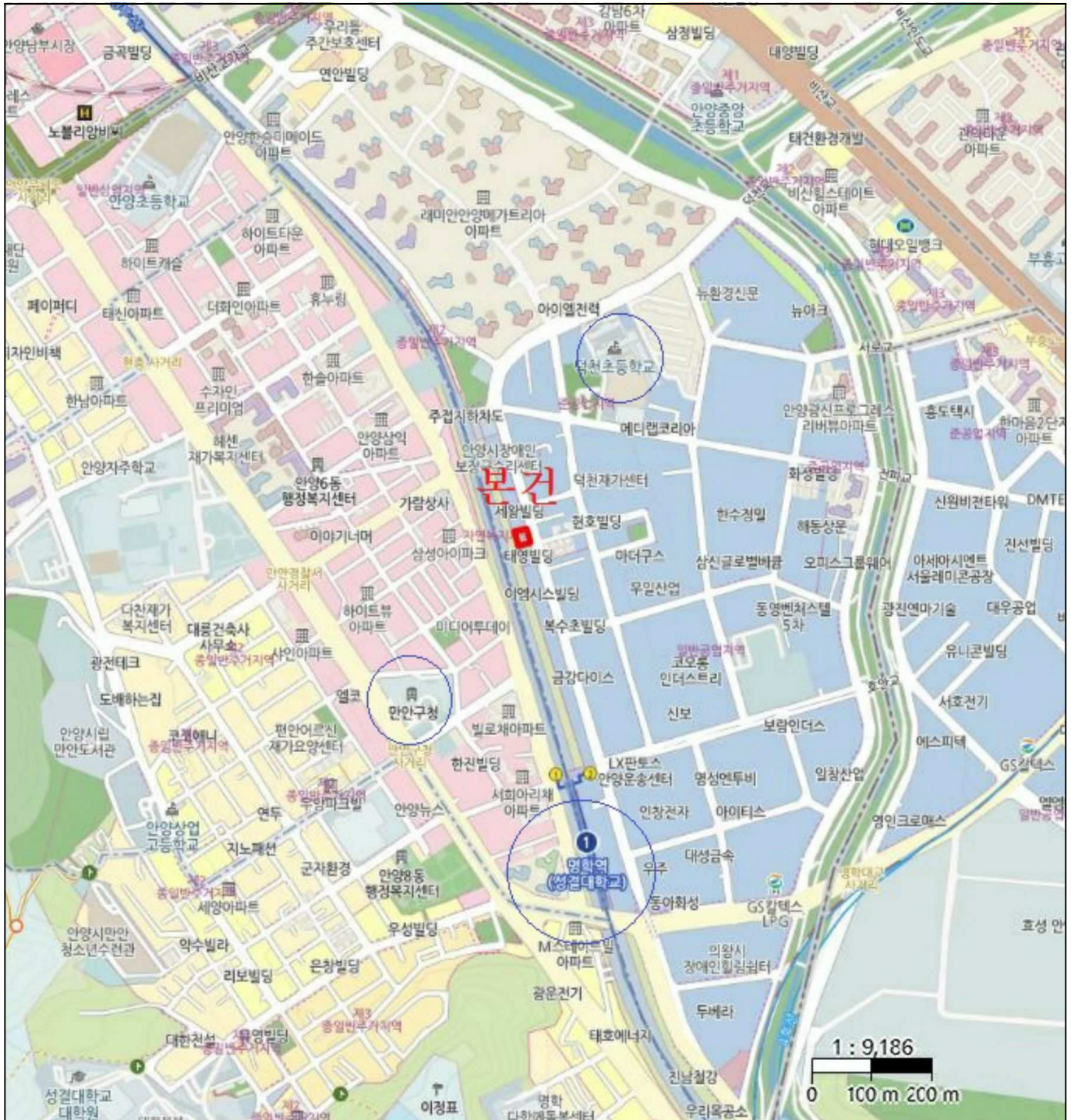
- 임대관계 미상임.
- 민간임대주택으로 등록되어 있음.
- 본건의 공부상 용도가 오피스텔인바, 주거용 여부를 재확인하시기 바람.

광역 위치도



소재지

경기도 안양시 만안구 안양동 213-28 명학아크로폴리스 6층 603호



위 치 도



소재지

경기도 안양시 만안구 안양동 213-28 명학아크로폴리스 6층 603호



지 적 도



지 적 도



내부구조도



소재지

경기도 안양시 만안구 안양동 213-28 명학아크로팰리스 6층 603호

