

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 박연숙 소유물건(2025타경100167)

의뢰인 : 수원지방법원 안양지원
사법보좌관 이상호

감정서번호 : R250114-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

로이 감정평가사사무소

TEL. 0507-1352-0344 FAX. 0505-182-3181

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

김보미

(인)

감정평가액	삼억삼천만원정 (₩330,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 안양지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박연숙 (2025타경100167)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 01. 17	2025. 01. 14 ~ 2025. 01. 17	2025. 01. 21	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	330,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩330,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 '안양초등학교' 남측 인근에 위치하는 '아이원팰리스' 제3층 제 302호에 대한 수원지방법원 안양지원 경매4계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 1월 17일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 1월 14일 ~ 2025년 1월 17일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

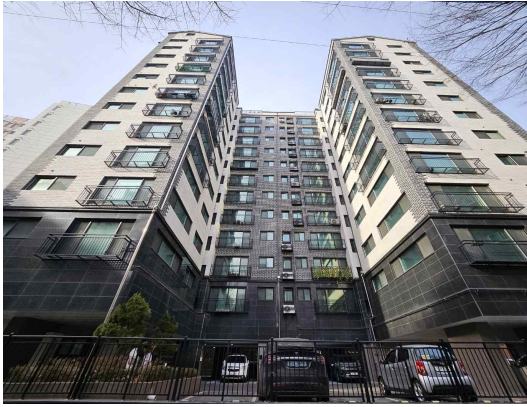
2. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 안양시 만안구 안양동 391-32 아이원팰리스 제3층 제302호		
도로명주소	경기도 안양시 만안구 현충로16번길 26		
	주용도	아파트,오피스텔,근린생활시설 68개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2020.06.11	
	건물규모	층수	지하 2층/지상 12층
		연면적	6,902.47 m ²
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	3/302	오피스텔	72.85	48.7838	121.6338	22.42	59.89
합계 (1개호)			72.85	48.7838	121.6338	22.42	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	전유면적 (m ²)	거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
#1	안양동 3**_*	-/5/50*	업무시설 (오피스텔)	84.94	400,000,000 (@4,710,000)	2024.01.03 (2022.05.26)	-
#2	안양동 4**_*	-/10/100*	업무시설 (오피스텔)	84.63	390,000,000 (@4,610,000)	2024.02.04 (2018.08.08)	-
#3	안양동 4**_*	10*/5/50*	업무시설 (오피스텔)	74.9598	351,000,000 (@4,680,000)	2024.08.02 (2021.07.28)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.01.03/ 2025.01.17	
경기 오피스텔(주거용)	-1.920% (0.98080)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.12	100.00
			기준시점 당시 지수	2024.12	98.08
		산식		$1 + (98.08 - 100.00) / 100.00$ $= 0.9808$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건은 사례대비 호별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.980	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	3/302	72.85	#1	4,710,000	1.000	0.98080	0.980	4,530,000	330,010,500	330,000,000
합계		72.85	-	-	-	-	-	-	-	330,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원)	기타
본건	300,000,000-350,000,000	오피스텔

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 층/호	용도	전유면적 (㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
(1)	안양동 3**-** 2/20*	업무시설 (오피스텔)	72.38	345,000,000	2023.09.08 (2020.06.11)	법원 경매
				(@4,770,000)		
(2)	안양동3**-** 3/30*	업무시설 (오피스텔)	76.3	340,000,000	2023.08.02 (2020.06.11)	법원 경매
				(@4,460,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
가	제3층 제302호	72.85	22.42	330,000,000
합계		72.85	22.42	330,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	---

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		아이원팰리스 제3층 제302호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경기도 안양시 만안구 안양동	391-32 아이원 팰리스	아파트 오피스텔 근린생활 시설	철근콘크리트구조 경사지붕 지붕 12층				
	[도로명주소]			지2층	941.41			
	경기도			지1층	976.93			
	안양시			1층	149.09			
	만안구			2층 ~ 4층 각	546.32			
	현충로16번길			5층 ~ 12층 각	399.51			
	26							
	상동	391-32	대	일반상업지역	1,316.1			
				(내) 업무시설				
				철근콘크리트구조 제3층 제302호	72.85	72.85	330,000,000	비준가격
			소유권	22.42				
			1.x -----	1,285.9 x----	22.42			
			대지권	1,316.1				
						토지·건물 토 지 : 99,000,000 건 물 : 231,000,000		
	합 계						₩330,000,000.-	
				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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

경기도 안양시 만안구 안양동 "안양초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 근린생활시설, 주상복합 건물, 다세대주택 등이 소재하는 주상복합지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 간선도로 안양로, 만안로 소재하고, 북서측에 전철 1호선 안양역이 약1.2km 거리에 소재하며, 인근에 간선버스 정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕으로 지하2층 지상12층 건물의 3층 302호로서
외벽 : 돌붙임, 적벽돌쌓기 등,
창호 : 새시 이중창호 임.

(4) 이용상태

지상 1층 근린생활시설, 지상 2~4 층 오피스텔, 지상 5~12층 아파트 용도로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 승강기설비, 방화설비 등.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 사다리형에 가까운 평지로서, 1동의 용도복합건물 부지로 이용되고 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(7) 인접 도로상태등

본건 서측, 남측, 동측으로 각 세로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역(안양초등학교. 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>

(9) 공부와의 차이

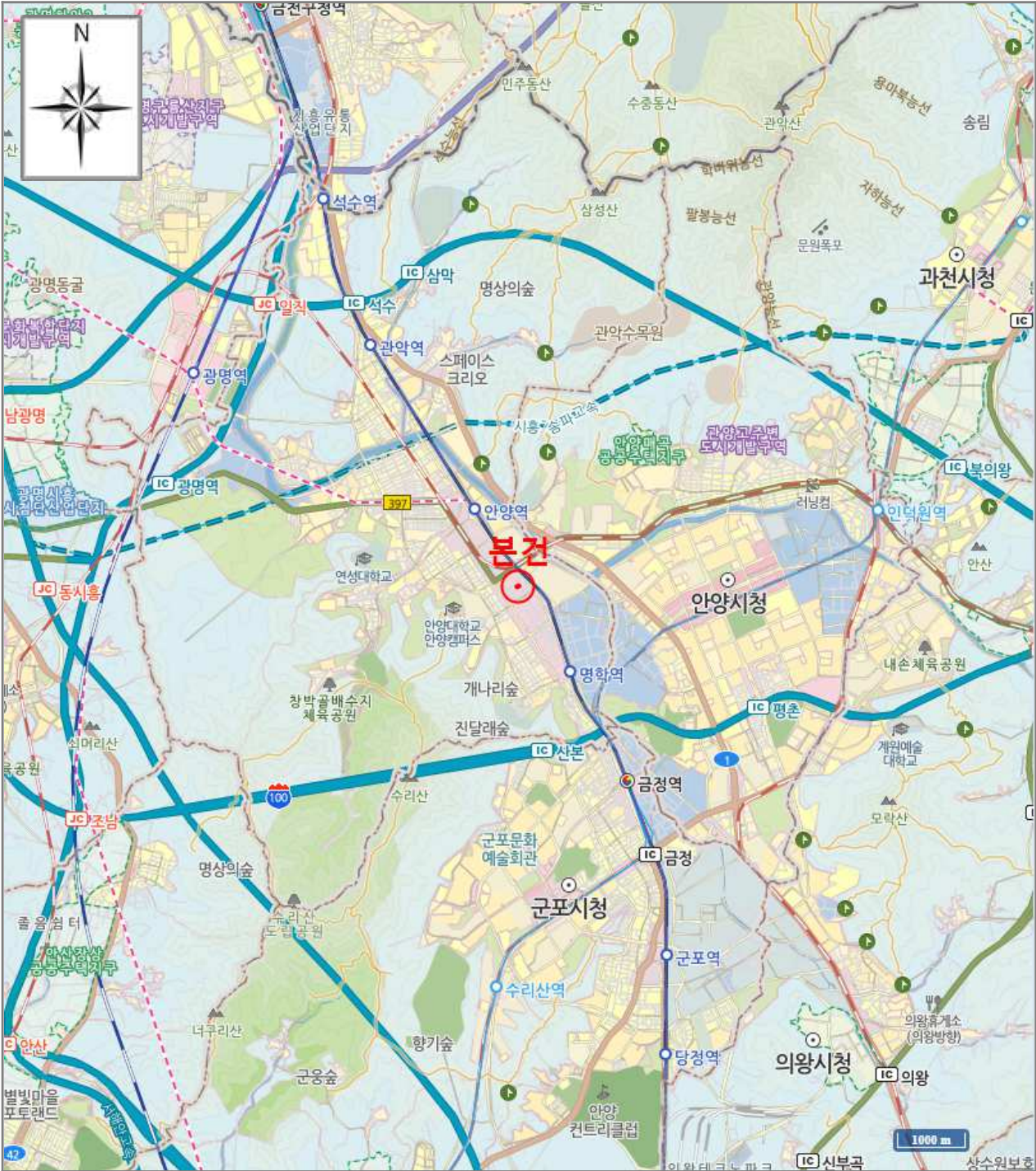
해당 사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도

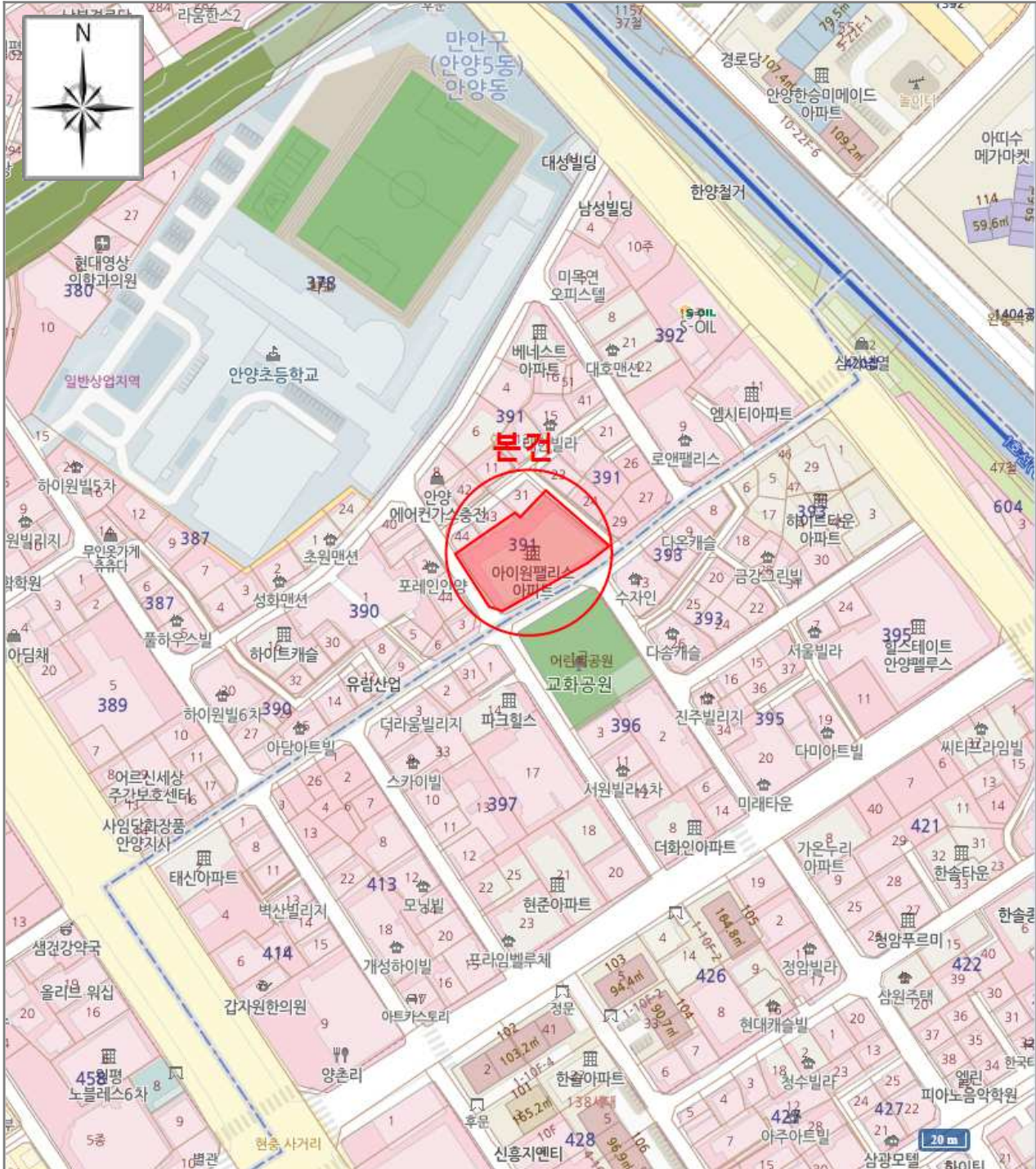
소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 391-32 아이원팰리스 제3층 제302호
-----	---



[범례]	■ 본 건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

상세 위치도

소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 391-32 아이원팰리스 제3층 제302호
-----	---



[범례]

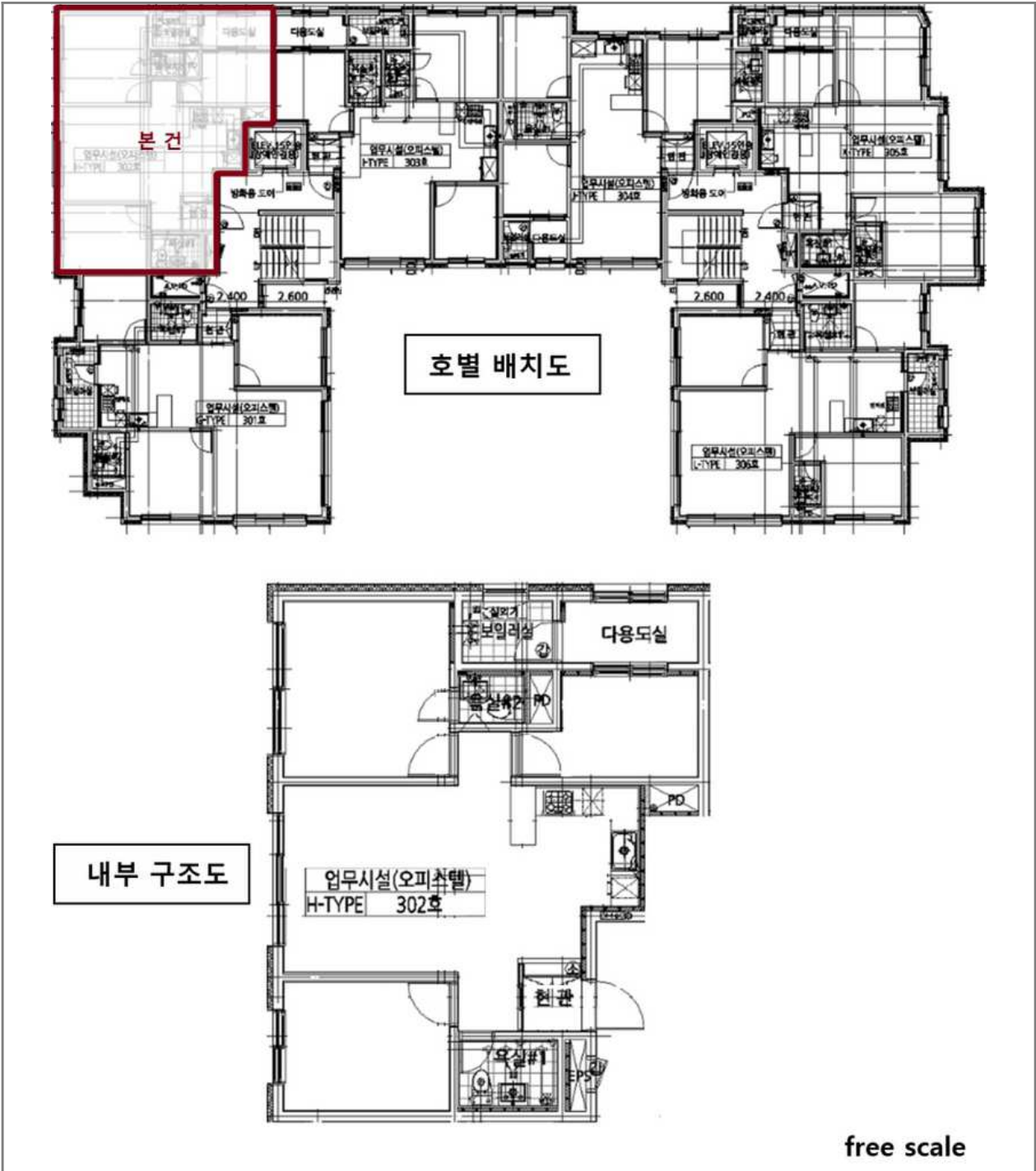
■ 본건

■ 평가전례

■ 거래사례

내부 구조도

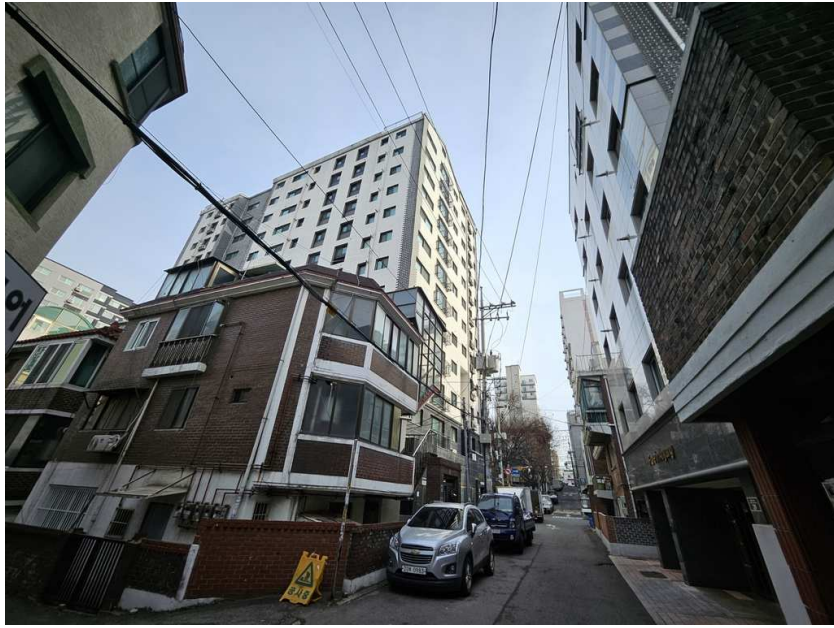
소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 391-32 아이원팰리스 제3층 제302호
-----	---



사 진 용 지

소재지

경기도 안양시 만안구 안양동 391-32 아이원팰리스 제3층
제302호



주위전경



주위전경

사 진 용 지

소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 391-32 아이원팰리스 제3층 제302호
-----	---



본건 건물 전경



중앙현관

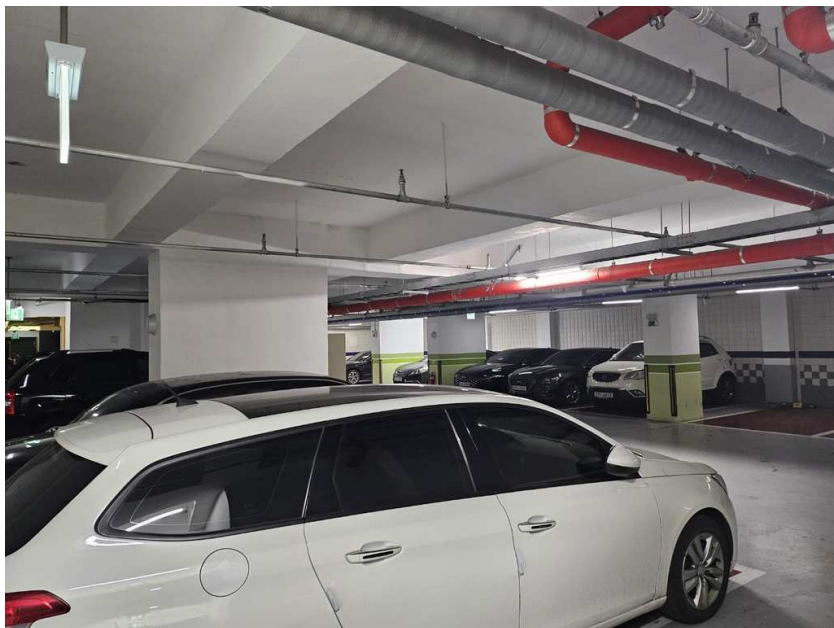
사 진 용 지

소재지

경기도 안양시 만안구 안양동 391-32 아이원팰리스 제3층
제302호



본건 출입구



지하주차장

수수료 청구서

감정평가서번호 : R250114-001

귀하

의뢰번호 : 2025타경100167

칠십이만육천원정 (₩726,000.-)

2025-01-14 일자 귀 제 『 2025타경100167 』 호로 의뢰하신 『 박연숙 소유물건(2025타경100167) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	406,400	$(200,000 + (280,000,000 \times 11/10,000)) \times 0.8$
나.여비	235,600	
토지조사비	-	【물건조사비】1동 x 10,000 【공부발급비】 토지이용계획 1,000 / 지적도 700 / 도면 200(100x2) / 집합등기부 2,100(700x3) / 집합등기부 1,000
물건조사비	10,000	
공부발급비	5,000	
임대차조사비	-	
기타 실비	3,000	
특별용역비	-	
소계	253,600	
수수료합계(공급가액)	660,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	66,000	
총계	726,000	
기납부 착수금	-	
정산 청구액	726,000	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 로이 감정평가사사무소 사업자등록번호 : 394-63-00569

★계좌번호★

K E B하나은행-과천 : 21991057462807
신한은행-과천점 : 110578227232

로이 감정평가사사무소

(TEL : 0507-1352-0344 FAX : 0505-182-3181)

회 보 서

우)13804 경기도 과천시 관문로 106 123동 지하1층 오피스3호
E-Mail : roi0330@kapanet.co.kr

TEL. 0507-1352-0344
FAX. 0505-182-3181

문서번호 : R250114-001호

시행일자 : 2025. 01. 21

수 신 : 수원지방법원 안양지원
사법보좌관 이상호

참 조 : 경매4계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 로이 감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.01.14자 귀 제 2025타경100167호로 의뢰하신『박연숙 소유물건(2025타경100167)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부 끝.

로이 감정평가사사무소