

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	경기도 안양시 만안구 안양동 533-14 안양인터비즈 403호 외 소재 부동산
평가서번호	가온 2402-15-6062
의뢰인	진주북부농업협동조합장

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

경 남 지 사

TEL:(055) 264-2800 FAX:(055) 264-2801



제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인





감정평가 심사인증서

감정평가서번호	가온2402-15-6062	인증번호	가온240227-29호
심사요청본지사	경남지사	담당감정평가사	심가영
제출처	진주북부농업협동조합		
물건소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 533-14 안양인터비즈 403호 외		
감정평가액	一金壹拾六億九仟壹百萬圓整 (₩1,691,000,000.-)		

상기 감정평가서는 우리법인의 심사운영규정에 따라 본사 감정평가심사위원회에서 심의한 결과 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

감정평가심사위원회



상기 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반절차에 따라 공정하게 수행되었기에 심사인증서를 발행합니다.

(주)가온감정평가법인



구분건물 감정평가요약

감정평가요약(구분건물)

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 533-14 (경기도 안양시 만안구 만안로 31-3)		
물건종류	구분건물	이용상황	근린생활시설, 업무시설

2. 감정평가액

구분	층/호수	수량	감정평가액(원)	비고
구분건물	4층,5층,6층,7층,9층,10층/ 403호,502호,505호, 606호,607호,703호, 904호,905호,1004호	9개호	1,691,000,000	-
감정평가액 합계			1,691,000,000	-

3. 임대내역

내역	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
비고	-			

4. 본건 거래사례 및 감정평가전례(2년이내)

거래사례	거래일자	-	거래금액(원)	-
감정평가 전례	목적/기준시점	담보/2022.09.07	감정평가액(원)	1,527,000,000

5. 기타 참고사항

주위환경 등	본건 주위는 근린생활시설, 업무시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.
참고 및 유의사항	감정평가액의 산출근거 및 결정의견란 "1.감정평가개요내의 7.기타사항" 참조바람.

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
심가영

심 가 영



|주가은감정평가법인 경남지사 지사장 객도관

(서명 또는 인)

감정평가액	일십육억구천일백만원정 (₩1,691,000,000.-)					
의뢰인	진주북부농업협동조합장		감정평가 목적	일반거래		
채무자	-		제출처 (채권기관)	진주북부농업협동조합		
소유자 (대상업체명)	신탁자:주식회사어반라이트 수탁자:신영부동산신탁주식회사		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.02.25	2024.02.25	2024.03.05	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	9개호	구분건물	9개호	-	1,691,000,000
			이하	여백		
	합계					₩1,691,000,000.-
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자: 감정평가사</p>					

심사자: 감정평가사



구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	경기도 안양시 만안구 안양동 [도로명 주소] 경기도 안양시 만안구 만안로 31-3	533-14 안양 인터비즈	업무시설 (사무소) 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 13층					
				지2층	538.44				
				지1층	524.62				
				1층	442.36				
				2층,3층 각각	450.38				
				4층~13층 각각	464.15				
				옥탑1층	45.32				
				533-14	대	일반상업지역	649.5		
				(내) 철근 콘크리트구조 제4층 제403호	38.66	38.66	261,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 :4225㎡포함)	
				1소유권대지권	7.456				
-----	7.456								
649.5									
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 93,960,000 167,040,000				

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나				철근 콘크리트구조 제5층 제502호	19.65	19.65	181,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 :21.47㎡포함)
				1소유권대지권	3.79	3.79		

					649.5			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	54,300,000	
						건 물 :	126,700,000	
다				철근 콘크리트구조 제5층 제505호	21.61	21.61	199,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 :23.61㎡포함)
				1소유권대지권	4.168	4.168		

					649.5			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	59,700,000	
						건 물 :	139,300,000	
라				철근 콘크리트구조 제6층 제606호	21.61	21.61	199,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 :23.61㎡포함)
				1소유권대지권	4.168	4.168		

					649.5			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	59,700,000	
						건 물 :	139,300,000	

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
마				철근 콘크리트구조 제6층 제607호	17.03	17.03	157,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 :18.61㎡포함)	
				1소유권대지권	3.284	3.284			

					649.5				
								토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 47,100,000 109,900,000
바				철근 콘크리트구조 제7층 제703호	19.65	19.65	181,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 :21.47㎡포함)	
				1소유권대지권	3.79	3.79			

					649.5				
								토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 54,300,000 126,700,000
사				철근 콘크리트구조 제9층 제904호	17.03	17.03	157,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 :18.61㎡포함)	
				1소유권대지권	3.285	3.285			

					649.5				
								토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 47,100,000 109,900,000
아				철근					

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고						
					공 부	사 정								
자				콘크리트구조 제9층 제905호	21.61	21.61	199,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 :23.62㎡포함)						
				1소유권대지권	4.168	4.168								

					649.5									
						토지·건물			배분내역					
						토 지 :			59,700,000					
						건 물 :			139,300,000					
										철근 콘크리트구조 제10층 제1004호	17.03	17.03	157,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 :18.61㎡포함)
										1소유권대지권	3.285	3.285		

649.5														
		토지·건물	배분내역											
		토 지 :	47,100,000											
		건 물 :	109,900,000											
합 계						₩1,691,000,000.-								
이 하 여 백														

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 '명학역[지하철1호선]' 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 일반거래목적에 위한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

2.1 총괄개요

(집합건축물대장 기준)

소재지 (도로명 주소)	경기도 안양시 만안구 안양동 533-14 (경기도 안양시 만안구 만안로 31-3)		
건물명	안양인터비즈		
주용도	업무시설(사무소), 근린생활시설		
용도지역	일반상업지역	지목	대
주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용 승인일	2022.04.25
건물규모	동수	층수	호수
	1	-2/13	135
면적	대지면적(㎡)		연면적(㎡)
	649.5		7,047.68
비고	-		



2.2 대상개요

기호	구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)	용도	
	동	층/ 호수						공부	현황
가	-	4/ 403	38.66	42.25	80.91	7.456	47.78	근린생활 시설	근린생활 시설
나	-	5/ 502	19.65	21.47	41.12	3.79	47.79	근린생활 시설	근린생활 시설

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)	용도	
기호	동	층/ 호수						공부	현황
다	-	5/ 505	21.61	23.61	45.22	4.168	47.79	근린생활 시설	근린생활 시설
라	-	6/ 606	21.61	23.61	45.22	4.168	47.79	근린생활 시설	근린생활 시설
마	-	6/ 607	17.03	18.61	35.64	3.284	47.78	근린생활 시설	근린생활 시설
바	-	7/ 703	19.65	21.47	41.12	3.79	47.79	근린생활 시설	근린생활 시설
사	-	9/ 904	17.03	18.61	35.64	3.285	47.78	업무시설	업무시설
아	-	9/ 905	21.61	23.62	45.23	4.168	47.78	업무시설	업무시설
자	-	10/ 1004	17.03	18.61	35.64	3.285	47.78	업무시설	업무시설

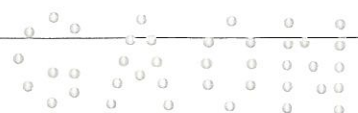
3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.02.25일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.02.25일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

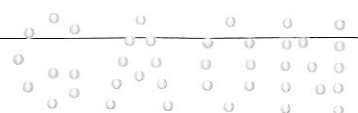
5. 감정평가조건

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가하였음.

6.2 일괄감정평가 원칙

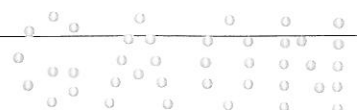
본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

6.3 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 이용상황 등 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

- 임대관계
미상임.

- 물적 동일성 여부 등

본건은 구분건물로서, 공부(등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였음.

- 점유부분의 위치확인 등

본건의 위치확인은 건축물 현황도면 및 현 점유사용부분에 의거 확인하였음.

- 그 밖의 사항

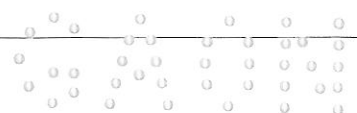
① 본건은 일반거래(시가참조)목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載) 할 수 없음.

② 본건은 구조상·이용상 독립적인 이용이 가능한 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 집합건물에 부합함.

③ 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 의뢰목록 및 공부 등에 의하여 확인하였는바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

④ 본건 건물은 집합건축물대장상 위반건축물로 등재되어 있는바, 업무진행시 참고하시기 바람.

⑤ 본건 기호(가~자)의 전입세대확인서상(발급일자:2024.03.05) '세대주는 존재하지 않음'을 확인하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바람.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

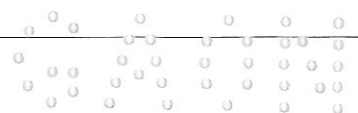
대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 가격 참고자료

2.1 인근 유사부동산 거래사례 [경기도 안양시 만안구]

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	층/ 호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
#1	안양동 533-14 안양인터비즈	4/ 404	64.94	70.97	6,496,458	421,880,000	2021.05.06 (2022.04.25)
#2	안양동 533-14 안양인터비즈	4/ 402	36.68	40.09	6,242,094	228,960,000	2021.04.22 (2022.04.25)
#3	안양동 533-14 안양인터비즈	13/ 1301	37.01	40.46	9,186,706	340,000,000	2023.11.22 (2022.04.25)
#4	안양동 533-14 안양인터비즈	11/ 1107	17.03	18.61	9,025,250	153,700,000	2021.12.30 (2022.04.25)
#5	안양동 533-14 안양인터비즈	9/ 906	21.61	23.62	9,025,451	195,040,000	2021.12.03 (2022.04.25)
#6	안양동 533-14 안양인터비즈	5/ 506	21.61	23.61	9,025,451	195,040,000	2021.04.02 (2022.04.25)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 인근감정평가전례 [경기도 안양시 만안구]

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

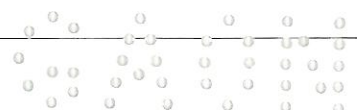
기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	기준시점 (사용승인일)	감정평가 목적
A	안양동 533-14 안양인터비즈	4/404	64.94	5,851,555	380,000,000	2022.06.14 (2022.04.25)	담보
B	안양동 533-14 안양인터비즈	4/403	38.66	5,794,102	224,000,000	2022.09.07 (2022.04.25)	담보
C	안양동 533-14 안양인터비즈	13/1301	37.01	9,186,706	340,000,000	2023.11.01 (2022.04.25)	일반 거래
D	안양동 533-14 안양인터비즈	10/1001	37.01	9,186,706	340,000,000	2022.06.14 (2022.04.25)	담보
E	안양동 533-14 안양인터비즈	(본건) 4/403	38.66	5,794,102	224,000,000	2022.09.07 (2022.04.25)	담보
F	안양동 533-14 안양인터비즈	(본건) 5/505	21.61	8,514,577	184,000,000	2022.09.07 (2022.04.25)	담보

2.3 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 유사 부동산	6,000,000원/㎡ ~ 6,500,000원/㎡내외	4층
	9,000,000원/㎡ ~ 9,500,000원/㎡내외	5층~13층

의견

본건 인근에 소재하는 유사 부동산의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 층별, 위치별, 전유면적의 크기 등에 따라 가격 차이가 나타남.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.4 경매통계분석

(출처: 인포케어)

구분	종별	경기도	
		낙찰가율 (%)	낙찰건수 (건)
최근1년간 평균	근린상가	65.32	433
최근6개월간 평균	근린상가	67.58	242
최근1년간 평균	사무실	73.02	26
최근6개월간 평균	사무실	52.60	18

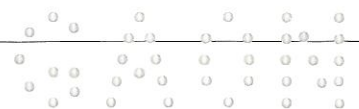
3. 거래사례 선정

본건 건물과 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정하되 본건은 집합상가로서 용도, 층별효용 및 위치별효용 등이 유사한 <거래사례#1,#3>을 본건에 적용할 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
#1	안양동 533-14 안양인터비즈	4/ 404	64.94	70.97	6,496,458	421,880,000	2021.05.06 (2022.04.25)
#3	안양동 533-14 안양인터비즈	13/ 1301	37.01	40.46	9,186,706	340,000,000	2023.11.22 (2022.04.25)

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

5.1 자가변동률(경기도 안양시 만안구)

(출처: 국토교통부)

기간	변동률(%)	비고
2021.05.06 ~ 2024.02.25	10.131	상업지역 거래사례#1 거래시점 ~ 기준시점
2023.11.22 ~ 2024.02.25	0.509	상업지역 거래사례#3 거래시점 ~ 기준시점

5.2 자본수익률(집합매장용)(경기도)

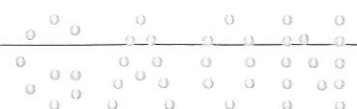
(출처: R-ONE 부동산통계정보시스템)

기간	변동률(%)	비고
2021.05.06 ~ 2024.02.25	1.03727	$(1+0.0087*56/91)*(1+0.0078)*(1+0.0053)*$ $(1+0.0049)*(1+0.0046)*(1+0.0047)*(1+0.0015)*$ $(1-0.0007)*(1+0.0001)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*$ $(1+0.0022*56/92) \approx 1.03727$
2023.11.22 ~ 2024.02.25	1.00230	$(1+0.0022*40/92)*(1+0.0022*56/92) \approx 1.00230$

*2024년 1분기에 대한 수익이 미고시되어 직전분기 자본수익률을 연장 적용함.

5.3 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나 본건의 경우 공장(지식산업센터)으로서 일반경제의 경기변동과 밀접한 연관관계에 있는 바 이를 더 잘 반영한 지역별 자본수익률(집합매장용)을 시점수정치로 결정하였음.

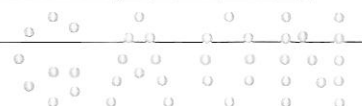


감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

6.1 가치형성요인 비교항목

구분	항목
외부요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
건물요인	단지 내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 노후도
	건물 관리상태 및 각종설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수 등
개별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	장래의 동향, 기타 등



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.2 가치형성요인 비교치

구분		외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호	층/ 호수					
가	4/ 403	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

의견

외부요인	본건은 거래사례#1과 비교하여 외부요인에서 대체로 유사함.
건물요인	본건은 거래사례#1과 비교하여 건물요인에서 대체로 유사함.
개별요인	본건은 거래사례#1과 비교하여 개별요인에서 대체로 유사함.
기타요인	본건은 거래사례#1과 비교하여 기타요인에서 대체로 유사함.

구분		외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호	층/ 호수					
나~자	5외/ 502외	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

의견

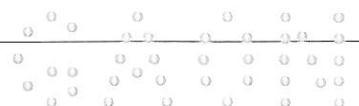
외부요인	본건은 거래사례#3과 비교하여 외부요인에서 대체로 유사함.
건물요인	본건은 거래사례#3과 비교하여 건물요인에서 대체로 유사함.
개별요인	본건은 거래사례#3과 비교하여 개별요인에서 대체로 유사함.
기타요인	본건은 거래사례#3과 비교하여 기타요인에서 대체로 유사함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

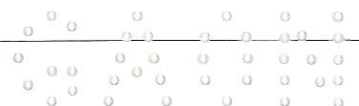
구분		거래사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)
기호	층/ 호수						
가	4/ 403	6,496,458	1.000	1.03727	1.000	6,738,581	6,738,581
나	5/ 502	9,186,706	1.000	1.00230	1.000	9,207,835	9,207,835
다	5/ 505	9,186,706	1.000	1.00230	1.000	9,207,835	9,207,835
라	6/ 606	9,186,706	1.000	1.00230	1.000	9,207,835	9,207,835
마	6/ 607	9,186,706	1.000	1.00230	1.000	9,207,835	9,207,835
바	7/ 703	9,186,706	1.000	1.00230	1.000	9,207,835	9,207,835
사	9/ 904	9,186,706	1.000	1.00230	1.000	9,207,835	9,207,835
아	9/ 905	9,186,706	1.000	1.00230	1.000	9,207,835	9,207,835
자	10/ 1004	9,186,706	1.000	1.00230	1.000	9,207,835	9,207,835



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	층/ 호수					
가	4/ 403	38.66	80.91	6,738,581	260,513,541	261,000,000
나	5/ 502	19.65	41.12	9,207,835	180,933,958	181,000,000
다	5/ 505	21.61	45.22	9,207,835	198,981,314	199,000,000
라	6/ 606	21.61	45.22	9,207,835	198,981,314	199,000,000
마	6/ 607	17.03	35.64	9,207,835	156,809,430	157,000,000
바	7/ 703	19.65	41.12	9,207,835	180,933,958	181,000,000
사	9/ 904	17.03	35.64	9,207,835	156,809,430	157,000,000
아	9/ 905	21.61	45.23	9,207,835	198,981,314	199,000,000
자	10/ 1004	17.03	35.64	9,207,835	156,809,430	157,000,000
합계						1,691,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호	층/ 호수				
가	4/ 403	38.66	80.91	6,738,581	261,000,000
나	5/ 502	19.65	41.12	9,207,835	181,000,000
다	5/ 505	21.61	45.22	9,207,835	199,000,000
라	6/ 606	21.61	45.22	9,207,835	199,000,000
마	6/ 607	17.03	35.64	9,207,835	157,000,000
바	7/ 703	19.65	41.12	9,207,835	181,000,000
사	9/ 904	17.03	35.64	9,207,835	157,000,000
아	9/ 905	21.61	45.23	9,207,835	199,000,000
자	10/ 1004	17.03	35.64	9,207,835	157,000,000
합계					1,691,000,000

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 산출가액은 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 고려할 때 적정한 것으로 판단되는 바 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음. (<구분건물 감정평가명세표> 참조.)



구분건물 감정평가요항표

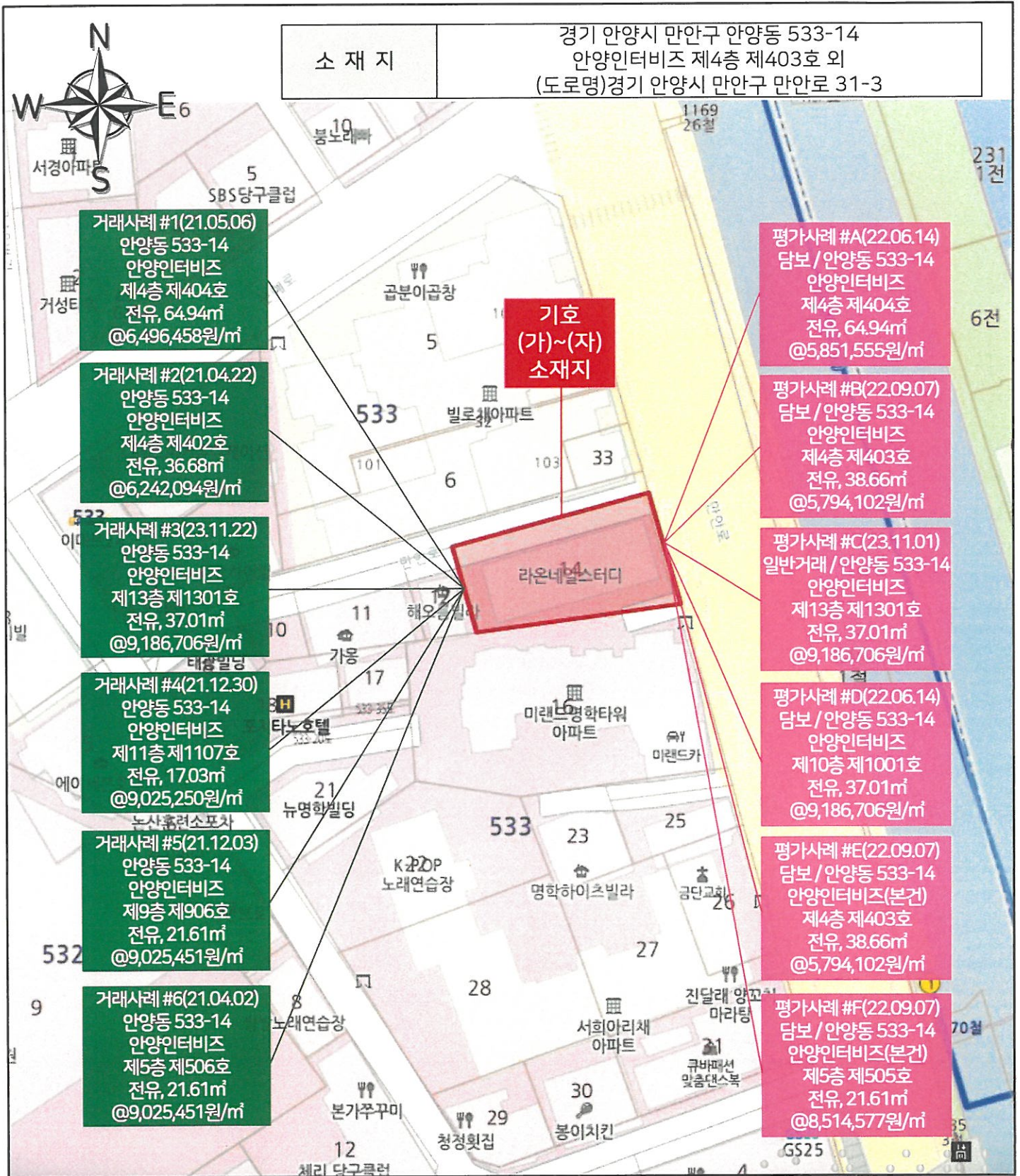
토지	위치 및 주위환경	경기도 안양시 만안구 안양동 소재 '명학역[지하철1호선]' 북서측 인근에 위치하고, 본건 주위는 근린생활시설, 업무시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.
	교통상황	본건까지 차량의 접근이 용이하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역[명학역(1호선)]이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.
	형태,규모, 이용상황 등	본건은 인접도로 및 인접대지 대비 평탄한 지형을 이루는 토지이며, 사다리형의 형상으로서 업무 시설 건부지로 이용중임.
	인접도로 상태	본건 건물 동측으로 노폭 약 20미터 내외, 북측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로가 각각 개설되어 있음.
	토지이용계획 관계	도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비 촉진법>, 벤처기업육성촉진지구<벤처기업육성에 관한 특별조치법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(국가철도공단에 문의 바람)<철도안전법> 임.
건물	건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상13층 건물 내 제4층 제403호 외 8개호로서, 외 벽 : 석재 및 강화유리 등 마감, 내 벽 : 페인팅 등 마감, 바 닥 : 타일 등 마감, 창 호 : 페어글라스창호 구조임.
	이용상황	기호(가)는 공부상 근린생활시설(체력단련장)임. 기호(나~마)는 공부상 근린생활시설(소매점)임. 기호(바)는 공부상 근린생활시설(의원)임. 기호(사~자)는 공부상 업무시설(사무소)임. (자세한 사항은 후면 <내부구조도 및 임대상황> 참조.)
	부대설비	제반 위생설비, 급배수설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.
	임대상황	미상임.
	공부와의 차이 및 기타	없음.

광역 위치도

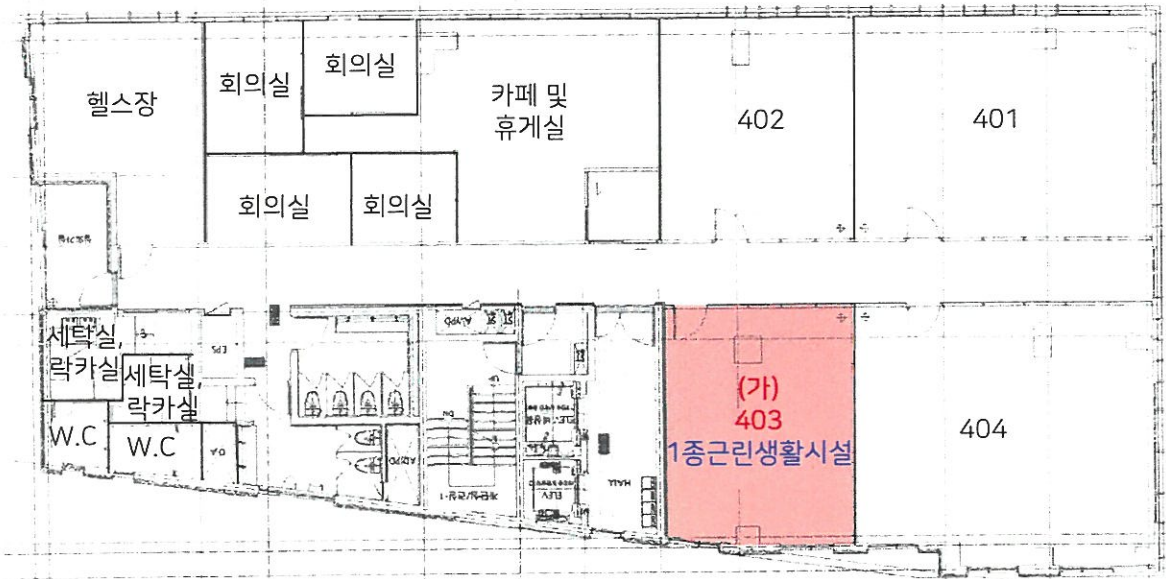


소재지	경기 안양시 만안구 안양동 533-14 안양인터비즈 제4층 제403호 외 (도로명)경기 안양시 만안구 만안로 31-3
-----	---

상세 위치도



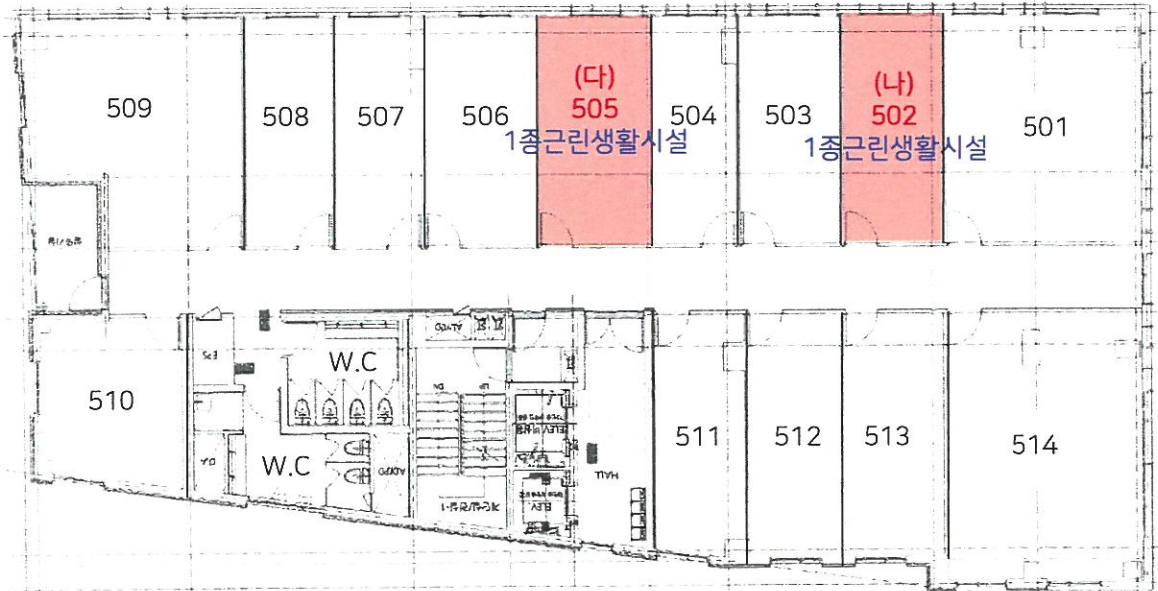
호별배치도 및 내부구조도



본건

【'안양인터비즈' 제4층 제403호】

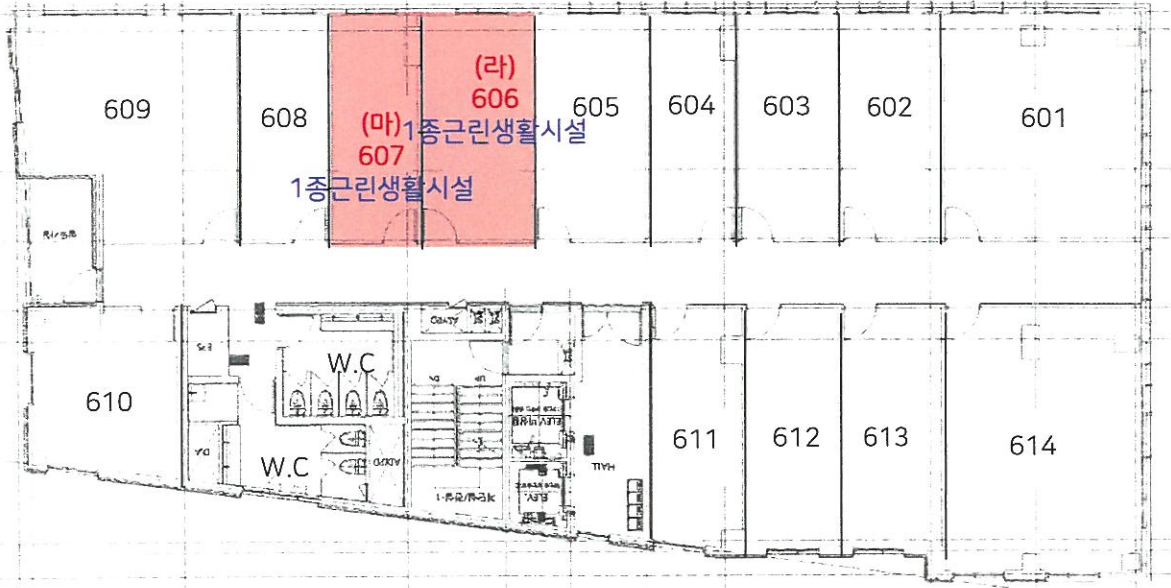
호 별 배 치 도



본건

【 '안양인터비즈' 제5층 제502호, 505호 】

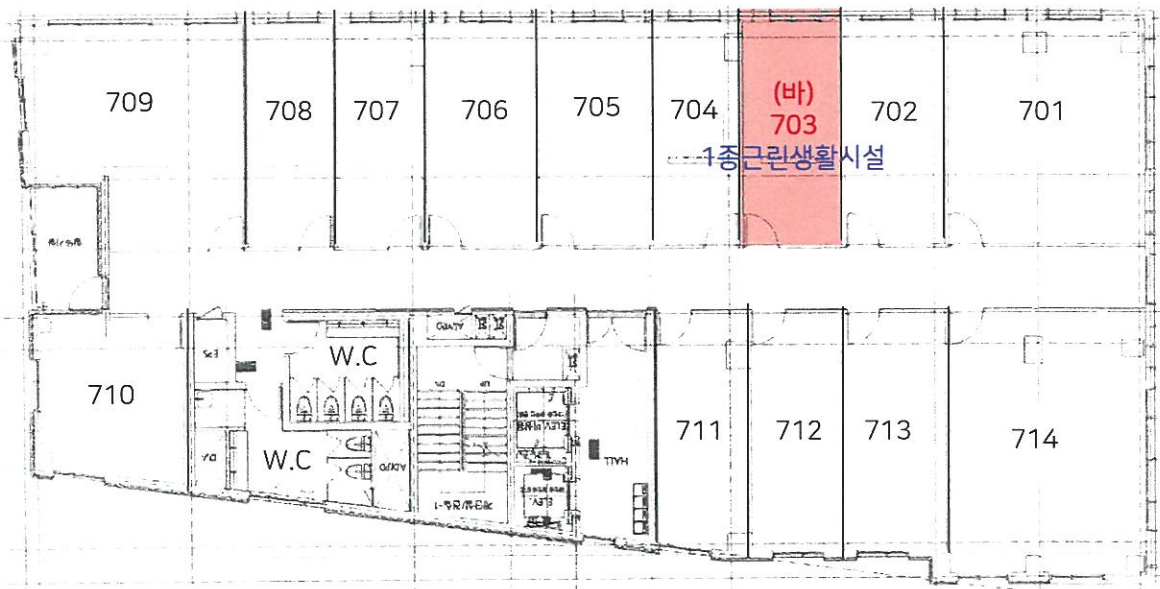
호 별 배 치 도



본건

【 '안양인터비즈' 제6층 제606호, 607호 】

호 별 배 치 도



본건

【'안양인터비즈' 제7층 제703호】

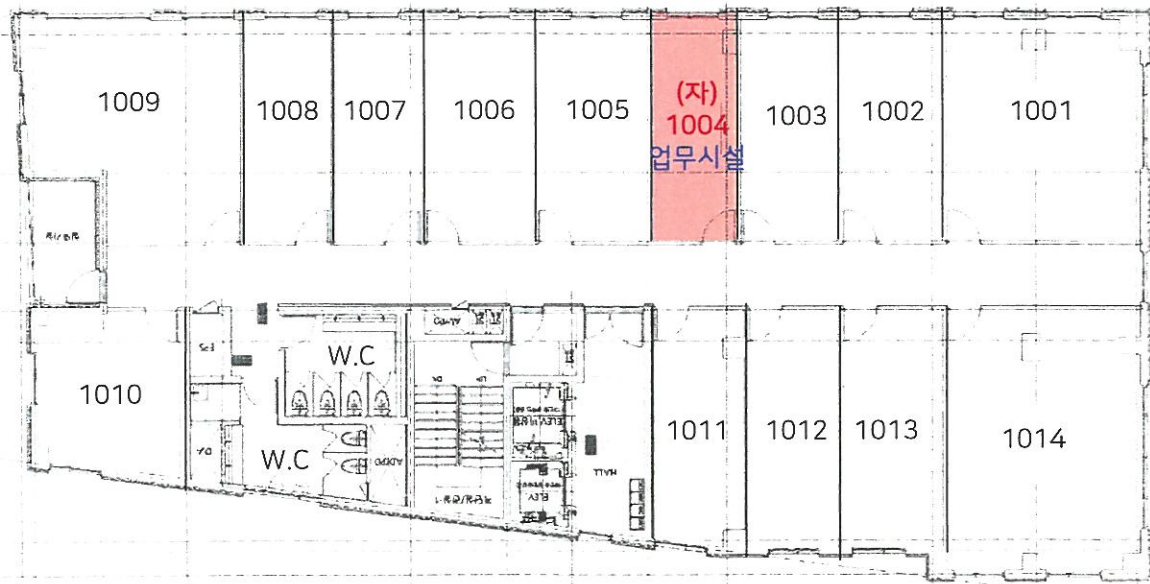
호 별 배 치 도



본건

【'안양인터비즈' 제9층 제904호, 905호】

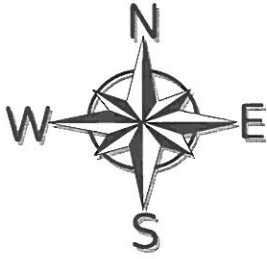
호 별 배 치 도



본건

【 '안양인터비즈' 제10층 제1004호 】

내부구조도 및 임대현황



Non-scale

구분	임차인	보증금(원)	월임대료(원)	비고
1층안채	임차인	30,000,000	200,000	-
1층 원룸1	임차인	300,000	220,000	-
1층 월룸2	임차인	500,000	150,000	-
1층 원룸3	임차인	500,000	200,000	-
2층 안채	임차인	40,000,000	70,000	-

사 진 용 지



주변환경



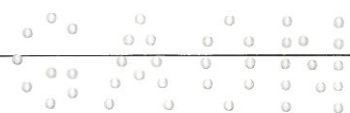
본건 건물 전경



기호(가)



기호(나)



사 진 용 지



기호(다)



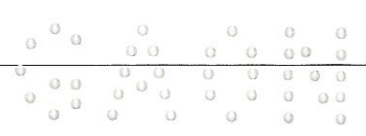
기호(라)



기호(마)



기호(바)



사 진 용 지



기호(사)



기호((아))



기호(자)

