감정평가서

의 뢰 인 : (주)하나자산신탁

건　　명 : 경기도 안양시 동안구 호계동 966-1
리치밸리 제13층 제1303호 (부동산)

번　　호 : F2240213-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

㈜감정평가법인 이산 경기동부지사
경기도 성남시 분당구 황새울로 196, 608호(수내동, 퍼스티플러스)
TEL. (031)702-2788　　FAX. (031)702-2790

F2240213-001

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 이 봉우 (인)

㈜감정평가법인 이산 경기동부지사 지 사 장 문 현 진 (서명 또는 인)

감정평가액	사억일천이백만원정(₩412,000,000.-)			
의 뢰 인	(주)하나자산신탁	감정평가 목적	일반거래(공매)	
채 무 자	—	제 출 처	(주)하나자산신탁	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사리치개발 [수탁자:(주)하나자산신탁]	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	—	
목록표시근거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024. 02. 16	2024. 02. 16	2024. 02. 19

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	1세대	구분건물	1세대	-	412,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합 계					₩412,000,000

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 문현진 (인)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안양시 동안구 호계동 소재 “호계3동 행정복지센타” 북서측 인근에 소재하는 리치밸리 제13층 제1303호에 대한 (주)하나자산신탁의 일반거래(공매) 목적의 평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용 상황 및 공법상 제한사항 등

가. 대상 물건의 기본적 사항 (귀 제시 면적)

물건 소재지		경기도 안양시 동안구 호계동 966-1			
평가대상		리치밸리 제13층 제1303호			
건물의 용도		아파트		건물의 구조	철근 콘크리트구조
구 분		전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
기호	동·층·호수				
가	제13층 제1303호	108.14	85.489	33.16	-

* 공용면적은 건축물대장에 “주” 부분만 표기하였음.

나. 평가대상물건의 개황

1) 입지조건

가) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 안양시 동안구 호계동 소재 “호계3동 행정복지센타” 북서측에 인근에 위치하고 있으며, 주위는 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하고 있음.

나) 도로조건 및 교통상황

본건까지 제반 차량접근 자유로우며, 인근에 노선버스정류장 및 비교적 근거리에 지하철1호선(금정역)이 위치하고 있음.

다. 토지의 형상, 이용 상황 및 공법상 제한

1) 형상 및 이용 상황

본건은 인접도로 대비 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지로 공동주택 부지 등으로 이용 중임.

2) 공법상제한사항

도시지역, 준주거지역, 시가지경관지구, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역, 대기관리권역, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권), 도시교통정비지역, 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역임.

라. 건물의 상황

1) 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트, 평스라브지붕 19층내 제13층 제1303호에 소재하, (사용승인일자:2006년 08월 09일)

외벽 : 몰탈위 페인트 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

기호 가)는 공동주택(아파트)으로 이용중임.

2) 주요설비 및 기타설비

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기 등이 구비되어 있음.

3) 공부와의 차이

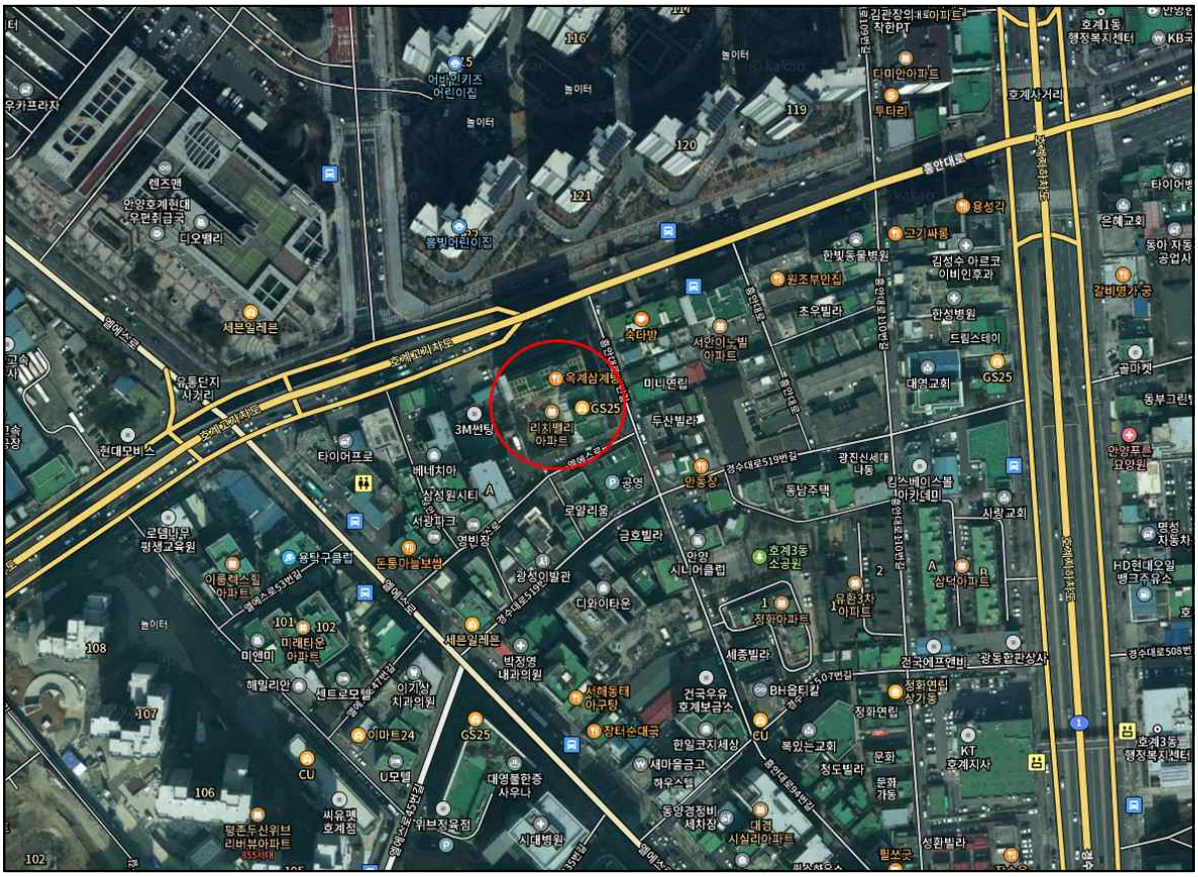
없 음.

3. 위치도 및 현장전경

가. 광역위치도

나. 상세위치도

다. 리치밸리 현장전경



본건전경	주위환경

4. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.02.16일자를 기준시점으로 정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2024.02.16일자 실지조사를 실시하였음.

6. 기타 참고사항

가. 본건의 전입세대열람내역 해당사항 없음.
(2024년 02월 14일 기준 - 수내1동 주민센터)

나. 본건의 확정일자 부여현황 없음. (2024년 02월 14일 기준)

다. 등기사항전부증명서상 가처분, (가)압류, 가등기 등 제한물권 현황
(2024년 02월 13일 기준)

대상 기호	순위 번호	등기 목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
가	3	압류	2011년6월2일 제38995호	2011년6월2일 압류 (동안세무과-7679)	권리자 안양시 동안구 갑구1번 당해세로 인한 압류

라. 관리사무실 탐문결과 관리비가 연체되어 있는 것으로 탐문되니, 공매시 재확인하시기 바람.

마. 본건의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 의뢰목록 등에 의하였음.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

나. **원가방식이란** 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

다. **비교방식이란** 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

라. **수익방식이란** 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)으로 시산가액을 산정한 후, 공동주택인 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

나. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 대지사용 권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀사의 요청에 따라 한국부동산연구원 관련자료 등을 참조하여 **토지(50%)와 건물(50%)**에 귀속되는 각각의 배분가액을 함께 병기하였으니 업무에 참조하기 바람.

4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

5. 기 타

-.

Ⅳ. 감정평가액 산출과정

1. 구분소유권의 개념 및 평가방법

『구분소유권』이란 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”에 의하여 일동의 건물 중 구조상 구분된 수개의 부분이 독립한 건물로서 건물의 “전유부분” 및 “공용부분”과 토지의 “대지사용권”에 일체로 형성되는 하나의 소유권을 뜻함.

『구분소유권』의 가격은 일반부동산과 달리 단일 혹은 수필지로 이루어진 일단의 토지상에 소재하는 일동의 건물에 다수의 소유권이 존재하는 특성으로 인하여 각 구분소유권이 속하는 전체부동산에 대한 가격형성요인과 대상 구분소유권 자체의 가격형성요인으로 구성되는 특성이 있음.

본건 평가 대상인 공동주택(아파트)은 대표적인 『구분소유권』 부동산에 해당되므로 구분소유권 부동산이 가지는 가격형성요인을 검토하고 호별 배치도등 제반 자료에 기초하여 인근지역 내 유사 공동주택에 대한 매매가격 및 평가가격과 위치, 호별배치, 층 등을 종합적으로 고려하여 가격을 산출하기로 함.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개요

본건과 가치형성요인이 같거나 유사한 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하되, 주위환경, 이용상황 등에서 유사한 인근지역의 거래사례를 선정하여 감정평가하였음.

나. 인근지역 내 유사 공동주택(아파트)의 거래사례

[출처:등기사항전부증명서 외]

기호	소재지	건물명/동	층/호	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	거래시점	비고
1	호계동 966-*	리치밸리/-	14층/***호	118.81	470,000,000	2023.09.26	-
2	호계동 966-*	리치밸리/-	18층/***호	108.14	400,000,000	2023.07.23	-
3	호계동 966-*	리치밸리/-	16층/***호	84.58	350,000,000	2022.12.19	-

다. 거래사례비교법에 의한 가격 산정

1) 비교사례의 선정 [거래사례 2]

선정사례	경기도 안양시 동안구 호계동 966-* 리치밸리 제18층 제***호				
선정의견	최근에 거래된 사례중에 동일단지내에 위치하며, 전유면적 등에서 본건과 비교가능성이 높은 사례를 선정함.				
거래금액 (전유면적당단가/㎡) 거래시점	전유면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로조건	사용승인일
400,000,000원 (3,698,909원/㎡) 2023.07.23	108.14	준주거지역	아파트	광대소각	2006.08.09

2) 사정보정

거래사례는 인근 및 유사지역의 구분건물 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음. (1.00)

3) 시점수정

가) 한국부동산원 아파트 매매가격지수 (경기 경부1권 안양시 동안구)

구분 (월)	'23.01	'23.02	'23.03	'23.04	'23.05
매매가격지수	95.9	94.1	92.5	91.6	91.4
구분 (월)	'23.06	'23.07	'23.08	'23.09	'23.10
매매가격지수	91.1	91.2	91.5	92.4	93.7
구분 (월)	'23.11	'23.12	'24.01	'24.02	'24.03
매매가격지수	94.3	94.4	93.9	-	-

나) 시점 수정치 산출 (2023.07.23 ~ 2024.02.16)

거래시점 : 2023년 06월 지수를 적용함.
기준시점 : 2024년 01월 지수를 적용함.

$$\frac{93.9\ (2024년\ 01월)}{91.1\ (2023년\ 06월)} \fallingdotseq 1.03074$$

4) 지역 요인

공히 인근 지역에 소재하는 바, 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건 등 제반 지역요인은 대등함. (1.000)

5) 개별 요인 비교

구분		비고
조건	세항목	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 (조망, 풍치, 경관 등) 등	-
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조 (복도식/계단식) 등	-
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	-
기타	기타	-

가) 격차율 결정

기호	비 교 항 목			격차율
	외부요인	내부요인	호별요인	
가	1.000	1.000	1.000	1.000
본건은 사례와 대체로 대등함.				

6) 비준가액의 결정

구분	비교사례 가격	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	비준가액산정 (원)	비준가액결정 (원)
가	400,000,000	1.000	1.03074	1.000	1.000	412,296,000	412,000,000

* 비교사례와 평가대상 건물의 전유면적이 동일하여 면적비교는 생략하였음.

라. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

구분	비준가액(원)
가)	412,000,000

Ⅴ. 감정평가액 결정 의견

1. 유사 평가전례

기호	소재지	건물명/동	층/호	전유 면적 (㎡)	기준시점	평가액 (천원)	전유단가	평가목적
#1	호계동 966-*	리치밸리/-	10층/ ****호	108.14	2021.10.14	538,000	4,975,032	경매

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건은 경기도 안양시 동안구 호계동 소재 “호계3동 행정복지센타” 북서측 인근에 소재하는 리치밸리 제13층 제1303호에 대한 (주)하나자산신탁의 일반거래(공매) 목적의 평가로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 특성, 인근 유사 구분건물의 거래가격 등을 종합 참작하여 감정평가액을 아래와 같이 결정하였음.

3. 감정평가액

구 분	감정평가액 (원)	비 고
경기도 안양시 동안구 호계동 966-1 리치밸리 제13층 제1303호	₩412,000,000	-

4. 기타참고사항

본 감정평가서는 평가목적 외 다른 용도로 사용할 수 없음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡)		평가가격		비고
					공부	사정	단가	금액	
	경기도 안양시 동안구 호계동	966-1 리치밸리	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트, 평스라브지붕 19층					
	[도로명주소] 경기도 안양시 동안구 흥안대로 94			지하2층	827.01				
				지하1층	2,273.68				
				1층	1,841.97				
				2층	2,189.74				
				3층	2,189.74				
				4층	2,193.72				
				5층	2,199.72				
				6층	616.47				
				7층	616.47				
				8층	616.47				
				9층	616.47				
				10층	616.47				
				11층	616.47				
				12층	616.47				
				13층	616.47				
				14층	616.47				
				15층	616.47				
				16층	616.47				
				17층	616.47				
				18층	616.47				
				19층	603.32				
1	"	966-1	대	준주거지역	3,707				
가)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1303호	108.14	108.14		412,000,000	비준가액, 공용면적 포함
				1 소유권대지권	33.16 3707x----- 3,707	33.16	토지: 건물:	206,000,000 206,000,000	
	합 계							₩412,000,000	
				이 하 여 백					

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	경기도 안양시 동안구 호계동 966-1 리치밸리 제13층 제1303호

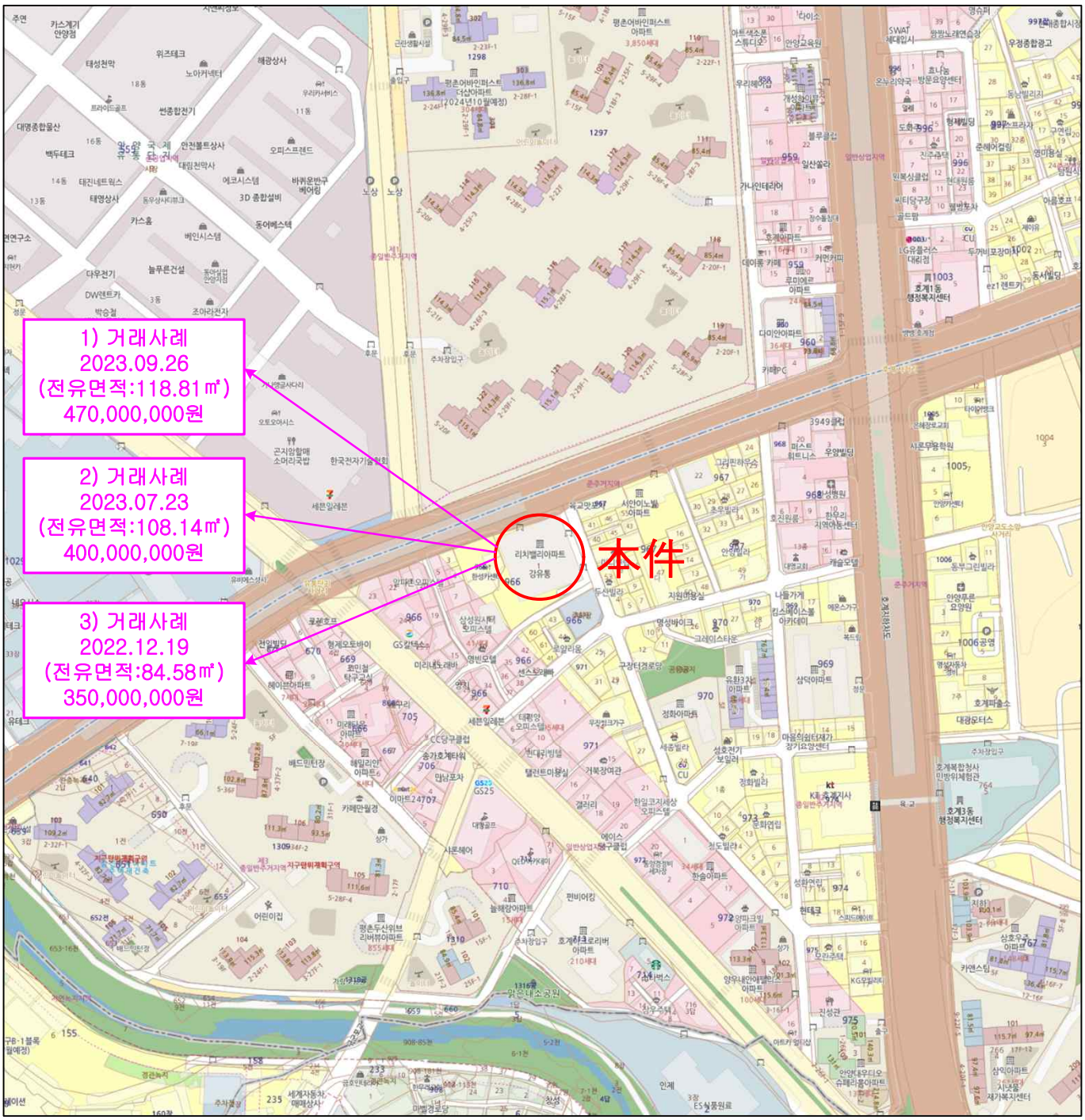
(주)감정평가법인이산

상 세 위 치 도

N

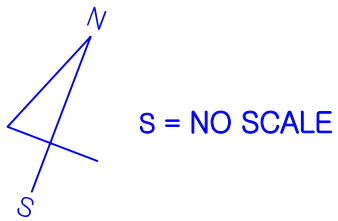
S

소 재 지	경기도 안양시 동안구 호계동 966-1 리치밸리 제13층 제1303호



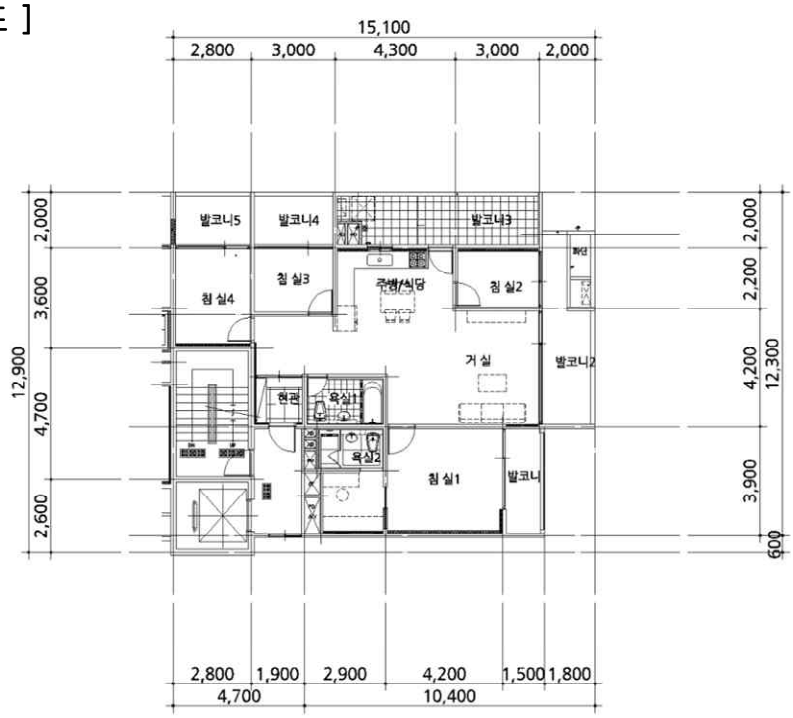
(주)감정평가법인이산

건 물 개 황 도



[13층 호별배치도]

[1303호 내부구조도]

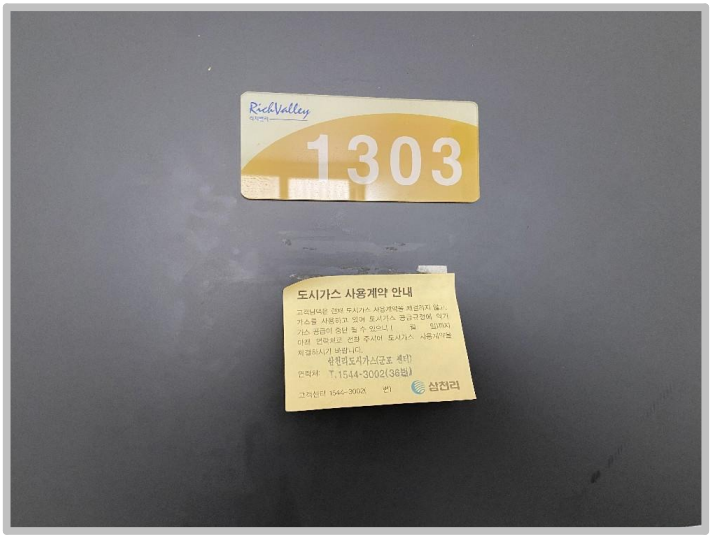


사 진 용 지

【 본건 전경 】

【 본건 전경 】

【 공동 현관 입구 】



【 현관 입구 】

사 진 용 지

【 본건 내부 】

【 본건 내부 】

【 본건 내부 】

【 본건 내부 】

사 진 용 지

【 주위 환경 】

【 주위 환경 】