

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박명진 소유물건(2024타경106618)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원 사법보좌관  
김경현

감정평가서번호: 2024073101

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.

웰스감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김수현

감정평가액	일억구천삼백만원정(₩193,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김경현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안양지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박명진 (2024타경106618)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.01	2024.08.01	2024.08.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	193,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩193,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# I. 평가목적

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동에 소재하는 ‘양지초등학교’ 북동측 인근에 위치하는 통칭 ‘그린힐빌리지 에이동 4층 402호’(전유면적 41.6㎡+ 주된 공유면적 7.425㎡≒49.025㎡)’에 대해 안양지원 경매4계가 경매목적으로 평가의뢰하였습니다.

# II. 평가기준 및 방법

1. 본건은 「감정평가에 관한 규칙 제19조」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란함으로 인근 부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 본 그린힐빌리지는 2018.06.09. 사용승인일로 철근콘크리트구조 스톱지붕 5층으로 도시형생활주택(단지형 다세대)입니다.

3. 본건은 폐문부재하여 탐문 등을 참조하였습니다.

4. 본건은 집합건축물로 대지권과 건물이 일체거래관행이 있으며 본 평가도 일체

로 거래사례비교법을 적용하였습니다.

5. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

## Ⅲ. 비준가격

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 비교, 가치형성요인의 비교 전유면적 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 선정하였습니다.

### 2. 호가, 평가전례, 거래사례의 선정

#### 호가

본건과 동일한 평형의 전유면적 당 4,600,000원/m<sup>2</sup>~4,900,000원/m<sup>2</sup> (185,000,000원~195,000,000원)이며 기준시점 현재 포함세에 있습니다.

#### 평가전례

그린힐빌리지 에이동 4층 403호 담보평가 전유면적 57.26m<sup>2</sup> 대지권 면적 45.38m<sup>2</sup> 기준시점 2022.06.28. 평가금액 274,000,000원(전유면적 당 4,785,000원/m<sup>2</sup>)

안양동 976-23 그린힐빌리지 비동 2층 201호 전유면적 64.39m<sup>2</sup> 대지권 면적 40.57m<sup>2</sup> 기준시점 2024.06.12. 경매평가 평가금액 369,000,000원(전유면적 당 5,730,000원/m<sup>2</sup>)

## 거래사례

안양시 만안구 안양동 976-27 그린힐빌리지 에이동 5층 503호 대지권 45.38㎡  
전유면적 57.26㎡ 거래금액 265,000,000원 거래시점 2024.06.03. 본건과 동일  
수급권 내 인근지역의 최근 사례로 용도지역 이용상황 등이 유사한 바 수집 선정  
하였습니다.

### 3. 사정보정

거래사례는 특별한 사정개입 등이 포착되지 않았습니다(1.00).

### 4. 시점수정

경기도 경부1권 연립주택지수를 이용하여 시점수정하였습니다(1.00306).

### 5. 지역요인

거래사례와 본건은 동일수급권 내 인근지역으로 지역요인이 동일합니다(1.00).

### 6. 가치형성요인 비교

#### 1) 개별요인 비교항목

단지의외부요인(대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업 업무시설  
과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,  
풍치, 경관 등) 등), 단지내부요인(시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고  
층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,  
중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)), 호별요인(층별효용, 향별효용, 위

치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등), 기타요인(기타 가치에 영향을 미치는 요인) 이 있습니다.

## 2) 개별요인 비교치 결정

사례 대비 대상부동산은 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)등이 유사하여 단지 외부요인은 유사합니다(1.00).

단지 내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 노후도 등에서 유사하여 단지 내부요인은 유사합니다(1.00).

또한 대지사용권의 크기, 내부평면 방식 및 간선도로 철도, 위치별 효용과 소음, 층별효용, 향별 효용 등이 공히 유사하여 호별요인은 유사합니다(1.00).

기타요인도 유사하여(1.00) 개별요인 비교치는 유사합니다(1.000).

## 6. 가격결정

$265,000,000 \times 1.00 \times 1.00306 \times 1.00 \times 1.000 \times 41.6 / 57.26 \approx 193,114,450$

로 호가 등을 종합 참작하여 동호는 193,000,000원으로 보았습니다.

# 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				
1	경기도 안양시 만안구 안양동 그린힐빌리지 에이동	976-27	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 스라브지붕 5층						
					1층	19.95				
					2층	116.74				
					3층	174				
					4층	174				
					5층	174				
					대	443				
					(내)					
					4층 402호	41.6			41.6	193,000,000
					1. 소유권 대지권	32.9709 443x----- 443			32.9709	
					토지·건물		배분내역			
					토 지 :		77,200,000			
					건 물 :		115,800,000			
<b>합 계</b>							<b>₩193,000,000.-</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 안양동에 소재하는 '양지초등학교' 북동측 인근에 위치하는 통칭 '그린힐빌리지 에이동 4층 402호' 로 주위는 연립 다세대주택 소형아파트 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대로 주위환경은 보통시됩니다.

## (2) 교통상황

본건 인근에 시내버스정류장이 소재하고 본건까지 차량접근이 가능하여 대중교통상황은 보통시됩니다.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 스라브지붕 5층 중 4층 402호로  
외 벽: 외장 타일 및 치장석 마감  
내 벽: 벽지 마감 및 일부 타일 마감  
창 호: 샷시 이중 창호입니다.

## (4) 이용상태

본건은 도시형생활주택(방2, 주방 겸 거실, 현관, 발코니, 욕실 등)으로 이용중입니다.

## (5) 설비내역

본건은 급배수설비, 전기설비, 위생설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 주차장설비, 소화설비 등이 되어 있습니다.

# 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

본건은 사다리 완경사지로 다세대주택 부지로 이용중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

본건은 북측으로 노폭 약 8미터 서측으로 노폭 약 4미터의 포장도로와 접합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 상대보호구역(안양양지초등학교, 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.

## (9) 공부와의 차이

없습니다.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

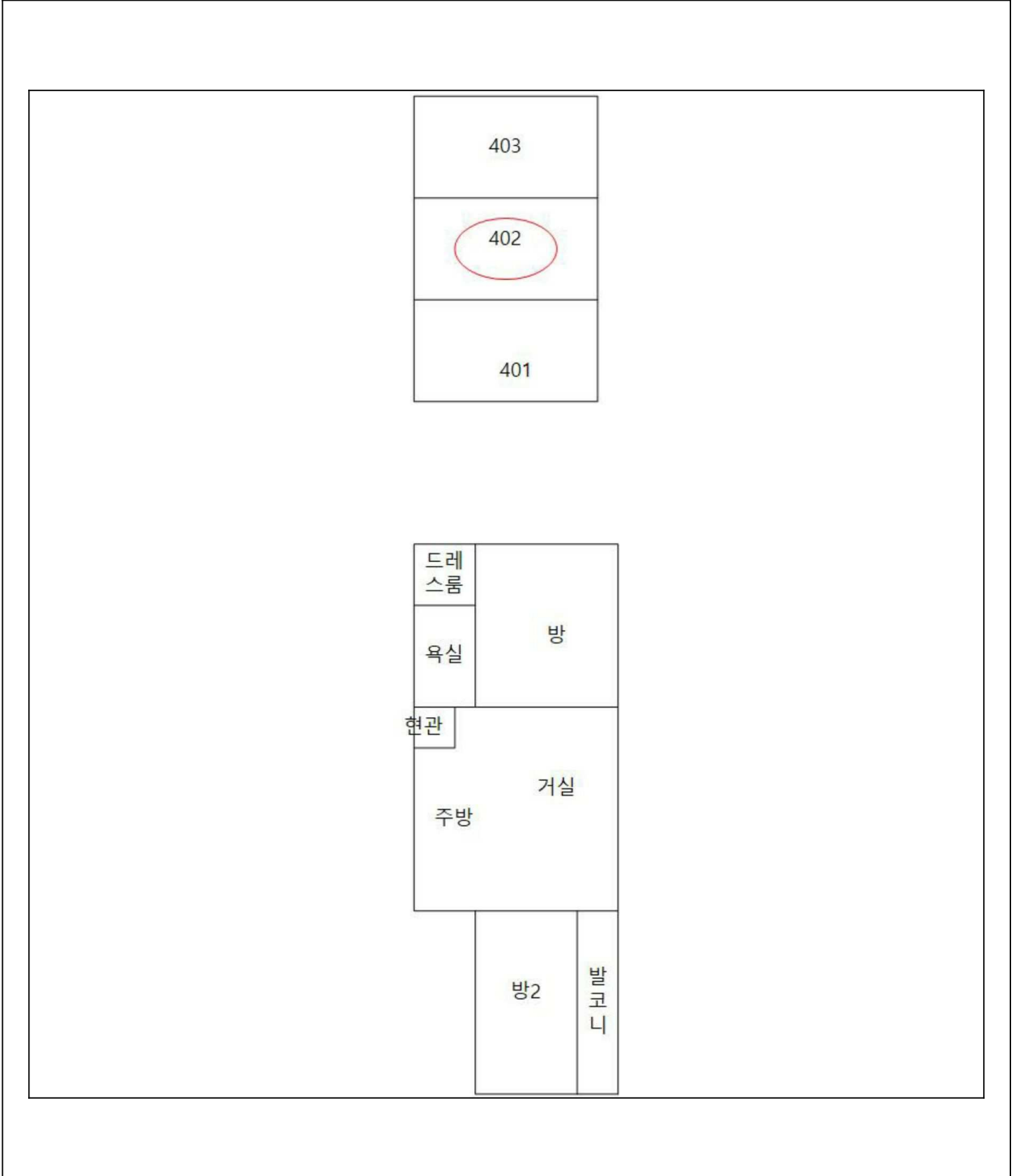
# 위치도



소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 976-27 그린힐빌리지 에이동 4층 402호
-----	---



# 건물개황도



# 사 진 용 지



본건이 소재하는 건물



본건 건물 주차장



본건 호 출입구



본건 주변도로