

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김영우 소유물건(2024타경108768)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원  
사법보좌관 김경현

감정평가서번호: SIJ24-1017-002

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.

(주)씨브감정평가법인 수원경기지사

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
서 종 국

(주)써브감정평가법인 수원경기지사 지사장 정 윤 (서명또는인)

감정평가액	삼억칠천오백만원정 (₩375,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김경현		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안양지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김영우 (2024타경108768)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024. 10. 28	2024. 10. 24 ~ 2024. 10. 28	2024. 10. 30	
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	1개호	구분건물	1개호	-	375,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩375,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상 물건의 개요

### 1. 감정평가 목적 및 기준

본건은 경기도 안양시 동안구 관양동 소재 '안양관악초등학교' 남서측 인근지역에 위치한 구분건물(햇살가득한집 제에이동 제5층 제502호)에 대한 수원지방법원 안양지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건으로서, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 법규의 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가 하였습니다.

### 2. 기준시점 및 결정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 10월 28일 입니다.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024년 10월 24일 ~ 2024년 10월 28일에 현장조사에 임하여, 목록표시근거에 따라 대상물건에 대하여 개별적인 상황을 조사·확인하였습니다.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치' 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

#### (2) 감정평가조건(의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토)

별도 감정평가조건 없습니다.

### 5. 감정평가방법(「감정평가에 관한 규칙」 제2조)

#### (1) 공시지가기준법

감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 원가방식(원가법, 적산법)

### 1) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

### 2) 적산법

대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료[사용료를 포함한다. 이하 같다]를 산정하는 감정평가방법입니다.

## (3) 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법)

### 1) 거래사례비교법

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

### 2) 임대사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법입니다.

## (4) 수익방식(수익환원법, 수익분석법)

### 1) 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

### 2) 수익분석법

일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법입니다.

# **감정평가액의 산출근거 및 결정 의견**

## **6. 대상 물건에 대한 감정평가방법 적용 규정**

- (1) '감정평가에 관한 규칙' 제16조에 따라 인근 유사부동산의 가격수준, 가격평가사례 등 관련 가격자료를 종합하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.
  
- (2) 시점수정치의 경우 지가변동률, 상업용부동산 자본수익률, 아파트 매매가격지수 등이 적용 가능하나, 구분건물(다세대주택) 거래사례의 경우 토지와 건물이 일체로 거래되는 특성이 있어 '경기 경부1권 연립다세대 매매가격지수'를 시점수정치로 적용하였습니다.

## **7. 대상 물건에 적용한 주된 감정평가방법과 다른 감정평가방법**

- (1) 주된 감정평가방법 : 비교방식(거래사례비교법).
  
- (2) 다른 감정평가방법 : 없음.

## **8. 그 밖의 사항**

- (1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조」 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 구분하여 평가명세표상에 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
  
- (2) 본건은 수차례 현장방문하였으나, 폐문부재로 인하여 호별위치, 내부구조와 이용상태는 건축물 현황도, 외부관찰 및 평가전례 등에 의하였으니 경매진행시 확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다. (거래사례비교법)

### 2. 대상물건의 개요

기호1

소재지	경기도 안양시 동안구 관양동 1464-12			
건물명, 동, 층, 호수	햇살가득한집 제에이동 제5층 제502호			
용도	다세대주택	사용승인일	2002.08.20.	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	57.11	5.55	62.66	25.85

### 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서]

사례	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래단가(원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	관양동 1468-1	제1층 제102호	59.88	33.94	420,000,000	약 7,014,028	2023.05.12.
							1999.10.13.
#2	관양동 1429-6	제2층 제201호	59.57	35.6808	375,000,000	약 6,295,115	2024.01.25.
							2002.03.16.
#3	관양동 1465-26	제1층 제102호	61.27	33.92	370,000,000	약 6,038,844	2024.05.18.
							2000.08.26.
#4	관양동 1459-8 대맥빌라	제4층 제401호	54.51	52.05	320,000,000	약 5,870,482	2024.04.11.
							2007.05.17.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교사례의 선정

인근지역 내의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례 #1>을 선정하였습니다.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(1.00)

## 5. 시점수정

(1) 경기 경부1권 연립다세대 매매가격지수[부동산통계정보시스템]로 보정하였습니다.

※ 2023년 04월: 98.3 ※ 2024년 09월: 98.8 ※ 시점수정치:  $98.8/98.3 \approx 1.00509$

(2) 시점수정 : 1.00509

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 가치형성요인비교

구 분		비교치		비 고
조 건	세항목	거래사례 #1	기호1	
일반요인		1.00		상호 대응합니다.
지역요인		1.00		상호 대응합니다.
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	0.95	본건이 차량이용의 편리성 (가로의 구조 등) 등에서 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감 상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.02	본건이 주차의 편리성 및 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에의한 소음 등	1.00	0.96	본건이 대지권의 크기 등에서 열세함.
누 계		0.930		$1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.02 \times 0.96$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 7. 비준가격

기호	전유면적 (㎡)	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성요인	결정단가 (원/㎡)	산출시산가액 (원)
1	57.11	7,014,028	1.00	1.00509	0.930	6,560,000	375,000,000

※ 결정단가(천원 단위에서 반올림) = 거래사례 단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인

※ 산출시산가액(십만원 단위에서 반올림) = 전유면적 × 결정단가

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	위치 및 타입에 따라 상이하며, 370,000,000원 ~ 380,000,000원 내외 수준
------	--

### 2. 인근 평가전례 및 거래사례

[출처: 협회감정평가정보]

소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액	기준시점
					단가(원/㎡)	사용승인일
관양동 1460-3	제지하층 제비01호	59.37	23.747	법원경매	312,000,000	2023.05.30.
					약 5,260,000	2000.08.14.
관양동 1415-2	제3층 제301호	61.23	37.51	법원경매	444,000,000	2024.02.05.
					약 7,250,000	1995.03.13.

※ 단가는 천원 단위에서 반올림 하였습니다.

### 3. 인근지역 낙찰가율 통계분석

용도: 집합건물 / 다세대

[출처: 인포케어]

지역 통계	경기 안양시 동안구		관양동	
	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰가율	낙찰률 평균
1년간 평균	72.62	76.06	68.98	71.64
6개월 평균	69.50	72.43	69.17	72.22

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

기호1	375,000,000
-----	-------------

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(감정평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 집합건물 중 다세대 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준 가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1.	1동의 건물의 표시	1464-12 햇살 가득한집 에이동	다세대주택	철근콘크리트조 평스라브지붕 5층	1층	6.96			
	[도로명주소]								
	경기도				2층	123.58			
	안양시				3층	123.58			
	동안구				4층	123.58			
	관양동	5층	123.58						
	전유부분의 건물의 표시	1464-12	대	제2종일반주거지역	5층 502호 철근콘크리트조	57.11	57.11	375,000,000	비준가액 (공용부분 면적포함 :62.66㎡)
	대지권의 목적인 토지의 표시								
	토지의 표시								
	1. 경기도				206.8	206.8			
안양시									
동안구									
관양동									
대지권의 종류			1. 소유권		25.85				
대지권의 비율			1.		-----	25.85			
					206.8				
<b>합 계</b>							<b>₩375,000,000.-</b>		
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>		
						<b>토 지 :</b>	<b>225,000,000</b>		
						<b>건 물 :</b>	<b>150,000,000</b>		

# 구분건물 감정평가 요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 동안구 소재 '안양관악초등학교' 남서측 인근에 위치하며 주위는 다세대주택, 단독주택, 아파트단지, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 용이하며 인근에 버스 정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 지상 5층 건물 중 제5층 제502호로서, ( 사용승인일자 : 2002.08.20. )  
외벽 : 석재붙임 마감 등 입니다.  
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감(탐문) 등 입니다.  
창호 : 샷시 창호 등 입니다.

## (4) 이용상태

다세대주택(방3, 욕실2, 현관, 거실, 주방, 발코니 등)으로 이용 중인것으로 탐문되었습니다.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급,배수시설, 도시가스에 의한 난방설비 등이 구비되어 있습니다.

# 구분건물 감정평가 요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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

세장형 토지로서 '다세대주택' 건부지로 이용 중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

북측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

없습니다.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 임대관계 : 미상입니다.
- ② 기타 : 없습니다.

# 광역 위치도



소재지	경기도 안양시 동안구 관악동 1464-12 햇살가득한집 제에이동 제5층 제502호
-----	---

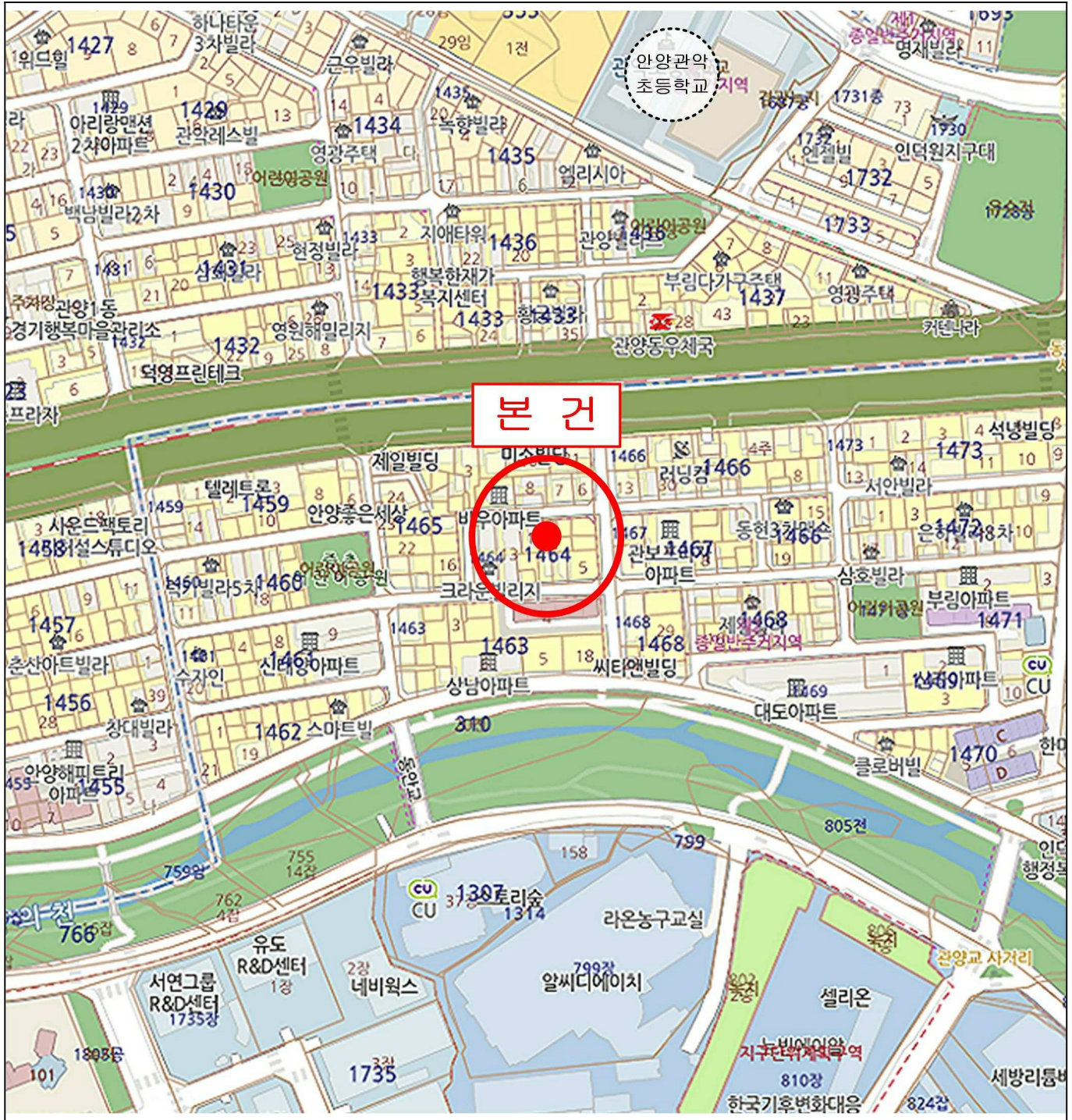


# 상세위치도



소재지

경기도 안양시 동안구 관양동 1464-12 햇살가득한집 제에이동 제5층 제502호

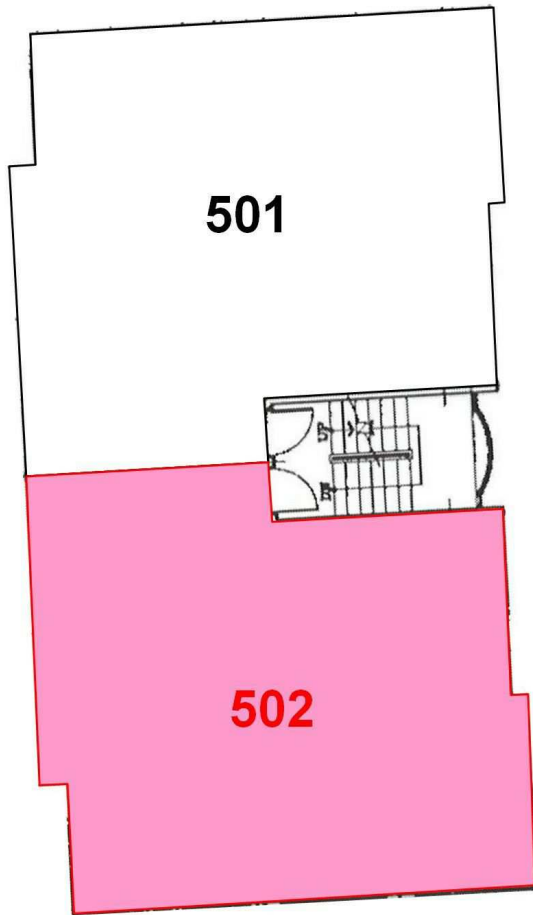


# 호별배치도



소재지

경기도 안양시 동안구 관양동 1464-12 햇살가득한집 제에이동 제5층 제502호



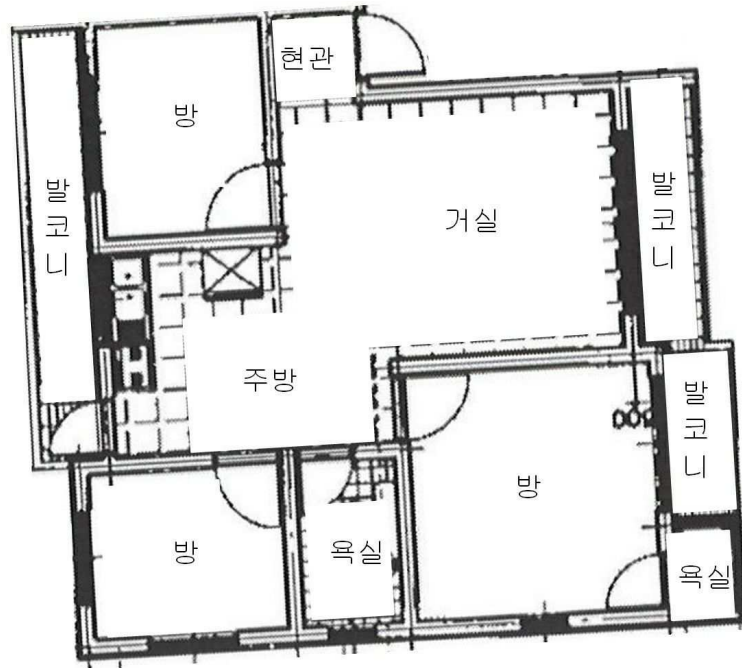
< 햇살가득한집 제에이동 제5층 호별배치도 >

# 내부구조도



소재지

경기도 안양시 동안구 관양동 1464-12 햇살가득한집 제에이동 제5층 제502호



< 제5층 제502호 내부구조도 >



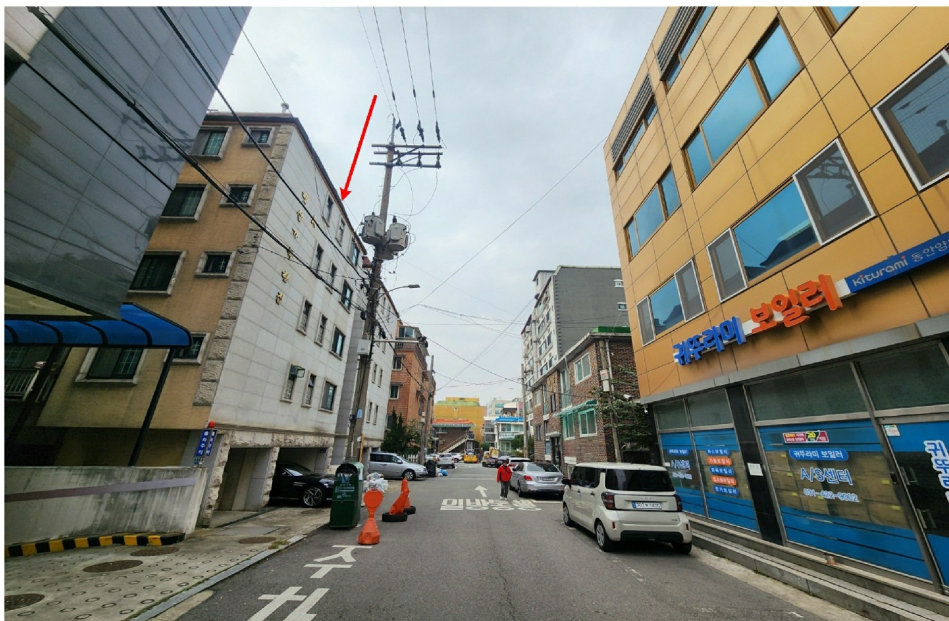
( )



( )



( )



( )

( )

# 회 보 서

우)16295 경기도 수원시 장안구 송원로 81, 602-1호(조원동, 메가플러스)  
E-Mail : woori2@kapalands.co.kr

TEL. 031-242-4838  
FAX. 031-242-4841

문서번호 : SIJ24-1017-002

시행일자 : 2024-10-30

수 신 : 수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김경현

참 조 : 경매4계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처			공		
리			람		
과					
담					
당					
자					

1. 저희 (주)써브감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.10.16자 귀 제 『2024타경108768』호로 저희 법인에 의뢰하신 『김영우 소유물건(2024타경108768)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

(주)써브감정평가법인 수원경기지사

지사장 정 윤

# 수수료 청구서

( 전화: 031-242-4838, FAX: 031-242-4841 )

문서번호 : SIJ24-1017-002

수신 : 수원지방법원 안양지원  
사법보좌관 김경헌 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.10.16 자 귀 제 『 2024타경108768 』 호로  
의뢰하신 『 경기도 안양시 동안구 관양동 1464-12 햇살가득한집 제에이동 제5층 제502호 』 에  
대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를  
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	446,000	
실비	246,400	(200,000+325,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 446,000
여비	-	
토지조사비	10,000	
물건조사비	5,100	
공부발급비	4,000	
기타 실비	265,500	
소계	265,500	
특별용역비	-	
공급가액	711,000	1,000원 미만 절사
부가세	71,100	
합계	782,100	
기납부 착수금	-	
정산청구액	782,100	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

신한은행 140-014-248801 (주)써브감정평가법인 수원경기지사

(주)써브감정평가법인 수원경기지사

지사장 정윤