

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이숙희 소유물건(2025타경52)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원 사법보좌관
이상호

감정평가서번호: B250221-3-001

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)한국감정평가법인 경기지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
최승필

(주)한국감정평가법인 경기지사 지사장 김정근 (서명또는인)

감정평가액	사익원정 (₩400,000,000.-)		
-------	-----------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 안양지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이숙희 (2025타경52)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.24	2025.02.24 ~ 2025.02.24	2025.02.25

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 이	구분건물 하	1세대 여	- 백	400,000,000
합 계					₩400,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 안양시 만안구 석수동 소재 "삼막 IC" 남동측 인근에 위치하는 부동산 (구분건물, '엘림하우스 2단지' 제207동 제3층 제301호)에 대한 수원지방법원 안양지원의 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 02월 24일을 기준 시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2025년 02월 24일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고 사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등에 의거하였음.
- ② 본건은 거주자의 미동의로 인해 내부구조를 확인하지 못하여 평가전례, 외부관찰, 건축물현황도 등을 참고하여 표준적인 상황을 기준하여 내부구조를 도시하였는바 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ③ 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 거래관행상 소유권·대지권이 일체로 거래 및 분양되므로 이를 구분하여 평가하는 것은 적정하지 않으나, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조 후문 및 평가목적 등을 고려하여 대상물건의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 '구분건물 감정평가명세표' 에 기재하였으니 경매진행 및 입찰시 참고하시기 바람.
- ④ 본건의 토지·건물 가액 배분은 『토지건물의 배분비율에 관한 지침』 및 한국부동산연구원에서 발표한 『집합건물의 토지건물 배분비율표』 등을 참고하여 배분하였으나, 지역사정 및 시점의 변동에 따라 실제와 다를 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- ⑤ 본건은 경매목적의 감정평가로서, 감정평가 목적 이외에 사용하거나 타인이 사용할 수 없으며, 다른 목적으로 감정평가시 감정서 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있으니 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구 분	내 용
명 칭	엘림하우스 2단지 207동
소 재 지	경기도 안양시 만안구 석수동 126외 1필지
용 도 지 역	제1종일반주거지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트벽식조 (철근)콘크리트(경사지붕), 지하1층/지상4층
사용승인일자	2019.05.29.
주 용 도	도시형생활주택(단지형다세대주택)
기 타 설 비	기본 위생설비, 급·배수설비, 도시가스설비, 승강기설비 등
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 약(%)	비고
1	3	301	도시형생활주택 (단지형 다세대주택)	65.23	43.2651	108.4951	51.4242	60.1	-

(*) 공용면적은 집합건축물대장 공용부분의 '주'에 해당하는 면적임.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등]

사례 기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인일	
#1	석수동 119-○○ 이름○○○	비동/ 4/4○○	81.51	62.56	350,000,000	4,293,952	2024.04.22.	선정
							2016.01.13.	
#2	석수동 1○○ 엘림 ○○○	202/ 2/2○○	62.54	49.3036	395,000,000	6,315,958	2023.07.20.	-
							2019.05.29.	
#3	석수동 820-○	4/4○○	72.64	46.21	400,000,000	5,506,608	2024.02.05.	-
							2017.08.24.	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교거래사례의 선정

대상물건과 인근지역 내에 위치한 구분건물 거래사례 중 인근시세를 적절히 반영하고 있다고 판단되며, 대상물건과 물적 유사성이 있는 **거래사례#1** 을 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.
(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

[출처 : 한국부동산원 R-one, 경기 경부1 연립다세대 매매가격지수]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2024년	98.7	98.6	98.4	98.3	98.1	98.3	98.4	98.6	98.8	99.0	99.2	99.3
2025년	99.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

구분	적용년월	가격지수	비고
기준시점 (2025.02.24.)	2025년 01월	99.4	A
사례 거래시점 (2024.04.22.)	2024년 03월	98.4	B
시점수정치		1.01016	A/B

※ 시점수정치는 기준시점과 거래시점의 직전달의 매매가격지수를 적용하여 월할 계산하되, 거래시점은 2024년 03월 지수를 적용하고, 기준시점은 2025년 01월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	일련번호 1 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.23	평가대상은 사례대비 총 세대수, 경과연수에 따른 노후도, 지하주차장 유무 등에서 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.15	평가대상은 사례대비 전유부분의 면적 및 향별 효용 등에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.415	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m ²)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유 면적 (m ²)							
1	65.23	4,293,952	1.000	1.01016	1.415	6,137,674	400,360,475	400,000,000

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

사례 기호	소재지	동/층/호	전유면적 (m ²)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/m ²)	사용승인일	
#4	석수동 100 엘림000 2단지	203/ 3/300	63.35	법원경매	432,000,000	2024.08.05.	-
					6,819,258	2019.05.29.	
#5	석수동 114-00 영원 0000	비동 1/100	55.04	법원경매	325,000,000	2024.08.05.	-
					5,904,797	2019.07.23.	

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준
도시형생활주택	본건과 유사한 부동산은 6,000,000원/m ² 내외 수준으로 탐문조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 낙찰가율 통계분석

[출처 : 태인경매정보 (2024.03. ~ 2025.02.)]

지역/구분	낙찰가율	낙찰건수
경기도 안양시 만안구/ 연립주택	70.32	4
경기도 안양시 만안구/ 다세대주택	76.39	107

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고
1	65.23	65.23	400,000,000	400,000,000	-
합 계				400,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 도시형생활주택(단지형다세대주택)으로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가선례, 인근 가격수준 및 최근 1년간의 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

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 석수동 [도로명주소] 경기도 안양시 만안구 삼막로96번길 39	126, 799 엘림 하우스 2단지 제207동	도시형 생활주택 (단지형 다세대주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (경사지붕) 4층 지1층 1층 ~ 4층 각	248.4064			
					151.2			
	1. 동소	126	대	제1종 일반주거지역	2,444.4			
	2. 동소	799	대	제1종 일반주거지역	10			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	65.23	65.23	400,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			소유권	51.2147				
			1. x---- 대지권	2,444.3x---- 2,444.4	51.2147			
			소유권	0.2095				
			2. x---- 대지권	10x---- 10	0.2095			
						토지·건물 토 지 : 200,000,000 건 물 : 200,000,000		
합 계							₩400,000,000.-	
			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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 안양시 만안구 석수동 소재 "삼막 IC" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설, 임야 등이 존재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(경사지붕) 지하1층/지상4층 건물 내 제 3층 제301호로서,
외벽 : 몰탈 위 치장벽돌 및 석재마감 등,
내벽 : 벽지 및 일부타일 마감 등,
창호 : PVC 창호 등임.

(4) 이용상태

실지조사일 현재 도시형생활주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 화재탐바설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2단지 일단으로 인접도로 대비 등고평탄한 부정형으로서, 실지조사일 기준 도시형생활주택

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) | |

건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 10미터, 동측으로 노폭 약 6미터의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

2필지 공히,
도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

(9) 공부와의 차이

-

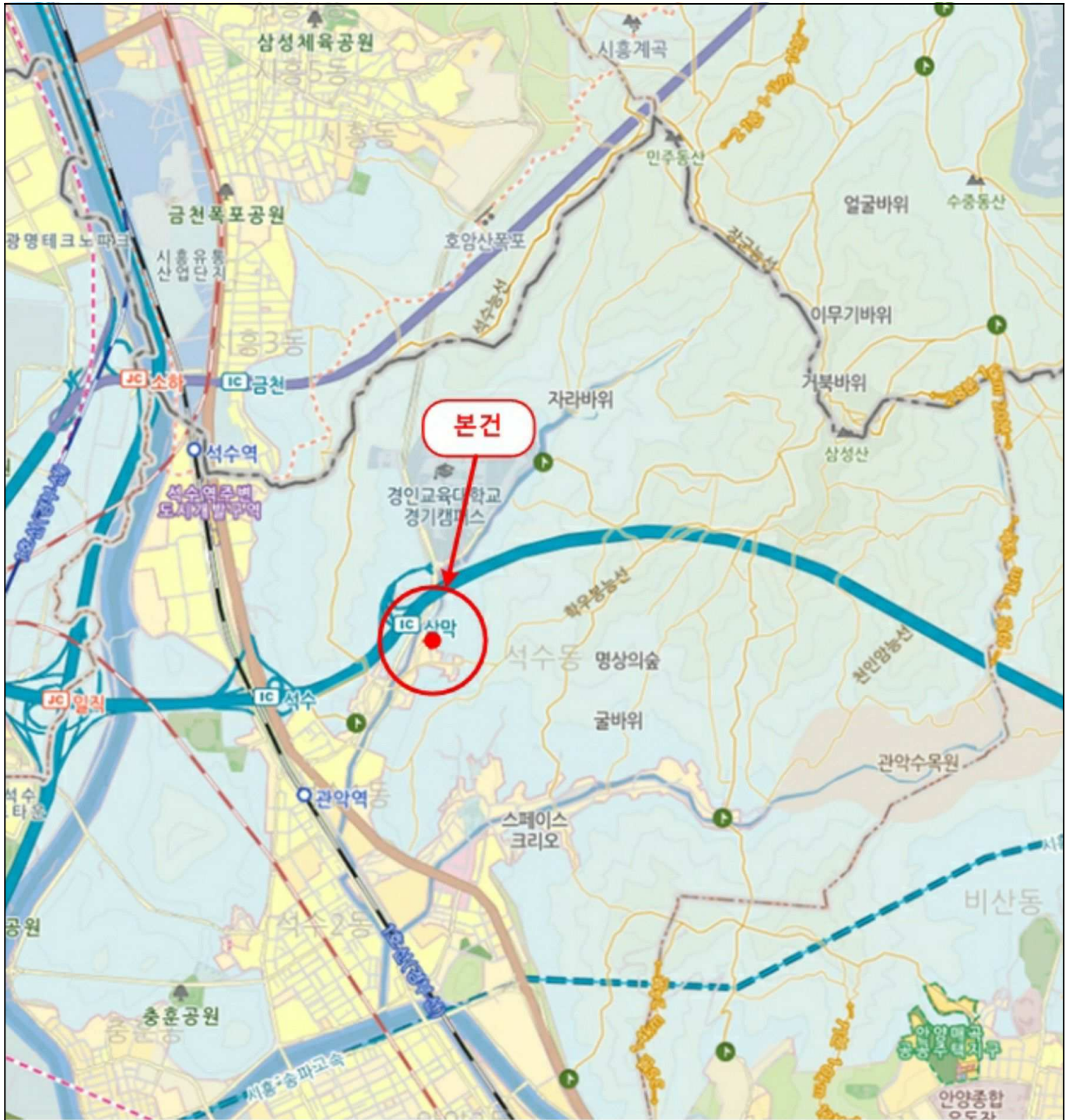
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 안양시 만안구 석수동 126 엘림하우스2단지 207동 3층 301호
-----	---



상세위치도



소재지 경기도 안양시 만안구 석수동 126 엘림하우스2단지 207동 3층 301호



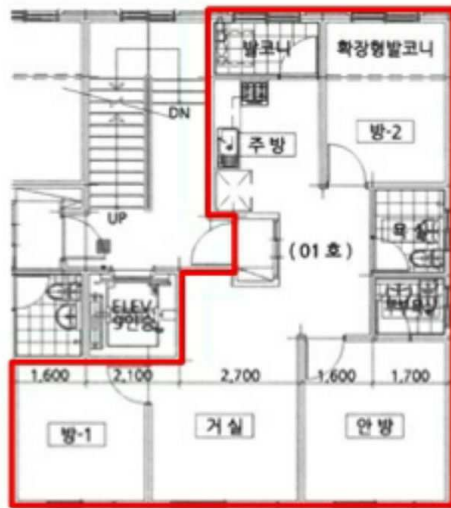
내부구조도



소재지 경기도 안양시 만안구 석수동 126 엘림하우스2단지 207동 3층 301호



[층별배치도]



[내부구조도]



1



2



1



2



1



2



