

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 신유영 소유물건  
(2025타경100786)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원  
사법보좌관 이상호

감정평가서번호: 20253-008

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

연신감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
연 규 천

감정평가액	이억삼천만원정 (₩230,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	신유영 (2025타경100786)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.10	2025.03.07 ~ 2025.03.10	2025.03.11		
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	-	230,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>				₩230,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# (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 제비동	976-23	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 스라브지붕 5층				
	1층 2층 ~ 4층 5층			22 134.1 ~ 134.1 112.61				
	[도로명주소] 경기도 안양시 만안구 병목안로 130번길 100							
	1. 경기도 안양시 만안구 안양동	976-23	대	제1종 일반주거지역	269			
				(내) 4층 402호 철근콘크리트구조	47.71	47.71	230,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	30.0625			
					----- 269	30.0625		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 115,000,000 115,000,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩230,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 '양지초등학교' 동북측 인근에 위치하는 그린힐빌리지 제비동 4층 402호(전유47.71㎡)에 대한 수원지방법원 안양지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가 방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가함.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료일자인 2025년 3월 10일로 함.

### 4. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그 밖의 사항

본건의 내부구조 및 이용상태는 집합건축물대장상 당해 건축물현황도 및 현지조사사항 등을 참조하였으며, 표준적인 상황을 기준하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가방법의 적용

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

#### 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 976- 23 [도로명주소 : 경기도 안양시 만안구 병목안로 130번길 100]			
건물명, 층, 호수	그린힐빌리지 제비동 제4층 제402호			
용도	단지형생활주택 (단지형다세대)	사용승인일	2018.06.12	
면적 (㎡)	전유면적	공용면적	합 계	대지권면적
	47.71	12.29	60	30.0625

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 인근지역의 거래사례

기호	소재지 명칭	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래일자
						사용승인일
#1	안양동 991-84 흥경채	3층/ ***호	28.18	18.75	120,000	2024. 12.09
						2017. 04.18
#2	안양동 991-61 훼미리타운	4층/ ***호	45.33	28.32	215,000	2024.07.28
						2017.09.28
#3	안양동 976-27 그린힐빌리지 A동	5층/ ***호	57.26	45.38	265,000	2024.06.03
						2018.06.09
#4	안양동 976-1 한림씨티빌1차 A동	4층/ ***호	47.81	28.77	184,000	2024.12.05
						2016.01.08

※ 자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계

#### 1) 비교사례의 선정

사례 기호	명칭	층/호수	전유면적 (㎡)	거래일자	거래금액 (천원)	단가 (원/㎡)
				사용승인일		
#3	안양동 976-27 그린힐빌리지 A동	5층/ ***호	57.26	2024.06.03	265,000	4,628,010
				2018.06.09		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 선정사유

상기 사례 중 대상물건과 위치적 물적유사성이 비슷하고 가치형성요인의 비교가 가능하다고 판단되는 거래된 사례#3를 비교사례로 선정함.

### 4. 사정보정

당해시장의 가격수준에 비추어 볼 때 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래로 인정되어 사정보정은 불요하다고 판단됨. (1.00)

### 5. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물건특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "경기도 경부1권 연립·다세대 매매가격지수"를 활용하여 선정함.

- 시점 수정치 산출 (2024.06.03~ 2025.03.10)

· 2024.06.03 매매가격지수(적용:2024년 05월) : 98.1

· 2025.03.10 매매가격지수(적용:2025년 01월) : 99.4

▶ 시점 수정치 :  $99.4/98.1 \approx 1.01325$

### 6. 지역요인 비교

비교 거래사례는 본건과 인근에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 가치형성요인 비교

구 분		격차율	비 고
조 건	세항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공 시설 및 편의시설과의 배치, 자연 환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	인근 서측에 인접하여 외부요인 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	같은 유사 건물로서 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.03	층별 및 크기 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.030	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 8. 거래사례비교법에 의한 비준가액

#### 1) 적용단가 산정

거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인 비교	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)
4,628,010	1.00	1.01325	1.00	1.030	4,830,010

#### 2) 비준가액 결정

소재지 명칭	층/호수	적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
안양동 976- 23 그린힐빌리지 제B동	4층 /402호	4,830,010	47.71	230,000,000

※ 비준가액은 유효숫자 셋째자리까지 표기하되 넷째자리에서 반올림함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III. 참고가격 자료

#### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	전유면적당 @4,800,000원/㎡ 내외임.
------	--------------------------

#### 2. 인근 평가전례

기준시점	평가 목적	소재지 명칭	층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)
2024.12.18	공매	안양동 976-23 그린힐빌리지 제비동	4층 /○○○호	64.39	310,000,000
2024.06.12	경매	안양동 976-23 그린힐빌리지 제비동	2층 /○○○호	64.39	369,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 230,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정  
되므로 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# (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 안양동 소재 '양지초등학교' 동북측 인근에 위치하며 주위는 단독 및 다세대주택, 주상용건물, 아파트단지 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통 여건은 대체로 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스라브지붕 5층건 내 4층 402호로서,  
외벽 : 드라이비트 스톤코트, 석재치장붙임 등  
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감  
창호 : 하이샷시 이중창임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 주거(방2, 드레스룸, 거실, 주방/식당, 욕실 등)용임.

## (5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

# (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

사다리형에 가까운 토지로 다세대주택 건부지임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 폭약 8미터 내외의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 상대보호구역(안양양지 초등학교. 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람.), 대기관리권역, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권), 도시교통정비지역, 준보전산지, 과밀억제권역임.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

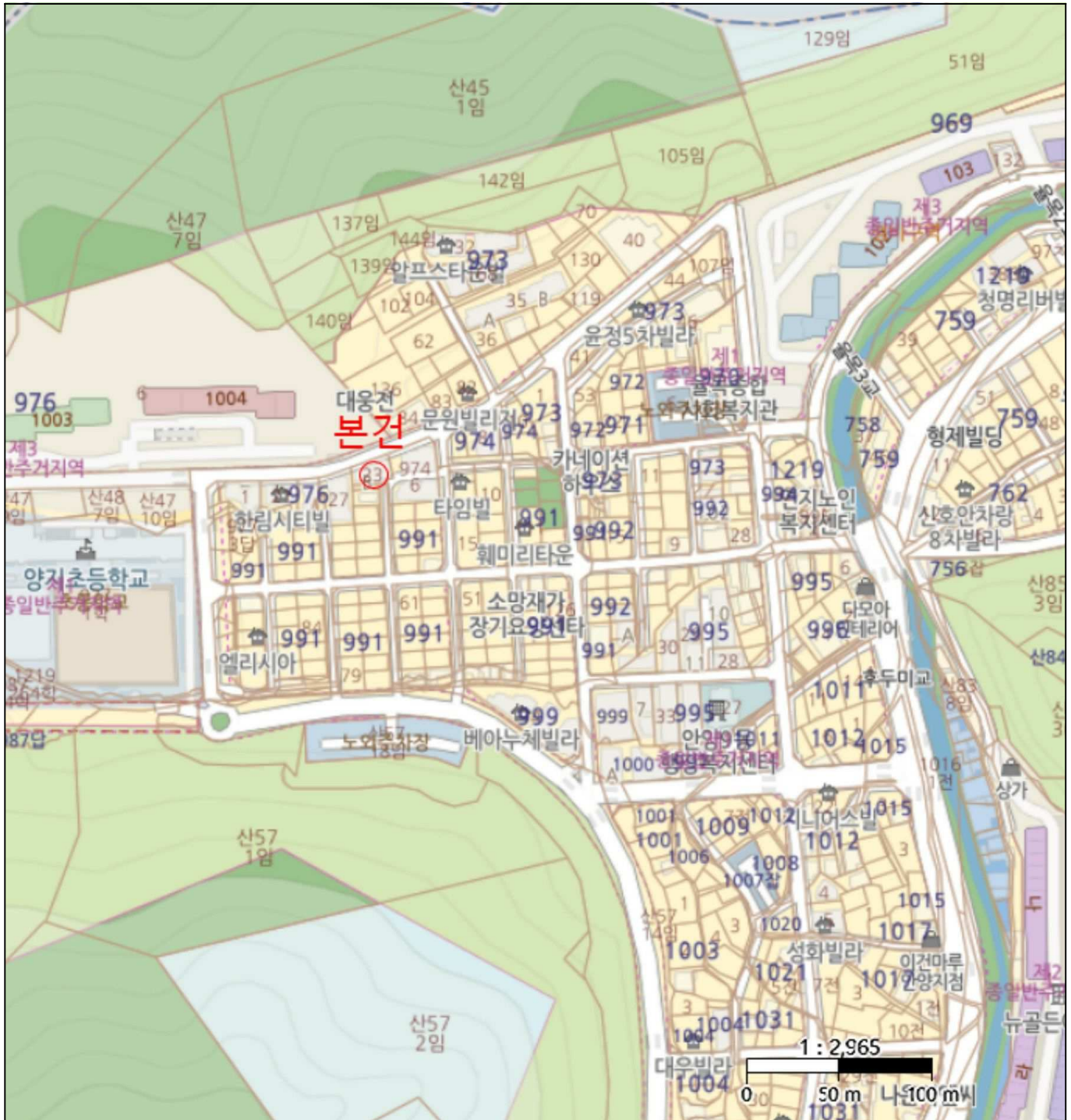
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임.

# 위치도

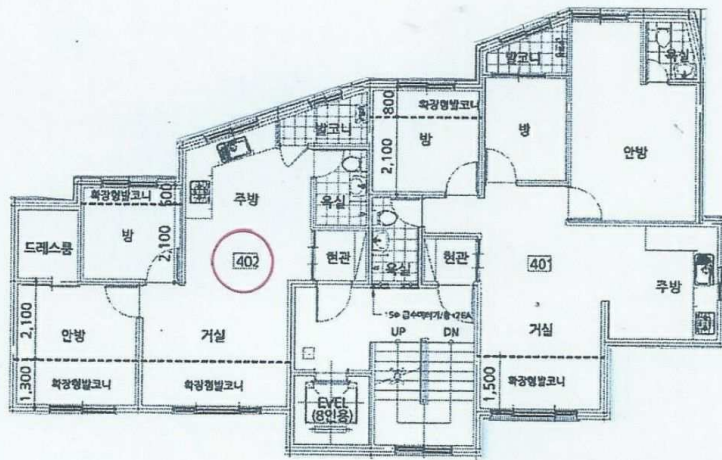


소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 976-23 그린힐빌리지 비동 4층 402호
-----	--



# 지적 및 건물개황도

## 배치도



## 본건 (4층 402호)





