

# 감정평가서

건명	신재설 소유물건(2025타경100787)
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호
감정서번호	20250304B-1

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

우전감정평가사사무소

TEL. 031-475-5999 FAX. 031-471-3707

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

백 남 열

감정평가액	육억오천팔백만원정 (₩658,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안양지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신재섭 (2025타경100787)		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	2025.03.10	
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
	아파트	1개호  이	아파트  하	1개호  여	-  백	658,000,000
	합 계					₩658,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 경기도 안양시 만안구 석수동 소재 "석수초등학교" 북측 인근에 위치하는 아파트(석수아이파크 113동 8층 801호)로서, 수원지방법원 안양지원의 경매목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

[감정평가에 관한 규칙] 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 10일로 함.

### 4. 평가방법

본건은 구분건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 및 조정은 생략하고, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

## 5. 기타

가. 본건은 집합건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 토지와 건물의 구분 감정평가가 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 대상부동산의 토지, 건물의 배분가격을 “구분건물 평가명세표”상에 표기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 본건의 내부구조는 현장조사시 거주인의 폐문부재로 집합건축물대장상의 기재내용과 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문에 의한 표준적 이용상황 등에 의하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교, 면적비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 대상물건 개요

구분	내용			
소재지	경기도 안양시 만안구 석수동 788외 10필지 [도로명주소] 경기도 안양시 만안구 충훈로72번길 11			
건물명, 층, 호수	석수아이파크 113동 8층 801호			
용도	아파트			
사용승인일자	2009. 09. 30			
공동주택가격(2024.01.01.)	367,000,000			
면적	호	전유부분면적(m <sup>2</sup> )	공용부분면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
	8층 801호	84.94	69.326	39.51

## 3. 거래사례의 선정

### 가. 인근유사 부동산의 거래사례

사례	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )	거래금액(원)	자료출처	거래시점
						사용승인일자
A	석수동 788외 109동 1층	84.940	39.51	610,000,000	등기사항 전부증명서	2024.08.24
						2009.09.30
B	석수동 788외 106동 15층	84.986	40.35	630,000,000	등기사항 전부증명서	2024.05.25
						2009.09.30
C	석수동 788외 105동 22층	84.940	39.51	620,000,000	등기사항 전부증명서	2024.04.19
						2009.09.30

## **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

나. 비교사례의 적정성 검토 및 선정

인근지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 있으며 비교적 최근에 거래된 사례에서 본건과 동일평형 및 최근의 거래사례‘A’를 선정 적용함.

### **4. 사정보정**

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로서 사정보정 요인은 없음. (1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 시점수정

### 가. 시점수정치의 결정방법

한국부동산원이 조사발표하는 아파트 매매가격지수(안양시 만안구)를 고려하여 시점수정치를 결정 하도록 함.

### 나. 아파트 매매가격지수(24.08.24~25.03.10)

$$\begin{aligned} & \text{2025년 01월 지수} \\ \text{변동치} = & \frac{\text{-----}}{\text{2024년 07월 지수}} \times 100 \\ & \frac{95.2}{93.5} \times 100 \approx 101.818\%(1.01818) \end{aligned}$$

\*거래시점 : 2024.08.24, 2024년07월 지수를 적용 함

\*기준시점 : 2025.03.10, 2025년02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전

이므로 2025년01월 지수를 적용함

2024.08.24 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 93.5

2025.03.10 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 95.2

시점수정치 :  $95.2/93.5 \approx 1.01818$

### 다. 시점수정치의 결정

아파트 매매가격지수는 상기와 같으며, 대상 물건이 속한 지역의 사례 시점 대비 대상물건의 가격시점까지의 상기의 가격 수준은 상승세로 조사되었는 바, 시점수정치는 1.01818로 함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성 요인 비교

가. 본건 기호(1)과 사례A와 비교

구분		격차율		비고
		사례A	본건(1)	
조건	세항목			
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.06	층별 효용도 등에서 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장등의 유무			
	부지에 대한 지분 면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.00	1.06	1.00x1.00x1.06x1.00 ≒1.06

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 비준가격 산정

본건	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가격형성요인비교	면적비교	산출가격(원)	적용비준가격(원)
1	610,000,000	1.00	1.01818	1.06	84.94/ 84.94	658,355,188	658,000,000

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역 유사 아파트의 가격수준은 640,000,000원 ~ 680,000,000원 내외임.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년간 평가사례는 포착되지 않음.

### 3. 인근 평가사례/거래사례

기호	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )	평가/거래금액(원)	평가목적	기준시점
						사용승인일자
D	석수동 788외 113동 16층	84.986	40.35	623,000,000	취득처분	2024.06.05
						2009.09.30

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 본건 평가대상 부동산의 입지적여건, 이용상황, 가격수준 및 장래동향, 제반공법상의 규정 등을 종합적으로 참작하여 비준가격을 기준으로 본건 감정평가액을 **658,000,000원**으로 결정함.





# 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 "석수초등학교" 북측 인근에 위치하며 주위는 중, 대형 아파트단지, 다세대주택, 단독 주택, 근린생활시설 및 공원 등이 혼재하는 공동주택지대로 제반 환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재 하여 전반적인 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

2009.09.30일에 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트조 평지붕 21층 건내 8층 801호로서  
외벽: 몰탈 위 페인팅 마감.  
내벽: 벽지도배 및 타일 붙임 마감 등.  
창호: 샷시 등 이중창호임.

## (4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 발코니 등)로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급배수시설, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어있 으며, 열병합 지역난방임.

# 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

11필지 일단의 부정형 토지로서 아파트 등의 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 아파트 단지내 포장도로 개설되어 있으며 외곽 공도와 연계됨.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

788번지: 도시지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 지구단위 계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 상대보호구역, 대기관리 권역, 교통기타용도지역지구미분류, 도시교통정비지역, 과밀억제 권역, (한강)폐기물 매립시설설치제한구역, 중점경관관리구역임.

788-2번지: 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류 (폭 8m~10m)(접함), 상대보호구역, 대기관리권역, 교통기타용도 지역지구미분류, 도시교통정비지역, 과밀억제권역, (한강)폐기물 매립시설설치제한구역임.

788-3번지: 도시지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 지구단 위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 상대보호구역, 대기관리 권역, 교통기타용도지역지구미분류, 도시교통정비지역, 과밀억제 권역, (한강)폐기물 매립시설설치제한구역, 중점경관관리구역임.

794번지: 도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로1류 (폭 10m~12m)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 상대보호구역, 절대보호구역, 대기관리권역, 교통기타용도지역지구미분류, 도시 교통정비지역, 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설설치제한구역, 중점경관관리구역임.

794-2번지: 도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로1류 (폭 10m~12m)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 상대보호구역, 대기관리권역, 교통기타용도지역지구미분류, 도시교통정비지역,

# 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) |          |

과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설설치제한구역, 중점경관관리 구역임.

784번지: 도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류 (폭 8m~10m)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 상대보호구역, 상대보호구역, 대기관리권역, 교통기타용도지역지구미분류, 도시교통정비지역, 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설설치제한구역임.

784-2번지: 도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로1류 (폭 10m~12m)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 상대보호구역, 상대보호구역, 대기관리권역, 교통기타용도지역지구미분류, 도시교통정비지역, 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설설치제한구역임.

787-1번지: 도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 상대보호구역, 대기관리권역, 교통기타용도지역지구미분류, 도시교통정비지역, 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설설치제한구역임.

787-8번지: 도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류 (폭 8m~10m)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 상대보호구역, 대기관리권역, 교통기타용도지역지구미분류, 도시교통정비지역, 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설설치제한구역임.

787-4번지: 도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 상대보호구역, 대기관리권역, 교통기타용도지역지구미분류, 도시교통정비지역, 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설설치제한구역임.

787-6번지: 도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류 (폭 8m~10m)(접함), 상대보호구역, 대기관리권역, 교통기타용도지역지구미분류, 도시교통정비지역, 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설설치제한구역임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

# 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) |          |

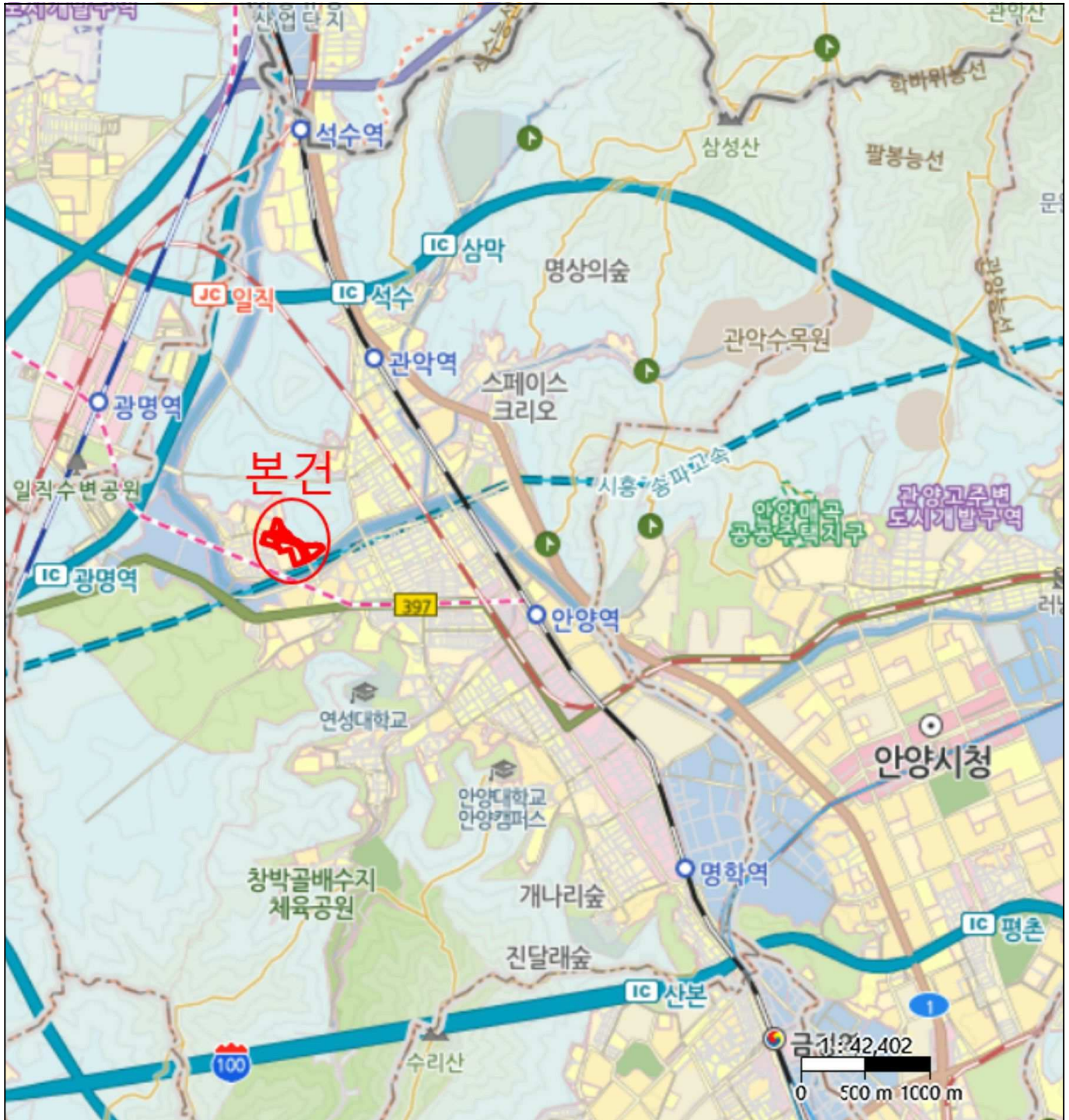
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

# 광역 위치도



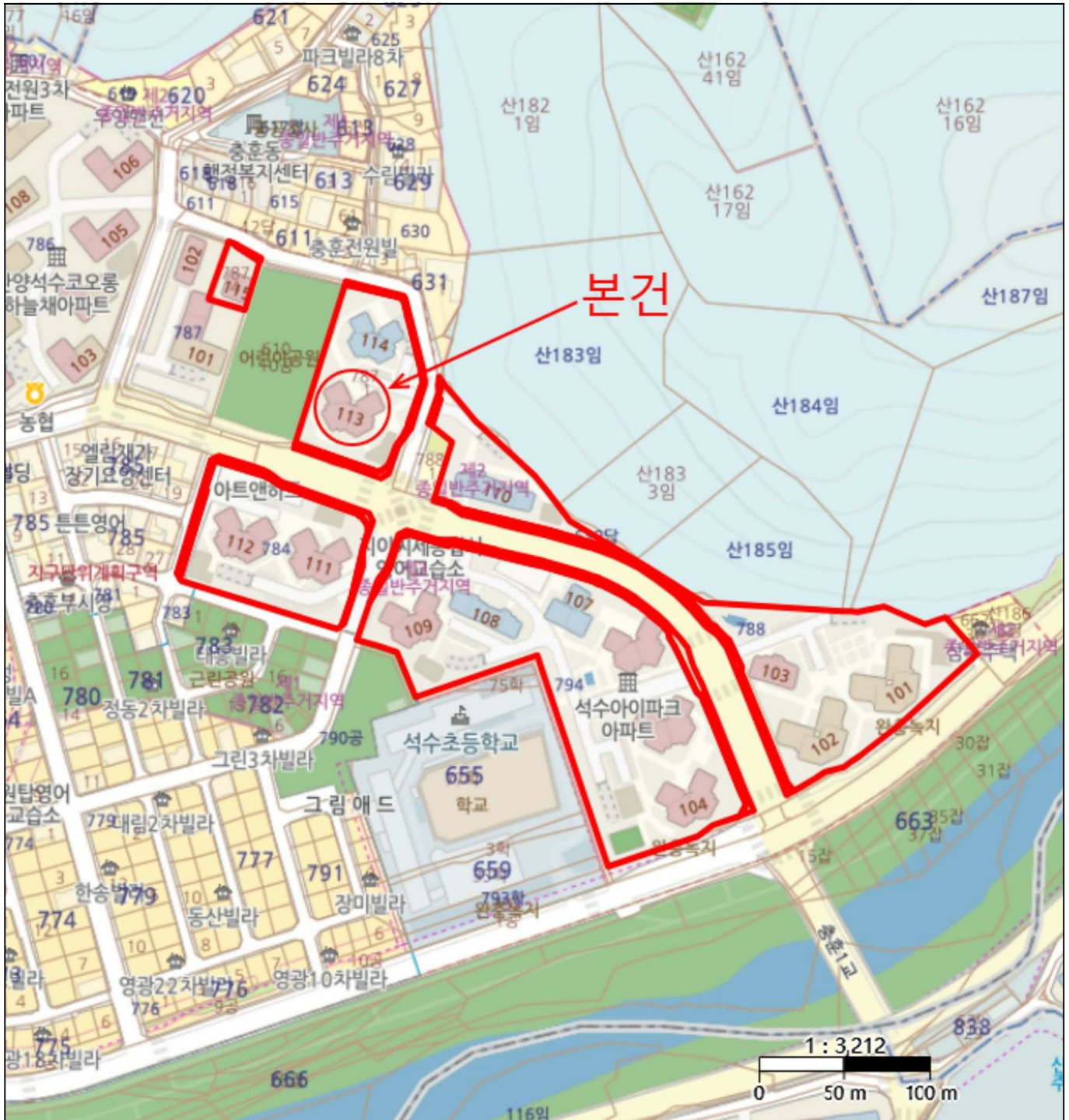
소재지	경기도 안양시 만안구 석수동 788외 10필지 석수아이파크 113동 8층 801호
-----	---



# 위치도

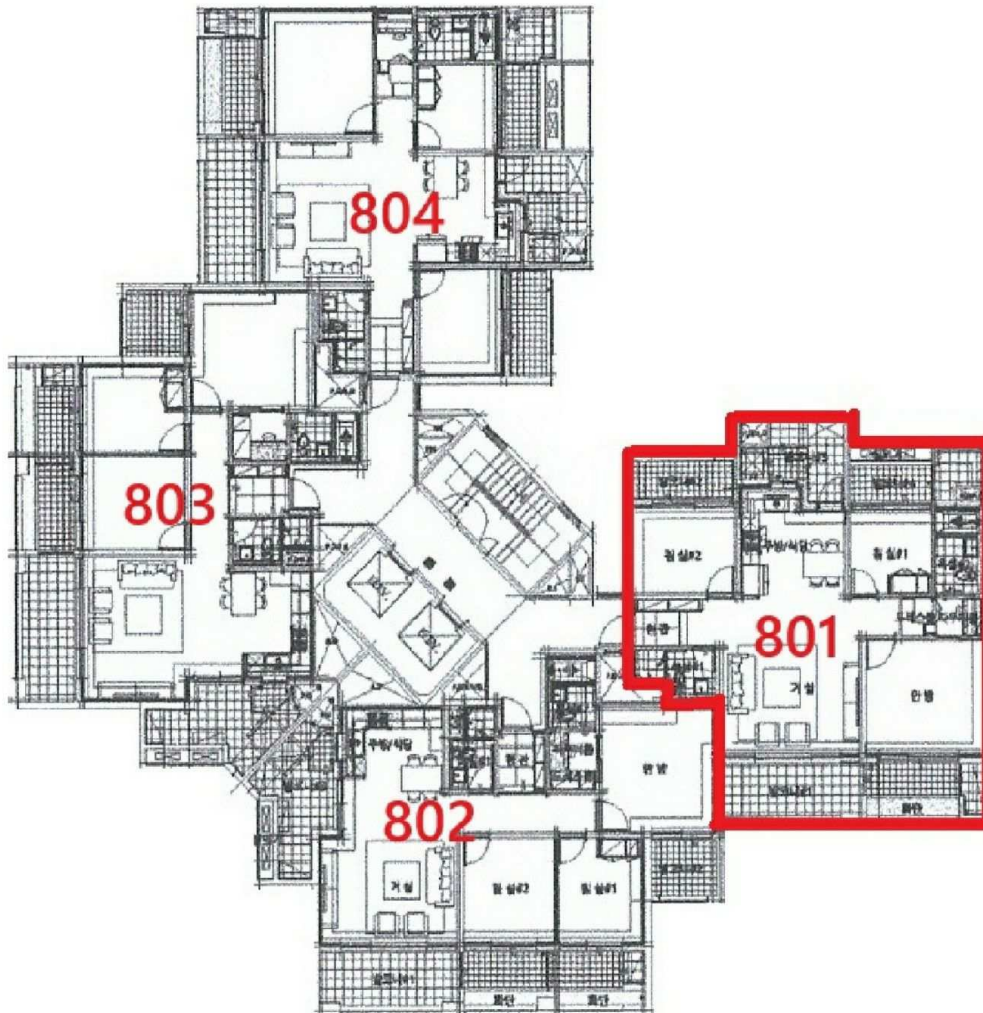


소재지	경기도 안양시 만안구 석수동 788외 10필지 석수아이파크 113동 8층 801호
-----	---



# 건물개황도

## <호별배치도 및 내부구조도>



**본건: 석수아이파크 113동 8층 801호**









1

