

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 안용철 소유물건(2025타경100902)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원 사법보좌관
이상호

감정평가서번호: Y250328-2


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.

윤민준감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
윤민준

윤민준 

(인)

감정평가액	이억삼천팔백만원정 (₩238,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안양지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	안용철 (2025타경100902)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.02	2025.03.31 ~ 2025.04.02	2025.04.04		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	백	238,000,000
		이	하	여		
합계					₩238,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안양시 안양동 소재 “안양공업고등학교” 남측 인근에 위치하는 구분 건물(뉴베스트빌1 102동 502호)에 대한 수원지방법원 안양지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료 일자인 2025년 4월 2일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

-본건의 의뢰목록, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부 등에 의거하였으며, 폐문 이해관계인 부재로 본건의 이용상황 및 내부구조는 귀 제시목록과 평가전례 및 현장 탐문에 의거하였음.

-집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 전유부분과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 평가목적에 따라 부동산의 가격을 감정평가사 협회의 토지·건물 배분비율표 등을 참고하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 명세표상에 기재하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견


II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

1) 본건 소재 건물 개요

구분		내용		본건 소재 건물 전경
명칭		뉴베스트빌1		
소재지		경기도 안양시 만안구 안양동 946-1 [도로명 주소] 경기도 안양시 만안구 양화로36번길 32		
용도지역		제2종 일반주거지역		
대지면적	건물연면적	655.2㎡	1,289.95㎡	
구조	규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)		
사용승인일자		2016년 6월 27일		
주용도		도시형생활주택(단지형다세대주택)		

2) 대상 부동산의 개요

구분	동	층/호	용도	면적		
				전유면적 (㎡)	※공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1	102동	제5층 502호	단지형 다세대주택	56.195	10.746	33.97

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부, 갑)의 공용부분 면적의 “(주)”의 합계임

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 한국부동산원 KAIS]

기호	소재지	건물명/동	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	안양동 946-1	뉴베스트빌1 102동	3층/ 30*호	79.38	48	316,000,000	3,981,102	2024.05.28
								2016.06.27
#2	안양동 945-25	청명에이스 A동	5층/ 50*호	50.73	37.52	270,000,000	5,322,294	2025.02.25
								2018.10.19
#3	안양동 946-36	뉴베스트빌2 201동	5층/ 50*호	37.77	32.18	265,000,000	7,016,150	2024.04.22
								2016.05.23

2) 비교사례의 선정

상기한 거래사례 중 본건과 동일 건물에 소재하며, 물적 유사성이 높은 것으로 판단되는 <기호 #1>을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정치의 산정

- 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있는 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업으로 한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 연립주택 매매가격 지수”를 활용하여 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태에서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.
- 기준시점 지수는 시점당시 최종 발표된 지수에 의함.
- 시점 수정치 산출

구분	가격지수
거래사례의 거래시점(2024년4월) 가격지수	98.3
대상물건의 기준시점(2025년2월) 가격지수	99.4
시점수정치 : 기준시점 지수/ 거래시점 지수	$99.4/98.3 \approx 1.01119$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	가로의 폭 및 구조 등의 상태	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지 내에 위치하여 단지외부요인에서 대등함
	도심과의 거리 및 교통시설의 상태			
	공공시설 및 편익시설과의 접근성			
	조망·풍치·경관 등 자연적 환경			
	위험 및 혐오시설의 유무			
단지 내부 요인	시공의 상태	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 건물 내에 위치하여 단지내부요인에서 대등함
	통로구조			
	승강기 등의 설비상태			
	건물의 층수, 세대수 등의 규모			
	경과연수 및 관리체계 등에 따른 노후도			
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용	1.00	1.05	본건(5층)은 사례(3층)으로 층별요인은 유사하나 본건 5 층은 테라스를 보유함에 따 라 사례보다 다소 우세함
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
비교치계		1.05		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	사례금액	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교(m ²) 본건/사례	산출가격 (원)	비준가격 (원)
사례1	316,000,000	1.00	1.01119	1.05	56.195/79.38	237,517,563	238,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	인근지역의 유사부동산의 방매수준은 4,000,000원/m ² (전유면적) 내외임.
------	---

2. 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가협회 감정평가정보센터]

소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인일
안양동 946-1	뉴베스트빌1 102동	3층/301호	75.715	45.79	법원 경매	305,000,000	2025.02.26
							2016.06.27

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 경기지역 연립주택,다세대 매각가율 통계분석

[출처: 대법원 법원경매정보 / 단위 : %]

지역통계	경기도	안양시 만안구
1년간 평균	68.2	76.9
6개월 평균	67.0	76.8

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료 (유사부동산 가격수준, 평가전례)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액 (비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 238,000,000원

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 "안양공업고등학교" 남측 인근에 위치하며, 부근은 다세대주택, 연립주택, 단독주택, 아파트 학교, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는등 제반교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 5층 건물 내 5층 502호.
외벽 : 화강석판붙임 및 드라이비트 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 등,
창호 : 샷시창호 등.

(4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대주택)으로 이용중임.
(별첨 "건축물현황도" 및 "내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 도시가스이용, 개별난방설비등이 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

인접지 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측 세로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 상대보호구역(안양공업고등학교, 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람.)<교육환경 보호에 관한 법률> 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이나 본건에 주택임차권이 등기된 상태임
 임차보증금 : 297,000,000원
 임대차계약일자 : 2020년 12월 22일
 주민등록일자 : 2021년 2월 1일
 점유개시일자 : 2021년 2월 1일
 확정일자 : 2021년 1월 5일

광역위치도



소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 946-1 뉴베스트빌1 102동 5층 502호
-----	---



위 치 도



소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 946-1 뉴베스트빌1 102동 5층 502호
-----	---



내부구조도



소재지

경기도 안양시 만안구 안양동 946-1 뉴베스트빌1 102동 5층 502호



축척없음

뉴베스트빌1 102동502호 : 호별배치도



뉴베스트빌1 102동502호
내부구조도



관계인의 폐문 부재로 내부를 확인하지 못하여 집합건축물대상상 건축물현황도에 의거하여 도시하였음.
따라서 실제와는 다를 수 있으므로 경매 참여시 사전에 재확인 하시기 바람





102



102



502

