

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김태오 소유물건(2025타경100198)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원 사법보좌관
김재철

감정평가서번호: 선민250110-1301

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.

선민감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
황 성 호

감정평가액	이억사천만원정 (₩240,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안양지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김태오 (2025타경100198)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.01.17	2025.01.15 ~ 2025.01.17	2025.01.17		
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	1세대 하 여	-	240,000,000 백
	합 계					₩240,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 “만안초등학교” 남서측 인근에 위치하는 구분건물(공동주택(도시형생활주택), 미소빌 제4층 제403호)으로서 수원지방법원 안양지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가방법

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

3. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

4. 기타사항

(1) 본건의 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 17일임.

(2) 본건은 거주인의 폐문부재로 인하여 내부구조도 및 이용상태 등은 외부관찰, 탐문, 표준적인 상황 등에 의하였으므로 경매 진행시 참조바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 평가대상

소재지		경기도 안양시 안양동 834-18		건물명		미소빌	
집합건물 주용도		공동주택 (도시형생활주택)		사용승인일		2014-04-11	
구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평슬라브)지붕		층수		지하-층/지상5층	
기호	층·호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공유 (㎡)	전용율 (%)	대지권면적 (㎡)
1	제4층 제403호	공동주택(도 시형생활주 택(단지형다 세대주택))	46.54	7.6	54.14	85.96	27.53

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용부분(주)의 합계임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II . 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가의 적용

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

2. 거래사례의 선정

출처: 국토교통부실거래가공개시스템, 감정평가정보체계

기 호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					거래단가(원/㎡)	사용승인일
#1	안양동 834-**	아펠리*	4층/40*호	37.890	205,000,000	2024-10-01
					5,410,000	2014-10-17
#2	안양동 834-*	조양타*	3층/30*호	34.955	195,000,000	2024-05-18
					5,580,000	2015-12-22
#3	안양동 834-**	수자*	4층/40*호	46.930	275,000,000	2024-08-19
					5,860,000	2015-08-04

상기 사례는 대상물건의 인근지역에 위치하며, 대상물건 및 가격시점과의 유사성이 높은 기호(#1)를 비교대상사례로 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

(1) 한국부동산원에서 발표하는 “경기도 경부1권 연립·다세대 매매 가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정함.

(2) 지역: 경기도 경부1권

(3) 시점수정치

지역	시점수정치	계산 내역
경기도 경부1권	1.00506	연립다세대 지역 : 경기 경부1권(24.10.01~25.01.17) 거래시점 : 2024.10.01, 2024년09월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.01.17, 2024년12월 지수를 적용 함 2024.10.01 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 98.8 2025.01.17 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 99.3 시점수정치 : $99.3/98.8 \approx 1.00506$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인비교

조건	구분 세항목	격차율		비교
		사례	본건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 유사함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
자연환경(조망, 풍치, 경관 등)				
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 유사함
	단지 내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성 및 통로구조(계단식/복도식)			
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용	1.00	0.95	본건은 사례의 비해 전유면적의 크기 등에서 열세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건과 사례는 유사함
개별요인 비교치			0.95	

6. 가격산정

기호	거래사례(원)	사정보정	시점보정	개별 요인비교	면적비교(㎡)	산정 가격(원)
1	205,000,000	1.00	1.00506	0.95	46.54/37.89	240,420,352

※ 산정가격 = 거래사례 X 사정보정 X 시점수정 X 개별요인 X 면적비교

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근평가전례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	평가금액(원)	평가목적
					평가단가(원/㎡)	가격시점
1	안양동 834-18	미소빌	5층/50*호	50.15	242,000,000	법원경매
					4,830,000	2024-02-19
2	안양동 824-*	미르*	4층/40*호	37.86	186,000,000	법원경매
					4,910,000	2024-06-13
3	안양동 830-*	베라누*	3층/30*호	52.23	273,000,000	법원경매
					5,230,000	2024-08-27

2. 인근 유사부동산 가격수준

인근 유사 부동산의 가격수준은 전유면적(㎡)당 5,000,000원 ~ 6,000,000원 수준으로 파악됨

3. 경매 낙찰 자료

구분	용도별 (연립주택, 다세대)		지역별	
	매각율(%)	매각가율(%)	매각율(%)	매각가율(%)
안양시 만안구 (24.01 ~ 24.12)	13.4%	62.8%	23.7%	82.6%

IV. 가격결정

상기 제반사항을 종합참작하여 기호(1)은 240,000,000원 으로 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 안양동 [도로명주소] 경기도 안양시 만안구 안양로383번길 18 ① 동소	834-18 834-18	공동주택 (도시형 생활주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평슬라브)지붕 5층				
				1층	17.97			
				2층	174.96			
				3층	174.96			
				4층	166.38			
				5층	125.66			
				대	335.5			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	46.54	46.54	240,000,000	
				① 소유권대지권	27.53	27.53		
					335.5 x ----- 335.5			
					토지·건물			
					토 지 :		배분내역	
					건 물 :		96,000,000	
							144,000,000	
합 계							₩240,000,000.-	
					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 안양동 소재 '만안초등학교' 남서측에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활주택, 공원 등이 혼재하고 있어, 제반 주변여건은 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 1호선 안양역이 소재하고 있어 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)철크리트(평슬라브)지붕 5층 내 제4층 제403호로서,
(사용승인일: 2014.4.11.)

외벽: 석재붙임 마감 등
내벽: 벽지 및 일부 타일마감 등
창호: 샷시 창호 임.

(4) 이용상태

도시형 생활주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 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

사다리형 토지로 도시형생활주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 8미터의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 상대보호구역(만안초등학교. 세부 사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람.)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(안양여자중.고등학교, 안양과천교육청에 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리 권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권) <도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강) 폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 본건은 거주인의 폐문부재로 인하여 내부구조도 및 이용상태 등은 외부관찰, 탐문, 표준적인 상황 등에 의하였으므로 경매 진행시 참조바람.

광역 위치도



소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 834-18 미소빌 4층 403호
-----	------------------------------------



위 치 도



소 재 지	경기도 안양시 만안구 안양동 834-18 미소빌 4층 403호
-------	------------------------------------



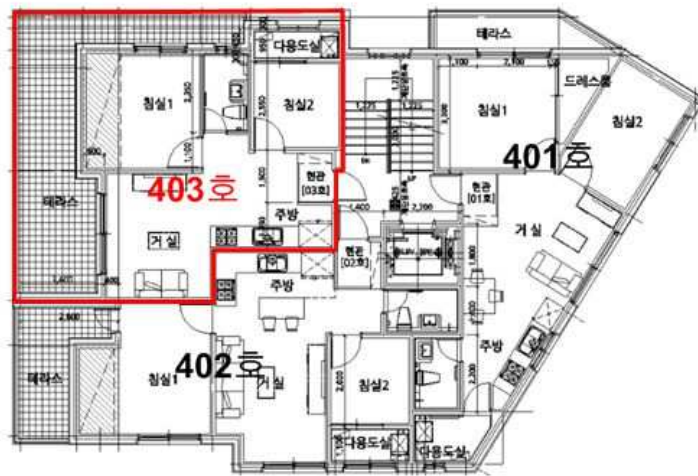
내부 구조도



소재지

경기도 안양시 만안구 안양동 834-18 미소빌 4층 403호

< 호별 배치도 >



< 내부 구조도 >



※이해관계인의 부재 및 폐문으로 건축물대장상 도면 및 주변탐문, 외부관찰 등에 의거하였으므로 실제와 다소 상이할 수 있음



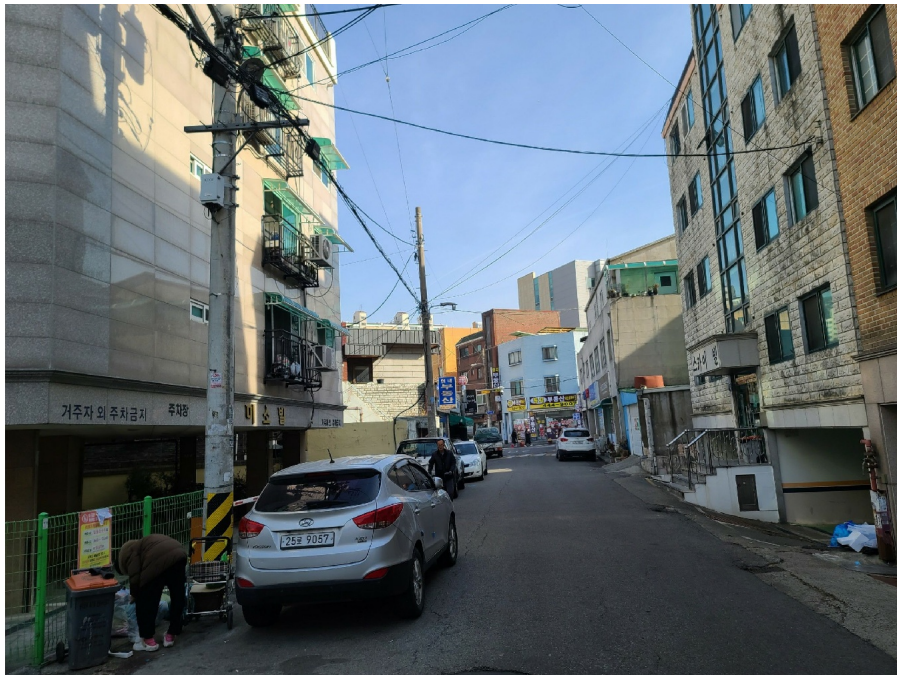
1



2



1



2