

# APPRAISAL REPORT

: (2025 100897)

:

: ST2503-01-0796

)

, ( ), ( ) (

ST

( )

							( )
							(\341, 000, 000 -)
							3
( )	(2025 100897)						-
				2025. 03. 27	2025. 03. 26 ~ 2025. 03. 27		2025. 03. 28
	( ) ( )						
	( )		( )				
	1		1	-			341, 000, 000
							\341, 000, 000
							" "

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## 가. 대상물건의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동에 소재하는 하이트타운아파트 2층 203호에 대한 법원의 경매를 위한 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 현황

- 소재지 : 경기도 안양시 만안구 안양동 393-3 외 1필지
- 건물의 명칭 : 하이트타운아파트 (통칭 101동)
- 건물의 규모 : 지하2층, 지상 15층, 1개동, 19호 및 24세대
- 사용승인일 : 2017.09.08
- 대상물건의 내용 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 아파트, 오피스텔, 근린생활시설 내 2층 203호,  
전유부분 : 80.5㎡, 소유권대지권 : 16.94㎡

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 조사 완료시점인 2025.03.27입니다.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 기간은 2025.03.26 ~ 2025.03.27입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## 나. 기준가치 및 감정평가 조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 별도의 감정평가 조건이 제시되지 아니하였으므로 시장가치로 평가하였습니다.

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

## 다. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 1) 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

본건에 대한 감정평가방식의 적용은 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법령의 규정에 의거하였습니다.

#### 2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 본건은 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법령과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거 거래사례비교법으로 평가하되 본건이 구분건물인 점을 고려하여 제반 입지조건, 주변 환경 등과 건물의 구조, 규모, 사용자재, 시공정도, 관리 상태 및 층별, 위치별 효용도 등 제반 가치형성요인을 고려하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로한 시산가격을 산정한 후 인근의 동류형 부동산의 가격수준, 평가 전례 등 가격 참고 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분건물이므로 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하여 주된 방법만으로 평가하였습니다.

3) 본건의 목록 표시는 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서에 의거하였으며 위치 확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 점유 사용부분에 의거하였습니다.

4) 기타 사항은 감정평가요항표에 기재하였습니다.

# 감정평가가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## 3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

- 1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 소유권대지권에 대한 평가이므로 이를 일괄하여 평가하였습니다.
- 2) 구분소유건물은 위 법률의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 갖으므로 토지와 건물을 구분하여 평가하기는 곤란하나 귀원 요청에 따라 토지가격과 건물가격을 배분하여 평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

## 2. 감정평가액 산출과정

### 1) 주된 방법에 따른 산출내역

#### 1-1) 감정평가방법

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

#### 1-2) 거래사례의 선정

유사부동산의 거래사례 중 평가대상물건과 동일 단지 내에 소재하고 비교적 최근의 자료로서 물적 유사성이 높은 아래 사례를 선정하여 비교하기로 함.

사례	소재지	단지 명칭	동/호 /최고층수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점 사용승인일
#1	안양동 3**-*외	하**** 아파트	1**동 6층/15층	84.62	19.56	410,000	등기사항 전부증명서	2022.09.30 2018.03.16

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## 1-3) 시점수정

본건은 주거용 오피스텔로 한국부동산원이 발표하는 지역별 유형별 전국 주거용건물 가격동향조사 자료 중 '안양시 만안구 아파트 매매가격지수'를 활용하여 시점 수정함.

<아파트>

지역 : 경기도 안양시 만안구(22.09.30~25.03.27)

거래시점 : 2022.09.30, 2022년08월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.03.27, 2025년02월 지수를 적용 함

2022.09.30 매매 가격지수 (적용:2022년08월) : 107.6

2025.03.27 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 95.2

시점수정치 :  $95.2/107.6 \approx 0.88476$

## 1-4) 사정보정

거래사례에 특별한 사정은 없는 것으로 판단됨. (1.00)

# 감정평가가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## 1-5) 가치형성요인의 비교

구 분		격차율		비 고
요인 구분	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.05	평가대상물건이 사례자료에 비하여 접면도로 상황 및 차량이용의 편리성 등의 요인에서 우세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)등	1.00	1.00	대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.94	평가대상물건이 사례자료에 비하여 층별 효용 및 대지권의 크기 등의 요인에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계		0.9870		$1.05 * 1.00 * 0.94 * 1.00$

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## 1-6) 비준가격의 산정

사례	거래사례	시점 수정	사정 보정	가치형성 요인 비교	면적 비교	비준가격
#1	410,000,000	0.88476	1.00	0.9870	80.5/84.62	340,604,000

## 2) 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

해당사항 없음.

## 3) 시산가액 조정 관련사항

해당사항 없음.

## 4) 평가사례

501호 (전유면적: 84.91㎡), 422,000,000원, 경매평가, 2024.09.04

303호 (전유면적: 80.5\*1/28㎡), 180,000,000원, 경매평가, 2022.01.12. (지분 평가)

## 라. 감정평가액 결정 의견

위 제반 내용을 검토하여 본건의 건물 및 토지의 소유권대지권 일체로 341,000,000원으로 가격 결정함.

		393-3			
		(2025 100897)			
			( )		
1	1				
		393-3, 393-45			
		[ ]			
		123			
		( ) 15			
		2	444.14		
		1	471.45		
		1	52		
		2 ~7 ,	281.49		
		8 ~15 ,	225.48		
		2 203			
			80.5	80.5	341,000,000
		: 1.			
		393-3	462.9		
		2 393-45	181.1		
		: 1. 2			
			16.94		
		: 1. 2	-----	16.94	
			644		

		393-3			
		(2025 100897)			
			( )		
				100,000,000	
				241,000,000	
					\341,000,000 -

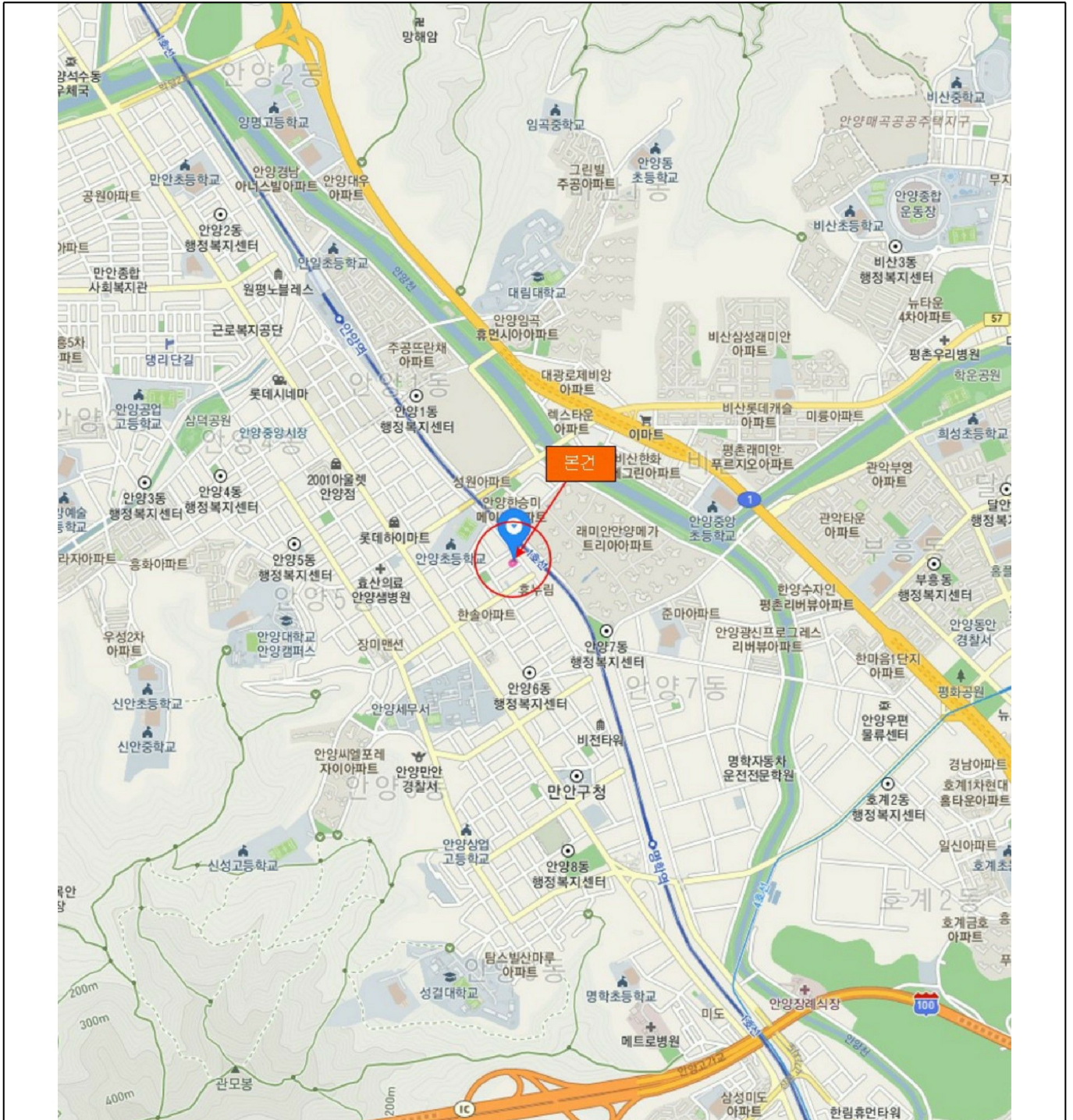
(1) (5) (8)	(2) (6) (9)	(3)  (10)	(4) (7) ( )
<p>(1) 위치 및 주위환경</p> <p>본건은 경기도 안양시 만안구 안양동에 소재하는 '안양초등학교' 남동측 인근에 위치하며 주변 일대는 아파트 단지, 오피스텔, 다세대주택 및 근린생활시설 등의 혼재지역임.</p> <p>(2) 교통상황</p> <p>본건 단지 내까지 차량 출입 용이하며 인근에 버스정류장이 소재하는 외에 북서측 근거리엔 전철역(안양역)이 위치하여 제반 교통사정은 무난한 편임.</p> <p>(3) 건물의 구조</p> <p>철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 내 3층 303호로서,</p> <p style="padding-left: 40px;">외벽 : 드라이비트 마감 등, 창호 : 샷시 구조임.</p> <p>(4) 이용상태</p> <p>주거용 오피스텔로 이용 중인 것으로 탐문되나 관계인의 응대 거부로 내부를 확인하지 못하였는 바 내부구조 등에 관하여는 별도로 첨부하는 건물개황도를 참조하시기 바라며 경매 참여 시에는 사전에 확인하시기 바람.</p> <p>(5) 설비내역</p> <p>위생 및 급배수시설, 난방시설, 승강기설비, 소화시설, 주차시설 등이 갖추어져 있는 것으로 탐문됨.</p> <p>(6) 토지의 형상 및 이용상태</p> <p>2필 1단지의 정사각형에 가까운 토지로 북동향 완경사지를 조성하여 아파트, 오피스텔 및</p>			

(1) (5) (8)	(2) (6) (9)	(3)  (10)	(4) (7) ( )
<p>근린생활시설 부지로 이용되고 있으며 인접 필지와 함께 단지를 이루고 있음.</p> <p>(7) 인접 도로상태등</p> <p>본 토지의 북동측 및 남서측으로 각각 종로1류 및 소로3류에 접함.</p> <p>(8) 토지이용계획 및 제한상태</p> <p>국토의 계획 및 이용에 관한 법률상;</p> <p>기호1 토지 : 도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구, 소로3류(폭 8M 미만)(접함), 종로1류(폭 20M~25M)(접함),</p> <p>기호2 토지 : 도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구, 소로3류(폭 8M 미만)(접함)이며 기타 다른 법령 등에 따른 지역, 지구등에 관하여는 별도로 첨부하는 토지이용계획확인서 사본을 참조하시기 바람.</p> <p>(9) 공부와의 차이</p> <p>본건 건물은 제시목록 및 등기사항전부증명서상 별도의 동 표시가 없으나 실제로는 101동으로 표시되어 있음.</p> <p>(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 등기사항전부증명서상 본건에 관하여 임차보증금 327,000,000원의 임차권이 설정되어 있음.</li> <li>- 본건은 관계인의 응대 거부로 내부를 확인하지 못하여 통상적인 관리 및 이용상황 등을 상정하여 평가하였는 바 경매진행 시 참고하시기 바람.</li> </ul>			



393-3

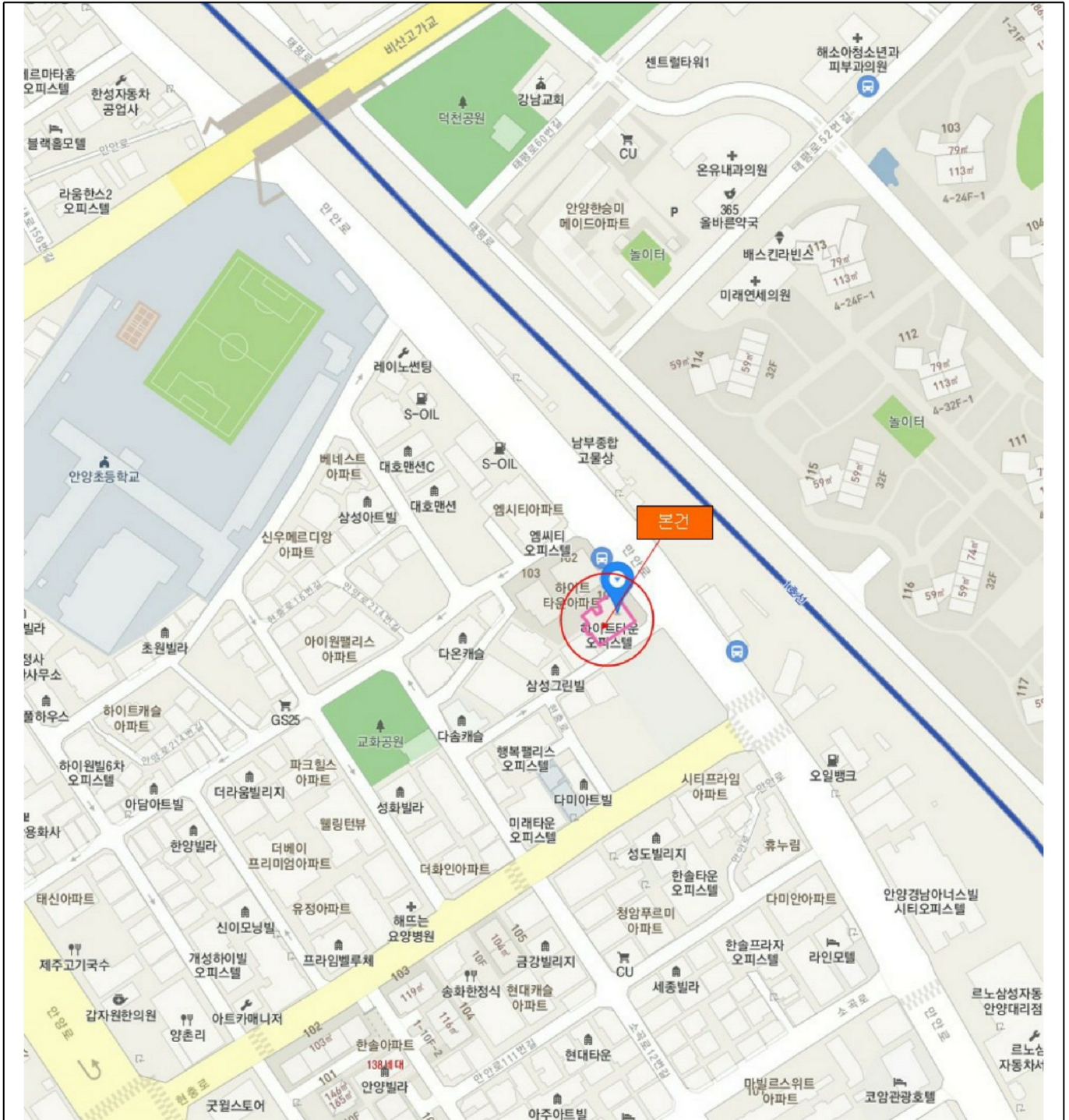
2 203





393-3

2 203

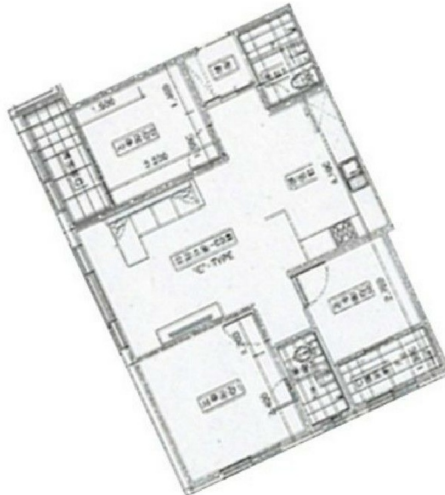


< 층내 호 배치도 >



(본건 - 하이트타운아파트 2층 203호)

< 내부구조 참고도 >



(본건은 관계인의 응대 거부로 내부를 확인하지 못하여 집합건축물대상상 건축물현황도에 의거 도시하였으며 실제와는 다를 수도 있으므로 경매 참여 시에는 사전에 확인하시기 바람)





1



1



1



1



1



1



2



2



