

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김은규 소유물건(2025타경100962)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원 사법보좌관
김재철

감정평가서번호: 2504161

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.

바른감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 진 회

감정평가액	이억칠천오백만원정 (₩275,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 안양지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	김은규 (2025타경100962)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.18	2025.04.17 ~ 2025.04.18	2025.04.21	
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	1호	구분건물	1호	-	275,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩275,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 대상 및 목적

대상은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 양지초등학교 북동측 인근에 위치하는 그린힐빌리지 에이동 4층 403호이며, 목적은 법원의 경매임.

2. 기준가치, 조건, 기준시점

기준가치는 시장가치이며, 조건은 없고, 기준시점은 가격조사를 완료한 `25. 4. 18.임.

3. 방법

대상물건은 건물과 소유권대지권이 일체로 거래되는 구분건물이므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물과 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 가격수준, 평가사례 등 참고자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 평가하였음.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 대상물건

소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 976-27			
건물명·층·호	그린힐빌리지 에이동 4층 403호			
용도	도시형생활주택(단지형다세대)		사용승인일	2018. 6. 9.
건물면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	57.26	10.218	67.478	45.3828

3. 거래사례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

소재지	건물명 · 층 · 호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래가액(원)	거래시점/건축년도
동소	5층 50*호	57.26	45.3828	265,000,000	'24. 6. 3./2018

4. 사정보정

거래사례는 정상적으로 거래되었을 것으로 보여지는바 사정보정치는 없음(1.0).

5. 시점수정

시점수정치 = 기준시점 지수/거래시점 지수

지수: 경기도 경부1권 연립다세대매매가격지수 전월 지수 적용

거래시점 지수: 거래시점이 2024. 6. 3.이므로 2024. 5. 지수 98.1 적용

기준시점 지수: 기준시점이 2025. 4. 18.이므로 2025. 3. 지수 99.7 적용

점수정치 : $99.7/98.1 \approx 1.01631$

6. 가치형성요인비교

가치형성요인		격차율	
		사례	대상
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감 상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로 구조(복도식, 계단식) 등	1.00	1.00
호별 요인	층별·위치(동, 라인)별·향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.02
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00
합		1.00	1.02

대상물건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.

7. 시산가액 산출

거래가액	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(㎡)	산출가액
265,000,000	1.0	1.01631	1.02	57.26/57.26	≈275,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고 자료

1. 인근 유사물건의 가격수준: 전유면적 m^2 당 4,500,000 ~ 5,000,000원

2. 인근 평가사례

소재지	건물명 · 층 · 호	전유면적 (m^2)	대지권 (m^2)	평가 목적	감정평가액	기준시점 사용승인
동소	4층 40*호	41.6	32.9709	경매	193,000,000	'24. 8. 1. 2018
동소	2층 20*호	41.6	32.9709	경매	190,000,000	'25. 3. 20. 2018

IV. 평가가액 결정

1. 결정 의견

인근 유사물건의 가격수준, 평가사례 등 참고자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액: 275,000,000원

V. 기타사항

1. 구분소유건물은 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률' 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 대상부동산의 가액을 토지가액과 건물가액으로 구분하여 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

2. 폐문 및 거주자 부재로 내부구조 및 이용상태는 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의거하였고, 내부상태는 일반적인 관리상태를 상정하였음을 유의하시기 바랍니다.

구분건물감정평가명세표

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 병목안 로130번길 58-1 0 1. 경기도 안양 시 만안구 안양 동	976-27 그린힐빌 리지 에이 동	도시형생활 주택(단지 형다세대)	철근콘크리트구조 스라브지붕 5층 1층 2층 3~5층			275,000,000	각층	
					19.95				
					116.74				
					174				
		976-27	대	(내) 4층 403호 철근콘크리트구조 대지권: 1. 소유권	57.26	57.26	배분내역 토 지 : 110,000,000 건 물 : 165,000,000	거래사례비교 법	
			443	45.3828	45.3828				
			443						
합 계							₩275,000,000.-		
					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

경기도 안양시 만안구 안양동 소재 양지초등학교 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 아파트, 근린생활시설 등으로 이루어져 있음.

(2) 교통상황

차량 접근 용이하고, 인근에 버스정류장이 소재하고 있음.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스라브지붕 5층 건물 내 4층 403호이며,
외벽: 돌 붙임 및 드라이비트 등,
창호: 플라스틱 이중창 등.

(4) 이용상태

다세대주택(방3, 욕실2, 주방, 거실 등)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

승강기, 도시가스 보일러 개별난방, 급배수 및 위생 설비 등.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형이며, 주거용 건부지로 이용 중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

북측으로 약 8미터, 서측으로 3~4미터 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 상대보호구역(안양양지초등학교. 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람.)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리 권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

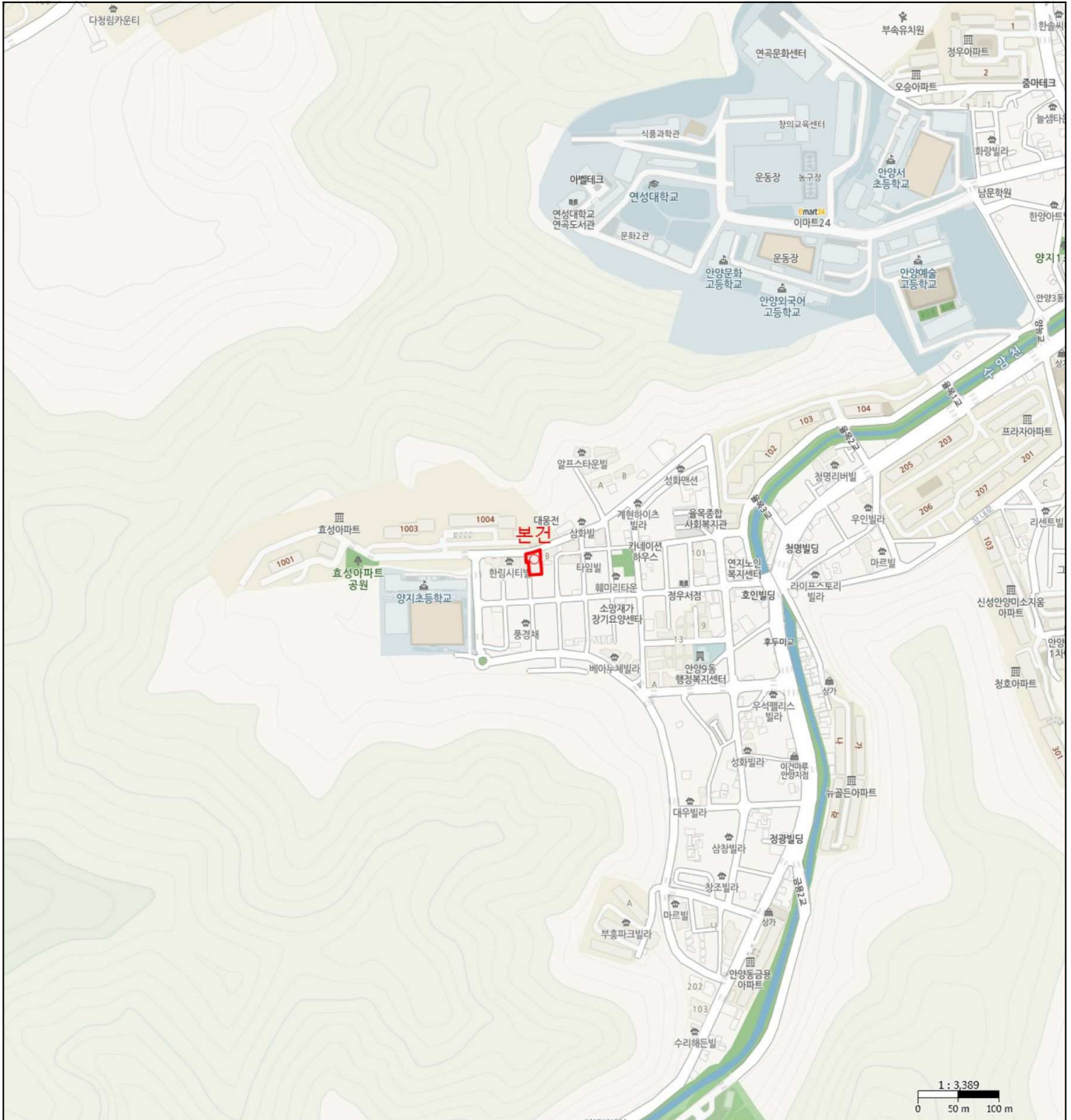
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위 치 도



소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 976-27 그린힐빌리지 에이동 4층 403호
------------	---

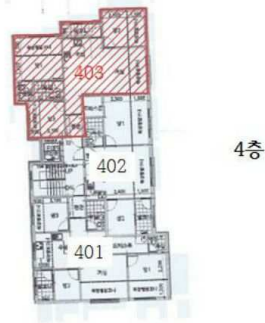


내부구조도



소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 976-27 그린힐빌리지 에이동 4층 403호
-----	---

호별배치도



내부구조도



