# 감 정 평 가 서

| | |
|---|---|
| 건 명 | 김동섭 소유물건(2025타경101007) |
| 의 뢰 인 | 수원지방법원 안양지원<br>사법보좌관 김재철 |
| 감정서번호 | 20250429B-1 |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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 | 이억일천팔백만원정(₩218,000,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 수원지방법원 안양지원<br>사법보좌관 김재철 | 감정평가<br>목 적 | 법원경매 | |
| 제 출 처 | 수원지방법원 안양지원 경매3계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 김동섭<br>(2025타경101007) | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2025.05.02 | 2025.05.02 ~ 2025.05.02 | 2025.05.07 |

| 감정평가내용 | 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 | 1개호<br>이 | 구분건물 | 1개호<br>하 | -<br>여 | 218,000,000<br>백 |
| | **합 계** | | | | | ₩218,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅰ. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 "안양공업고등학교" 북측 인근에 위치한 공동주택(통칭"스마트빌" 4층 402호)으로서, 수원지방법원 안양지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

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

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

[감정평가에 관한 규칙] 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 05월 02일로 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 집합건축물대장의 건축물 현황도에 의거 도시하였는 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 안양동 873-45<br>[도로명주소] 경기도 안양시 만안구 안양로343번길 43-14 | | |
| 건물명, 층, 호수 | | 통칭"스마트빌" 4층 402호 | | |
| 용도 | | 공동주택(다세대주택) | | |
| 사용승인일자 | | 2015. 01. 08 | | |
| 면적 | 호 | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | 대지권면적(㎡) |
| | 4층 402호 | 40.43 | 11.51 | 26.1789 |

## 3. 거래사례의 선정

가. 인근유사 부동산의 거래사례

| 사례 | 소재지 및 건물명, 층/호수 | 전유면적(㎡) | 대지권 면적(㎡) | 거래금액(원) | 자료출처 | 거래시점 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 사용승인 일자 |
| A | 안양동 908-**외 3층 | 39.26 | 28.16 | 215,000,000 | 등기사항 전부증명서 | 2025.02.05<br>2017.05.19 |
| B | 안양동 873-*** 2층 | 33.64 | 19.960 | 197,000,000 | 등기사항 전부증명서 | 2024.05.02<br>2014.08.14 |
| C | 안양동 873-** 3층 | 43.785 | 27.886 | 223,000,000 | 등기사항 전부증명서 | 2024.11.07<br>2017.07.21 |

.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교사례의 적정성 검토
인근지역 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 바, 본건(1)은 유사면적 등 비교가능성이 높은 최근 거래사례A를 비교사례로 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 연립다세대 매매가격지수(경부1권)를 고려하여 시점수정치를 결정 하도록 함.

나. 연립다세대 매매가격지수(25.02.05~25.05.02)

$$\text{변동치} = \frac{\text{2025년 03월 지수}}{\text{2025년 01월 지수}} \times 100$$

$$\frac{99.7}{99.4} \times 100 \fallingdotseq 100.302\%(1.00302)$$

*거래시점 : 2025.02.05, 2025년01월 지수를 적용 함

*기준시점 : 2025.05.02, 2025년04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년03월 지수를 적용함

2025.02.05 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 99.4

2025.05.02 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 99.7

시점수정치 : 99.7/99.4≒1.00302

다. 시점수정치의 결정

연립다세대 매매가격지수는 상기와 같으며, 대상 물건이 속한 지역의 사례 시점 대비 대상물건의 가격시점까지의 상기의 가격 수준은 강보합세로 조사되었는 바, 시점수정치는 1.00302로 함.

.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

**6. 가치형성 요인 비교**

가. 본건 기호(1)과 사례A와 비교

| 구분 | | 격차율 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 조건 | 세항목 | 사례A | 본건(1) | |
| 외부요인 | 가로조건 | 1.00 | 1.05 | 상업 및 교통시설 접근성 등에서 우세함. |
| | 접근조건 | | | |
| | 환경조건 | | | |
| | 획지조건 | | | |
| | 행정조건 | | | |
| | 기타조건 | | | |
| 건물요인 | 설계, 설비, 시공상태의 양부 등 | 1.00 | 0.96 | 노후도 등에서 다소 열세함. |
| | 노후도 | | | |
| | 전용률 | | | |
| | 공용시설의 규모, 구성, 상태 등 | | | |
| 개별적요인 | 층별, 위치별 차이 | 1.00 | 0.97 | 층별 효용도 등에서 다소 열세함. |
| | 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 | 0.98 | 1.05x0.96x0.97x1.00 ≒0.98 |

.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 7. 비준가격 산정

| 본건 | 거래사례(원) | 사정보정 | 시점수정 | 가격형성요인비교 | 면적비교 | 산출가격(원) | 비준가격(원) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 215,000,000 | 1.00 | 1.00302 | 0.98 | 40.43/39.26 | 217,634,416 | 218,000,000 |

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역 유사부동산의 가격수준은 195,000,000원 ~ 225,000,000원 내외임.

### 2. 본건 평가사례

| 기호 | 소재지 및 건물명, 층/호수 | 전유면적(㎡) | 대지권 면적(㎡) | 평가금액(원) | 평가목적 | 기준시점 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 사용승인일자 |
| D | 안양동 873-45 4층 402호 | 40.43 | 26.1789 | 221,000,000 | 경매 | 2022.03.10 |
| | | | | | | 2015.01.08 |

.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

**3. 인근 평가전례**

| 기호 | 소재지 및 건물명, 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 면적(㎡) | 평가금액 (원) | 평가목적 | 기준시점 / 사용승인 일자 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| E | 안양동 873-** 5층 | 42.38 | 22.8099 | 230,000,000 | 경매 | 2025.02.27 / 2020.06.25 |

## Ⅳ. 감정평가액 결정

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격 기준으로 하여 대상부동산 **4층 402호**의 감정평가액을 **218,000,000원**으로 결정함.

.

# 평가명세표



| 소 재 지 | 경기도 안양시 만안구 안양동 873-45 4층 402호 |
|---|---|
| 건 물 명 | 김동섭 소유물건(2025타경101007) |

| 기호 | 구 분 | 지목 및 용도 | 면적 (㎡) 공부 | 면적 (㎡) 사정 | 감정평가액 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | (1동의 건물의 표시)<br>경기도 안양시 만안구<br>안양동 873-45<br>[도로명주소]경기도 안양시 만안구<br>안양로343번길 43-14<br><br>철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕<br>5층 | 공동주택 | | | | |
| | 1층 | | 17.35 | | | |
| | 2층 | | 109.7 | | | |
| | 3층 | | 109.7 | | | |
| | 4층 | | 101.24 | | | |
| | 5층 | | 88.6 | | | |
| | (전유부분의 건물의 표시)<br>철근콘크리트구조<br>4층 402호 | | 40.43 | 40.43 | 218,000,000 | 비준가액 |
| | (대지권의 목적인 토지의 표시)<br>1. 경기도 안양시 만안구<br>안양동 873-45 | 대 | 215 | | | |
| | 대지권의 종류: | | 1..소유권 | | | |
| | 대지권의 비율: | | 26.1789<br>-------<br>215 | 26.1789 | | |
| | | | 토지, 건물 | 배분내역 | | |
| | | | 토지: | 109,000,000 | | |
| | | | 건물: | 109,000,000 | | |

# 평가명세표



| 소 재 지 | 경기도 안양시 만안구 안양동 873-45 4층 402호 |
|---|---|
| 건 물 명 | 김동섭 소유물건(2025타경101007) |

| 기호 | 구 분 | 지목 및 용도 | 면적 (㎡) 공부 | 면적 (㎡) 사정 | 감정평가액 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 합 계 | | | | ₩218,000,000.- | |
| | | 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 "안양공업고등학교" 북측 인근에 위치하며 주위는 다세대주택, 연립주택, 단독주택 및 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 기존주택지대로 제반환경은 보통임.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

**(3) 건물의 구조**

2015.01.08일에 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층건내 4층 402호로서
외벽: 석재 붙임 및 치장 벽돌쌓기 마감.
내벽: 벽지도배 및 타일 붙임 마감 등.
창호: 샤시 등 이중창호임.

**(4) 이용상태**

다세대주택(방2, 욕실, 거실, 주방 및 식당 등)로 이용중임.

**(5) 설비내역**

위생설비 및 급배수시설, 화재탐지설비, 승강기설비 등이 되어 있으며, 도시가스 개별난방임.

# 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**

세장형의 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

남측, 동측으로 로폭 약6m, 6m 내외의 포장도로와 각각 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

도시지역, 제1종일반주거지역, 소로3류(폭 8m미만)(접함), 상대보호구역, 상대보호구역, 상대보호구역, 대기관리권역, 교통기타용도지역지구미분류, 도시교통정비지역, 과밀억제권역임.

**(9) 공부와의 차이**

없음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 미상임.

# 광 역 위 치 도



| 소 재 지 | 경기도 안양시 만안구 안양동 873-45 4층 402호 |
|---|---|

# 위 치 도

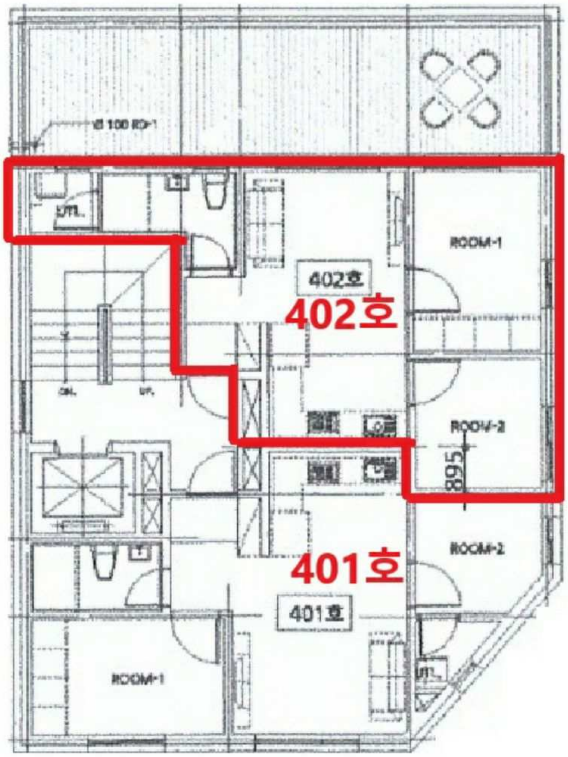


| 소 재 지 | 경기도 안양시 만안구 안양동 873-45 4층 402호 |
|---|---|

# 건 물 개 황 도



## <호별배치도 및 내부구조도>




**본건: 통칭"스마트빌" 4층 402호**

행
행 우
C

-

-

-

-

CCTV
녹화중

402