

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철
건명	장세진 소유물건(2025타경101190)
감정서번호	권익02-250630-201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

(주)감정평가법인 권익 경기지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박 훈

(주)감정평가법인 권익 경기지사 지사장 권익 (서명또는인)

감정평가액	삼억이천일백만원정 (₩321,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안양지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	장세진 (2025타경101190)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.03	2025.07.03	2025.07.07		
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	- 백	321,000,000
	합 계					₩321,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김재호			(인)		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 안양시 만안구 석수동 소재 “안양대교사거리” 북측 인근에 위치하는 골든트리 제4층 제402호로서, 수원지방법원 안양지원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가방법

1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.07.03.을 기준으로 평가함.

3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025.07.03.에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 그 밖의 사항

- 본건은 현장조사 시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부구조를 확인하지 못하여, 집합건축물대장상 건축물현황도 등을 토대로 내부구조도를 도시하였으니, 경매진행 시 이해관계자들은 참고바람.
- 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등에 따라 전유부분(건물)과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 '감정평가명세표'에 기재하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.
- 본건의 명세표상 토지·건물의 가액배분은 집합건물 구분평가 시 「토지건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 배분비율표 등에 의거 배분하였으며, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 경매진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 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 대상 부동산의 특성, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 대상물건의 개요

소재지		경기도 안양시 만안구 석수동 325-10 [도로명주소] 경기도 안양시 만안구 석천로198번길 58				
동, 층, 호수		골든트리 제4층 제402호				
사용승인일		2018.11.02	구조	철근콘크리트구조 경사스라브 지붕	용도	다세대주택
일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)
가	제4층/ 제402호	53.76	8.62	62.38	38.84	86.18

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	석수동 310-13	영원 해밀리지 2	4층 403호	47.95	28.64	256,000	5,338,895	2025.04.14
								2014.11.05

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

2) 비교거래사례의 선정

본건과 인근 지역 내에 소재하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 거래사례 "A"를 선정함.

4. 사정보정

본건 거래 시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고 된 사례로 인근 지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

거래사례의 거래시점 (2025년03월)가격지수	대상물건의 기준시점 (2025년05월)가격지수	시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)
100.0	100.4	1.00400

※ 자료출처 : 한국부동산원, 연립다세대 매매가격지수(경기-경부1권) 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

조건	세 부 항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 통로구조(복도식/계단식)
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교요인치 산정

일련번호	단지외부요인	단지내부요인	개별적요인	격차율
가	1.02	1.04	1.05	1.114

본건은 비교거래사례 대비 단지외부요인(차량이용의 편리성 등), 단지내부요인(경과년수에 따른 노후도) 및 개별적요인(베란다 유무 등)에서 우세함.

7. 비준가액

일련번호	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
가	256,000,000	1.00	1.00400	1.114	53.76 / 47.95	321,018,098	321,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고자료

1. 인근 지역 유사부동산의 가격수준

가격수준	면적, 층별, 위치별 등에 따라 가격수준의 차이가 있으며, 전유면적당 5,500,000 ~ 6,100,000원/㎡ 수준으로 조사되었음.
------	-----------------------------------------------------------------------------

2. 인근 평가사례

(출처: 감정평가정보센터-한국감정평가사협회)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가 목적	평가시점
								사용승인일
1	안양동 859-11	브라운스빌	2층 202호	46.99	27.81	253,000	경매	2025.06.30
								2018.11.08
2	석수동 291-16외	-	3층 302호	66.3	27.28	338,000	경매	2024.07.15
								2015.04.29
3	석수동 298-7	아트리움	4층 402호	29.8	19.206	190,000	경매	2024.04.29
								2017.11.10

3. 인근 거래사례

(출처: 감정평가정보체계-한국부동산원)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	석수동 324-33외	하이캐슬	2층 201호	46.46	32.4	270,000	5,811,451	2025.04.02
								2014.04.23
2	석수동 305-1	관악 에코빌	4층 402호	35.065	24.8	212,000	6,045,915	2025.05.09
								2014.01.28
3	석수동 323-3	코리아 타운연립 비동	3층 306호	55.13	30.0936	300,000	5,441,683	2025.06.21
								2017.04.12

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 321,000,000원

일련 번호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	비 고
가	경기도 안양시 만안구 석수동 325-10 골든트리	제4층/ 제402호	53.76	38.84	321,000,000	-

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 가	경기도 안양시 만안구 석수동 [도로명주소] 경기도 안양시 만안구 석천로198번길 58	325-10 골든트리	다세대 주택	철근콘크리트구조 경사스라브 지붕 5층 1층 2층~3층(각) 4층 5층					
						84.75			
						170.51			
						159.44			
						136.58			
		경기도 안양시 만안구 석수동	325-10	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호 1소유권대지권	452.2		321,000,000	비준가액 공용면적 포함
						53.76	53.76		
						38.84			
						-----	38.84		
						452.2			
토지·건물						배분내역			
토 지 :						160,500,000			
건 물 :						160,500,000			
합 계						₩321,000,000.-			
		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 석수동 소재 "안양대교사거리" 북측 인근에 위치하며, 주위는 다세대 주택, 아파트단지, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 본건 인근에 노선버스정류장이 소재하여, 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사스라브 지붕 5층 건물 내 제4층 제402호로서,
외벽 : 석재붙임 마감 등,
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 화재경보 설비 등이 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

사다리형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 폭 약 8m 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 대기관리권역, 교통기타용도지역지구미분류, 도시교통정비지역, 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

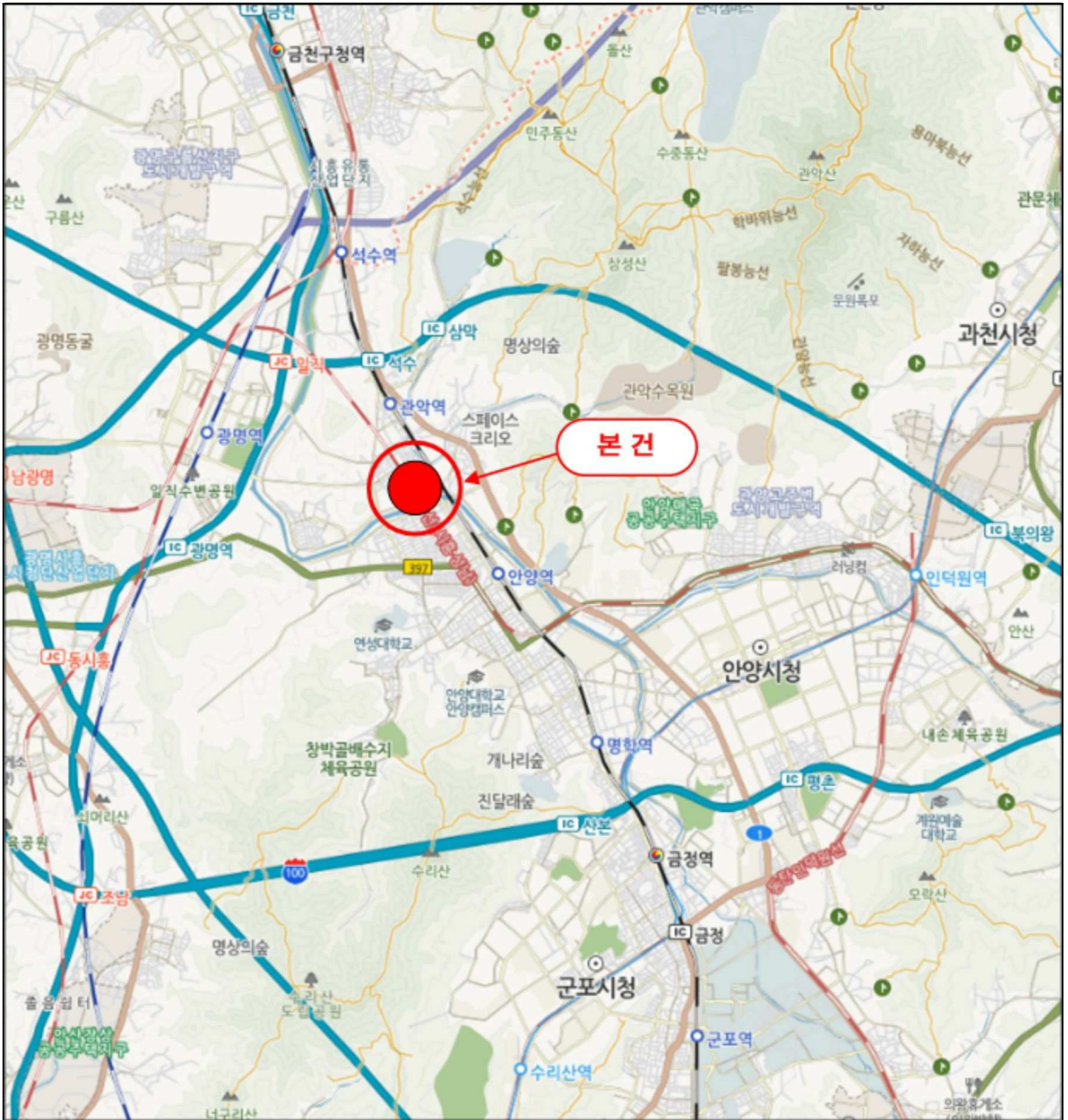
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 안양시 만안구 석수동 325-10 골든트리 제4층 제402호
-----	---------------------------------------



상 세 위 치 도



소 재 지	경기도 안양시 만안구 석수동 325-10 골든트리 제4층 제402호
-------	---------------------------------------



내부구조도

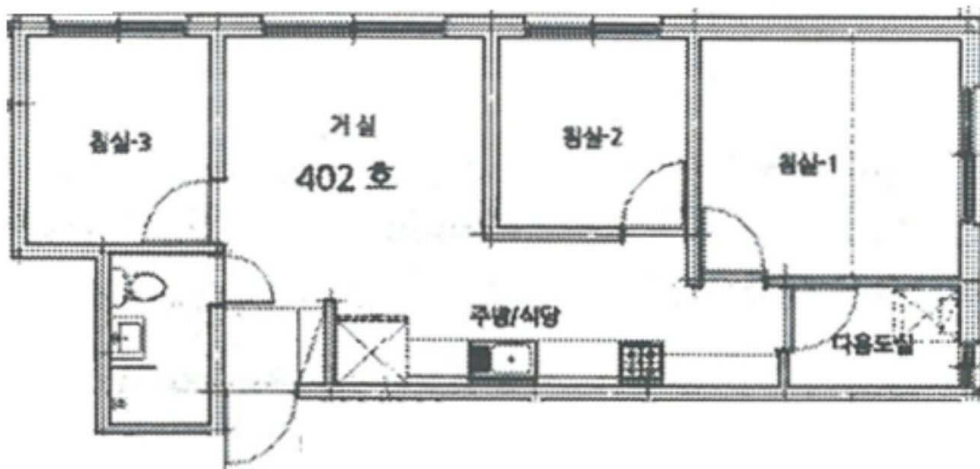


소재지

경기도 안양시 만안구 석수동 325-10 골든트리 제4층 제402호



《 석수동 325-10 골든트리 제4층 호별배치도 》



《 제4층 제402호 내부구조도 》





1



