

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 임상범 소유물건(2024타경101415)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원 사법보좌관
이상호

감정평가서번호: 2025041602

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.

웰스감정평가사사무소

(토지 및 건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김수현

감정평가액	팔억팔천일백사십구만이천구백원정(₩881,492,900.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안양지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	임상범 (2024타경101415)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.16	2025.04.16	2025.05.01	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	119	토지	119	-	539,070,000
	건물	1동	건물	1동	-	319,872,900
	제시 외	3동	제시 외	3동	-	22,550,000
합계					₩881,492,900	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

I. 감정 평가 개요

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 ‘안양9동행정복지센터’ 남동측 인근에 위치하는 토지 건물의 경매목적 감정평가로 수원지방법원 안양지원 경매2계가 의뢰한 건입니다.

II. 평가 기준 및 방법

1. 본건은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거 감정평가하였습니다.

2. 본건은 감정평가에 관한 규칙 제7조에 따라 대상 물건마다 개별로 감정평가하였습니다.

3. 토지 평가

1) 공시지가 기준법

감정평가의 대상이 된 토지와 가치 형성 요인이 같거나 유사한 이용 가치를 지닌 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점 수정, 지역 요인 및 개별 요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 구하는 법입니다.

2) 원가법

대상 물건의 제조달 원가에 감가 수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정하는 법입니다.

3) 거래 사례 비교법

대상 물건과 가치 형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여

대상 물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점 수정, 가치 형성 요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 법입니다.

4) 수익 환원법

대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금 흐름을 환원하거나 할인하여 대상 물건의 가액을 산정하는 법입니다.

5) 감정평가법의 적용

본건은 감정평가에 관한 규칙 제14조의 토지의 주된 감정 평가 방법으로 정하는 공시지가 기준법으로 평가하되 조성지가 아닌바 원가법 적용이 어려우며 수익환원법 적용도 어려우므로 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였습니다.

4. 건물 평가

감정평가에 관한 규칙 제15조에 따라 구조, 사용 자재, 시공 상태, 용도, 부대 설비, 현상 및 관리 상태 등을 기초로 한 재조달 원가에 감가 수정을 하여 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였으며 해당 물건의 특성상 감정평가에 관한 규칙 제12조 2항의 다른 감정 평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 다른 감정 평가 방법의 적용을 제외 하였습니다.

5. 기호(2)는 건축물 등기상으로는 안양동 1012-16 지상으로만 표시되어 있으나 현황 및 건축물 대장 상으로는 안양동 1012-16 외에 동 소 1012-17이 관련 지번입니다. 다만 동 소 1012-16은 타인 소유 토지로 평가 의뢰되지 않았으니 경매 진행시 참조 바랍니다.

6. 상기한 바 대로 안양동 1012-17 및 동 소 1012-16은 2필지 일단의 이용으로 사회적 경제적 행정적 측면에서 합리적이고 용도상 불가분의 관계로 일단지로 평가하였습니다.

7. 기호(1) 중 일부는 도로 후퇴 부분이 있으나 전체 면적에 비해 협소한 바

이를 일괄하여 평가하되 도로 후퇴에 따른 이용상 제약을 고려하였습니다.

8. 제시 외 물건 3동이 소재(ㄱ 벽돌조, 판넬조 지붕 창고 등 약 50㎡, ㄴ 확장실 판넬조 지붕 약 0.5㎡, ㄷ 판넬조 판넬지붕 주택 및 창고 약 60㎡)하며 이를 관찰감가법으로 평가하되 토지에 미치는 영향은 미미하다고 판단되며 면적은 목측에 불과한 바 실측시 차이가 있을 수 있으니 경매 진행시 참고 바랍니다.

9. 기호(2)는 2017년 3월 27일(만안구 건축과-6379호, 조립식 패넬조(경량판넬)/26㎡/근생(창고)/무단증축) 2019년 12월 02일(만안구 건축과-20333호, 경량판넬/주거/60㎡/옥상 무단증축)으로 건축물대장 상 위반건축물 등재된 바 경매 진행시 참고 바랍니다.

10. 기호(2)는 2층 3층 4층에 도면상 층별 1개호로 되어 있으나 출입구로 보아 각층 2개호로 보이는 바 경매 진행시 참고 바랍니다(사진용지 참조 바랍니다).

11. 본건 일부는 폐문부재하여 확인하지 못하였으나 도면 등을 참조하였습니다.

12. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

Ⅲ. 토지 단가

1. 공시지가 기준 평가

1) 적용 공시지가 및 비교 표준지 선정

기준 시점에 가장 가까운 2025년 공시지가를 적용하였습니다. 본건과 용도 지역이 동일하고, 인근 지역의 표준적 이용상황 및 현황을 고려할 때 유사한 인근 지역내 비교 표준지를 수집 선정하였습니다.

(2025.01.01. 경기도 안양시 만안구)

소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
안양동 997- 1	322	대	다세대	1종일주	중로 각지	사다리 평지	2,125,000

※ 동일수급권 내 인근지역 중 용도지역 이용상황 등을 고려하여 수집 선정하였습니다.

2) 시점 수정

경기도 안양시 만안구 (2025.01.01.~2025.04.16.) (주거)

2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.554

2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.210

$(1 + 0.00554) * (1 + 0.00210 * 16/31) \approx 1.00663$

3) 지역 요인 비교

본건과 비교 표준지는 인근지역인 바 지역요인은 대체로 유사합니다(1.00).

4) 개별 요인 비교항목

조 건	항목
가로 조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근 조건	교통시설과의 접근성, 인근상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경 조건	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질, 인근토지의 이용상황, 공급 및 처리시설과의 상태 등
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정 조건	행정상 조장 및 규제 등
기타 조건	장래의 동향 , 기타

5) 개별 요인 비교치

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	비교치
1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.990
본건은 비교 표준지 대비 각지 면에서 다소 유리하나 일부 도로 후퇴 부분으로 불리 획지조건이 다소 열세한 바 개별요인 비교치가 다소 열세함						

그 밖의 요인 보정 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 국토교통부 유권해석, 대법원 판례 등에 의거 본건 평가시 인근의 적정한 지가수준, 평가사례 등과 균형을 유지함으로써 대상 토지가격의 적정성을 제고하고자 그 밖의 요인 보정을 하였습니다.

그 밖의 요인 보정치 산정방법

(사례단가×시점수정×지역요인×개별요인)÷(표준지공시지가×시점수정)

인근의 평가 전례

소재지	이용상황	용도지역	평가단가 (원/㎡)	기준시점	비 고
안양동 991- 76	단독	1종일주	3,650,000	2022.12.27.	시가참고 세로(가)

평가 사례는 표준지와 용도 지역 이용 상황 등을 고려하여 선정하였습니다.

시점 수정

경기도 안양시 만안구 (2022.12.27.~2025.04.16.) (주거)

2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.090

2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.625

2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.616

2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.554

2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.210

$(1 - 0.00090 * 5/31) * (1 + 0.00625) * (1 + 0.02616) * (1 + 0.00554) *$

$(1 + 0.00210 * 16/31) \approx 1.03927$

지역 요인

평가 사례와 비교 표준지는 인근 지역에 위치하는 바 유사합니다(1.00).

개별 요인 비교

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	비교치
1.10	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.210
비교 표준지가 사례보다 도로 폭 등에서 가로 조건이 유리하고 각지 등에서 획지조건이 유리 개별 요인이 유리함						

평가 사례 기준 가격

평가사례(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	평가사례기준가격(원/㎡)
3,650,000	1.03927	1.00	1.210	4,589,935

시점 수정한 표준지 가격

공시지가(원/㎡)	시점수정	시점수정한 표준지가격(원/㎡)
2,125,000	1.00663	2,139,088

그 밖의 요인 비교치

평가전례기준가격 (원/㎡)	시점수정한 표준지가격(원/㎡)	그 밖의 요인 비교치
4,589,935	2,139,088	2.14

그 밖의 요인 보정률 결정

상기 평가전례, 그 밖의 요인 보정률 산정치 등을 참조하여 비교표준지는 2.14로 하였습니다.

3) 공시지가 기준가격

표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인보정	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
2,125,000	1.00663	1.00	0.990	2.14	4,531,873	4,530,000

2. 거래 사례 비교법

1) 거래사례 수집 선정

거래 사례는 본건과 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 선정하였습니다.

소재지	이용상황	용도지역	거래금액(원)	거래시점
안양동 991-30	주거용	1종일주	515,000,000 (건물포함, 토지단가 3,940,000원/㎡)	2023.11.10.

용도 지역 이용 상황 등을 고려하여 거래사례를 수집 선정하였습니다.

※ 거래사례 토지 119㎡ 건물 227.43㎡ 사용승인 1991.06.15.

건물가격 $1,000,000 \times 18/50 \times 227.43 \approx 81,874,800$

토지가격 $515,000,000 - 81,874,800 \approx 433,125,200$ (3,640,000원/㎡)

2) 사정보정

본건 거래사례에 특별한 사정개입이 포착되지 않았습니다(1.00).

3) 시점 수정

경기도 안양시 만안구 (2023.11.10.~2025.04.16.) (주거)

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.280

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.316

2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.616

2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.554

2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.210

$$(1 + 0.00280 * 21/30) * (1 + 0.00316) * (1 + 0.02616) * (1 + 0.00554) * (1 + 0.00210 * 16/31) \div 1.03826$$

4) 지역 요인

본건과 거래 사례는 인근 지역에 위치하는 바 유사합니다(1.00).

5) 개별 요인 비교

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	비교치
1.10	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	1.188
본건은 거래 사례 대비 도로 폭 등 가로 조건에서 우세 도로후퇴 부분은 다소 불리하나 각지 부분은 유리 획지조건 우세 개별 요인이 우세함						

비준 가격

거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	비준가격 (원/㎡)
3,640,000	1.00	1.03826	1.00	1.188	4,489,768

토지 단가 결정

비준 가격으로 검토하건데 공시지가 기준 가격의 타당성이 인정되는 바 공시지가 기준 가격으로 결정하였습니다.

IV. 건물 단가

1. 건물 가격

1) 건물 신축 표준 단가 수준

(한국부동산원 2022 건물신축단가표)

용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
다가주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,630,000	50(45~55)

2) 부대 설비 보정 단가

난방 설비	소화전 설비	승강기 설비	위생급배수 설비	화재탐지 설비	기타 설비	합계
주거용은 난방설비 급배수설비 위생설비 화재탐지설비 소화전 설비 등이 되어 있음 상업용은 급배수설비 위생설비 등이 되어 있음						

2) 재조달 원가의 결정

본건의 구조, 사용 자재, 시공 상태, 용도, 부대 설비, 현상 및 관리 상태 등 제반사항 및 감정 평가목적에 고려하여 다음과 같이 재조달 원가를 결정하였습니다.

용도	재조달원가(원/㎡)	내용년수	잔존년수
주거용	1,300,000	50	29
상업용	1,100,000	50	29

3) 건물 단가 결정

주거용

$$1,300,000 \times 29/50 \approx 754,000\text{원}/\text{m}^2$$

상업용

$$1,100,000 \times 29/50 \approx 638,000\text{원}/\text{m}^2$$

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 안양시 만안구 안양동	1012-17	전	제1종 일반주거지역	119	119	4,530,000	539,070,000	현황 다가구주택 및 근린생활 시설 부지
2	동 소	1012-16 1012-17 위 지상	다가구주택 및 근린 생활시설	철근콘크리트조 평슬라브지붕 4층 1층(소매점) 2층(주택) 3층(주택) 4층(주택)	104.49 111.94 111.94 111.94	104.49 335.82	638,000 754,000	66,664,620 253,208,280	건축물대장 및 현황상 동 소 1012-16 동 소 1012-17 양지상 건물
	제시 외								
ㄱ	동 소	1012-16 1012-17 위 지상	창고 등	벽체이용 벽돌조, 판넬조	(50)	50	90,000	4,500,000	관찰감가
ㄴ	동 소	1012-17 위 지상	화장실	판넬조	(0.5)	0.5	100,000	50,000	관찰감가
ㄷ	동 소	1012-16 1012-17 위 지상	주택 및 창고	판넬조	(60)	60	300,000	18,000,000	관찰감가
합 계								₩881,492,900.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

기호(1)은 경기도 안양시 만안구 안양동에 소재하는 '안양9동행정복지센터' 남동측 인근에 부동산으로 단독주택, 다가구주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대로 주위환경은 보통시됩니다.

(2) 교통상황

기호(1) 인근에 시내버스정류장이 소재하고 본건까지 차량접근이 가능하여 대중교통상황은 보통시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1)은 2필지 일단지 중 일부로 대체로 사다리형 평지로 다가구 주택 및 근린생활시설 부지로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(1) 남동측으로 병목안로156번길, 북측으로 병목안로142번길, 남서측으로 노폭 약 3미터 내외의 도로와 각각 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 제시목록 외의 물건

제시 외 물건 3동이 소재(ㄱ 벽돌조, 판넬조 지붕 창고 등 약 50㎡, ㄴ 화장실 판넬조 지붕 약 0.5㎡, ㄷ 판넬조 판넬지붕 주택 및 창고 약 60㎡)합니다.

(7) 공부와의 차이

기호(1)은 지목 전이나 현황 다가구주택 및 근린생활시설 부지로 이용중이며 기호(2)는 건축물 등기상으로는 안양동 1012-16만 등기되어 있으나 건축물 대장 상 및 현황은 안양동 1012-16 및 동 소 1012-17 지상에 소재합니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

건물감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(1) 건물의 구조

기호(2)는 철근콘크리트조 평슬라브지붕 4층으로
외 벽: 석재 붙임
내 벽: 벽지 마감 및 일부 타일 마감 페인트 마감
창 호: 하이 샷시 이중 창호입니다.

(2) 이용상태

기호(2)는 다가구주택 및 근린생활시설로 이용중입니다.

(3) 설비내역

기호(2) 중 1층 근린생활시설은 급배수설비, 전기설비, 위생설비 등이 되어있고 기호(2) 중 2층 다가구주택은 급배수설비, 전기설비, 위생설비, 화재탐지설비, 소화설비, 개별난방설비 등이 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

없습니다.

(5) 공부와의 차이

기호(2) 2층~4층 다가구주택은 도면상으로는 1층에 각 1호로 되어 있으나 현황은 외건상 각층마다 출입구가 2개로 되어 있습니다.

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

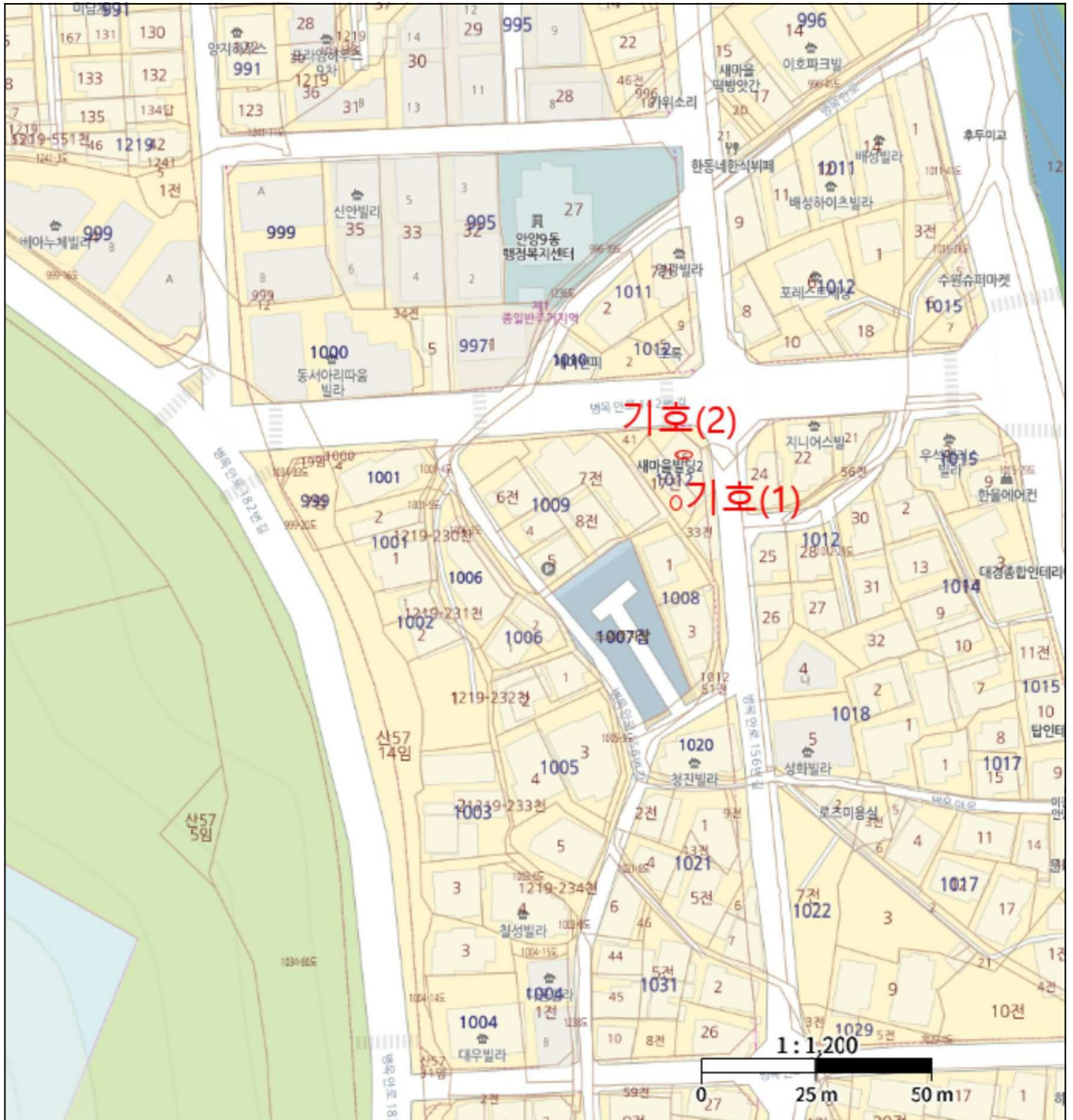
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

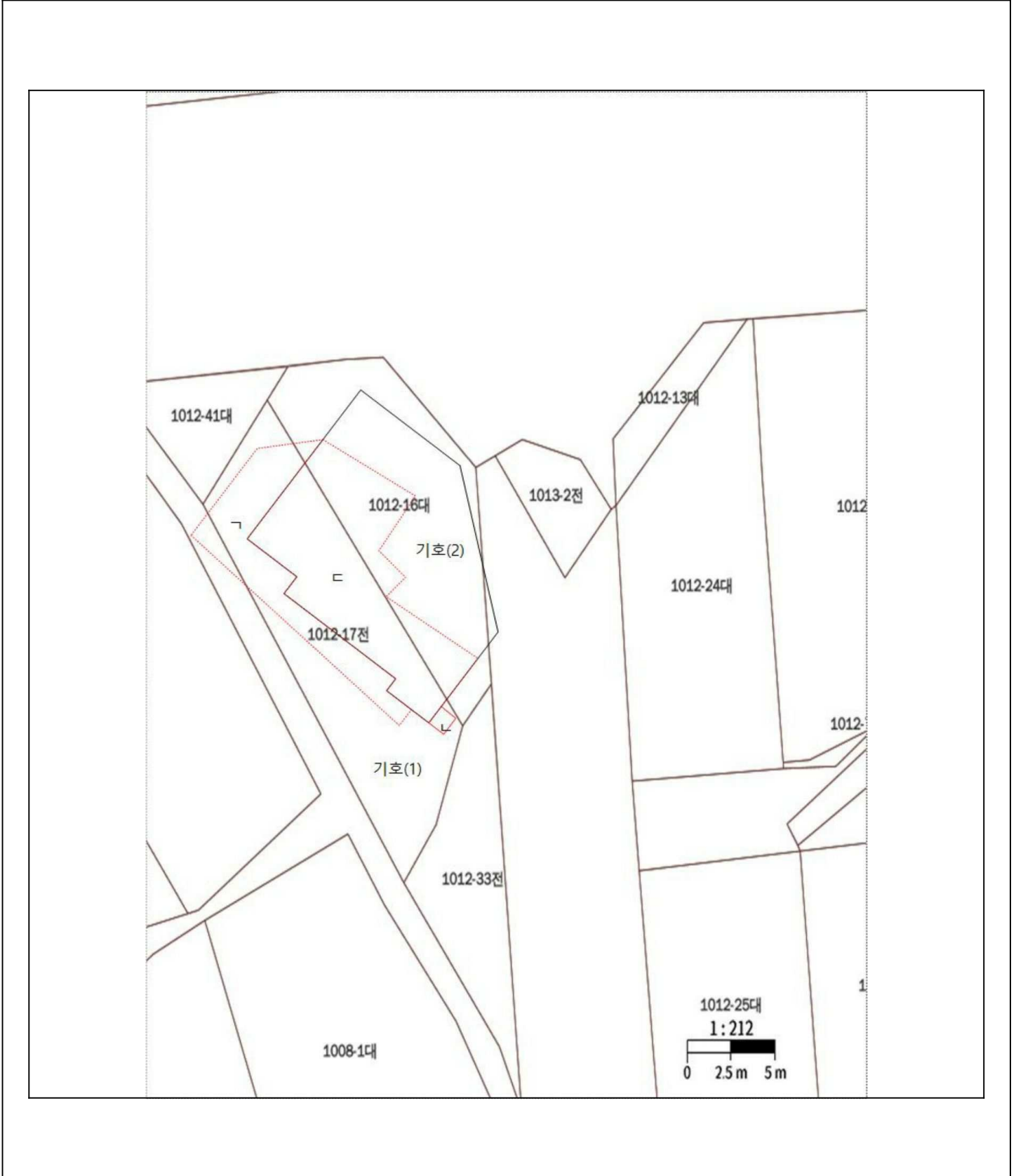
위치도



소재지 경기도 안양시 만안구 안양동 1012-17



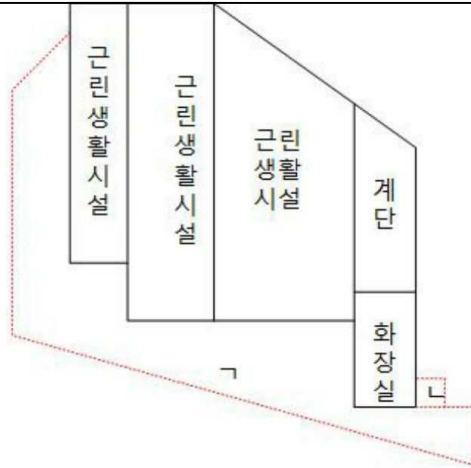
지 적 도



내부 구조도



소재지 경기도 안양시 만안구 안양동 1012-17 외

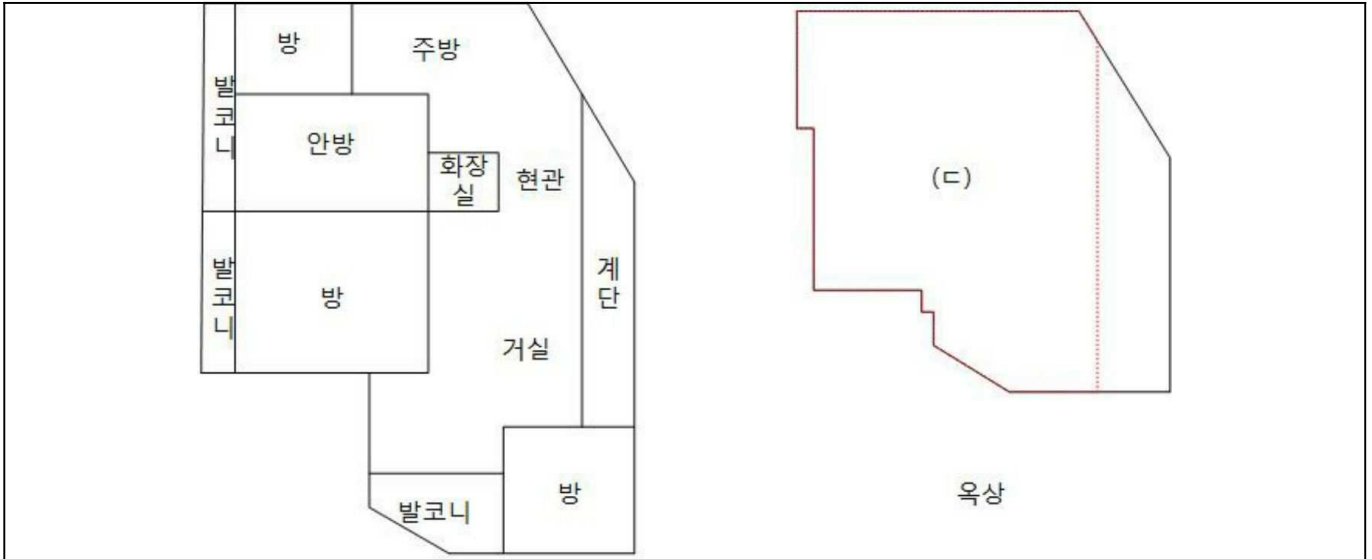


제시 외 건물
 ㄱ 벽체이용 벽돌조, 판넬조 판넬지붕 참고 등 지상1층 소재 약 50제곱미터
 ㄴ 판넬조 판넬지붕 외부화장실 지상소재 약 0.5제곱미터

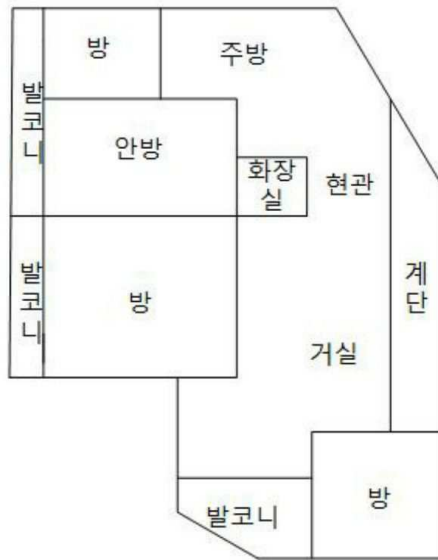
내부 구조도



소재지 경기도 안양시 만안구 안양동 1012-17 외



3층



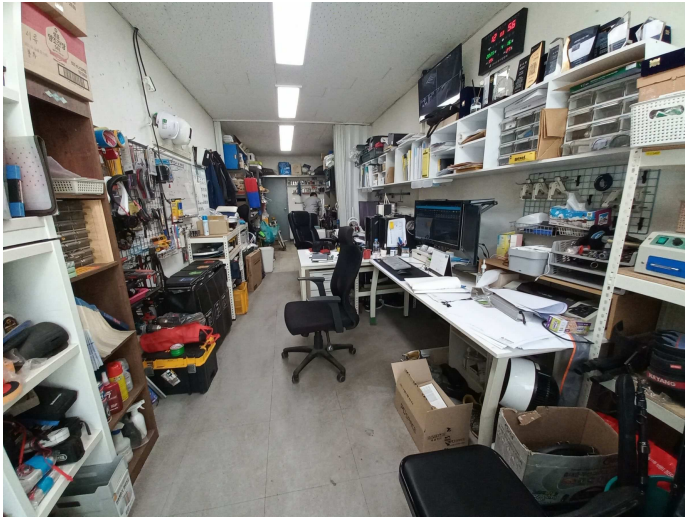
4층

제시 외 건물
ㄷ 판넬조 판넬지붕 주택 참고 등 옥상소재 소재 약 60제곱미터

사 진 용 지



기호(1,2,ㄱ)

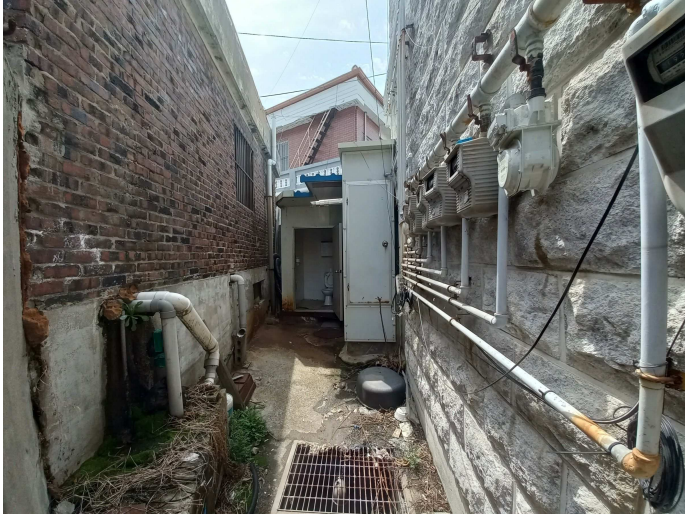


기호(2) 1층 근린생활시설 내부



기호(2) 4층 출입구

사 진 용 지



제시 외 기호(ㄴ)



제시 외 기호(ㄷ)



제시 외 기호(ㄱ)