

# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김경헌
건명	오서현 소유물건(2024타경 105554)
감정서번호	하늘1-20240624-101

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.

하늘감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
고윤정

(인)

감정평가액	이억삼백만원정 (₩203,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김경현		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 안양지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	오서현 (2024타경105554)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.06.30	2024.06.24 ~ 2024.06.30	2024.06.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	203,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩203,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본 건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 “안양초등학교” 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물) 세르누비양3차 제6층 제605호에 대한 수원지방법원 안양지원의 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.

### 3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항 따라 가격조사완료일인 2024년 06월 30일로 하였음.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

감정평가 실지조사 기간은 2024년 06월 24일~2024년 06월 30일이며 그 내용은 대상물건에 대한 사전조사 및 공부발급, 현장실사, 가격조사 등임.

### 5. 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 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 6. 감정평가 조건

없 음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 그 밖의 사항

1) 본건의 내부구조는 탐문조사 및 표준적인 이용상황, 건축물현황도 등을 참고하여 작성하였는 바, 실제현황과 다소 상이할 수 있으니 실제현황에 대하여 경매진행시 재확인 및 유의하시기 바람.

## 8. 대상부동산 개요

소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 627- 64외 1필지 (경기도 안양시 만안구 안양로263번길 5)		
동/층/호수	세르누비앙3차 제6층 제605호		
용도	공동주택 (도시형생활주택)	사용승인일자	2015.06.01
면적 (집합건축물대장)	전유면적(㎡)	㈜공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	27.88	7.81	6.61

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함. (거래사례비교법)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 거래사례의 선정

동일 단지내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성, 거래시점 및 정상거래여부 등을 고려하여 <사례 #1>을 선정함.

(자료출처 : 감정평가정보체계KAIS(한국부동산원), 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액	비고
					사용승인일		
1	안양동 624- 64외	세르 누비앙 3차	- /10	27.88	2023.09.14	225,000,000 (@8,070,301)	실거래 가액 (등기사항 전부증명서)
					2015.06.01		
2	안양동 624- 64외	세르 누비앙 3차	- /8	41.03	2022.08.02	265,000,000 (@6,458,688)	실거래 가액 (KAIS)
					2015.06.01		
3	안양동 624- 64외	세르 누비앙 3차	- /6	26.06	2021.07.28	190,000,000 (@7,290,867)	실거래 가액 (KAIS)
					2015.06.01		

## 3. 사정보정

부동산 경기상황 및 거래동향, 정상거래여부 등을 고려할 때 보정요인은 없음.  
(비교치 1.000)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 시점수정

- 1) 한국부동산원에서 조사, 발표하는 지역별, 유형별 매매가격지수 중 ‘ 경기도 경부1권’ 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 산정함.

### 2) 시점 수정치 산출

연립다세대

지역 : 경기 경부1권(23.09.14~ 24.06.30)

거래시점 : 2023.09.14, 2023년08월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.06.30, 2024년05월 지수를 적용 함

2023.09.14 매매 가격지수 (적용:2023년08월) : 98.0

2024.06.30 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 98.1

시점수정치 :  $98.1/98.0 \approx 1.00102$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목(주거용)	거래사례 #1	본건	
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)등	1.00	1.00	본건은 거래사례와 동일단지에 소재하여 단지외부요인 대등함.
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)등	1.00	1.00	본건은 거래사례와 동일단지에 소재하여 단지내부요인 대등함.
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	0.98	본건은 거래사례대비 층별효용에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.92	부동산 시장상황 등 고려하여 하향 보정하였음.
누계		0.902		1.00x1.00x0.98x0.92

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 비준가액

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교치	비준가액
225,000,000	1.000	1.00102	0.902	27.88 /27.88	203,157,009

## III. 참고가격자료

### 1. 가격수준

본건의 경우 개별적 요인에 따라 전유면적(㎡)당 @7,300,000원/㎡ 내외 수준임.

### 2. 공동주택가격

- 2024.1.1. 기준: 106,000,000원
- 2023.1.1. 기준: 108,000,000원

### 3. 인근 평가사례

(자료출처 : KAPA HUB(한국감정평가사협회))

소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	평가 목적
안양동 624- 64 외	세르 누비앙 3차	- /10	27.88	2023.10.13	209,000,000 (@7,496,413)	담보

# **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

## **IV. 감정평가액의 결정 및 결정의견**

**1. 감정평가액 : 203,000,000원**

### **2. 결정의견**

상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.



# 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

본 건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 "안양초등학교" 북서측 인근에 위치하며 주위는 오피스텔, 아파트, 다세대 등 주택 및 근린생활시설 등이 혼재된 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

노선버스정류장의 위치 및 운행빈도 등으로 보아 대중교통의 이용은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 10층건물 중 6층 605호로서,

외벽 : 몰탈위 석재붙임 및 페인팅 등.

창호 : 샷시 등.

## (4) 이용상태

공동주택(도시형생활주택)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 자주식 및 기계식 주차설비, 승강기설비, 소화, 화재설비, 도시가스설비 등.

# 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

2필일단의 부정형의 토지로 공동주택(도시형생활주택 및 오피스텔) 등 부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

북서측 및 남동측으로 포장소로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

-안양동 627-64: 도시지역 , 일반상업지역 , 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역(샤론유치원.세부사항은 안양과천교육지원청에 문의 바람.)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(안양유치원.토지전산망의내용은참고사항일뿐 안양과천교육청에반드시)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 역사문화환경보존지역<문화재보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

-안양동 627-201: 도시지역 , 일반상업지역 , 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역(샤론유치원.세부사항은 안양과천교육지원청에 문의 바람.)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(안양유치원.토지전산망의내용은참고사항일뿐 안양과천교육청에반드시)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 역사문화환경보존지역<문화재보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

## 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) |          |

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.



# 위치도



소재지 경기도 안양시 만안구 안양동 627-64 세르누비앙3차 6층 605호



# 내부 구조도



소재지

경기도 안양시 만안구 안양동 627-64 세르누비앙3차 6층 605호

Non Scale





