

# 감정평가서

건명	홍성명 소유물건(2024타경108447)
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김경현
감정서번호	구산241042

## 구산감정평가사사무소

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.

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
맹 덕 수

감정평가액	삼억육천사백만원정 (₩364,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김경현	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안양지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	홍성명 (2024타경108447)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024. 10. 14	2024. 10. 11 ~ 2024. 10. 14	2024. 10. 15		
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
	도시형 생활주택	1개호  이	도시형 생활주택	1개호  하  여	-	364,000,000  백
	합 계					₩364,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 “안양서초등학교”의 동측 인근에 위치한 부동산(도시형생활주택)으로서 수원지방법원 안양지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가 하며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 3. 감정평가의 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하고 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 10월 14일을 기준시점으로 하여 평가하였습니다.

### 5. 그밖의 사항

현장조사시 현관문이 잠겨 내부구조도는 집합건축물대장의 건축물현황도와 외부 관찰 등에 의하여 작성하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 938-2 [도로명주소] 경기도 안양시 만안구 양화로37번길 16		
건물명, 층, 호수	서진하이빌 5층 501호		
용도	도시형생활주택(단지형)	사용승인일	2018.08.09
면적	전유부분 (㎡)	공용부분 (㎡)	대지권 (㎡)
	57.75	8.82	48.248

### 3. 비교사례의 선정

본건과 같은 건물내에 소재하고 특성이 유사하여 비교성이 있다고 판단된 아래 사례를 본건 평가의 비교사례로 선정하였음.

소재지	용도	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
						거래단가 (원/㎡)	사용승인일
안양동 938-2	도시형 생활주택	3/ 000호	35.37	5.41	29.550	230,000,000	2023.04.05
						6,503,000	2018.08.09

※거래단가 = 거래금액/전유면적

자료출처 : 등기사항전부증명서

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 사정보정치의 산정

제3자인 감정인이 거래시 개별의 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 이 사례는 실거래신고된 사례로 정상적인 거래사례인 것으로 판단됨.(사정보정치 : 1.00)

## 5. 시점수정치의 산정

- 한국부동산원에서 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “경기 경부1권 연립다세대 매매가격지수” 를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용함.
- 시점수정치 산출
  - ▷ 2024.08월(평가의 기준시점 가격지수) : 98.6
  - ▷ 2023.03월(비교사례의 거래시점 가격지수) : 98.6
  - ▷ 시점수정치(기준시점 지수/거래시점 지수) :  $98.6 \div 98.6 \approx 1.00000$

## 6. 가치형성요인 비교

가) 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건
건물요인	설비, 시공상태의 양부, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모 등
개별적요인	층별 위치별 차이, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 브랜드, 평형별 선호도 등

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나) 비교 결과

구분	격차율		비고
	비교사례	본건	
외부요인	1.00	1.00	대등함
내부요인	1.00	1.00	대등함
개별적요인	1.00	0.97	층별 위치별 차이 등을 고려함
기타요인	1.00	1.00	대등함
누계치	1.000	0.970	$1.00 \times 1.00 \times 0.97 \times 1.00$

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

거래가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교치	전유면적 (㎡)	비준가격 (원)
6,503,000	1.00	1.00000	0.970	57.75	364,281,803

※비준가격=거래가격×사정보정×시점수정×가치형성요인비교치×전유면적

## Ⅲ. 참고 가격자료

### 1. 인근 거래사례

사례	소재지	용도	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
A	안양동 934-* 외	다세대주택	1/ 000호	56.81	26.76	215,000	2024.07.09
							1997.12.02
B	안양동 936-*	도시형 생활주택	2/ 000호	40.74	34.12	237,000	2023.02.27
							2016.09.20
C	안양동 938-*	도시형 생활주택	3/ 000호	35.37	29.55	222,000	2022.09.21
							2018.08.09

자료출처 : 등기사항전부증명서

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 인근 평가사례

사례	소재지	용도	층/ 호수	전유 면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	평가 목적	평가금액 (천원)	기준시점
								사용승인일
A	안양동 938-*	도시형 생활주택	5/ 000호	54.51 ×1/2	45.54 ×1/2	경매	174,000	2024.02.02
								2018.08.09

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

가) 상기의 참고 가격자료 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준 가격)의 합리성이 인정되는 것으로 판단되어 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

나) 토지 건물 가격배분은 법원감정평가실무(한국감정평가협회)중 「주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표」를 참고하여 토지가격과 건물가격으로 배분하였음.

### 2. 감정평가액 : 364,000,000원

소재지	건물명	층 호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원)
안양동 938-2	서진하이빌	5층 501호	57.75	48.248	364,000,000

※토지·건물 배분가격

- 토지가격 : 182,000,000원
- 건물가격 : 182,000,000원

# 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	경기도 안양시 만안구 안양동	938-2 서진 하이빌	다세대주택 및 근린생 활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
	[도로명주소] 경기도 안양시 만안구 양화로37번길 16			1층 2층 3층 4층 5층	79.68 189 180.78 146.5 125.49			
가	동소	938-2	대	제1종일반주거지역  (내) 철근콘크리트구조 5층 501호	529  57.75	57.75	364,000,000	비준가격
				1. 소유권 대지권	48.248 529 × ----- 529	48.248		
				[토지 건물 토지 : 건물 :		배분 가격] 182,000,000 182,000,000		
<b>합 계</b>							<b>₩364,000,000.-</b>	
			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 "안양서초등학교"의 동측 인근에 위치하는 부동산(도시형생활주택)으로서 주변은 다세대주택, 단독주택, 아파트단지, 근린생활시설, 경로당, 학교 등이 분포되어 있음.

## (2) 교통상황

인근에 노선버스 정류소가 소재함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건 중 5층 501호로서  
외벽 : 석재붙임 및 타일붙임 마감.  
창호 : 하이샤시 창호임.

## (4) 이용상태

도시형생활주택(후첨 "내부구조도" 참조)으로 이용되는 것으로 탐문되었는 바 경매 참여시 이용상태 등에 대하여 별도 확인하시기 바람.

## (5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 도시가스 개별난방설비, 화재경보설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 평지로서 다세대주택(도시형생활주택) 및 근린생활시설(사무소) 건부지로 이용되

# 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) |

고 있음.

### (7) 인접 도로상태등

동측으로 노폭 약4m 내외의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 상대보호구역(안양공업고등학교, 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(안양과학대. 안양과학대유치원. 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의 바람)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(안양서초등학교. 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(안양예술고등학교. 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제 권역<수도권정비계획법>.

<추가기재사항>

건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임.

# 광역위치도



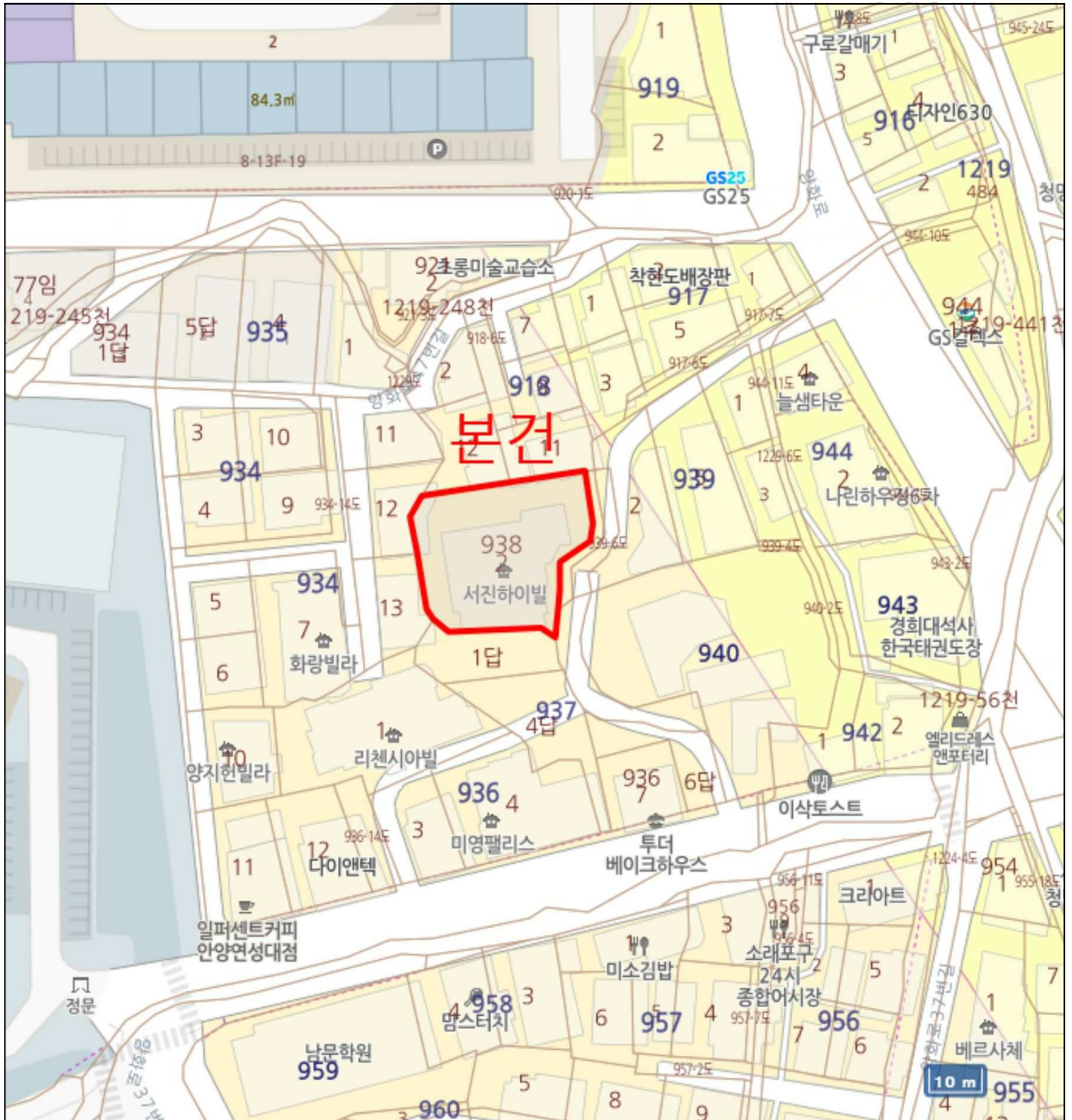
소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 938-2 서진하이빌 5층 501호
-----	-------------------------------------



# 위치도



소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 938-2 서진하이빌 5층 501호
-----	-------------------------------------



# 내부구조도

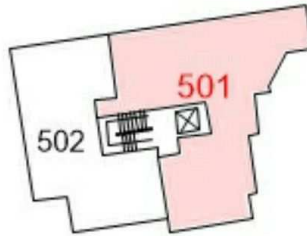


소재지

경기도 안양시 만안구 안양동 938-2 서진하이빌 5층 501호

S= NO SCALE

### 5층 호별 배치도



### 501호 내부구조도



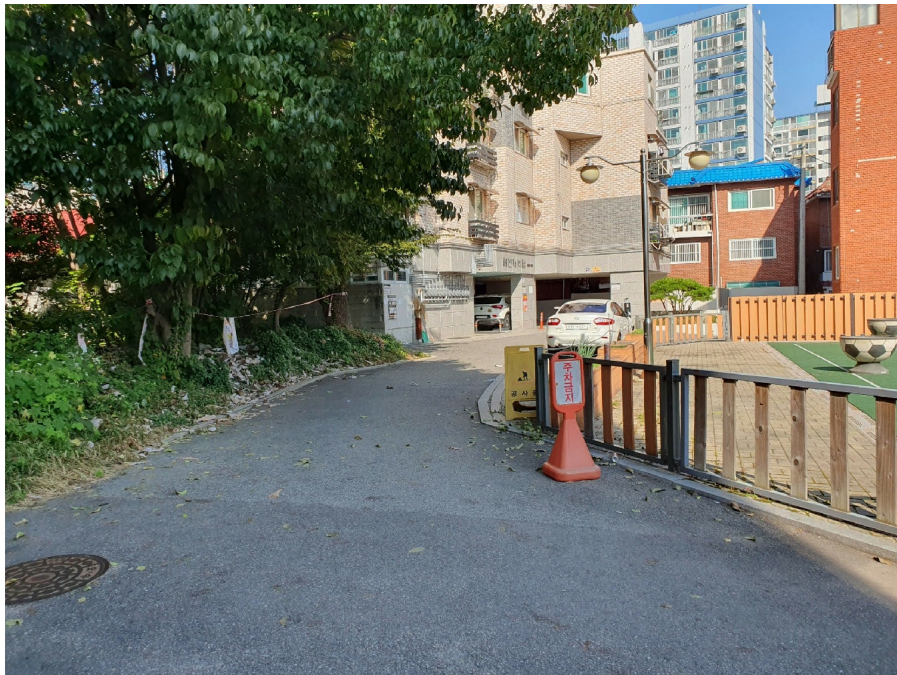
이 내부구조도는 집합건축물대장의 건축물현황도와 외부관찰 등에 의하여 도시되어 실제와 차이가 있을 수도 있습니다.



( )



( )



( )