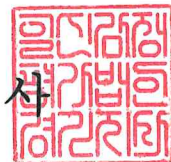


감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호
건명	김영민 소유물건(2025타경100365)
감정서번호	B3250117-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 제작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)일신감정평가법인 경기지사



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
신방철

신방철

(인)

(주)일신감정평가법인 경기지사 지사장 경응수

(서명또는인)

(인)

감정평가액	삼억원정 (₩300,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 안양지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	김영민 (2025타경100365)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.31	2025.01.31	2025.02.03	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	300,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩300,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 한명수		한명수		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상 물건 개요

1. 평가대상 위치 및 평가 목적

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 '양명고등학교' 북측 인근에 위치하는 (개성하이빌) 2층 201호에 대한 수원지방법원 안양지원(2025타경100365)의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

2.1 대상물건의 기본적 사항

소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 44-5 [도로명주소 : 경기도 안양시 만안구 예술공원로64번길 20-15]								
건물명, 층, 호수	(개성하이빌) 2층 201호								
용도	다세대주택			사용승인일	2016.03.10				
기호	동	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	대지권 (㎡)	비고	
1	-	2	201	64.01	10.97	74.98	29.50	-	

2.2 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

제2종일반주거지역 등 임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 31일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 01월 31일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

본건 내부구조는 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 확인하지 못하였는 바, 집합건축물대장상 현황 도면 및 외부관찰, 탐문조사된 내용 등을 참고하여 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였음.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 평가하였음. 여기서 ‘시장가치’란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법

- 1) 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 2) 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 3) 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- 1) 본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 제반 감정평가 이론 등에 의거하여 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였음.
- 2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 이에 대한 가격 결정은 부근지대의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 지상 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층, 향, 위치별 효용도 및 동유형 물건의 인근시세 등을 종합 참작하여 토지의 소유권·대지권 및 건물을 일체로 평가하였음.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하여 평가하되, 다른 방식으로 산출된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건이 비수익용 부동산이라는 점과 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는 바 「감정평가규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 토지·건물을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 인근 유사부동산의 거래사례

〈인근 유사부동산의 거래사례〉

기호	소재지	명칭/호수	거래 시점	전유면적(㎡)	거래가액(원)	사용 승인일
				대지권면적(㎡)	단가(원/㎡)	
A	안양동 44-1외	하이캐슬 씨동 302호	2023. 03.09	50.08	247,000,000	2016.05.13
				30.684	4,932,108	
B	안양동 44-5	(개성하이빌) 302호	2022. 05.03	64.30	285,000,000	2016.03.10
				29.630	4,432,348	

#등기사항전부증명서 단가는 전유면적 기준임.

2. 비교사례의 선정

위의 거래사례 (A)는 대상물건과 건물구조, 사용승인, 접근성 등 물적 유사성이 높은 바 이를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위의 비교사례는 적정한 시세가 반영된 정상적인 거래사례로 판단되는 바 사정보정은 고려하지 않았음(1.00).

4. 시점수정

시점수정은 한국부동산원 발표 연립다세대 매매가격지수(경기 경부1권)로 산정하였음.

〈시점수정〉

(2021년 06월 지수 = 100.0)

구 분	시 점	연립다세대 매매가격지수	비 고
거래시점	2023.03.09	99.3	2023년 02월 매매가격지수
기준시점	2025.01.31	99.3	2024년 12월 매매가격지수
시점수정치		1.00000배(99.3/99.3)	-

※ 거래시점: 2023.03.09 시점은 2023년 02월 지수를 적용함.

※ 기준시점: 2025.01.31 시점은 2024년 12월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인비교

〈비교항목〉

조 건	비 교 조 건
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형·중형·소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호 별 요 인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권 사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

〈가치형성요인 비교〉

기호	비교사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1	거래사례(A)	1.00	0.98	0.97	1.00	0.951
	- 본건은 사례와 외부요인, 기타요인이 대체로 유사함. - 본건이 거래사례(A) 대비 내부요인(건물의 구조 및 마감상태)에서 열세함. - 본건이 거래사례(A) 대비 호별요인(전유면적의 크기)에서 열세함.					

6. 비준가액

6.1 단가산정

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	격차율	단가(원/㎡)
1	4,932,108	1.00	1.00000	0.951	4,690,434

6.2 비준가액

기호	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	비준가액(원)
1	64.01	4,690,434	300,234,680	300,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 참고가격 자료

1. 시세수준

기호	시세수준	비고
1	300,000,000원 수준	-

2. 인근 평가사례

〈인근 유사부동산의 평가사례〉

기호	소재지	명칭/호수	기준시점	평가목적	전유면적(㎡)	평가금액(원)	사용승인일
					대지권면적(㎡)	단가(원/㎡)	
a	안양동 44-5	202호	경매	2023. 03.29	64.30	271,000,000	2016. 03.10
					29.630	4,214,618	
b	안양동 42-18	성산빌라 2동 202호	경매	2022. 01.18	52.73	252,000,000	2018. 04.12
					30.16	4,779,063	

(출처): KAPA HUB, 단가는 전유면적 기준임.

VI. 감정평가액 결정의견

본건 감정평가액은 시장가치를 기준으로 하여 다음과 같이 결정함.

금삼억 원정 (₩300,000,000.-)

구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1) 1	경기도 안양시 만안구 안양동 [도로명주소] 경기도 안양시 만안구 예술공원로64번 20-15	44-5 위지상 주건축물 제1동	공동주택 (다세대 주택) 및 제1종 근린생활 시설 (소매점)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 1층 2층 3층 4층 5층	51.38 143.92 143.92 108.3 86.22			
	동소	44-5	대		253.5			
	동소			(내) 철근콘크리트구조 2층 201호	64.01	64.01	300,000,000	비준가액
				(1) 소유권	29.5			
				----- 대지권	----- 253.5	29.5		
							배분내역	
							토지 : 150,000,000	
							건물 : 150,000,000	
							₩300,000,000.-	
		합 계			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 안양시 만안구 안양동 소재 '양명고등학교'의 북측 인근에 위치하며, 주위는 다세대, 단독 등 주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 일반주택지대로 제반 주위 환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 위치하는 바 정류장까지 의 거리 및 운행상태 등으로 보아 제반 대중교통사정은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 2층 201호로서,
외 벽 : 석재붙임 마감 등,
내 벽 : 벽지 및 일부 타일 마감,
창 호 : 하이샷시임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중이며, 상세이용상태는 후첨 '건물이용 및 임대현황도' 참조 바람.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 도시가스설비등이 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

인접지 대비 등고평탄한 세장형 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 6미터, 서측으로 노폭 약 5미터 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 상대보호구역 (해관유치원. 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람.)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

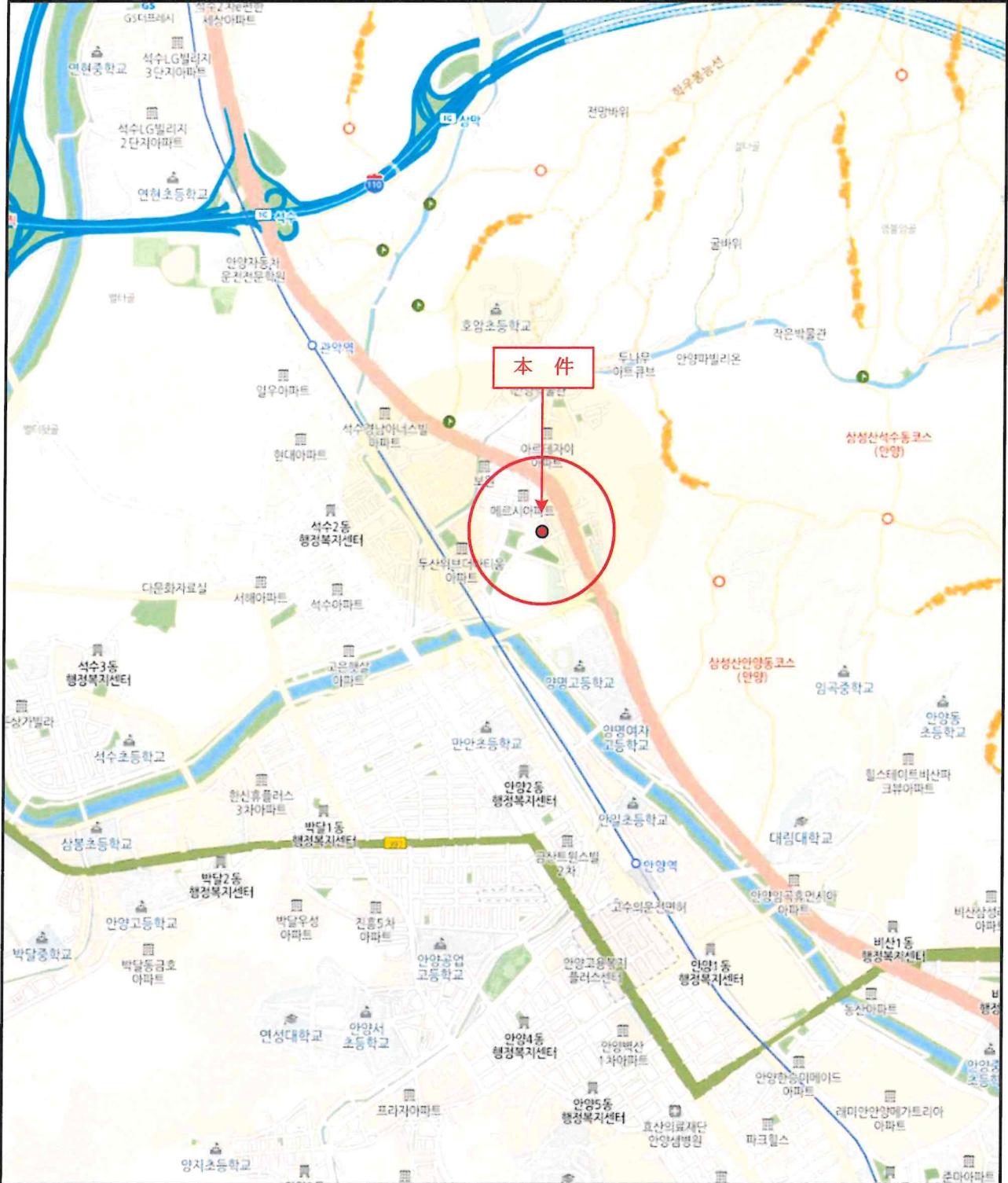
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 임차보증금 320,000,000원의 주택임차권 설정이 되어 있음.

위 치 도



경기도 안양시 만안구 안양동 44-5 [예술공원로64번길 20-15]



위 치 도

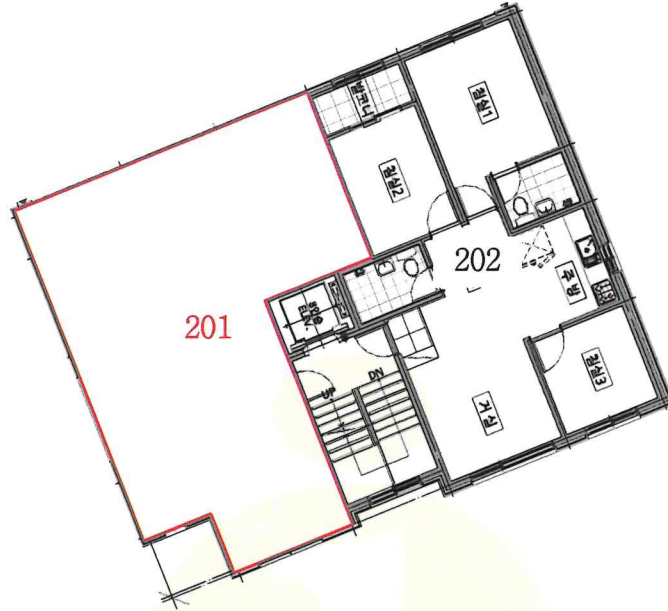


경기도 안양시 만안구 안양동 44-5 [예술공원로64번길 20-15]

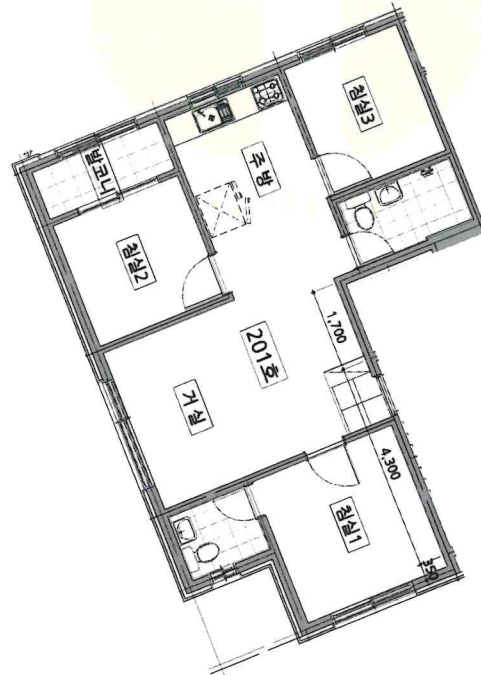


건물이용 및 임대현황도

【 개성하이빌 2층 201호 】



(호별배치도)



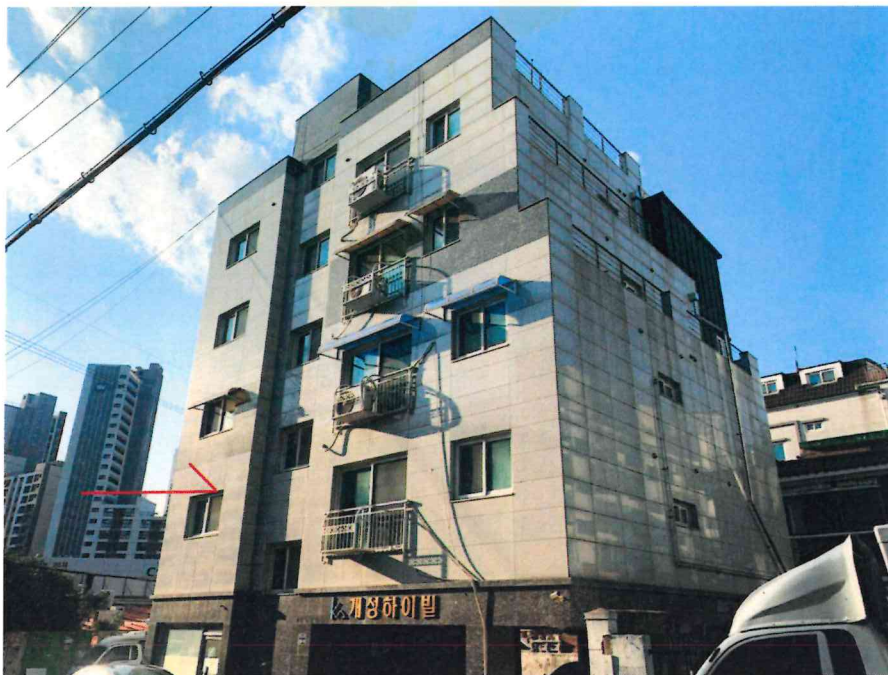
(내부구조도)

임대 현황	임대부분 <input type="text"/>	임차인성명 →	임대 보증금액	내역 월세내역	비고
			임대 미상		

사 진 용 지



본건전경1



본건전경2

사 진 용 지



주 출입구



주변전경